



REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA

22. sjednica Županijske skupštine Zagrebačke županije, 10. prosinca 2020.

PREDMET:	Prijedlog Zaključka o davanju suglasnosti na Odluku Upravnog vijeća Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije o davanju suglasnosti za kupnju poslovnog prostora – nekretnine u Velikoj Gorici
PREDLAGATELJ:	Župan Zagrebačke županije
IZVJESTITELJ:	Davorin Gajnik, ravnatelj Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01- vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak, 123/17 i 98/19), članka 40. Statuta Zagrebačke županije ("Glasnik Zagrebačke županije", broj 17/09, 31/09, 4/13, 6/13- pročišćeni tekst 5/18, 14/18 i 18/18 – pročišćeni tekst, 3/20 i 23/20) i članka 21. Poslovnika o načinu rada Župana Zagrebačke županije („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 26/09, 1/11, 31-II/13 i 20/17) Župan Zagrebačke županije dana 1. prosinca 2020. godine donosi

ZAKLJUČAK

o utvrđivanju prijedloga Zaključka o davanju suglasnosti na Odluku Upravnog vijeća Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije o davanju suglasnosti za kupnju poslovnog prostora - nekretnine u Velikoj Gorici

I.

Utvrđuje se prijedlog Zaključka o davanju suglasnosti na Odluku Upravnog vijeća Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije o davanju suglasnosti za kupnju poslovnog prostora - nekretnine u Velikoj Gorici, te se dostavlja Županijskoj skupštini Zagrebačke županije na razmatranje i donošenje.

II.

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

KLASA: 022-01/20-01/49
URBROJ: 238/1-03-20-08
Zagreb, 1. prosinca 2020.

**ŽUPAN**
mr.sc. Stjepan Kožić, dipl. ing.

-Prijedlog-

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01- vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak, 123/17 i 98/19), članka 58. Zakona o ustanovama („Narodne novine“, broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08 i 127/19), članka 24. Statuta Zagrebačke županije („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 17/09, 31/09, 4/13, 6/13 - pročišćeni tekst, 5/18, 14/18 i 18/18 – pročišćeni tekst, 3/20 i 23/20) i članka 64. Poslovnika Županijske Skupštine Zagrebačke županije („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 26/09, 5/13, 6/13 - pročišćeni tekst, 28/17, 5/18, 14/18, 18/18 – pročišćeni tekst, 23/20 i 34/20) Županijska skupština Zagrebačke županije na _____ sjednici održanoj _____ 2020. godine donosi

ZAKLJUČAK

o davanju suglasnosti na Odluku Upravnog vijeća
Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije o davanju suglasnosti za kupnju
poslovnog prostora - nekretnine u Velikoj Gorici

I.

Daje se suglasnost na Odluku o davanju suglasnosti Zavodu za hitnu medicinu Zagrebačke županije za kupnju poslovnog prostora – nekretnine u Velikoj Gorici, KLASA: 003-06/20-01-0702, URBROJ: 238-135-20-01-0702, koju je donijelo Upravno vijeće Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije 30. studenog 2020. godine, kojom se:

- daje suglasnost ravnatelju Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije za kupnju poslovnog prostora – nekretnine, na adresi Velika Gorica, Radićev odvojak 58, označene kao z.k.č. br. 1344, k.o. 331902 Velika Gorica, ukupne površine 1.066 m² koja se sastoji od: dvorišta površine 814 m², poslovno-gospodarske zgrade tlocrtne površine 125 m² i stambene zgrade tlocrtne površine 127 m², a u naravi predstavlja dvorište od 814 m², stambeni objekt ukupne površine 301,82 m² i poslovno-gospodarske zgrade ukupne površine 251 m²;
- utvrđuje kupoprodajna cijena nekretnine u iznosu 1.701.900,00 kn;
- daje suglasnost ravnatelju Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije da, po dobivanju suglasnosti osnivača, sklopi Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora – nekretnine u Velikoj Gorici.

II.

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Glasniku Zagrebačke županije“.

KLASA:

URBROJ:

Zagreb, _____ 2020.

**PREDSJEDNIK
ŽUPANIJSKE SKUPŠTINE**

Mato Čičak

OBRAZLOŽENJE

uz prijedlog Zaključka o davanju suglasnosti na Odluku Upravnog vijeća
Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije o davanju suglasnosti za kupnju poslovnog
prostora - nekretnine u Velikoj Gorici

1. Pravni temelj

- članak 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01- vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak, 123/17 i 98/19),
- članak 58. Zakona o ustanovama („Narodne novine“, broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08 i 127/19),
- članak 24. Statuta Zagrebačke županije („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 17/09, 31/09, 4/13, 6/13 - pročišćeni tekst, 5/18, 14/18 i 18/18 – pročišćeni tekst, 3/20 I 23/20) i
- članak 64. Poslovnika Županijske Skupštine Zagrebačke županije ("Glasnik Zagrebačke županije", broj 26/09, 5/13, 6/13 - pročišćeni tekst, 28/17, 5/18, 14/18, 18/18 – pročišćeni tekst, 23/20 i 34/20)

2. Razlozi zbog kojih se Zaključak donosi

Upravno vijeće Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije donijelo je na svojoj 46. sjednici održanoj 30. studenog 2020. godine Odluku o davanju suglasnosti za kupnju poslovnog prostora – nekretnine u Velikoj Gorici. Uz Odluku upravnog vijeća dostavljeno je i obrazloženje ravnatelja Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije u kojem se navode razlozi za donošenje Odluke i postupak koji je prethodio donošenju iste.

U pravitku ovog Prijedloga, se uz ostale materijale, nalazi *Elaborat o opravdanosti proširenja prostora za medicinsku djelatnost Zavoda u Ispostavi Velika Gorica te kupnji nekretnine radi preseljenja uprave Zavoda iz postojećih prostorija*, koji je izradio ravnatelj Zavoda mr.sc. Davorin Gajnik i u njemu se obrazlaže i predlaže kupnja poslovnog prostora na području Velike Gorice i financiranje kupnje nekretnine, temeljem kreditnog zaduženja Zavoda.

Kroz Elaborat ravnatelj daje prikaz postojećeg stanja u Ispostavi Zavoda za hitnu medicinu u Velikoj Gorici, Matice hrvatske 5, koje je nezadovoljavajuće glede prostornih kapaciteta te se daje prijedlog preuređenja Ispostave Zavoda u Velikoj Gorici kako bi se osigurala bolja i dostupnija zdravstvena usluga hitne medicine za građane Velike Gorice i njoj gravitirajućih područja ali isto tako i bolji uvjeti za rad medicinskog osoblja.

Da bi se ostvarili bolji uvjeti rada hitne medicine, predlaže se preseljenje Ravnateljstva Zavoda, uz mogućnost preseljenja i Prijavno-dojavne jedinice u novi poslovni prostor – nekretninu u Velikoj Gorici, Radićev odvojak 58 – za kupnju koje je Upravno vijeće Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije dalo svoju suglasnost, nakon provedenog postupka javnog prikupljanja ponuda za prodaju nekretnina na području Velike Gorice.

Temeljem članka 58. Zakona o ustanovama ustanova ne može bez suglasnosti osnivača ustanove, odnosno tijela kojeg je on odredio, steći, opteretiti ili otuđiti nekretninu i drugu imovinu čija je vrijednost veća od vrijednosti utvrđene aktom o osnivanju ili statutom ustanove.

Sukladno Statutu Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 14/19), Zavod ne može bez suglasnosti osnivača steći, opteretiti ili raspolagati nekretninama.

Slijedom svega navedenog, predlaže se donošenje predmetnog Zaključka.

U privitku materijala, uz navedeno, prilaže se:

- Javna obavijest o upućenom Javnom pozivu za prodaju nekretnine u Velikoj Gorici, uz tekst Javnog poziva,
- Zapisnik Povjerenstva za provođenje postupka odabira poslovnog prostora i odabira najpovoljnijeg ponuditelja za prodaju nekretnine za potreba Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije
- Ponuda prodavatelja nekretnine s Izvodom iz katastarskog plana
- Izvadak iz BZP-a – posjedovnica
- Energetski certifikat
- Procjena tržišne vrijednosti nekretnine, izrađena od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina (nalaz i mišljenje)
- Zapisnik Procjeniteljskog povjerenstva za stručnu analizu o tržištu nekretnina na području Velike Gorice
- Prijedlog Ugovora o kupoprodaji

3. Sredstva

Za provođenje ovog Zaključka, odnosno Odluke Upravnog vijeća Zavoda za hitnu medicinu koja je predmet Zaključka, sredstva se osiguravaju iz vlastitih prihoda Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije, temeljem kreditnog zaduženja ustanove.



ZAVOD ZA HITNU MEDICINU ZAGREBAČKE ŽUPANIJE
Ulica Matice hrvatske 5, 10410 Velika Gorica
Tel. 01 / 6269 660 - Fax. 01 / 6269 675 - OIB 15480122218
www.hitna-zgz.hr

Na temelju članka 4. stavka 3. alineja 4. i članka 14. točka 3. alineja 1. Statuta Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije („Glasnik Zagrebačke županije“ broj 14/19) nakon provedenog postupka za izbor najpovoljnijeg ponuditelja i prijedloga ravnatelja Zavoda, Upravno vijeće Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije na 46. sjednici održanoj 30. studenog 2020. godine donosi

ODLUKU
o davanju suglasnosti Zavodu za
hitnu medicinu Zagrebačke županije za kupnju
poslovnog prostora – nekretnine u Velikoj Gorici

I.

Daje se suglasnost ravnatelju Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije za kupnju poslovnog prostora – nekretnine, na adresi Velika Gorica, Radićev odvojak 58 označene kao z.k.č. br. 1344, k.o. 331902 Velika Gorica, ukupne površine 1.066 m² koja se sastoji od dvorišta površine 814 m², poslovno-gospodarske zgrade površine tlocrtne 125 m² i stambene zgrade tlocrtne površine 127 m², u svrhu preseljenja Ravnateljstva Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije, čime će se omogućiti bolji uvjeti za rad hitne medicinske pomoći u Ispostavi Velika Gorica, Matice hrvatske 5.

II.

Zavod za hitnu medicinu Zagrebačke županije će isplatiti vlasnici nekretnine kupoprodajnu cijenu od 1.701.900,00 kn (slovima: jedanmilijunsedamstojednatisućadevetsto kuna) za nekretninu koja u naravi predstavlja: dvorište od 814 m², stambenog objekta ukupne površine 301,82 m² i poslovno-gospodarske zgrade ukupne površine 251 m².
Ukupna bruto građevna površina objekata izgrađenih na k.č. br. 1344 k.o. Velika Gorica je 552,82 m².

III.

Daje se suglasnost ravnatelju Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije da, po dobivanju suglasnosti osnivača, s Marijom Barun iz Velike Gorice, Radićev odvojak 58 sklopi Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora – nekretnine u Velikoj Gorici, k.č. br. 1344, k.o. 331902 Velika Gorica.

IV.

Sredstva za kupnju poslovnog prostora-nekretnine iz točke I. ove Odluke Zavod za hitnu medicinu će ostvariti temeljem kreditnog zaduženja.

V.

Ova Odluka dostavlja se osnivaču i stupa na snagu danom dobivanja suglasnosti osnivača.

Dostavlja se:

- osnivaču, Zagrebačkoj županiji
- pismohrana UV

KLASA: 003-06/20-01-0702

URBROJ: 238-135-20-01-0702

Velika Gorica, 30. studenog 2020.



Predsjednik Upravnog vijeća

Ivan Jurkin, dr. med. spec. OM



ZAVOD ZA HITNU MEDICINU ZAGREBAČKE ŽUPANIJE
Ulica Matice hrvatske 5, 10410 Velika Gorica
Tel. 01 / 6269 660 - Fax. 01 / 6269 675 - OIB 15480122218
www.hitna-zgz.hr

Velika Gorica, 30. studenog 2020. godine

REPUBLICA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za zdravstvo, socijalnu
skrb i zaštita županije

Primljeno: 30. 11. 2020.		
Klasifikacijski broj: 510-10/20-01/15		od.
Uredbeni broj: 238-135-20-01	Pril.	Vrij.

ZAGREBAČKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za zdravstvo, socijalnu skrb i
hrvatske branitelje

Pročelnica Ksenija Čuljak, prof. def.

Poštovana,

U pritvku dostavljamo popratnu dokumentaciju prema popisu u predmetu kupnje poslovnog prostora – nekretnine za potrebe Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije.

Molimo Vas da istu uputite Županijskoj skupštini Zagrebačke županije na daljnje nadležno postupanje.

S poštovanjem,

KLASA: 500-01/20-01-0710
URBROJ: 238-135-20-01-0710-1
Velika Gorica, 30. studenog 2020. godine

Privitak: kao u tekstu



RAVNATELJ

mr. Davorin Gajnik, dipl. pravnik



ZAVOD ZA HITNU MEDICINU ZAGREBAČKE ŽUPANIJE
Ulica Matice hrvatske 5, 10410 Velika Gorica
Tel. 01 / 6269 660 - Fax. 01 / 6269 675 - OIB 15480122218
www.hitna-zgz.hr

Upravnom vijeću Zavoda
za hitnu medicinu Zagrebačke županije

PREDMET: Izvješće o provedbi postupka za kupnju nekretnine

Odlukom od 16. listopada 2020. godine Upravno vijeće Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije je prihvatilo Elaborat ravnatelja Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije o opravdanosti proširenja prostora za medicinsku djelatnost u Ispostavi Velika Gorica te kupnji nekretnine radi preseljenja ravnateljstva Zavoda i eventualnog preseljenja Medicinsko prijavno-dojavne jedinice(ovisno o sigurnosti telekomunikacijskih veza) iz postojećih prostorija (KLASA:404-04/20-01/0629 URBROJ:238-135-20-01-0629 od 12. listopada. 2020.) te dalo suglasnost ravnatelju Zavoda za provođenje postupaka: kupnje poslovnog prostora- nekretnine u Velikoj Gorici i nabave financijskih usluga (kreditnog zaduženja) u iznosu do 2.000.000,00 kn te je obvezalo ravnatelja na dostavu pisanih izvješća o provedenim postupcima. Na navedenu Odluku Upravnog vijeća Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije Župan Zagrebačke županije dao je suglasnost Zaključkom (KLASA: 022-01/20-01/45, URBROJ: 238/1-03-20-05 od 10. studenog 2020.)

Dana 12. studenog 2020. godine objavljen je u Jutarnjem listu i na web stranici Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije Javni poziv za dostavu ponuda za prodaju nekretnine za potrebe Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije(KLASA:940-01/20-01/0635 URBROJ:238-135-20-01-0635 od 11. studenog 2020.) Za provedbu javnog poziva za kupnju nekretnine imenovano je Povjerenstvo koje čine članovi - predstavnici Zagrebačke županije i predstavnici Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije.

Na objavljeni javni poziv je u danom roku pristigla jedna ponuda i to ponuda ponuditeljice: Marije Barun iz Velike Gorice, Radićev odvojak 58 za prodaju nekretnine: dvorište 814 m², poslovno-gospodarska zgrada 125m² tlocrtne površine i stambena zgrada 127m² tlocrtne površine , odnosno ukupne površine od 1.066m² sve upisano u zk.ul. br. 4048, k.č. br.:1344 k.o. 331902 Velika Gorica za cijenu od 1.701.900.00 kn (jedanmilijunsedamstojednatisuća devetstokuna).

Povjerenstvo za provođenje postupka kupnje nekretnine je dana 24.11.2020. izvršilo uvid u nekretninu i snimku izvedenog stanja za navedenu nekretninu izrađenu od G.D.Arh d.o.o., Zagreb, Nova Cesta 4 te je utvrđeno da su na navedenoj čestici izgrađeni objekti površine kako slijedi:

1. Stambeni objekt ukupne površine 301,82 m²;
2. Dvorišni objekt ukupne površine 251,00 m²

Ukupna bruto građevna površina svih objekata izgrađenih na k.č.br. 1344 k.o. Velika Gorica je 552,82 m².

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Simo Mraović, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Ul. grada Vukovara 52 d izradio je 25. studenog 2020. Nalaz i mišljenje: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine na iznos od 1.970.000,00 kn (260.000,00 Eura). Procijenjena vrijednost nekretni je za 268.100,00 kn veća od ponuđene cijene nekretnine koja iznosi 1.701.900,00 kn.

26.11.2020. procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena od sudskog vještaka za k.č.br. 1344 k.o. Velika Gorica upućena je Procjeniteljskom povjerenstvu Grada Velike Gorice na nadležno postupanje.

Procjeniteljsko povjerenstvo za stručnu analizu o tržištu nekretnina na području Grada Velike Gorice je dana 26.11.2020. svojim zapisnikom KLASA: 080-01/20-001/1 URBROJ: 238-31-01/030-2020-32 utvrdilo da je elaborat „procjena tržišne vrijednosti nekretnine na Adresi: Velika Gorica, radićev odvojak 58 na k.č. 1344 k.o. Velika Gorica“ izrađen u skladu sa zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i prihvaća se“.

Provedbom opisanih radnji ispunjeni su svi prethodni uvjeti i radnje te su stvoreni uvjeti da Upravno vijeće odlučuje o odobrenju kupnje predmetne nekretnine.

Predlaže se Upravnom vijeću Zavoda da donese predloženu odluku.



Ravnatelj

mr. Davorin Gajnik, dipl. pravnik



ZAVOD ZA HITNU MEDICINU ZAGREBAČKE ŽUPANIJE
Ulica Matice hrvatske 5, 10410 Velika Gorica
Tel. 01 / 6269 660 - Fax. 01 / 6269 675 - OIB 15480122218
www.hitna-zgz.hr

Na temelju članka 14. točka 2. alineja 5. Statuta Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije („Glasnik Zagrebačke županije“ broj 14/19) Upravno vijeće Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije na 43. sjednici održanoj 16. listopada 2020. godine donosi

ODLUKU

o suglasnosti za provođenje postupaka kupnje poslovnog prostora i kreditnog zaduženja Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije

I.

Prihvaća se *Elaborat o opravdanosti proširenja prostora za medicinsku djelatnost Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije u Ispstavi Velika Gorica te kupnji nekretnine radi preseljenja uprave Zavoda iz postojećih prostorija (KLASA:404-04/20-01/0629, URBROJ:238-135-20-01-0629, od 12. 10. 2020.)*, koji je izradio ravnatelj Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije i kojim se predlaže kupnja poslovnog prostora na području Velike Gorice i financiranje kupnje nekretnine, preuređenje i opremanje iste temeljem kreditnog zaduženja Zavoda.

Elaborat iz stavka 1. čini sastavni dio ove Odluke.

II.

Daje se suglasnost ravnatelju Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije za provedbu postupka kupnje poslovnog prostora - nekretnine u Velikoj Gorici, u svrhu preseljenja Ravnateljstva Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije i Prijavno-dojavne jedinice te stvaranja boljih uvjeta za rad hitne medicinske pomoći u Ispstavi Velika Gorica.

III.

Daje se suglasnost ravnatelju Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije za provedbu postupka nabave financijskih usluga (kreditno zaduženje) u iznosu 2.000.000,00 kn, u svrhu kupnje poslovnog prostora iz točke II. ove Odluke te preuređenje i opremanje istog poslovnoj svrsi.

IV.

Nakon provedbe postupaka iz točke II. i III. ove Odluke zadužuje se ravnatelj izraditi pisano izvješće o provedenim postupcima i predložiti Upravnom vijeću donošenje odgovarajućih odluka.

V.

Ova Odluka dostavlja se na suglasnost Zagrebačkoj županiji.

Dostavlja se:

- osnivaču- Zagrebačke županija
- pismohrana UV

KLASA: 003-06/20-01-0614
URBROJ: 238-135-20-01-0614
Velika Gorica, 16. listopada 2020.

Predsjednik Upravnog vijeća
Velika Gorica, 16. listopada 2020.
Ulica Matice hrvatske 5
2



ZAVOD ZA HITNU MEDICINU ZAGREBAČKE ŽUPANIJE
Ulica Matice hrvatske 5, 10410 Velika Gorica
Tel. 01 / 6269 660 - Fax. 01 / 6269 675 - OIB 15480122218
www.hitna-zgz.hr

Na temelju odredbi članka 31. Statuta Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije (Glasnik Zagrebačke županije broj 14/19.) a nakon pribavljenog pozitivnog mišljenja Stručnog vijeća Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije(dalje: Zavod) i Povjerenstva za kvalitetu Zavoda na Nacrt elaborata, ravnatelj Zavoda predlaže Upravnom vijeću prihvaćanje dolje navedenog Elaborata kao sastavnog dijela Odluke o suglasnosti za provođenje postupka kupnje poslovnog prostora i kreditnog zaduženja Zavoda kako slijedi

ELABORAT

O OPRAVDANOSTI PROŠIRENJA PROSTORA ZA MEDICINSKU DJELATNOST ZAVODA ZA HITNU MEDICINU ZAGREBAČKE ŽUPANIJE U ISPOSTAVI VELIKA GORICA TE KUPNJI NEKRETNINE RADI PRESELJENJA UPRAVE ZAVODA IZ POSTOJEĆIH PROSTORIJA

UVOD

Zavod za hitnu medicinu Zagrebačke županije (dalje: Zavod) ima namjeru preurediti prostorije za hitnu medicinsku pomoć (dalje: HMP) u ispostavi Zavoda u Velikoj Gorici, na adresi Velika Gorica, Ulica Matice hrvatske 5 i to na način da bi se Ravnateljstvo Zavoda premjestilo na drugu lokaciju te se dio prostorija koje sada koristi Ravnateljstvo prenamijenilo u prostorije za HMP.

Velika Gorica s okolnim općinama ima više od 70.000 stanovnika koji gravitiraju prema HMP u Velikoj Gorici. Iako se veći dio posla HMP odvija na terenu dobar dio stanovnika dolazi u ispostavu Zavoda u Velikoj Gorici radi pružanja neophodne hitne medicinske pomoći.

Zavod ima osam ispostava i svoju djelatnost obavlja u prostoru Doma zdravlja Zagrebačke županije, obzirom da je započeo s radom 2012. godine izdvajanjem djelatnosti hitne medicine iz županijskog Doma zdravlja. Jedna od ispostava je Ispostava Velika Gorica u kojoj se, uz hitnu ambulantu nalazi i Medicinska prijavno-dojavna jedinica i Ravnateljstvo Zavoda. Minimalnu uvjeti u pogledu prostora, radnika i medicinsko-tehničke opreme kojima mora udovoljavati zdravstvena ustanova koja obavlja djelatnost hitne medicine utvrđeni su Pravilnikom o minimalnim uvjetima u pogledu prostora, radnika i medicinsko-tehničke opreme za obavljanje djelatnosti hitne medicine („Narodne novine“, broj 71/16 i 100/18). Sukladno navedenom Pravilniku, za obavljanje djelatnosti izvanbolničke hitne medicine Županijski zavod mora osigurati: pristup za vozila HMP-a, parkiralište i prostor za vozila HMP-a, ambulantu/prostoriju za reanimaciju od minimalno 20 m², prostoriju prijavo-

dojavne jedinice od minimalno 12 m², prostorije za administrativne i druge poslove (prostorija za upravu, prostorija za edukaciju, prostor za čisto/nečisto rublje, prostoriju za pohranu lijekova, sanitetskog materijala, sanitarni čvor za radnike i pacijente) i prostorije za radnike koje uključuju garderobni prostor i prostorije za odmor radnike, ukupne površine od minimalno 30 m².

Ovim Elaboratom daje se prikaz postojećeg stanja, koje je nezadovoljavajuće glede prostornih kapaciteta, daje se prijedlog preuređenja Ispostave Zavoda u Velikoj Gorici kroz prijedlog kupnje novog poslovnog prostora i daje se financijski okvir u okviru kojeg bi se osigurala bolja i dostupnija zdravstvena usluga hitne medicine za građane Velike Gorice i njoj gravitirajućih područja ali isto tako i bolji uvjeti za rad medicinskog osoblja.

POSTOJEĆE STANJE

U prostorijama HMP u Velikoj Gorici radi oko 75 zaposlenika u dvije smjene po 12 sati kao i Ravnateljstvo koje je sada smješteno u pet prostorija a koje radi u jednoj smjeni.

Da bi se moglo pristupiti proširenju prostorija za medicinsku djelatnost potrebno je izmjestiti ravnateljstvo u druge prostorije te pristupiti uređenju postojećeg prostora u Velikoj Gorici.

HMP u Velikoj Gorici sada koristi jednu prostoriju kao ordinaciju za HMP površine 18,50 m², što je neprimjereno za veličinu Ispostave Velika Gorica i broj intervencija u ordinaciji, a također je ispod standarda utvrđenog Pravilnikom.

U Ispostavi Velika Gorica stacionirana su, u jednoj smjeni:

- dva T-1 tima HMP u sastavu: doktor medicine, medicinska sestra/tehničar i vozač;
- jedan T-2 tim u sastavu: medicinska sestra/tehničar, vozač;
- četiri tima sanitetskog prijevoza u sastavu: dvije medicinske sestre/tehničara, 2 vozača.

Osim HMP, u Ispostavi se još nalazi Medicinsko prijavno-dojavna jedinica (dalje: MPDJ) kao i dispečer za sanitetski prijevoz. MPDJ sada radi u prostoriji od 17 m² a u smjeni su tri odnosno dva dispečera. Dispečer sanitetskog prijevoza radi u prostoriji od 12,84 m² koja ujedno služi i za odmor zaposlenika u sanitetskom prijevozu.

U Ispostavi nema „prave“ garderobe već se garderobni ormari za zaposlenike, koji se tu ujedno i presvlače, nalazi u hodniku - čekaonici. U tom prostoru se još nalaze i ormari koje koristi računovodstvo Zavoda.

Nadalje, doktori medicine i medicinske sestre/tehničari koriste po jednu prostoriju za odmor površine cca. 13 m² u kojoj se nalaze po dva kreveta.

Vozači koriste jednu prostoriju od 10,42 m² za odmor a u prostoriji se nalaze dva kreveta i sanitarni čvor.

Za dnevni boravak zaposlenika koristi se blagovaona (pregrađeni hodnik) površine 29,85 m² na čijem se kraju nalazi pregradni zid koji odvaja prostor za server-salu.

Osim navedenog u Ispostavi se nalazi i više sanitarnih čvorova i dva priručna skladišta.

PRIJEDLOG PREUREĐENJA PROSTORIJA

Nakon iseljenja Ravnateljstva iz prostorija koje sada koriste pristupilo bi se uređenju i prilagodbi prostorija za medicinsku djelatnost kao i za boravak zaposlenika – medicinskog osoblja i vozača.

Prostorije koje sada koristi ravnatelj i tajnica ravnatelja uključujući i čajnu kuhinju ustupile bi se Ljekarnama Zagrebačke županije, koje su iskazale interese i potrebu za proširenjem prostora Podružnice Ljekarni na istoj adresi. Prostorije je moguće povezati probijanjem pregradnog zida i ugradnjom vrata između laboratorija Ljekarni i prostorije koju sada koristi tajnica ravnatelja. U tom smislu zatraženo je mišljenje ovlaštenog arhitekta koji navodi da se navedenim zahvatom ne utječe na konstruktivne elemente građevine, a isto tako ne utječe na projekt energetske obnove cijelog objekta glavne zgrade Ispostave Velika Gorica. Ukupna površina koja bi se ustupila Ljekarnama Zagrebačke županije iznosi 42.51m².

Dvije prostorije koje sada koristi Ravnateljstvo prenamijenile bi se za sobe za odmor liječnika i medicinskog osoblja bez ikakvih dodatnih građevinskih radova. Opremanje prostorija, u većem dijelu, izvršilo bi se preseljenjem postojećeg namještaja iz drugih prostorija uz eventualnu kupnju određenog broja garderobnih ormarića.

Soba u kojoj se sada nalazi računovodstvo Zavoda pregradila bi se na način da jedna trećina prostorije bude soba za odmor za vozače a dvije trećine da se prenamijeni u ordinaciju. Za ovaj zahvat potrebno je izvršiti proboj zida za vrata-ulazak u ordinaciju.

Jedan od wc-a prenamijenio bi se za prostoriju za tuširanje ugradnjom tuš kabine.

Hodnik-čekaonica pregradila bi se zidom do visine od 2,5 m te bi se dobio prostor garderobe odvojen od čekaonice ispred ordinacija.

Wc za invalide prenamijenio bi se u wc za zaposlenike a u taj prostor bi se ugradila i tuš kabina. Prostorija koja sada služi za odmor vozača i ima sanitarni čvor preuredila bi se wc za invalide i ostavu za nečisto i čisto rublje.

Postojeća ordinacija bi se uredila dok bi sadašnja soba za dispečere sanitetskog prijevoza prenamijenila u prostoriju za izolaciju-promatranje.

U prostoriju koju sada koristi MPDJ premjestili bi se dispečeri sanitetskog prijevoza a ujedno bi ta prostorija služila za boravak „noćne“ sestre.

Prostorije koje sada služe za odmor liječnika i medicinskog osoblja prenamijenile bi se za MPDJ. Između tih prostorija i sad postoji otvor-vrata te se ne bi morali raditi građevinski zahvati, osim u smislu „povlačenja“ instalacija što bi se učinilo putem kanalice na zidu.

Prostorija blagovaone ostala bi nepromijenjena.

Uredio bi se sanitarni čvor u koji se ulazi iz blagovaone.

Na opisani način uredile bi se tri prostorije za obavljanje medicinske djelatnosti – ambulate (sada imamo jednu) te bi se iste adekvatno opremile krevetima za pregled i drugom medicinskom opremom koju u većem dijelu već imamo.

KUPNJA POSLOVNOG PROSTORA ZA RAVNATELJSTVO

Da bi se moglo pristupiti uređenju postojećeg prostora HMP u Ispostavi Velika Gorica osnovni preduvjet je kupnja poslovnog prostora (uredskog ili stambenog prostora koji bi se prenamijenio u uredski) - **dalje: poslovni prostor**.

U **novi poslovni prostor** preselilo bi se Ravnateljstvo Zavoda, uredio bi se prostor za edukaciju zaposlenika (koji sada nemamo već se za to koristi ured ravnatelja), preselili bi se dokumenti koji se čuvaju u računovodstvu te bi se preselila arhiva iz svih ispostava (ukoliko bi novi prostor bio dovoljno velik). Isto tako, uredilo bi se skladište medicinskih i drugih potrepština (zaštitna odijela, rukavice, dezinficijenski i uredski materijal) osim lijekova, za sve ispostave Zavoda.

Predviđam da bi trebalo kupiti prostor površine 170-200m² a ovisno o ponudi i konačnoj odluci o odabiru prostora bilo bi idealno kada bi u sklopu kupoprodaje nekretnine kupili i prostor koji sadrži i gospodarske zgrade (radionica i sl). Mi sada koristimo unajmljeni prostor u kojem vršimo manje servise na našim vozilima te bi, eventualno, popravak vozila preselili na novu lokaciju u sklopu kupnje nekretnine.

Kako Zavod nema slobodnih sredstava za kupnju trebalo bi se kreditno zadužiti kod poslovnih banaka.

Očekujem da bi za kupnju poslovnog prostora te eventualnu prilagodbu bilo dostatno 2.000.000,00 kn. Kredit bi se uzeo na rok od pet godina sa mjesečnom otplatom anuiteta. U navedenom iznosu bila bi uključena kupnja poslovnog prostora, prilagodba-uređenje za rad Ravnateljstva i edukacijskog centra kao i nabavka neophodnog uredskog namještaja. U slučaju da ne bi iskoristili sva kreditna sredstva, za neutrošeni dio bi nam se umanjio iznos kredita. Ove detalje regulirali bi kroz natječaj za prikupljanje ponuda za kreditna sredstva.

Na uzimanje kredita ne primjenjuju se odredbe Zakona o javnoj nabavi („Narodne novine“, br.120/16). Članak 30. t. 11. govori o izuzeću od primjene Zakona o javnoj nabavi i utvrđuje da se Zakon ne primjenjuje na ugovore o javnoj nabavi za **“zajmove i kredite, bez obzira na to jesu li povezani s izdavanjem, prodajom, kupnjom ili prijenosom vrijednosnih papira ili drugih financijskih instrumenata”**.

Zavod će na adrese pet poslovnih banaka uputiti poziv na podnošenje ponuda za odobrenje kredita do **2.000.000,00 kuna**.

Kupnja poslovnog prostora provela bi se javnim pozivom, objavljenim u jednim dnevnim novinama, zainteresiranim osobama za podnošenje ponuda za prodaju poslovnog prostora na području Velike Gorice a sam opis traženog poslovnog prostora, kao i uvjeti (površina, plin, trofazna struja i dr.) utvrdili bi se u natječajnoj dokumentaciji.

Na kupnju poslovnog prostora ne primjenjuju se odredbe Zakona o javnoj nabavi već bi primijenili pregovarački postupak nabave. Natječaj bi se provodio u više krugova, ovisno o broju ponuđenih poslovnih prostora.

Natječaj bi provodilo Povjerenstvo sastavljeno od pet članova od kojih bi tri imenovao ravnatelj Zavoda a dva bi imenovao Župan Zagrebačke županije.

Povjerenstvo bi u prvom krugu, nakon isteka roka za podnošenje ponuda koji bi bio 8 dana, otvorilo sve ponude te bi one koje nemaju sve tražene dokaze iz dokumentacije odbacilo kao neprihvatljive.

U drugom krugu bi se izvršio uvid u ponuđene prihvatljive nekretnine, izvršilo bi se utvrđivanje stvarnog stanja sa priloženim dokumentima, izvršio bi se obilazak i pregled stanja poslovnog prostora te bi se izvršilo njegovo rangiranje.

Najniža cijena ne bi bila jedini kriterij za odabir ponuda već bi se utvrdila ekonomski najprihvatljivija ponuda u kojoj bi bitni sastojci bili: cijena poslovnog prostora, površina, stanje nekretnine, postojanje pratećih objekata i drugo.

Ovisno o broju ponuđenih poslovnih prostora koje zadovoljavaju uvjete iz natječajne dokumentacije pristupilo bi se pregovorima sa dva ekonomski najpovoljnija ponuditelja u smislu konačne cijene i drugih uvjeta (rok iseljenja i predaje nekretnine i sl.).

Nakon što bi Povjerenstvo utvrdilo najpovoljniju ponudu pristupilo bi se izradi procjene tržišne vrijednosti poslovnog prostora koju namjeravamo kupiti od strane ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke. Tako izrađen elaborat-procjena o tržišnoj vrijednosti poslovnog prostora dostavila bi se nadležnom tijelu Zagrebačke županije na davanje mišljenja sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina.

Nakon dobivanja pozitivnog mišljenja nadležnog županijskog tijela pristupilo bi se donošenju odluke na Upravnom vijeću Zavoda te sklapanju Ugovora o kupoprodaji.

Prije samog objavljivanja javnog poziva na prodaju poslovnog prostora Zavod će:

- Donijeti odluku na Upravnom vijeću o pokretanju postupka za kupnju poslovnog prostora te pokretanju postupka nabave kreditnih sredstava sa iznosom kredita, rokovima otplate i drugim čimbenicima važnim za definiranje uvjeta kreditnog zaduženja;
- Zatražiti i dobiti prethodnu suglasnost Župana Zagrebačke županije za kupnju poslovnog prostora i pribavljanje kredita za kupnju predmetne nekretnine;
- Zatražiti i dobiti suglasnost Doma zdravlja Zagrebačke županije na planirane radove i preuređenje prostorija HMP u ispostavi Velika Gorica;
- Imenovati Povjerenstvo za provođenje natječaja-javnog poziva za kupnju poslovnog prostora.

Nakon što se provede postupak odabira poslovnog prostora i odabir najboljeg ponuđača za davanje kredita Upravno vijeće Zavoda će donijeti:

- Odluku o kupnji poslovnog prostora (konkretne nekretnine) i
- Odluku o prihvaćanju ponude i sklapanju Ugovora o kreditu sa najpovoljnijim ponuđačem (bankom) na iznos do 2.000.000,00 kuna

Kredit bi se realizirao na način da se kreditna sredstva uplate na račun Zavoda koji će kupoprodajnu cijenu isplatiti na račun prodavatelja, kad se za to steknu uvjeti.

Navedene odluke Upravnog vijeća dostavit će se na suglasnost Županijskog skupštini Zagrebačke županije, sukladno Statutu Zavoda, te se očekuje dobivanje suglasnosti za kupnju poslovnog prostora i dobivanje suglasnosti za kreditno zaduženje.

Po dobivanju suglasnosti, ravnatelj će zaključiti Ugovor o kupoprodaji i Ugovor o kreditu.

Isto tako, pristupilo bi se izmjeni ugovora o korištenju poslovnog prostora u Velikoj Gorici. Matice hrvatske 5 sa Domom zdravlja Zagrebačke županije kao vlasnikom prostora s obzirom da se određene prostorije koje sada koristimo prenose na korištenje Ljekarnama Zagrebačke županije.

FINANCIJSKI OKVIR I OPRAVDANOST INVESTICIJE KUPNJE PROSTORA

Osnovni cilj i svrha kupnje poslovnog prostora je podizanje standarda zdravstvene zaštite odnosno pružanja hitne medicinske pomoći stanovnicima Zagrebačke županije koji gravitiraju Ispostavi Zavoda u Velikoj Gorici.

Uređenjem prostorija HMP u Velikoj Gorici, čiji je preduvjet iseljenje ravnateljstva, cilj i svrha investicije bi se ostvarila.

Kako se radi o uređenju HMP u Velikoj Gorici, odnosno kupnji poslovnog prostora za potrebe Ravnateljstva, komercijalni učinak kroz povrat ulaganja nije moguć.

Kupnjom poslovnog prostora podiže se vrijednost imovine Zavoda čiji je osnivač Zagrebačka županija.

PLANIRANA SREDSTVA ZA POVRAT KREDITA

Kreditna sredstva za povrat kredita u iznosu do 2.000.000,00 kn uvećano za pripadajuću kamatu osigurala bi se iz redovnog poslovanja Zavoda.

Zavod ima, do 2020.godine, cca. 2.100.000,00 kn kumuliranog viška prihoda iz ranijih godina poslovanja te povrat kredita ne bi utjecao na likvidnost Zavoda.

Zbog nedonošenja nove Mreže hitne medicine Zavod ima preko 3 milijuna kuna godišnje rashoda za sufinanciranje dodatnih T-1 timova u Samoboru i Zaprešiću kao i rashode za prijavno-dojavnu jedinicu sanitetskog prijevoza koja je utvrđena Pravilnikom o organizaciji i načinu obavljanja djelatnosti sanitetskog prijevoza („Narodne novine“, br.72/19) a koju HZZO još nije ugovorio (oko 1,2 mil.kn godišnje). Nadamo se da će u narednom periodu nadležne institucije stvoriti uvjete da Zavod opisanih troškova nema, tj da navedeno financiranje prijeđe na HZZO, što bi Zavodu omogućilo normalno i pozitivno financijsko poslovanje, te samim tim urednu otplatu kredita.

Ukoliko bi u sklopu kupoprodaje poslovnog prostora Zavod uspio osigurati prostora za automehaničarsku radionu otkazali bi postojeći Ugovor o najmu te bi i taj iznos išao za otplatu kredita (cca. 7.500,00 kn mjesečno).

Dio poslovnog prostora koji se namjerava kupiti, prvenstveno za edukacijski centar, mogao bi se iznajmljivati za održavanje raznih edukacija, a Zavod bi u njima mogao organizirati edukacije iz osnova održavanja života i pružanja prve pomoći zainteresiranim pravim

osobama, udrugama i pojedincima. U ovom trenutku nije moguće procijeniti godišnji prihod s tog osnova.

ZAKLJUČAK

Kupnjom poslovnog prostora, preseljenjem Ravnateljstva u taj prostor te uređenjem prostorija u Ispostavi Zavoda u Velikoj Gorici na gore opisani način znatno bi se unaprijedila djelatnost hitne medicine u Velikoj Gorici, omogućila bi se kontinuirana edukacija zaposlenika Zavoda u novom edukacijskom centru te bi se povećala vrijednost imovine Zavoda.

S druge strane, povećao bi se standard dostupnosti hitne medicine za građane Velike Gorice i okolnih područja.

Prema trenutnom stanju Zavod može normalno vraćati kredit bez da bi to ugrozilo njegovu likvidnost.



Elaborat izradio:
Ravnatelj Zavoda
mr. Davorin Gajnik, dipl. pravnik

KLASA:404-04/20-01/0629

URBROJ:238-135-20-01-0629

Velika Gorica, 12.10. 2020.

Prilozi:

- mišljenje Stručnog vijeća
- mišljenje Povjerenstva za kvalitetu



ZAVOD ZA HITNU MEDICINU ZAGREBAČKE ŽUPANIJE

Ulica Matice hrvatske 5, 10410 Velika Gorica

Tel. 01 / 6269 660 - Fax. 01 / 6269 675 - OIB 15480122218

www.hitna-zgz.hr

Na temelju članka 39. stavka 2. alineja 6. Statuta Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije („Glasnik Zagrebačke županije“ broj 14/19) Stručno vijeće Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije raspravljajući o nacrtu Elaborata ravnatelja Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije o opravdanosti proširenja prostora za medicinsku djelatnost Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije u Ispostavi Velika Gorica te kupnji nekretnine radi preseljenja uprave Zavoda iz postojećih prostorija na svojoj sjednici održanoj 2. listopada 2020. godine donijelo je

ODLUKU

I.

Stručno vijeće Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije daje pozitivno mišljenje na nacrt Elaborata ravnatelja ravnatelja Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije o opravdanosti proširenja prostora za medicinsku djelatnost Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije u Ispostavi Velika Gorica te kupnji nekretnine radi preseljenja uprave Zavoda iz postojećih prostorija (u daljnjem tekstu: Elaborat).

II.

Elaborat iz točke 1. Ove Odluke dostavlja se Upravnom vijeću Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije kao prilog za donošenje odgovarajućih odluka Upravnog vijeća Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije potrebnih za provođenje postupaka kupnje poslovnog prostora i kreditnog zaduženja Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije.

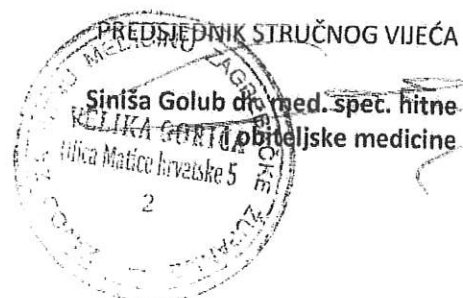
Dostavlja se:

- Upravnom vijeću ZHMŽŽ
- pismohrana Stručnog vijeća ZHMŽŽ

KLASA: 003-07-20-01-0615

URBROJ:238-135-20-01-0615

Velika Gorica, 2. listopada 2020. godine





ZAVOD ZA HITNU MEDICINU ZAGREBAČKE ŽUPANIJE
Ulica Matice hrvatske 5, 10410 Velika Gorica
Tel. 01 / 6269 660 - Fax. 01 / 6269 675 - OIB 15480122218
www.hitna-zgz.hr

Na temelju članka 48. stavka 2. Statuta Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije („Glasnik Zagrebačke županije“ broj 14/19) Povjerenstvo za kvalitetu Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije raspravljaajući o nacrtu Elaborata ravnatelja Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije o opravdanosti proširenja prostora za medicinsku djelatnost Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije u Ispostavi Velika Gorica te kupnji nekretnine radi preseljenja uprave Zavoda iz postojećih prostorija na svojoj sjednici održanoj 5. listopada 2020. godine donijelo je

ODLUKU

I.

Povjerenstvo za kvalitetu Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije daje pozitivno mišljenje na nacrt Elaborata ravnatelja ravnatelja Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije o opravdanosti proširenja prostora za medicinsku djelatnost Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije u Ispostavi Velika Gorica te kupnji nekretnine radi preseljenja uprave Zavoda iz postojećih prostorija (u daljnjem tekstu: Elaborat).

II.

Elaborat iz točke 1. Ove Odluke dostavlja se Upravnom vijeću Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije kao prilog za donošenje odgovarajućih odluka Upravnog vijeća Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije potrebnih za provođenje postupaka kupnje poslovnog prostora i kreditnog zaduženja Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije.

Dostavlja se:

- Upravnom vijeću ZHMŽŽ
- pismohrana Povjerenstva za kvalitetu ZHMŽŽ

KLASA: 003-07-20-01-0615
URBROJ:238-135-20-01-0615-1
Velika Gorica, 5. listopada 2020. godine

PREDSJEDNICA POVJERENSTVA ZA KVALITETU

Katrina Penić dr. med. spec. hitne medicine



živjeli na područjima koja nisu bila pod jurisdikcijom hrvatskih vlasti, a također su stradali.

Procjenjuje se da je riječ o 8500 do 9000 osoba, od kojih je nešto više od dvije tisuće živjelo na okupiranim područjima. Svi na koje se odnosi zakon mogu ostvariti mjesečnu novčanu naknadu od 114 do 3824 kuna. Javna rasprava o zakonu završava u petak, a trebao bi se izglasati do Nove godine.

Priznavanje statusa civilnog invalida rata moći će se tražiti na osnovi oštećenja organizma nastalog zbog bolesti povezane s Domovinskim ratom, bit će omogućeno kori-

Procjenjuje se da je riječ o 8500 do 9000 osoba, od kojih je nešto više od dvije tisuće živjelo na okupiranim područjima

Pritom postoje neke zamjerke. Milena Čalić Jelić, pravnica u SNV-u, objašnjava kako je, prema dosadašnjem Zakonu o zaštiti vojnih i civilnih invalida rata, prepreka za ostvarivanje prava civilnim žrtvama bio nedostatak pisane dokumentacije, a nije realno zadržati problematičnu normu 25 godina nakon završetka rata.

"Trebalo bi omogućiti da se činjenično utvrdjuje stanje svim sredstvima prikladnim za dokazivanje te da se u tu svrhu može pribaviti isprave, saslušati svjedoke, pribaviti nalaz i mišljenje vještaka i obaviti očevid. Znate, mnogi ljudi su 1995. godine navrat-nanos pobjegli iz svojih domova i nisu ponijeli nikakvu dokumentaciju, koja je u međuvremenu nestala ili uništena", pojašnjava Milena Čalić Jelić.

U Srpskom narodnom vijeću smatraju da također treba popraviti i članak koji se odnosi na žrtve mučenja. □

Zavod za hitnu medicinu Zagrebačke županije upućuje

JAVNI POZIV na prodaju nekretnine u Velikoj Gorici

Rok za dostavu ponuda: 20. studeni 2020. do 12:00 sati

Cjeloviti tekst Javnog poziva s uvjetima prodaje objavljen je na Internetskoj stranici Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije:

www.hitna-zgz.hr

Sve informacije u vezi s ovim Pozivom mogu se dobiti od Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije upitom na e-mail:

info@hitna-zgz.com.hr

demantirao šef HDZ-ova Kluba Branko Bačić

ŽELJKA GODEČ

Sabor je jučer usvojio re-balans proračuna sa 76 ruku za i 50 protiv, sa 78 glasova i premijerova izvješća o sastancima Europskog vijeća, a većinom glasova i izmjenjene Poslovnika. Broj od 51 "za" nije bio dovoljan da prođe interpelacija Domovinskog pokreta o radu Vlade u projektu vjetroelektrane Krš-Pađene, pa ni obaveza da dostavi ugovore. Uoči glasanja je Davor Dretar iz DP-a ocijenio da Vlada "skriva i štiti korupciju".

DP je u maratonskoj raspravi prethodni dan pokušavao dokazati da će hrvatski potrošači u 14 godina isplatiti 2,2 milijarde kuna više nego što bi prema zakonom predviđenoj cijeni trebali. Ministar gospo-

vić oporba vidi znak da se premijer distancira od Corića. To je demantirao šef HDZ-ova Kluba Branko Bačić: "Nema uopće govora o udaljavanju predsjednika Vlade od ministra i ja lučim instrument interpelacije i pokretanje pitanja odgovornosti ministra. Očekujem od predsjednika Vlade i stranke da kada je u pitanju pokretanje odgovornosti ministara Corića, bude u Saboru".

Zahitjev za istragu

HDZ nema razloga za opuštanje. Oporba je u akciji. SDP-ova Sabina Glasovac najavila je da će SDP u proceduru uputiti interpelaciju o radu Vlade u vezi s projektom Slavonija, Baranja i Srijem. SDP surinjava i korupciju i to da se novac dodjeljuje samo članovima HDZ-a i njihovim obitelji pa treba otkriti hoće li projekt Slavonija donijeti bolji život svima ili samo njima.

Glasovac se pozvala na niz medijskih otkrivača o tome da su "obitelji

privredu", otac ministra Aladrovića, Marijan Aladrović, isto iz HDZ-a, dobio je 372.000 kuna, a i šogor Marijana Aladrovića dobio je bespovratnih 111.000 kuna, "tu je i Danijel Tomašević, sin župana Alojza Tomaševića, sa 111.000 bespovratnih kuna".

Iz toga, upozorila je, možemo zaključiti da je "HDZ-ova hobotnica vješto svoje pipke pružila prema fondovima Europske unije i izvlači milijune, a projekt Slavonija samo je paravan za bogaćenje podobnih stranačkih kadrova i njihove uže i šire rodbine".

Domagoj Hajduković dodao je da će se tražiti revizija svih projekata.

Još jedna interpelacija, ovaj put, kaže čelnik DP-a Miroslav Skoro, "zgodna i simpatična": uputit će zahtjev za istragu o događajima u klubu u Slovenskoj, Dragana Kovačevića, bivšeg predsjednika Uprave Jantafa i osumnjičenog u aferi Janaf.

Tehnički problemi

Sjednica je počela s tehničkim problemima: dva puta je pukla veza i nije se moglo ustanoviti kako glasuju zastupnici smješteni u obližnjim dvoranama zbog čega je reagirao predsjednik Sabora Gordan Janđrović: "Ovo nema puno smisla, neću da netko dovodi u pitanje je li glasovanje bilo u redu, legalno i legitimno. Napraviti ćemo stanku od jedanaest sati, ako dotad ne budemo imali posložen sustav, glasovanje ćemo prebaciti".

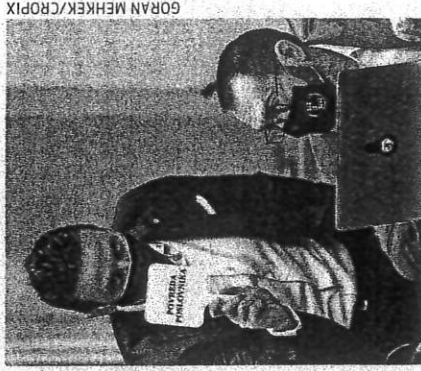
Sustav su sredili. Tehnička služba pod velikim je pritiskom nakon odluke Ustavnog suda.

Uz brigu o internetskom prijenosu sjednice, moraju povezati zastupnike koji se nalaze u šest dvorana: Velikoj i Maloj vijećnici s galerijom, dvoranama Ante Starčevića i bana Josipa Jelačića, Crvenom i Žutom salonu, plus uspostaviti vezu s onima u samoizolaciji, a taj broj varira iz dana u dan. Jučer ih je bilo jedanaest. □

Raspisan natječaj

Laptopi neupotrebljivi za glasanje od doma

Sabor je raspisao natječaj za nabavu 165 tableta u vrijednosti 315.000 kuna, odnosno oko 394.000 s PDV-om. Prosječno, jedan novi tablet stajat će oko 2400 kuna. Tableti su za zastupnike prvi put nabavljani u mandatu Bože Petrova kao predsjednika Sabora - tada su stajali oko 150.000 kuna, ali su Petrova kritizirali da je škrtario i da su tableti tako skromnih tehničkih mogućnosti da nisu ispunili svrhu, a sada su navodno neupotrebljivi za glasanje od doma, nemaju aplikacije za sjednice po mjeri koronavirusa. U Saboru kažu da su im laptopi stari i po 10 godina. □



GORAN MEHEK/CROPIX

U Saboru kažu da su im laptopi stari i po deset godina i nemaju aplikacije

KLASA: 940-01 /20-01/0635
URBROJ:238-135-20-01-0635

Velika Gorica, 11. studenog 2020.

Na temelju članka 31. Statuta Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije („Glasnik Zagrebačke županije“ broj 14/19) ravnatelj Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije objavljuje

JAVNI POZIV
za dostavu ponuda na prodaju nekretnine
za potrebe Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije

1. Predmet Javnog poziva je prodaja nekretnine za potrebe Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije u svrhu obavljanja djelatnosti na području k.o. Velika Gorica

Zavod za hitnu medicinu Zagrebačke županije, u svojstvu kupca, predmetnim Javnim pozivom poziva zainteresirane fizičke i/ili pravne osobe na dostavu pisanih, zatvorenih ponuda, na prodaju nekretnine slijedećih karakteristika:

- nekretnina mora biti upisana u zemljiše knjige na području katastarske općine Velika Gorica
- nekretnina ne smije biti opterećena stvarnim teretima koji onemogućuju vlasničko ili suvlasničko upravljanje istom ukoliko se radi o etažnom vlasništvu
- nekretnina mora biti objekt sa pripadajućom okućnicom i parkirnim prostorom za određeni broj vozila
- veličina objekta je najmanje 170 m² sa minimalno 6 prostorija i 2 sanitarna čvora; raspored prostorija, ukoliko se ne radi o uredskom prostoru, treba biti pogodan za pretvaranje u uredski prostor sa što manje ulaganja
- nekretnina mora biti opremljena komunalnim priključcima (trofazna struja, priključak na gradski vodovod, priključak na gradsku kanalizaciju, priključak na telefonsku liniju, priključak na plin)
- objekt mora imati direktan (vlastiti) prilaz sa prometnice

2. Pravo podnošenja ponuda imaju fizičke osobe, državljani RH i pravne osobe sa sjedištem u RH. Pravo podnošenja imaju i strani državljani i pravne osobe sukladno odredbama čl. 354. do 358.a Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima-pročišćeni tekst („Narodne Novine broj 81/15)
3. Troškove ovjere ugovora o kupoprodaji, troškove uknjižbe i troškove poreza na promet nekretnina, kao i eventualne druge troškove u vezi s provedbom ugovora snosi stjecatelj za sebe, odnosno stečenu nekretninu.
4. Pisana ponuda mora biti dostavljena na obrascu 1. koji je sastavni dio ovog Javnog poziva, a mora sadržavati:
 - ime i prezime ponuditelja s naznakom prebivališta, odnosno sjedišta, broj tel/mob.

- broj OIB-a, IBAN
- kat. oznaka i površina nekretnine
- ponuđeni iznos cijene za nekretninu izražen u kunama

Uz ponudu je potrebno priložiti:

- izjavu na obrascu 2. o datumu kada će, u slučaju sklapanja kupoprodajnog ugovora sa ponuditeljem, nekretnina biti slobodna od osoba i stvari
- izjavu na obrascu 3. sa suglasnošću da se kupoprodajna cijena isplati prodavatelju na žiro račun uz navođenje broja žiro računa prodavatelja i poslovne banke kod koje se žiro račun vodi,
- izjava na obrascu 4. da će prodavatelj, prije donošenja odluke o prodaji nekretnine, dozvoliti i omogućiti sudskom vještaku građevinske struke kojeg izabere kupac, snimanje stanja objekta i izradu elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine

Dokumentacija koju je potrebno priložiti uz ponudu:

- dokaz o državljanstvu i osobna iskaznica za fizičke osobe, u preslici
- dokaz o upisu u nadležni registar za pravne osobe, u preslici
- vlasnički list izdan od Općinskog suda u Velikoj Gorici ne stariji od 8 dana od dana objave javnog poziva. Nekretnina treba biti upisana na podnositelja ponude ili podnositelj ponude treba imati punomoć vlasnika za prodaju iste nekretnine ovjerenu kod javnog bilježnika,
- izvadak iz katastarskog operata na stariji od 8 dana od dana objave Javnog poziva,
- snimka izvedenog stanja ili neki drugi dokument iz kojeg je vidljiva površina građevine, raspored prostorija i tlocrti prostorija,
- preslike računa od prethodnog mjeseca za plaćanje komunalnih pristojbi: vode, struje, odvodnje, plina i dr.

KRITERIJI ZA ODABIR

Najpovoljniji ponuditelj je onaj koji ponudi najnižu cijenu za nekretninu koju prodaje kao i da nekretnina udovoljava svim postavljenim zahtjevima, odnosno koja se sa najmanje preinaka može pretvoriti u uredski prostor. Prednost ima ponuditelj čija nekretnina uz opisano u toč 1. Javnog poziva na svojoj parceli sadrži gospodarske zgrade (garažu).

Zavod za hitnu medicinu Zagrebačke županije je sukladno odluci Upravnog vijeća o kupoprodaji nekretnine koja je predmet ovog Javnog poziva osigurao ukupno maksimalno 2.000.000,00 kn.

5. Pisane ponude predaju se poštom ili osobno u urudžbeni zapisnik u ravnateljstvu Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije, 10410 Velika Gorica u zatvorenoj omotnici s naznakom „Javni poziv za kupnju nekretnine- ne otvaraj“.
6. Rok za dostavu pisanih ponuda je **dana 20. studenog 2020. godine do 12,00 sati** . Otvaranje ponuda nije javno.
7. Postupak po Javnom pozivu provodi imenovano Povjerenstvo. Nepotpune i zakašnjele ponude neće se uzimati u razmatranje. Povjerenstvo će tijekom pregleda ponuda, uz prethodnu najavu ponuditeljima, obići sve nekretnine za koje su dostavljene ponude. O rezultatu će ponuditelji biti obaviješteni pisanim putem u roku od 30 dana od isteka roka za dostavu ponuda.
8. Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi ravnatelj na prijedlog Povjerenstva, najkasnije u roku od 30 dana od isteka roka za dostavu ponuda te

zadržava pravo i poništiti natječaj, bez obveze priopćavanja razloga poništenja ponuditeljima.

9. Ugovor o kupoprodaji će se odabranim ponuditeljem sklopiti u roku 30 dana od izvršnosti Odluke o odabiru. Na dan sklapanja ugovora o kupoprodaji ponuditelj se obvezuje dostaviti vlasnički list izdan od Općinskog suda u Velikoj Gorici na taj dan. Odluka se smatra izvršnom danom davanja suglasnosti osnivača na odabir najpovoljnijeg ponuditelja. Kupac stječe pravo vlasništva i ovlaštenje za uknjižbu prava vlasništva u zemljišne knjige nakon što plati prodavatelju kupoprodajnu cijenu za predmetnu nekretninu.

**ZAVOD ZA HITNU MEDICINU
ZAGREBAČKE ŽUPANIJE
Ravnatelj**

mr. Davorin Gajnik, dipl. pravnik

Obrazac 1.

PONU DA

1. PODACI O PONUDITELJU:

IME I PREZIME/NAZIV: _____

ADRESA/SJEDIŠTE: _____

OIB: _____

TELEFON: _____

E-MAIL: _____

IBAN: _____

2. PODACI O NEKRETNINI NA KOJU SE PONUDA ODNOSI:

OZNAKA NEKRETNINE(K.Č.BR. I K.O.) _____

CIJENA U KUNAMA (m²) _____

CIJENA U KUNAMA- UKUPNO: _____

OPIS NEKRETNINE: _____

U Velikoj Gorici _____ godine

Obrazac 2.

IZJAVA

kojom _____ kao ponuditelj izjavljujem da će u slučaju sklapanja kupoprodajnog ugovora nekretnina biti slobodna od osoba i stvari dana

_____ godine.

U Velikoj Gorici _____ godine

Za ponuditelja

Obrazac 3.

IZJAVA

kojom _____ kao ponuditelj izjavljujem da sam suglasan/a da se kupoprodajna cijena isplati na moj žiro račun uz navođenje broja žiro računa i poslovne banke kod koje se žiro račun vodi,

U Velikoj Gorici _____ godine

Za ponuditelja

Obrazac 4.

IZJAVA

kojom _____ kao ponuditelj izjavljujem da ću prije donošenja odluke o prodaji nekretnine , dozvoliti i omogućiti sudskom vještaku građevinske struke kojeg izabere kupac, snimanje stanja objekta i izradu elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine

U Velikoj Gorici _____ godine

Za ponuditelja

Povjerenstvo za provođenje postupka odabira poslovnog prostora
i odabira najpovoljnijeg ponuditelja za prodaju nekretnine
za potrebe Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije

KLASA: 940-01 /20-01/0639
URBROJ:238-135-20-01-0639-4

Velika Gorica, 24. studenog 2020.

ZAPISNIK

Povjerenstva za provođenje postupka odabira poslovnog prostora i odabira najpovoljnijeg ponuditelja za prodaju nekretnine za potrebe Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije

I.

Ravnatelj Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije (dalje: Zavod) je svojom odlukom od 12. Studenog imenovao je Povjerenstvo za provođenje postupka odabira poslovnog prostora i odabira najpovoljnijeg ponuditelja za prodaju nekretnine za potrebe Zavoda za hitnu medicinu Zagrebačke županije (dalje: Povjerenstvo)

II.

Javni poziv za prodaju nekretnine objavljen je 12.studenog 2020. u „Jutarnji list“a istim se poziva zainteresirane fizičke i/ili pravne osobe na dostavu pisanih, zatvorenih ponuda, na prodaju nekretnine na području Grada Velike Gorice sa ciljem preseljenja Ravnateljstva Zavoda i preuređenjem dijela postojećih prostorija Ravnateljstva za obavljanje medicinske djelatnosti.

II.

Na objavljeni javni poziv je u danom roku pristigla jedna ponuda i to ponuda ponuditeljice: Marije Barun iz Velike Gorice, Radićev odvojak 58 za prodaju nekretnine: dvorište 814 m², poslovno-gospodarska zgrada 125m² tlocrtne površine i stambena zgrada 127m² tlocrtne površine, odnosno ukupne površine od 1.066m² sve upisano u zk.ul. br. 4048, k.č. br.:1344 k.o. 331902 Velika Gorica za cijenu od 1.701.900.00 kn(jedanmilijunsedamstojednatisućadevetstokuna).

III.

Uvidom u Snimku izvedenog stanja za navedenu nekretninu izrađenu od G.D.Arh d.o.o., Zagreb, Nova Cesta 4 utvrđeno je da su na navedenoj čestici izgrađeni objekti površine kako slijedi:

1. Stambeni objekt ukupne površine 301,82 m²;

2. Dvorišni objekt ukupne površine 251,00 m²

Ukupna bruto građevna površina svih objekata izgrađenih na k.č.br. 1344 k.o. Velika Gorica je 552,82 m².

IV.

Povjerenstvo je 24.studenog 2020.izvršilo pregled predmetne nekretnine te konstatira slijedeće:

- ponuđena nekretnina –stambeni objekt je dobrog stanja, ima sve komunalne priključke,direktan ulaz sa prometnice dok raspored prostorija koje se nalaze u prizemlju, prvom katu i potkrovlju odgovara snimku izvedenog stanja. Raspored i stanje prostorija omogućavaju prenamjenu u uredski prostor bez većih građevinskih zahvata i ne iziskuju velika finansijska sredstva;
- poslovno-gospodarska zgrada je dobrog stanja u kojem se u prizemlju nalaze dvije prostorije u kojima je ranije bila automehaničarska radiona sa pomoćnim prostorijama dok se na katu nalazi neuređeni stambeni prostor i površinski odgovaraju podacima iz snimke izvedenog stanja;
- predmetna nekretnina upisana je u zemljišnu knjigu i katastar. Iz priloženih originalnih izvadaka izdanih 16.i 17.studenog vidljivo da je ista vlasništvo ponuditeljice te da na nekretnini nema tereta.

V.

Povjerenstvo konstatira da ponuđena predmetna nekretnina ispunjava sve javnim pozivom i natječajnom dokumentacijom tražene uvjete.

VI.

Povjerenstvo je mišljenja da ponuđena cijena odgovara tržišnim uvjetima te da predstavlja osnovu za kupoprodaju nekretnine.

VII.

Povjerenstvo daje preporuku ravnatelju Zavoda da predmetnu ponudu uputi Upravnom vijeću Zavoda uz prijedlog za donošenje odluke za kupnju poslovnog prostora.

Povjerenstvo:

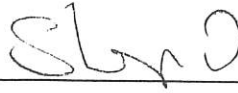
Marina Golub,dipl.med.tech. _____

Lucija Braje,mag.oec. _____

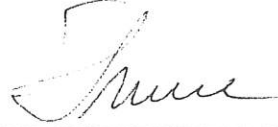
Ante Bonić, dipl. oec.



Dragutin Stopić, dipl. ing.



Snježana Žunec, dipl. pravnica



Dovršeno u 13,00 sati

Obrazac 1.

PONUĐA

1. PODACI O PONUDITELJU:

IME I PREZIME/NAZIV: BARUN MARIJA

ADRESA/SJEDIŠTE: RADICEV ODVOJAK 58, VELIKA GORICA

OIB: 28021717790

TELEFON: 098/485-939

E-MAIL: mislav.lovic@gmail.com

IBAN: HR6923600003249260411

2. PODACI O NEKRETNINI NA KOJU SE PONUDA ODNOSI:

OZNAKA NEKRETNINE(K.Č.BR. I K.O.) 1344, 331902 VELIKA GORICA

CIJENA U KUNAMA (m²) 3.078,58

CIJENA U KUNAMA- UKUPNO: 1 701 900,00

OPIS NEKRETNINE: STAMBENI OBJEKT UK. BRUTO POV. 301,82 M²
I POSLOVNI OBJEKT (GAJČA) 251 M², POV. PARCELE 1066 M²

U Velikoj Gorici 19.11.2020 godine

UNIVERSITA' DEL SAUV MEDICINA
ZAFREB... E ZUPANJE
ELIŠIĆI... Matice hrvatske db
948-01-0635
19-11-20-01-0635
19-11-2020

~ 10,00 surti

JAVNI POZIV ZA UPRAVU USKOSTI
= US OTKRETA =



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VELIKA GORICA

K.o. VELIKA GORICA
k.č.br.: 1344

KLASA: 935-06/20-01/768
URBROJ: 541-12-07/12-20-2
VELIKA GORICA, 17.11.2020.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Upravna pristojba prema tar. br. 44 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi («Narodne novine», br. 8/17, 37/17, 129/17, 18/19 i 97/19) u iznosu od 15,00 kuna naplaćena je u državnim biljezima. Upravna pristojba po tar. br. 1 ne naplaćuje se.

Službena osoba: Josip Bedeković, geometar
stručni referent za geodetske poslove



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA
Stanje na dan: 16.11.2020. 11:05

Katastarska općina: 331902, VELIKA GORICA

Broj ZK uložka: 4048

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6332/2019
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	1344	42	RADIĆEV ODVOJAK DVORIŠTE POSLOVNO-GOSPODARSKA ZGRADA STAMBENA ZGRADA, RADIĆEV ODVOJAKR. 58	1066 814 125 127	
			UKUPNO:	1066	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 25.09.2019.g. pod brojem Z-6332/2019 ZABILJEŽBA, ČLANAK 36. ZAKONA O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM 1.1 ZGRADAMA, da je za evidentiranje građevina u katastarskom operatu katastarske općine Velika Gorica, na k.č.br. 1344 priloženo pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju, Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja, Grada Velike Gorice, Klasa: UPI/ 361-06/2013-002/9780, Urbroj: 238-31-01/096-2017-8 od 16. studenog 2017.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Vlasnički dio: 1/1 BARUN MARIJA (NIKOLA), ROĐENA LOVRIĆ, OIB: 28021717790, VELIKA GORICA, RADIĆEV ODVOJAK 58	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.11.2020.

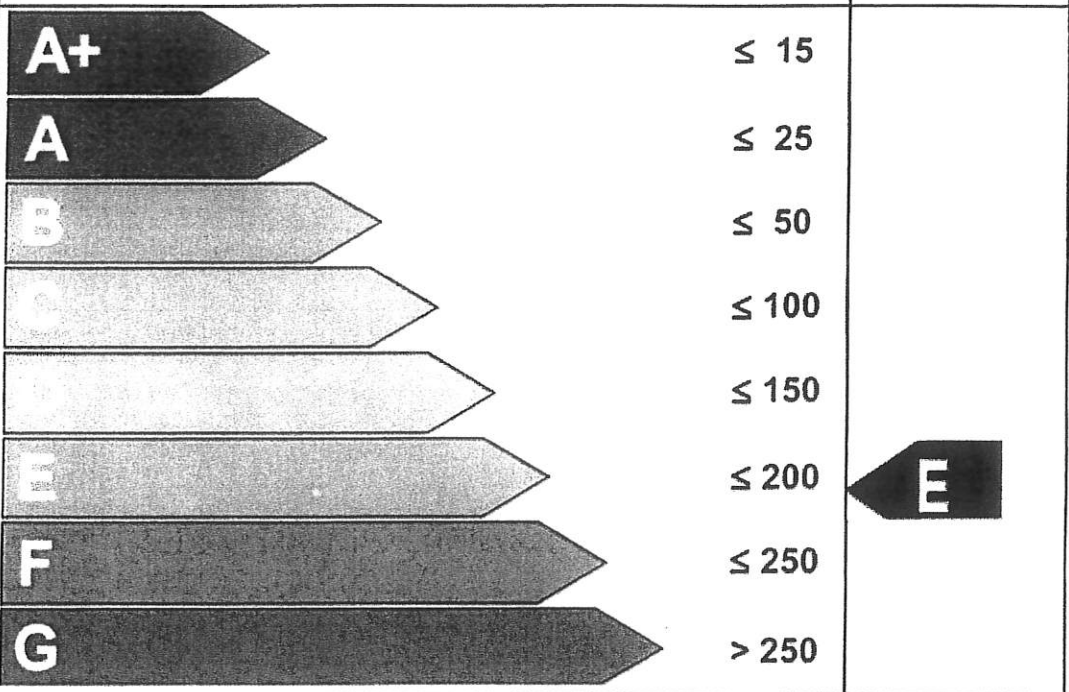
Sudska pristojba po TAR. BR. 17 Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi - Za ispise iz Baze zemljišnoknjižnih podataka (NN br. 53/19) u iznosu od 30,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku pod brojem 11608/2020

Energetski certifikat za stambene zgrade

prema Direktivi
2010/31/EU

nova/veća
rekonstrukcija
 prodaja
 iznajmljivanje, zakup, leasing

Vrsta zgrade	Stambena zgrada		
Naziv zgrade	Obiteljska kuća		
Adresa	Ulica Braće Radića Odvojak 58		
Mjesto	Velika Gorica		
k. č.	2022/1	k. o.	Velika Gorica
Vlasnik / Investitor	MARIJA BARUN		
Godina izgradnje:	1975	Izvođač	-

Q ["] H _{nd,ref}	kWh/(m ² a)	Izračun
		180
A+	≤ 15	
A	≤ 25	
B	≤ 50	
C	≤ 100	
D	≤ 150	
E	≤ 200	
F	≤ 250	
G	> 250	

Podaci o zgradi			
A _k [m ²]	243,07	f _o [m ⁻¹]	0,62
V _e [m ³]	898,36	H ['] _{tr,adj} [W/(m ² K)]	1,25
Podaci o osobi koja je izdala energetski certifikat			
Ovlaštena fizička osoba			
Ovlaštena pravna osoba		Tloris d.o.o.	
Imenovana osoba		Josip Ladić, dipl. ing. arh.	
Registarski broj ovlaštene osobe		P-285/2013	
Oznaka energetskog certifikata		P_285_2013_054_SZ1	
Datum izdavanja/rok važenja		29.07.2014. / rok važenja je 10 godina	
Potpis ovlaštene fizičke ili imenovane osobe			
Podaci o osobama koje su sudjelovale u izradi certifikata			
Dio zgrade	Ovlaštena osoba	Registarski broj	Potpis
Građevinski	Josip Ladić, dipl. ing. arh.	P-285/2013	
Strojarski			
Elektrotehnički			



 MALA VLAKA ZA ČAČEB

 www.tloris.hr

Klimatski podaci

Klimatski podaci (kontinentalna ili primorska hrvatska)	Kontinentalna	
Broj stupanj dana grijanja SD [Kd/a]	2939,5	
Broj dana sezone grijanja Z [d]	178,9	
Srednja vanjska temperatura u sezoni grijanja Θ_e [°C]	3,9	
Unutarnja projektna temperatura u sezoni grijanja Θ_i [°C]	20,0	

Podaci o termotehničkim sustavima zgrade

Način grijanja zgrade (lokalno, etažno, centralno, daljinski izvor)	Centralno
Izvori energije koji se koriste za grijanje i pripremu potrošne tople vode	Prirodni plin
Način hlađenja (lokalno, etažno, centralno, daljinski izvor)	Nema
Izvori energije koji se koriste za hlađenje	-
Vrsta ventilacije (prirodna, prisilna bez ili s povratom topline)	Prirodna
Vrsta i način korištenja sustava s obnovljivim izvorima energije	-
Udio obnovljivih izvora energije u potrebnoj toplinskoj energiji za grijanje [%]	0,00

Energetske potrebe

	Za referentne klimatske podatke		Za stvarne klimatske podatke		Zahtjev	
	Ukupno [kWh/a]	Specifično [kWh/(m ² a)]	Ukupno [kWh/a]	Specifično [kWh/(m ² a)]	Dopušteno [kWh/(m ² a)]	Ispunjeno DA / NE
$Q_{H,nd}$	43816,03	180,26	45775,66	188,32	72,81	NE
Q_w	3038,38		3038,38			
$Q_{H,ls}$						
$Q_{w,ls}$						
Q_H						
E_{del}						
E_{prim}						
CO ₂ [kg/a]	11742,70		12267,88			



Objašnjenje:



obvezna ispuna

ispunjava se opsijski

Građevni dio zgrade	U [W/(m ² K)]	U_{max} [W/(m ² K)]	Ispunjeno DA / NE
Vanjski zidovi, zidovi prema garaži, potkrovlju	1,70	0,45	NE
Ravni i kosi krovovi iznad grijanog prostora, stropovi prema potkrovlju	0,19	0,30	DA
Zidovi prema tlu, podovi prema tlu	1,39	0,50	NE
Stropovi iznad vanjskog zraka, stropovi iznad garaži	1,88	0,30	NE
Zidovi i stropovi prema negrijanim prostorijama i negrijanom stubištu temperature više od 0°C			
Prozori, balkonska vrata, krovni prozori, prozirni elementi pročelja	1,40	1,80	DA
Vanjska vrata s neprozirnim vratnim krilom	2,90	2,90	DA

Upisuju se U vrijednosti za pretežite građevne dijelove zgrade (najvećih ukupnih ploština).

Prijedlog mjera / preporuke	
<p>Prijedlog ekonomski opravdanih mjera za poboljšanje energetske svojstava temeljem Izvješća o energetskom pregledu zgrade</p> <p>- Za nove zgrade i zgrade nakon veće rekonstrukcije daju se preporuke za korištenje zgrade vezano na ispunjenje temeljnog zahtjeva gospodarenja energijom i očuvanja topline i ispunjenje energetske svojstava zgrade</p>	 
Mjera / preporuka	Jednostavni period povratka ulaganja
1. Provesti edukacijsku kampanju korisnika zgrade – upoznavanje s ugrađenim sustavima i načinom korištenja.	0
2. Noću spuštati rolete i na taj način smanjiti toplinske gubitke i potrebu za grijanjem.	0
3. Spriječiti pregrijavanje prostorija iznad projektne temperature grijanja češćom kontrolom i regulacijom temperature u prostoru na termostatu i termostatskim ventilima na radiatorima.	0
4. Isključiti elektroničke uređaje koji se ne koriste (isključiti ih iz "stand by" režima rada).	0
5. Smanjiti postavnu temperaturu u sustavu pripreme potrošne tople vode.	0
6. U što većoj mjeri koristiti prirodno svjetlo – gasiti rasvjetu kada nitko ne boravi u prostorijama.	0
7. Redovito servisirati i kontrolirati rad sustava grijanja.	0
8. Zamjena žarulja sa žarnom niti sa fluokompaktnim žaruljama.	1
9. Ugradnja termostatskih ventila.	4
10. Koristiti energetske učinkovite trošila energetskog razreda A.	4
11. Racionalno koristiti vodu.	0
12. Prilikom svake buduće rekonstrukcije razmotriti mjere poboljšanja energetske svojstava zgrade, koje su ekonomski opravdane.	0
13. Izvedba toplinske izolacije vanjskog zida.	7,3
14. Zamjena dotrajale stolarije.	10
15. Ugradnja automatizacije kotlovnice- centralni programabilni termostat.	3
<p>Detaljnije informacije (uključujući one koje se odnose na troškovnu učinkovitost prijedloga mjera ili preporuka)</p>	
<p>više o mjerama energetske učinkovitosti saznajte na: http://www.enu.fzoeu.hr/info-edu/informiranje-i-edukacija-gradana</p>	

Dodatak	 
Objašnjenje tehničkih pojmova	
Ploština korisne površine zgrade, A_k [m^2], jest ukupna ploština neto podne površine grijanog dijela zgrade.	
Obujam grijanog dijela zgrade, V_e [m^3], jest bruto obujam, obujam grijanog dijela zgrade kojemu je oplošje A.	
Faktor oblika zgrade, $f_o = A/V_e$ [m^{-1}], jest količnik oplošja A i obujma grijanog dijela zgrade V_e .	
Koeficijent transmisijskog toplinskog gubitka, $H_{tr,adj}$ [W/K], jest količnik između toplinskog toka koji se transmisijom prenosi iz grijane zgrade prema vanjskom prostoru i razlike između unutarnje projektne temperature u sezoni grijanja i vanjske temperature.	
Srednja vanjska temperatura, Θ_e [$^{\circ}C$], jest osrednja vrijednost temperature vanjskog zraka u promatranom vremenskom periodu prema meteorološkoj postaji najbližoj lokaciji zgrade.	
Unutarnja projektna temperatura u sezoni grijanja, Θ_i [$^{\circ}C$], jest projektom predviđena temperatura unutarnjeg zraka svih prostora grijanog dijela zgrade.	
Godišnja potrebna toplinska energija za grijanje za stvarne klimatske podatke, $Q_{H,nd}$ [kWh/a], jest računski određena količina topline koju sustavom grijanja treba dovesti tijekom jedne godine za održavanje unutarnje projektne temperature u zgradi tijekom razdoblja grijanja zgrade.	
Godišnja potrebna toplinska energija za grijanje za referentne klimatske podatke, $Q_{H,nd,ref}$ [kWh/a], jest računski određena količina topline koju sustavom grijanja treba tijekom jedne godine dovesti u zgradu za održavanje unutarnje projektne temperature u zgradi tijekom razdoblja grijanja zgrade za referentne klimatske podatke.	
Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje za referentne klimatske podatke, $Q'_{H,nd,ref}$ [kWh/(m^2 a)], jest godišnja potrebna toplinska energija za grijanje za referentne klimatske podatke izražena po jedinici ploštine korisne površine zgrade.	
Dopuštena vrijednost specifične godišnje potrebne toplinske energije za grijanje, $Q'_{H,nd,dop}$ [kWh/(m^2 a)], jest dopuštena specifična godišnja potreba toplinska energija za grijanje koja se izračunava uz uvjete propisane za nove stambene zgrade prema posobnom propisu kojim se propisuju tehnički zahtjevi glede racionalne uporabe energije i toplinske zaštite novih i postojećih zgrada.	
Godišnja potrebna toplinska energija za zagrijavanje potrošne tople vode, Q_w [kWh/a], jest računski određena količina topline koju sustavom pripreme potrošne tople vode treba dovesti tijekom jedne godine za zagrijavanje vode.	
Godišnji toplinski gubici sustava grijanja, $Q_{H,ls}$ [kWh/a], jesu energetske gubici sustava grijanja tijekom jedne godine koji se ne mogu iskoristiti za održavanje unutarnje temperature u zgradi.	
Godišnji toplinski gubici sustava za zagrijavanje potrošne tople vode, $Q_{w,ls}$ [kWh/a], jesu energetske gubici sustava pripreme potrošne tople vode tijekom jedne godine koji se ne mogu iskoristiti za zagrijavanje vode.	
Godišnja potrebna toplinska energija, Q_H [kWh/a], jest zbroj godišnje potrebne topline i godišnjih toplinskih gubitaka sustava za grijanje i zagrijavanje potrošne tople vode u zgradi.	
Godišnja isporučena energija, E_{del} [kWh/a], jest energija dovedena tehničkim sustavima zgrade tijekom jedne godine za pokrivanje energetskih potreba za grijanje, hlađenje, ventilaciju, potrošnu toplu vodu, rasvjetu i pogon pomoćnih sustava.	
Godišnja primarna energija, E_{prim} [kWh/a], jest računski određena količina energije za potrebe zgrade tijekom jedne godine koja nije podvrgnuta ni jednom postupku pretvorbe.	
Godišnja emisija ugljičnog dioksida, CO_2 [kg/a], jest masa emitiranog ugljičnog dioksida u vanjski okoliš tijekom jedne godine koja je posljedica energetskih potreba zgrade.	

Dodatak

Detaljan popis propisa, normi i proračunskih postupaka za određivanje podataka navedenih u energetske certifikatu

HRN EN 410:2003

Staklo u graditeljstvu -- Određivanje svjetlosnih i sunčanih značajka ostakljenja (EN 410:1998)

HRN EN 673:2003

Staklo u graditeljstvu -- Određivanje koeficijenta prolaska topline (U vrijednost) -- Proračunska metoda (EN 673:1997+A1:2000+A2:2002)

HRN EN ISO 6946:20XX

Građevni dijelovi i građevni dijelovi zgrada -- Toplinski otpor i koeficijent prolaska topline -- Metoda proračuna (ISO 6946:2007; EN ISO 6946:2007)

HRN EN ISO 10077-1:2002

Toplinske značajke prozora, vrata i zaslona -- Proračun koeficijenta prolaska topline -- 1. dio: Pojednostavnjena metoda (ISO 10077-1:2000; EN ISO 10077-1:2000)

HRN EN ISO 10211-1:20XX

Toplinski mostovi u zgradarstvu -- Toplinski tokovi i površinske temperature - Detaljni proračuni (ISO 10211:2007; EN ISO 10211:2007)

HRN EN ISO 10456:20XX

Toplinska izolacija -- Građevni materijali i proizvodi -- Određivanje nazivnih i projektnih toplinskih vrijednosti (ISO 10456:2007; EN ISO 10456:2007)

HRN EN 12524:2002

Građevni materijali i proizvodi -- Svojstva s obzirom na toplinu i vlagu -- Tablice projektnih vrijednosti (EN 12524:2000)

HRN EN ISO 13370:20XX

Toplinske značajke zgrada -- Prijenos topline preko tla -- Metode proračuna (ISO 13370:2007; EN ISO 13370:2007)

HRN EN ISO 13788:2002

Značajke građevnih dijelova i građevnih dijelova zgrada s obzirom na toplinu i vlagu -- Temperatura unutarnje površine kojom se izbjegava kritična vlažnost površine i unutarnja kondenzacija -- Metode proračuna (ISO 13788:2001; EN ISO 13788:2001)

HRN EN ISO 13789:20XX

Toplinske značajke zgrada -- Koeficijent (transmisijskih) prijenosnih toplinskih gubitaka -- Metoda proračuna (ISO 13789:2007; EN ISO 13789:2007)

HRN EN ISO 13790:2008

Energetska svojstva zgrada -- Proračun potrebne energije za grijanje i hlađenje prostora (EN ISO 13790:2008)

HRN EN ISO 14683:20XX

Toplinski mostovi u zgradarstvu -- Linearni koeficijent prolaska topline -- Pojednostavnjena metoda i utvrđene vrijednosti (ISO 14683:2007; EN ISO 14683:2007)

Dodatak

Detaljan popis propisa, normi i proračunskih postupaka za određivanje podataka navedenih u energetsom certifikatu

Tehnički propis o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama
Narodne novine 110/08, 89/09 i dop.

Zakon o gradnji
Narodne novine 153/13

Tehnički propis za prozore i vrata (NN broj 69/06)
Narodne novine 69/06

Zakon o građevnim proizvodima
Narodne novine 76/13

Tehnički propis o sustavima grijanja i hlađenja zgrada
Narodne novine 110/08 i dop.

Zakon o učinkovitom korištenju energije u neposrednoj potrošnji
Narodne novine 152/08, 55/12

Uredba o ugovaranju i provedbi energetske usluge u javnom sektoru
Narodne novine 69/12

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju
Narodne novine 48/14

Pravilnik o uvjetima i mjerilima za osobe koje provode energetske preglede i energetske certificiranje zgrada
Narodne novine 113/08, 89/09 i dop.
Odnosi se samo na sljedeće odredbe: članci 7., 8., 9. – ispunjavanje uvjeta za obavljanje poslova energetskih pregleda i energetskog certificiranja zgrada, te članci 18. i 19. isprave i dokazi koji se prilažu uz zahtjev za ovlaštenje za energetske preglede i energetskog certificiranja zgrada, za osobe koje su uspješno završile Program osposobljavanja – Modul 1 ili Modul 1 i Modul 2, prema Programu izobrazbe koji je propisan tim Pravilnikom.

Pravilnik o uvjetima i mjerilima za osobe koje provode energetske preglede građevina i energetske certificiranje zgrada
Narodne novine 81/12

Pravilnik o kontroli energetskih certifikata zgrada i izvješća o energetskim pregledima građevina
Narodne novine 81/12 i dop.

Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara
Narodne novine br. 29/13

Metodologija za provođenje energetskih pregleda građevina (lipanj 2014.)

Algoritam za izračun energetskih svojstava zgrade

NARUČITELJ: ZAVOD ZA HITNU MEDICINU ZAGREBAČKE ŽUPANIJE
OIB: 15480122218

OČEVID: 25. studenog 2020.godine

NALAZ I MIŠLJENJE: PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE NA DAN 25.11.2020. GODINE
upisane u zk. ul. 4048 k.o. Velika Gorica kao k.č.br. 1344:
dvorište, poslovno-gospodarska zgrada i stambena zgrada, Radićev odvojak 58
iznosi

1.970.000 kn (slovima: jedanmilijundevetstosedamdesettisućakuna)
ili
260.000 € (dvjestošeždesettisuća eura)

Ovaj se elaborat sastoji od 45 stranica sa priložima.
Izrađen je u tri primjerka, od kojih je jedan u arhivi vještaka

Izradio:
Simo Mraović, dipl. ing. građ
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Ul. grada Vukovara 52d, 10000 Zagreb
OIB: 07815358676
mob. 091/2048770

U Zagrebu, studenog 2020.



SADRŽAJ

1. Ovlaštenje
 2. Opći podaci o procjenjivanoj nekretnini, svrsi i ovlaštenom sudskom vještaku
 3. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature
 4. Zadatak sa danom vrednovanja i danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine te prostornom identifikacijom
 5. Očevid - fotografije sa opisom stvarnog stanja procjenjivane nekretnine, obilježja okolnih nekretnina i druge odlučne činjenice
 6. Utvrđivanje kakvoće nekretnine pomoću obilježja koja utječu na vrijednost
 7. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
 8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka i izvora
 9. Obrazloženje za odabir metode
 10. Izračun vrijednosti nekretnine
 - 10.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta
 - 10.1.1. Neuobičajene okolnosti i grubo čišćenje podataka
 - 10.1.2. Međuvremensko izjednačenje
 - 10.1.3. Interkvalitativno izjednačenje
 - 10.1.4. Uređenje dvorišta
 - 10.2. Utvrđivanje vrijednosti građevina
 - 10.2.1. Normalni troškovi gradnje
 - 10.2.2. Umanjenje vrijednosti građevina zbog starosti
 - 10.2.3. Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka i šteta
 - 10.2.4. Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina
 - 10.2.5. Gospodarsko umanjenje vrijednosti građevina
 - 10.2.6. Odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja
 - 10.2.7. Povećanja vrijednosti nekretnine
 11. Preliminarna - privremena tržišna vrijednost
 - 11.1. Izračun vrijednosti nekretnine
 - 11.2. Koeficijent prilagodbe
 12. Tržišna vrijednost nekretnine
 13. Mišljenje - zaključak
 14. Pretpostavke i ograničenja
 15. Izjava vještaka
- Prilozi

1. OVLAŠTENJE



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

Broj: 4 Su-1676/16
Zagreb, 9. siječnja 2017.

RJEŠENJE

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

riješio je

Simo Mraović, diplomirani građ. inž. iz Zagreba, Vlaška 88, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

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

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

2. OPĆI PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I OVLAŠTENOM SUDSKOM VJEŠTAKU

Opći podaci o procjenjivanoj nekretnini:	Upisano u zk. ul. 4048 k.o. Velika Gorica kao k.č.br. 1344: dvorište, poslovno-gospodarska zgrada i stambena zgrada, Radićev odvojak 58
Svrha:	Eventualna kupoprodaja
Ovlašteni sudski vještak/procjenitelj:	Simo Mraović dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ovl. br. 4 Su-1676/16, Županijski sud u Zagrebu

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Prilikom izrade ovog Nalaza i mišljenja korišteno je sljedeće:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/2015),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Zakon o gradnji (NN 153/13),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13),
- Odluka o komunalnom doprinosu (Službene stranice Grada Velike Gorice),
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Grada Velike Gorice,
- Tehnički standardi: Baugesetzbuch – 2011 (BauGB);
Immobilienwertermittlungsverordnung – 2010 (ImmoWertV);
European Valuation Standards – 2012 (EVS);
International Valuation Standards Council – 2010 (IVSC),
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, www.dzs.hr/,
- Geoportal DGU, <https://geoportal.dgu.hr/>,
- ISPU Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, <https://ispu.mgipu.hr/>,
- Karta Hrvatske, <https://www.google.hr/maps/place/>,
- Zemljišna knjiga i katastar, <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/>,
- Podatak HNB, <http://www.hnb.hr/publikac/bilten/arhiv/bilten>,
- PPUG Velika Gorica (<http://www.gorica.hr>),
- Urbanistički plana uređenja naselja Velika Gorica (Službeni glasnik Grada VG 4/12)

**4. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA I DANOM KAKVOĆE,
OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE TE PROSTORNOM
IDENTIFIKACIJOM**

Zadatak:	Nalaz i mišljenje – procjena vrijednosti nekretnine radi eventualne kukpoprodaje
Dan vrednovanja:	25.11.2020. godine
Dan kakvoće:	25.11.2020. godine Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja jer ne postoje pravni ili drugi razlozi koji bi uvjetovali da za stanje nekretnine bude mjerodavan neki drugi trenutak.
Osnovni opis:	Predmet ovog nalaza i mišljenja je tržišna vrijednost zemljišta i objekata koji su na njemu sagrađeni, upisanih u z.k.ul. 4048 k.o. Velika Gorica kao k.č.br. 1344: <ul style="list-style-type: none"> - dvorište površine 814 m², - poslovno-gospodarska zgrada 125 m² i - <u>stambena zgrada, Radićev odvojak 58 127 m²</u> ukupno 1066 m². <p>U naravi objekti su stambeni i poslovni. Preostali dio zemljišta je dvorište, dijelom uređeno kao zelena površina, a dijelom kao šljunčani nasip kolnog ulaza te u nastavku uređena površina u funkciji poslovno-gospodarstvenog objekta.</p>
Legalnost građevina na k.č.br.1344 k.o. Velika Gorica	Sa upisanim Rješenjem o izvedenom stanju KLASA: UP/I-361-06/2013-002/9780, URBROJ: 238-31-01/096-2017-8 od 16.11.2017. godine u skladu sa odredbom članka 36. Zakona o postupanju s nelegalno izgrađenim zgradama (NN 86/12), upisani objekti se smatraju legalnima.
Vlasništvo:	Kao vlasnica je navedena Barun Marija (Nikola) rođena Lovrić (OIB:28021717790), Velika Gorica, Radićev odvojak 58.
Teret:	Tereta nema.
Usklađenje:	Podaci u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu su usklađeni i u cijelosti odgovaraju stanju u naravi.

Dokumenti

1. Vlasnički list/
Posjedovni list:

2. Izvod iz
katastra:



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Zagreb
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VELIKA GORICA
Stanje na dan: 15.11.2020. 22:46

Katastarska općina: 331902, VELIKA GORICA

Broj ZK uložka: 4048

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6332/2019
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

**Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1344	42	RADIČEV ODVOJAK DVORIŠTE POSLOVNO-GOSPODARSKA ZGRADA STAMBENA ZGRADA, RADIČEV ODVOJAKR. 58	1066 814 125 127	
UKUPNO:				1066	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 25.09.2019.g. pod brojem Z-6332/2019	
1.1	ZABILJEŽBA, ČLANAK 36. ZAKONA O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRADENIM ZGRADAMA, da je za evidentiranje građevina u katastarskom operatu katastarske općine Velika Gorica, na k.č.br. 1344 priloženo pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju, Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja, Grada Velike Gorice, Klasa: UP/I 361-06/2013-002/9780, Urbroj: 238-31-01/096-2017-8 od 16. studenog 2017.	

B

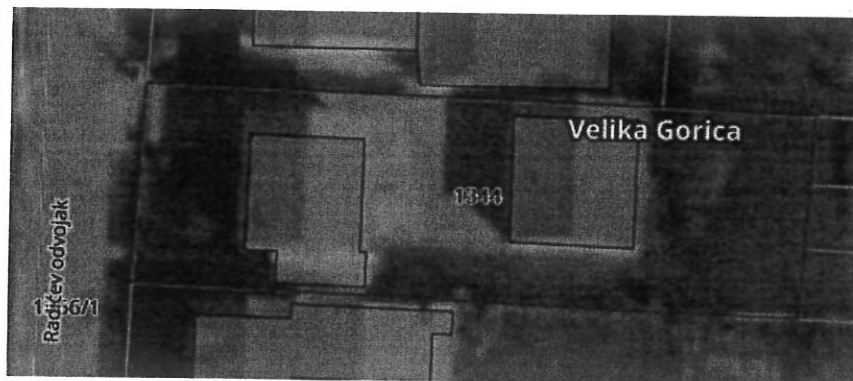
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	I. Vlasnički dio: 1/1	
	BARUN MARIJA (NIKOLA), ROĐENA LOVRIĆ, OIB: 28021717790, VELIKA GORICA, RADIČEV ODVOJAK 58	


C

Teretovnica

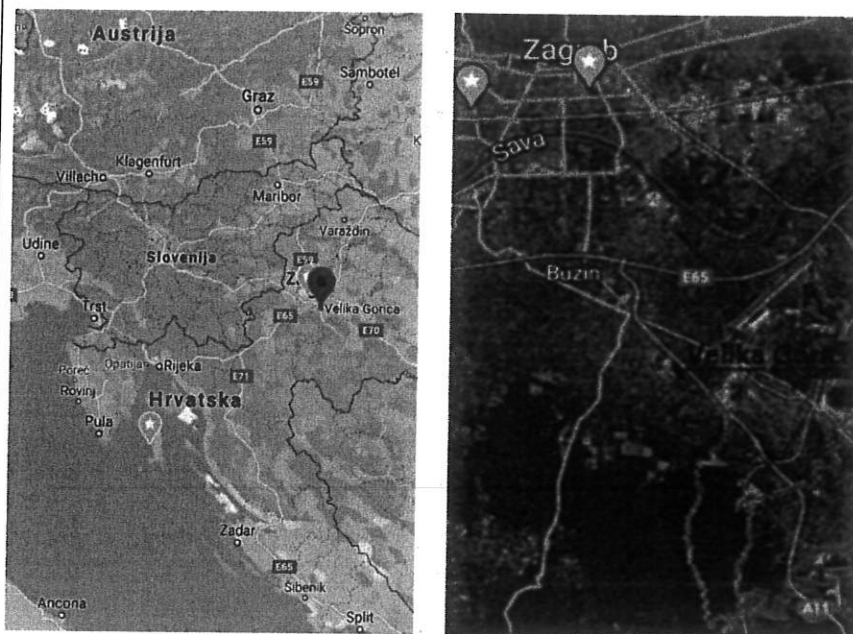
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		



Slika 1: K.č.br. 1344 k.o. Velika Gorica (izvor: geoportal.dgu.hr)

<p>3. Snimka izvedenog stanja</p> <p>4. Energetski certifikat</p>	 <p><i>Slika 2: Snimak iz zraka - mikrolokacija (izvor: geoportal.dgu.hr)</i></p> <p>Snimka izvedenog stanja br.pr. 061-ARH-2013, izrađena u G.D.-ARH d.o.o. od ovlaštenog arhitekta Emila Moguša, dipl.ing.arh. u mjesecu svibnju 2013. godine.</p> <p>Snimka je ovjerena kao sastavni dio Rješenja o izvedenom stanju KLASA: UP/I-361-06/2013-02/9780, URBROJ: 238-31-01/096-2017-8 od 16.11.2017. godine i iz nje su korišteni podaci o geometrijskim veličinama zgrada.</p> <p>Nije predöčen, iako je, prema izjavi vlasnice, on izrađen.</p>
<p>Prostorna identifikacija</p>	<p>Nekretnina se nalazi u Velikoj Gorici.</p> <p>Velika Gorica¹ je grad u sjeverozapadnoj Hrvatskoj, u Zagrebačkoj županiji, u kojoj je najveći grad po veličini i broju stanovnika. Spominje se od 13. st., a najviše razvija zadnjih stotinjak godina. Nalazi se približno 15 km jugoistočno od Zagreba, u nizinskom dijelu Turopolja i na rubu brežuljkastog dijela Vukomeričkih gorica. Javni gradski prijevoz između Velike Gorice i Zagreba te okolnih naselja obavlja ZET (Zagrebački električni tramvaj).</p> <p>Prema popisu stanovnika iz 2011. godine sam grad Velika Gorica je imao 31.553 stanovnika te je sedmi po veličini grad u Hrvatskoj. Leži na trasi željezničke pruge Zagreb-Sisak, a uz velikogoričko naselje Pleso smještena je međunarodna zračna luka.</p> <p>Gospodarski razvoj Velika Gorica temelji na malom gospodarstvu i poljoprivredi. Najviše je zaposlenih u prerađivačkoj industriji (17%) i trgovini (16%), a također na prijevozu, skladištenju i vezama (9%).</p>

¹ https://hr.wikipedia.org/wiki/Velika_Gorica



Slike 3 i 4: Položaj Velike Gorice – makrolokacija
(<https://www.google.com/maps/place>)

Predmetna se nekretnina nalazi na istočnom rubu grada, u blizini državne ceste D30 (Buzin - Hrvatska Kostajnica) odnosno D31 (od Velike Gorice dalje prema Baniji) te malo dalje od čvora Velika Gorica jug na autocesti A11 (Zagreb - Sisak).



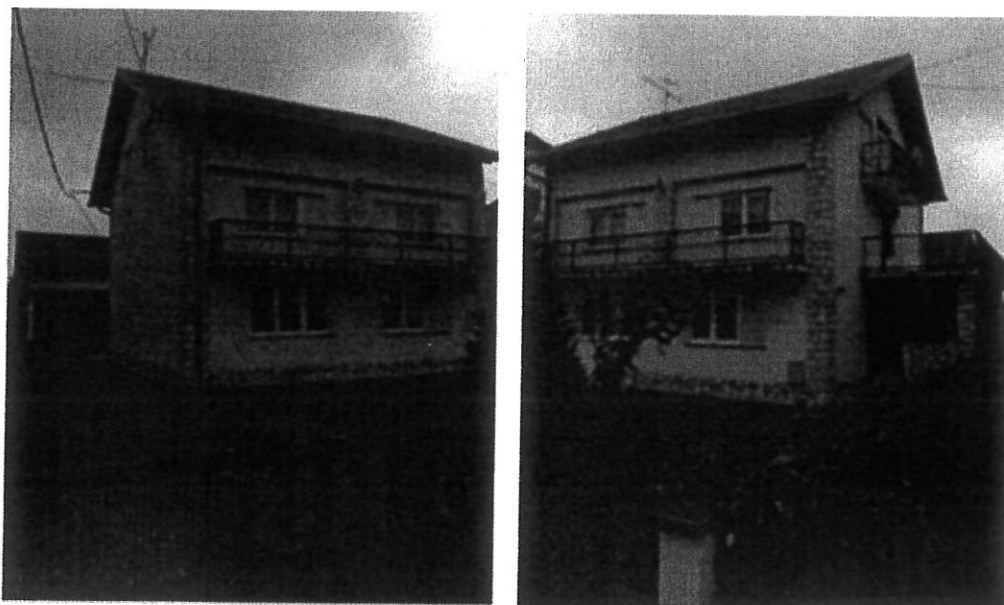
Slika 5: Položaj nekretnine u gradu - mikrolokacija
(izvor: <http://www.auto-karta-hrvatske.com/>)

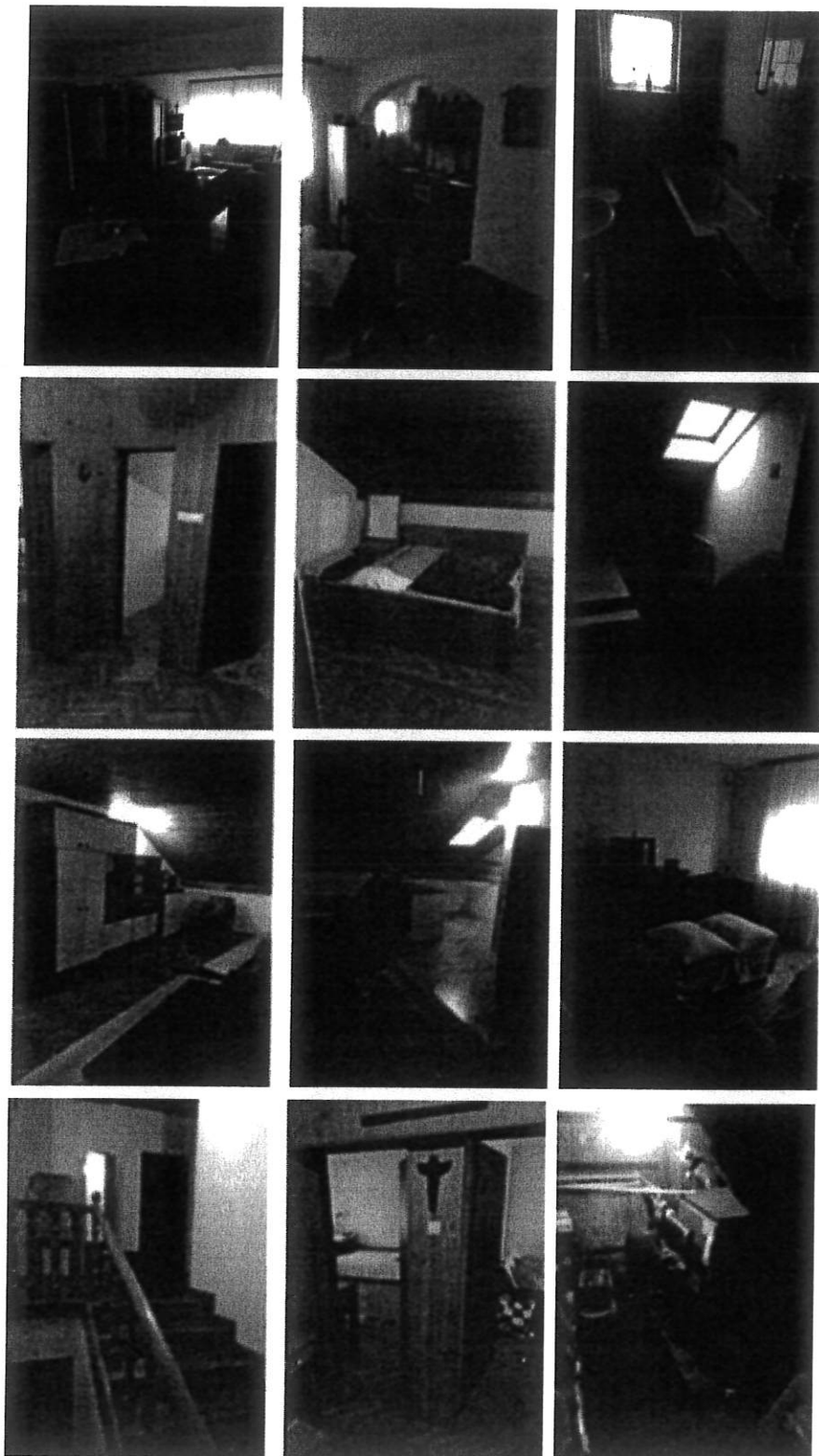
Geometrijske veličine:	Podaci iz Snimke izvedenog stanja			
	<i>prostor</i>	<i>P (m²)</i>	<i>koef.</i>	<i>BRP (m²)</i>
Bruto razvijena površina:	STAMBENA ZGRADA			
	prizemlje	118,00	1,00	118,00
	kat - zatvoreni dio	103,00	1,00	103,00
	kat - terasa	18,50	0,25	4,63
	kat - balkoni	12,00	0,25	3,00
	potkrovlje (>2,0 m)	72,57	1,00	72,57
	potkrovlje - balkoni	2,50	0,25	0,63
	ukupno BRP:			301,82
	DVORIŠNA ZGRADA			
	prizemlje	125,00	1,00	125,00
	potkrovlje (>2,0 m)	126,00	1,00	126,00
	ukupno BRP:			251,00
	sveukupno BRP:			552,82
	Neto korisna površina:	<i>prostor</i>	<i>BRP (m²)</i>	<i>koef.</i>
STAMBENA ZGRADA				
prizemlje		118,00	0,85	100,85
kat - zatvoreni dio		103,00	0,85	88,03
kat - otvoreni dio		7,63	1,00	7,63
potkrovlje (> 2,0 m)		72,57	0,85	62,03
potkrovlje - otvoreno		0,63	1,00	0,63
ukupno NKP:				259,16
DVORIŠNA ZGRADA				
prizemlje		125,00	0,95	118,75
potkrovlje (>2,0 m)		126,00	0,85	107,10
ukupno NKP:				225,85
sveukupno NKP:				485,01
Volumen:		<i>prostor</i>	<i>BRP (m²)</i>	<i>visina</i>
	STAMBENA ZGRADA			
	prizemlje:			
	2,40 x 3,83 =	9,19	1,35	12,41
	10,15 x 10,15 =	103,02	2,70	278,15
	5,22 x 2,81 =	14,67	3,20	46,94
	kat:			
	10,15 x 10,15 =	103,02	2,70	278,15
	potkrovlje:			
	10,15 x 10,15 =	103,02	1,44	148,35
	10,15 x 5,08 =	51,56	2,92	150,56
	ukupno NKP:			914,58
	DVORIŠNA ZGRADA			
	prizemlje:			
8,14 x 2,62 =	21,33	0,75	16,00	
11,15 x 11,20 =	124,88	3,65	455,82	
potkrovlje:				
11,25 x 11,20 =	126,00	1,61	202,86	
11,20 x 5,88 =	65,86	2,84/2	93,52	
11,20 x 5,37 =	60,14	2,25/2	67,65	
11,20 x 5,37 =	60,14	0,60	36,09	
ukupno NKP:			871,93	
sveukupno V:			1.786,51	

Tablica 1: Geometrijske veličine (izvor: Snimak izvedenog stanja)

**5. OČEVID - FOTOGRAFIJE SA OPISOM STVARNOG STANJA
PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJA OKOLNIH
NEKRETNINA I DRUGE ODLUČNE ČINJENICE**

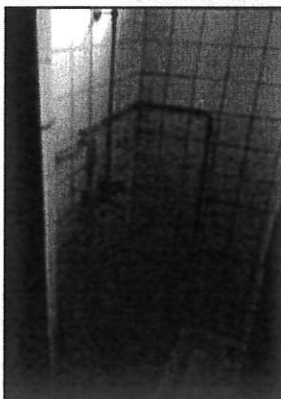
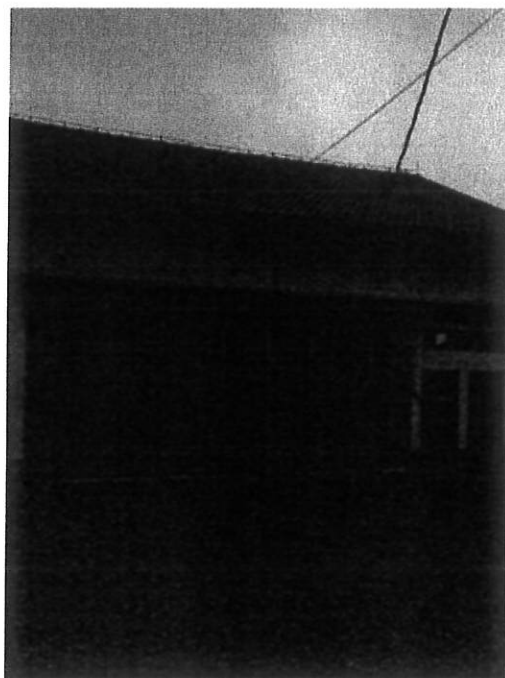
- *Stambena zgrada sa garažom/spremištem:*





Slike 6 - 21: Stambena zgrada (izvor: očevid)

- **Dvorišna zgrada:**



Slike 22 - 28: Poslovno-gospodarstvena zgrada (izvor: očevid)



Slika 29: Okruženje predmetne nekretnine (izvor: <https://www.google.com/maps/place/>)



Slike 30 – 32: Okruženje predmetne nekretnine: (izvor: <https://www.google.com/maps/>)


Ovo je mirno naselje obiteljskih kuća i manjih stambenih zgrada. Povoljno je za stanovanje i za obavljanje poslovne djelatnosti, pa su u nekolicini objekata poslovni prostori raznih sadržaja malih i srednjih poslodavaca. U blizini, istočno od predmetne nekretnine nema izgrađenih objekata, a neće ih niti biti, jer je to područje ograničene gradnje zbog izloženosti visokoj razini buke uz autocestu.

Druge odlučne činjenice na nekretnini nisu utvrđene.

6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE POMOĆU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

Kakvoća procjenjivane nekretnine koja utječu na vrijednost napravljena je pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost, prema sljedećem:

Obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost

Stvarno stanje:	 <p data-bbox="715 1025 1157 1061"><i>Slika 33: Zemljište i objekti na njemu</i></p>
Pravna svojstva:	Elaborat procjene vrijednosti će biti korišten u svrhu eventualne kupoprodaje .
Stvarna fizikalno-tehnička svojstva:	Energetski pregled zgrada pri očevidu nije vršen.
Položajna obilježja:	<p>Položajna obilježja koja su od utjecaja na vrijednost nekretnina su prometna povezanost, položaj stambenih i poslovnih zgrada i drugi utjecaji okoliša ukoliko već nisu uzeti u obzir kod utvrđivanja obilježja nekretnine.</p> <p>Položaj nekretnine ocijenjen je kao prosječna lokacija radi sljedećih karakteristika: mirna lokacija u naselju koje je jednako povoljna u smislu veze sa gradom, kao i sa izlaskom iz grada svim pravcima, no bez javnog prijevoza u blizini, ali sa dobrom infrastrukturom i bez intencije za daljnjim razvojem u smislu povećanja broja stanovnika:</p> <ul style="list-style-type: none">- namjena je stanovanje i poslovna djelatnost,- udobnost stanovanja,- stanje opskrbe nužnim životnim potrebštinama je dobro,- komunalna opremljenost je dobra,- udaljenost od centra grada je manje od 1 km.

	<p>Slika 34: Udaljenost od centra grada (izvor: https://www.google.com/maps/dir/)</p>
<p>Kategorija zemljišta:</p>	<p>Kategorija zemljišta utvrđuju se prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Prema tome, a sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17) i prema prostornim planovima, predmetno zemljište je prema spremnosti za gradnju I kategorije</p>
<p>Zemljište na dan kakvoće:</p>	<p>Osim stanja urbanističkog razvoja utvrđeno je da je zemljište na dan kakvoće sukladno nomenklaturi br. 1.</p>
<p>Vrsta i mjera građevinskog korištenja: Prostorni plan</p>	<p>Vrsta i mjera građevinskog korištenja u pravilu je dana prostornim planom i drugim propisima koji se odnose na iskoristivost nekretnine.</p> <p>Prostornim planom uređenja grada Velike Gorice – III. Izmjenama i dopunama (Službeni glasnik grada Velike Gorice br. 2/15) predmetna je nekretnina u izgrađenom građevinskom području, no veći dio čestice je zabranjen za gradnju, iako na njemu već postoje objekti. Ovime je također određena obaveza izrade Urbanističkog plana uređenja naselja.</p> <p>U skladu sa Prostornim planom uređenja grada Velike Gorice, Urbanistički plan uređenja naselja Velika Gorica (Službeni glasnik grada Velike Gorice br. 4/12) za područje u kojem se nalazi predmetna nekretnina također određuje stambenu namjenu S.</p> <p>Mjera građevinskog korištenja je određena već izgrađenim objektima: $K_{i\max} = 1,52$ (str. 27 ovoga elaborata).</p>

PROSTORNI PLAN UREĐENJA III. izmjene i dopune



Uređenje u redenu



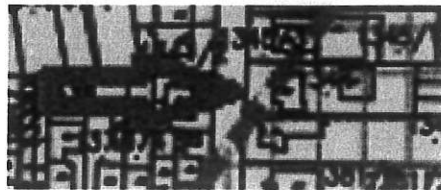
ZONA POSEBNE NAMJENE



ZONA ZABRANJENE GRADNJE



A,B,C ZONA ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA I ZONA ZAŠTITE EKSPOZICIJE UNUTAR GRAD. PODRUČJA NASELJA



Slike : PPUG Velike Gorice – III. Izmjene i dopune

Županija:	ZAGREBAČKA	
Grad:	VELIKA GORICA	
Naziv prostornog plana:		
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA VELIKA GORICA		
Odluka o izradi:		Odluka Gradskog vijeća Grada Velike Gorice o donošenju plana:
"Službeni glasnik Grada Velike Gorice" br. 05/08		"Službeni glasnik Grada Velike Gorice" br. 4/12



GRANICE

GRANICA OSUHVATA

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

GRADIVE PLOVRSINE

STAMBENA NAMJENA

POSLOVNA NAMJENA



Slike 35 - 38: UPU naselja Velika Gorica

(izvori: https://www.dropbox.com/s/axrs1pydm24g2y0/UPUVG2012.zip?dl=0&file_subpath=%2FUPUVG2012%2FKartografski+prikazi)

Isječak iz UPU-a naselja Velika Gorica:

(izvor: https://www.dropbox.com/s/axrs1pydm24g2y0/UPUVG2012.zip?dl=0&file_subpath=%2FUPUVG2012%2FTekstualni+dio+-+PDF%2F+-+Odrredbe+za+provodjenje.pdf)

Održavanje, uređenje i dogradnja prostora niske izgradnje (1.2.)

Članak 28.

(1) Prostor ove zone predstavlja osnovnu matricu gradske stambene individualne izgradnje – slobodnostojeće ili dvojne odnosno u nizu. Prostor karakterizira niska izgradnja individualnih stambenih zgrada na vlastitim česticama, visine do P1Pk (s podrumima / suteranima) s definiranom i (manje ili više) uređenom uličnom mrežom i komunalnom infrastrukturom na okolnim prostorima središta grada. Prostor je urbanistički definiran i u mnogome inicijalno urbanistički promišljen.

(2) Opći uvjeti i smjernice uređenja svode se na:

- zaštita vrijednosti predjela kao cjeline, osobito urbane matrice;
- čuvanje, održavanje i uređenje parkova, ulica, trgova i postojećeg oblika i veličine građevnih čestica i tipologije gradnje;
- gradnja zgrada na postojećim građevnim česticama interpolacijama i zamjenama trošnih građevina, te rekonstrukcija zgrada, uz uvjet usklađenosti s okolnom gradnjom u pogledu gabarita;
- uređenje građevnih čestica i dvorišta (hortikulturno i parterno);
- uređenje javnih površina;
- namjena, prenamjena, obnova, adaptacija, rekonstrukcija;
- interpolacija i nova izgradnja;
- svi građevinski i obrtnički zahvati na pojedinačnim zgradama;

(3) Opće propozicije za uređenje postojećih, te gradnju novih zgrada na prostorima ove zone (uz uvjet da se ne naruše prostorni odnosi naselja u cjelini) su:

Parametri za izgradnju / Namjena gradivih površina	Stambena (S)	Mješovita (M)	Javna i društvena (D)
Max. dozvoljena katnost	P2 (P1Pk)*	P2 (P1Pk)*	P2 (P1Pk)*
Max. $k_{ug} = k_{gr}$	0,4	0,4	0,6
(iznimno za izgrađene čestice - k_{ug} pri čemu se isti građevinskim zahvatima ne smiju povećavati)	(0,5)	(0,5)	- -
(iznimno za na uglovima - k_{ug})	(0,55)	(0,55)	- -
Max. br. etaža ispod prizemlja	2	2	2
Min. ozelenjen dio površine čestice na prirodnom terenu	20%	20%	20%
Min. udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca (iznimno i manje sukladno lokalnim uvjetima)	5 m	5 m	5 m
Tipologija izgradnje	SS, D, S**	SS, D, S**	SS, D

* ili do 10 m za monostajne / monovolumenske zgrade neke druge, ali individualnom stanovanju kompatibilne namjene za koje se visina zbog specifičnosti sadržaja ne može odrediti i ne određuje zbrojem visina etaža.

** Iznimno za zgrade gospodarske - poslovne namjene dozvoljena tipologija gradnje je slobodnostojeća (SS) i dvojna (D).

(4) Pored navedenih općih zajedničkih uvjeta iz prethodnog stavka, za sve oblike nove izgradnje / zamjenske gradnje na gradivim površinama u sklopu ove zone određuju se još i sljedeći parametri:

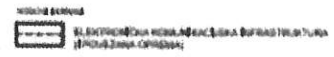
- Iznimno od max. dozvoljene katnosti zgrada iz tablice prethodnog stavka, max. dozvoljena katnost P2Pk omogućuje se za:
 - za prvi red čestica uz: Trg kralja Tomislava (početak Ulice Antuna Cvetkovića – zona M), Sisačku ulicu, Trg kralja Petra Krešimira IV, Sajmišnu ulicu, Ulicu Matice hrvatske (do križanja s Ulicom Slavka Kolara), uz Kurilovečku ulicu (od križanja sa Zagrebačkom ulicom prema jugu do pješačkog prolaza – kč.b. 595/2), te uz Kolodvorsku ulicu i Ulicu Hrvatske bratske zajednice;
 - za izgrađene zgrade koje izlaze iz okvira P2 pod uvjetom da tlocrtna površina svih zgrada na čestici odgovara k_{ug} određenom za predmetnu namjenu u ovoj urbanoj zoni;
- nije dozvoljena gradnja višestambenih ni velikogabaritnih zgrada (neovisno o namjeni);
- preporuka hortikulturnog uređenja okoliša zgrada na čestici;
- mogućnost izgradnje zgrada s uvučenom zadnjom etažom umjesto potkrovlja;
- za postojeće zgrade i građevine koje izlaze iz zadanih okvira danih ovim Planom (u ovisnosti o tipologiji izgradnje) dozvoljene su intervencije u smislu održavanja, obnove, adaptacije i sl. dok se ne mijenjaju vanjski gabariti zgrade (naročito visina), smanjuje udaljenost do regulacijskog pravca i susjednih čestica ili povećava postojeća izgrađenost građevne čestice, ako je veća od Planom dozvoljene.
- iznimno, prilikom prenamjene dijela postojećih individualnih stambenih zgrada u poslovne prostore može se zadržati postojeća širina kolnog priključka čestice na prometnu površinu ako on nije manji od 3 m;
- općenito zadržavanje zatečene izgradnje u svim njenim odlikama (visina, k_{ug} i sl.) uz mogućnost svih građevnih intervencija na zgradama koje izlaze izvan odredbi iz tablice u prethodnom stavku uz eventualno mogućnost dozvoljenog povećanja zatečenog k_{gr} za dodatnih 0,05 ako je to potrebno zbog sadržaja, namjena, načina korištenja, prilagodbi korisnicima (invalidi) ili sl.;

Urbanističkim planom uređenja naselja Velika Gorica detaljno su određene sve infrastrukturne mreže u neposrednoj blizini predmetne nekretnine:

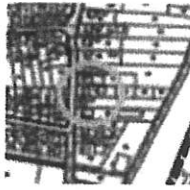
Promet:



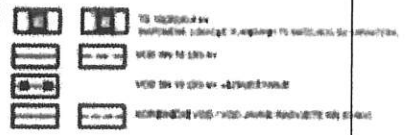
Elektroničke komunikacije:



Plin:



Elektroenergetika:



Vodoopskrba:



Odvodnja:



Oborinska odvodnja:



	<p>Kulturna baština: ZONA V - OBLASTIČNA ZAŠTITA POVRŠINE IZVORNE STRUKTURE AMBIJELA</p> <p>Ograničenja: PODRUČJE OGRANIČENO ZAKONOM ZONA ZABRANE GRADNJE IZ OBLASTIČNE POSEBNE NAMENE: ZONA 1.</p> <p>Urbane zone: KATEGORIJE URBANIH ZONA 1. URBANI PRETEŽNO DOVRŠENI PROSTORI 2. URBANI PROSTORI U FASEI RAZVOJA 3. URBANI PROSTORI U FASEI RAZVOJA 4. URBANI PROSTORI U FASEI RAZVOJA</p> <p>Zeleni sustav: ZONE ZELENILA PREMA URBANJ MOLFOLGIJI 1. ZONA UREĐENJA NISKE IZOFADNJE</p> <p>Slike 39 – 49: Izvadci iz prostornog plana</p>
<p>Prava i tereti koji utječu na vrijednost:</p>	<p>Prava i tereti koji utječu na vrijednost nekretnine, a to su pravo građenja, služnosti, prava korištenja, ograničenja gradnje kao i obveze koje proizvode ugovori o zakupu i najmu. Jedino ograničenje gradnje je određeno prostornim planom, no ono ne ma utjecaja na vrijednosti zemljišta, jer je parcela već izgrađena. Ostala ograničenja nisu određena niti dokumentima prostornog planiranja, niti u pogledu vlasništva ili korištenja.</p>
<p>Doprinosi:</p>	<p>Postojeće zgrade su legalizirane u skladu sa odredbama važećeg Zakona o postupanju s nelegalno izgrađenim zgradama, pa su doprinosi plaćeni.</p>
<p>Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina:</p>	<p>Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) je broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem. Predvidivi ostatak održivog vijeka zgrada je izračunat u nastavku elaborata.</p>

<p>Vrijeme čekanja:</p>	<p>Vrijeme čekanja do stupanja na snagu prostornog plana i/ili pravomoćnosti odgovarajućeg akta za građenje je 0 godina.</p>
<p>Utjecaj buke i zagađenja zraka:</p>	<p>Sustavnog praćenja buke u okolišu, kao i evaluacije utjecaja buke na zdravlje ljudi u Republici Hrvatskoj nema³. No, sa obzirom na činjenicu ograničenja gradnje zbog buke određenu Prostornim planom uređenja naselja Velika Gorica, koja se odnosi na veći dio parcele (na kojem su izgrađeni objekti), utjecaj buke će biti posebno iskazan.</p> <p>Podaci o izmjerenim koncentracijama onečišćujućih tvari u zraku, izmjereno na postaji Međunarodne zračne luke Zagreb, pokazuju da je stanje u istočnom dijelu Velike Gorice dobro:</p> <div data-bbox="550 772 1353 1108" style="text-align: center;"> <p>LEGENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> Dobro Prihvatljivo Umjereno Loše Vrlo loše Izuzetno loše Nema dovoljno podataka <p>Međunarodna zračna luka Zagreb NO: 14,88 µg/m³</p> </div> <p><i>Slika 50: Kvaliteta zraka – onečišćenje (izvor: http://iszz.azo.hr/iskzl/)</i></p> <p>Nekretnina nije izložena utjecaju iznadprosječnog zagađenja zraka, no utjecaj buke postoji.</p>

Druga daljnja obilježja nekretnine – izgrađena građevna čestica

<p>Oblikovanje građevina:</p>	<p>Objekte se zgrade svojim oblikovanjem uklapaju u okoliš.</p>
<p>Posebna opremljenost građevina:</p>	<p>Zgrade nemaju ugrađenu posebnu opremu.</p>
<p>Prinos od korištenja nekretnine:</p>	<p>Prinos od korištenja je ukupni godišnji prihod od svih ostvarivih budućih prihoda od korištenja, uz primjereno gospodarenje i dopušteni način korištenja, osobito najamnine i naknade. Poslovno-gospodarstvena zgrada sada ne ostvaruje prihod, iako bi mogla.</p>

³ Dželalija, P.: *Dinamička karta buke dijela grada Zagreba*

7. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina utvrđuje se prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Kretanje ponude i potražnje na tržištu nekretnina

BN indeks je u studenom rastao po manjoj stopi nego u listopadu.

BN indeks je narastao u odnosu na isti mjesec prošle godine. Zaključujemo da je rast prošle godine bio posljedica najviše zaključenja ovogodišnjeg ciklusa državnih subvencija, ali i porasta cijene novosagrađenih stanova, čija cijena ipak vuče pomalo i starogradnju. Raste uglavnom tražena cijena.

Stječe se, međutim, pogrešan dojam da zbog rasta traženih cijena tržište nekretnina raste volumenom i brojem. Rast cijena, posebno rast traženih cijena u sredstvima oglašavanja, svakako ne znači i rast tržišta nekretnina u Hrvatskoj.

Nekretnine koje ostvaruju investicijski povrat su postale tražene među investitorima. Iako se ne ostvaruje visok godišnji prinos od istih, on je svakako veći nego onaj koji se može dobiti u banci. Višak novca u Hrvatskoj se ulaže u komercijalne nekretnine. Puno lakše i više nego u investicijske fondove i dionice.

Dok se novogradnja uspješno prodaje, broj transakcija rabljenim nekretninama se smanjuje uslijed povećanja cijene. Tržište većinom apsorbira samo „najbolje“ i najpovoljnije nekretnine i to samo na određenim lokacijama. Gotovo sve ostalo, uslijed povećanja cijene i smanjene potražnje, jedva nalazi kupce na tržištu.

No, cijene novogradnje, koje diktiraju stanje na tržištu i starih nekretnina, osjetno su počele rasti i zbog manjka radne snage te povećanja cijene satnice rada, ali i materijala. Potres u Zagrebu u mjesecu ožujku i pandemija Covida dodatno unose pomutnju na ionako nestabilno tržište. Burza nekretnina ističe da „Zagrepečani napuštaju centar grada i traže sve više kuće na periferiji“. Predviđa se da će se „tržište i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.“

Jedino je sigurna činjenica da su cijene nekretnina znatno više transparentne nego prije, kada se češće transakcija provodila za gotov novac, pa su u ugovorima zbog niže obveze poreza prikazivani netočni podaci.

BN indeks je u odnosu na prošli mjesec manji za 0,13%, a u odnosu na početak godine za 2,86%.

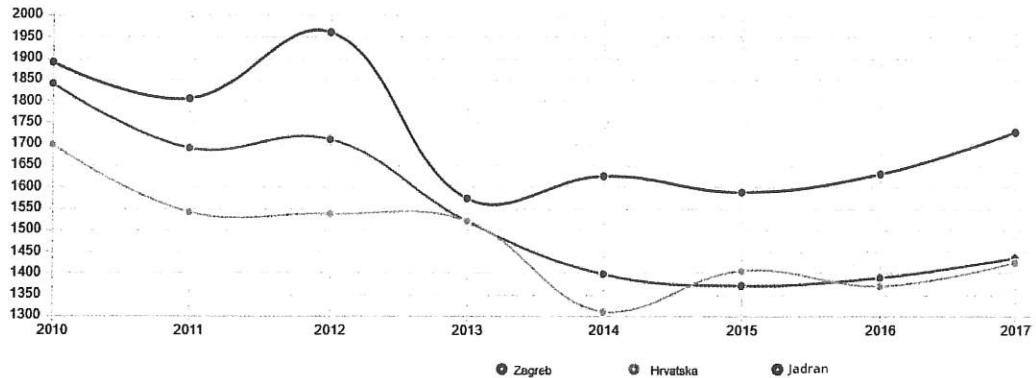
BN komentar - stručnjaci Burze nekretnina:

- 26.6.2020. godine: „*Nakon popuštanja mjera uzrokovanih pandemijom koronavirusa COVID-19, tržište je probuđeno ali sa vidno manjim brojem transakcija, odnosno realizacija...tržište nekretnina je u ožujku, a posebno u travnju u potpunosti zamrlo...Uočava se neizvjesnost na tržištu... U svibnju je ipak uočen određen pad realiziranih cijena u manjem postotku što se može obrazložiti korekcijom cijene određenih rabljenih, ionako cjenovno preskupih nekretnina...*“

- 23.9.2020. godine: „*Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza... Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu... Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena...*“

Prosječno postignute cijene

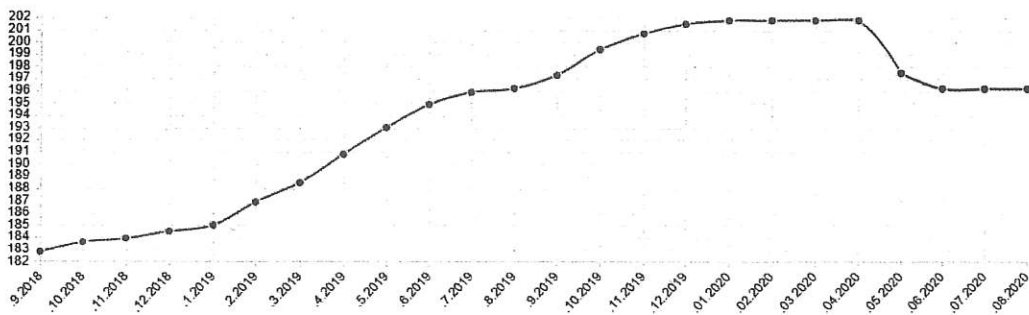
Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku, a na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Dijagram 1: Prosječno postignute cijene (izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

BN Index

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



BN indeks 05/2020

197,5

Promjena u odnosu na prošli mjesec

-2,12%

Promjena u odnosu na godinu dana

2,28%

U odnosu na početak godine

-2,18%

Dijagram 2: BN indeks (izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine korištene su troškovna metoda za objekte i jedino moguća poredbena za zemljište.

Troškovna vrijednost nekretnine dobiva se kao zbroj vrijednosti pripadajućeg zemljišta i normalnog troška gradnje (NTG) za zgradu, koji su umanjeni zbog gospodarskog zastarijevanja, vrijednosti vanjskih dijelova nekretnine, uređaja i opreme. Vrijednost zemljišta dobiva se primjenom poredbene metode. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti.

9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za procjenu građevinskog zemljišta korištena je poredbena metoda jer je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta.

Za objekte korištena troškovna metoda odgovarajuća je zbog različitih namjena objekata na jednom zemljištu, a naročito zbog različitog tipa gradnje, odnosno specifičnosti stambene kuće.

Opravdanost za korištenje troškovne i poredbene metode ogleda se i u tome što je za odabir metode procjene mjerodavno buduće korištenje nekretnine. U predmetnom slučaju buduće korištenje nekretnine je dio za stambene, a dio za poslovne potrebe, što je pravno dopustivo i gospodarski opravdano (članak 29. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15).

Troškovna vrijednost građevine (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina, dok troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređenja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, može biti utvrđena na temelju normalnih troškova gradnje i iskustva. Procjena troškovnom metodom može se koristiti ako su drugi pouzdani podaci nedostupni.

10. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

10.1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Za utvrđivanje vrijednosti zemljišta korištena je poredbena metoda.

Procjena je napravljena prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a korištene su transakcije sa e nekretnina (članak 35. stavak 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15).

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja sukladno čl.19. Pravilnika.

U skladu s propisom, od nadležne službe Velike Gorice je zatražen Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, koji je do dana izrade elaborata dostavljen. Ovi podaci će biti korišteni za izračun, a dostavljen ovjereni primjerak će biti priložen ovom elaboratu procjene vrijednosti nekretnine.

U nastavku su iskazani podaci iz Izvatka bitni za daljnji izračun.

PROČIŠĆENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

r.b	adresa	k.č.	P (m ²)*	udio	namjena	ktg.	j.c.	vrijeme
1.	Školska	610/2	96	1/1	M	1	677,18	9/18
2.	Zagrebačka	121	243	1/1	M	1	916,92	11/19
3.	Šenoina	851	524	1/1	S	1	281,48	7/17
4.	Malogorička	957/7	88	1/1	S	1	590,90	4/19
5.	Kolarova	1548/2	60	1/1	S	1	600,00	6/19
6.	Đalskoga	835	146	1/1	S	1	1288,24	8/20
7.	Đalskoga	834	164	1/1	S	1	1192,72	8/20
8.	Kovačićeve	5444	1075	1/1	S	1	546,27	9/20
9.	Ilijaška	1066/3	389	1/1	S	1	1030,25	2/19
10.	Matice Hrv.	572/2	575	44/1440	M		284,57	2/20
11.	Vidrićeve	1549/2	97	1/1	S		484,53	3/19

*Napomena: sve su parcele prodane cijele, osim red. br. 10. (17,57 m²)

Tablica 2: Bitni podaci iz pročišćenog Izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena⁴

10.1.1. NEUOBİČAJENE OKOLNOSTI I GRUBO ČIŠĆENJE PODATAKA

Iz daljnje analize je izuzeta transakcija s red. br. 10 jer je prodan manji suvlasnički dio.

Nadalje, utjecaj neuobičajenih okolnosti (članak 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) prepoznaje se: ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima, odnosno ako su pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja izjednačenja (st.1.), ako su pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja ili odstupanja cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima pa ih procjenitelj može isključiti iz daljnje izračuna prije izjednačenja (eliminacija netipičnih iznosa) (st.3.), odnosno "poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti" (čl. 19.). Prema navedenom, iz daljnje se izračuna isključuje i zemljište s red. br. 3 zbog netipično niske cijene:

r.b	adresa	k.č.*	P (m ²)**	udio	namjena	ktg.	j.c.	vrijeme
1.	Školska	610/2	96	1/1	M	1	677,18	9/18
2.	Zagrebačka	121	243	1/1	M	1	916,92	11/19
4.	Malogorička	957/7	88	1/1	S	1	590,90	4/19
5.	Kolarova	1548/2	60	1/1	S	1	600,00	6/19
6.	Đalskoga	835	146	1/1	S	1	1288,24	8/20
7.	Đalskoga	834	164	1/1	S	1	1192,72	8/20
8.	Kovačićeve	5444	1075	1/1	S	1	546,27	9/20
9.	Ilijaška	1066/3	389	1/1	S	1	1030,25	2/19
11.	Vidrićeve	1549/2	97	1/1	S		484,53	3/19

Tablica 3: Usporedive nekretnine

⁴ sa označenim transakcijama koje se izuzimaju iz izračuna, što je u nastavku obrazloženo

10.1.2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačavanje tj. prilagodba tržištu, sukladno čl. 6. i 7. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Indeksi nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90

Tablica 4: Indeksi cijena stambenih objekata (izvor: www.dzs.hr)

r.br	k.č.*	P (m ²)	j.c. (kn/m ²)	vrijeme ugov.	baz ind- dan ugov.	baz.ind- dan vredn.	korekc. faktor	međuvrem. izjedn. j.c.
1.	610/2	96	677,18	9/18	100,51	115,90	1,15	779
2.	121	243	916,92	11/19	109,64	115,90	1,06	972
4.	957/7	88	590,90	4/19	102,24	115,90	1,13	668
5.	1548/2	60	600,00	6/19	102,24	115,90	1,13	678
6.	835	146	1288,24	8/20	115,90	115,90	1,00	1288
7.	834	164	1192,72	8/20	115,90	115,90	1,00	1193
8.	5444	1075	546,27	9/20	115,90	115,90	1,00	546
9.	1066/3	389	1030,25	2/19	102,24	115,90	1,13	1164
11.	1549/2	97	484,53	3/19	102,24	115,90	1,13	548

Tablica 5: Međuvremenski izjednačene cijene prodanih – usporednih zemljišta

10.1.3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

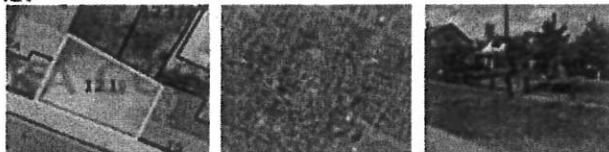
Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina:	1066
Vrsta:	S
Mjera ⁵ :	0,52
Kategorija:	1.
Lokacija:	Velika Gorica
Dan vrednovanja:	25.11.2020.

Tablica 6: Predmetna nekretnina

Usporedne nekretnine:

1. 610/2 - nije pronađena

2. 121



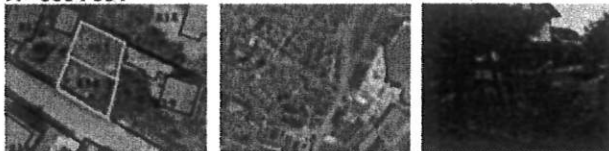
4. 957/2



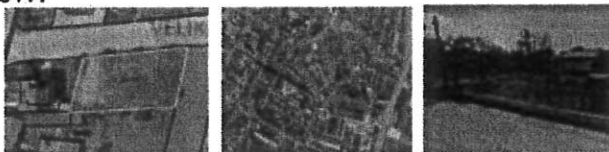
- javno-prometna površina

5. 1548/2 - nije pronađena

6. i 7. 835 i 834



8. 5444



9. 1066/3



11. 1549/2 - nije pronađena

Slike 51 - 63: Usporedne nekretnine

(izvori: <https://oss.uredjenazemlja.hr/> i <https://www.google.com/maps/>)

⁵ sa obzirom da je gradnja u većem dijelu parcele zabranjena, izračunato je kao omjer zbroja BRP legaliziranih objekata (str. 10.) i površine čestice (str.9.), dok je inače $k_{ig} = 0,4$ sa 2 etaže (str.17.)

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje. Mjera građevinskog korištenja odnosi se najčešće na koeficijent iskoristivosti na procjenjivanom zemljištu. Koeficijent iskoristivosti je određen prostornim planom, a ako to nije slučaj onda se pokušava utvrditi iz dozvola koje su izdane na tom području. Ovaj podatak mora biti poznat za svaku poredbenu nekretninu čija se kupoprodajna cijena koristi za procjenu vrijednosti nekretnine. Razlike u mjeri građevinskog korištenja između poredbenih nekretnina i procjenjivane nekretnine mogu se korigirati odgovarajućim dodatcima ili odbitcima jer se mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina uvijek svodi na mjeru građevinskog korištenja procjenjivane nekretnine. Za korekciju kupoprodajnih cijena zbog razlika u mjeri građevinskog korištenja koriste se tablice iz priloga 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Iz daljnjeg izračuna stoga će također biti izuzete nekretnine:

- red.br. 1, 5 i 11 jer nisu pronađene, pa su njihove karakteristike nepoznate
- red.br. 4 jer je to bilo pripajanje dijela zemljišta javno-prometnoj površini.

Preostale nekretnine bit će analizirane u pogledu mjere građevinskog korištenja i kategorije zemljišta:

- mjera građevinskog korištenja za predmetnu nekretninu je izračunata ($552,82/1066 = 0,52$), dok je podatak za usporedna zemljišta određen u UPU,
- kategorija predmetnog zemljišta je 1., bez obzira na ograničenja gradnje iz plana jer su na njemu već izgrađene zgrade, a većina usporednih su određena kao 2. ktg. jer su im površine premale da bi samostalno mogle biti građevinske⁶:

r.br	P (m ²)	međuvr. izj.cij. (kn/m ²)	mj.građ. kor. (poredb.)	mj.građ. kor. (predm.)	koef. ₁ (prilog 11)	ktg.	koef. ₂ (prilog 4)	međuvrem. i interkvalit. izjedn. j.c.
2.	243	972	0,8	0,52	0,8	2.	1/0,8	972
6.	146	1288	0,8	0,52	0,8	2.	1/0,8	1288
7.	164	1193	0,8	0,52	0,8	2.	1/0,8	1193
8.	1075	546	0,8	0,52	0,8	1.	1	437
9.	389	1164	0,8	0,52	0,8	2.	1/0,8	1164

Tablica 5: Međuvremenski i interkvalitativno izjednačene jedinične cijene

Statistička obrada i izračun

Statistička obrada i izračun provode se zbog utjecaja neuobičajenih okolnosti ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. Korištene poredbene cijene, transakcijske vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, koje svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlika u vrijednosti za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.(Pravilnik čl.19).

⁶ čl. 10. st. 2. i prilog 4. Pravilnika

Značajno odstupanje iz stavka 3. ovoga članka može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja: pravilo 2-sigma (Pravilnik čl. 4 st. 4).

r.br	k.č.*	P (m ²)	j.c. (kn/m ²)	međuvrem. izjedn. j.c.	međuvrem. i interkvalit. izjedn. j.c.	odstup. od prosj. (%)	odstup. od prosj. (aps.)	kvadrat odstup. (aps.)
2.	121	243	916,92	972	972	4%	39	1.521
6.	835	146	1288,24	1288	1288	-27%	-277	76.729
7.	834	164	1192,72	1193	1193	-18%	-182	33.124
8.	5444	1075	546,27	546	437	131%	574	329.476
9.	1066/3	389	1030,25	1164	1164	-15%	-153	23.409

Prosjek (medijan): 1011

r.br	k.č.*	P (m ²)	j.c. (kn/m ²)	međuvrem. izjedn. j.c.	međuvrem. i interkvalit. izjedn. j.c.	odstup. od prosj. (%)	odstup. od prosj. (aps.)	kvadrat odstup. (aps.)
2.	121	243	916,92	972	972	19%	182	33.124
6.	835	146	1288,24	1288	1288	-12%	-134	17.956
7.	834	164	1192,72	1193	1193	-3%	-39	1.521
9.	1066/3	389	1030,25	1164	1164	-1%	-10	100

Prosjek (medijan): 1154

52.701

Standardno odstupanje (\pm): 114,78 9,94%
Pravilo dva-sigma (\pm): 229,57

Tablice 6 i 7: Statistička obrada – I. i II. iteracija

Konačnu vrijednost zemljišta dobivamo kao uprosječenu vrijednost međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena: 1154 kn/m². Standardno odstupanje je 9,94 % što je manje od dozvoljenih 40 %, pa je cijena mjerodavna za izračun vrijednosti.

Utvrđena je vrijednost zemljišta sa iznosom: 1154 kn/m² x 1066 m² = 1.230.164 kn.

10.1.4. UREĐENJE DVORIŠTA

Dvorište je djelomično ograđeno živom ogradom, kojoj vrijednost nije predmetom ovog elaborata.

No, utvrđuje se vrijednost vrata ulaza i uličnog dijela ograde - bravarska stavka, sa iznosom od 27.300 kn.

Ukupna vrijednost zemljišta: 1.257.464 kn.

10.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

10.2.1. NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE

Normalne troškove gradnje predmetne nekretnine moguće je odrediti na osnovu Podatku o etalonskoj vrijednosti građenja (NN 100/12) prema kojoj cijena građenja iznosi 6.000,00 kn/m². Podatak o etalonskoj cijeni građenja baziran je na kalkulaciji i normativima IGH (Institut građevinarstva Hrvatske) koji iskazuje Podatak o etalonskoj cijeni na temelju Standardne kalkulacije radova u visokogradnji, a cijene tih radova se odnose na velike stambeno-poslovne objekte, građene suvremenom tehnologijom gradnje. Opća formula procjene normalnih troškova gradnje NTG (UT1) je sljedeća:

$$NTG = Jc \times In \times P$$

gdje je NTG = normalni troškovi gradnje (sadržavaju prvi dio uzgrednih troškova UT1), Jc = jedinična (etalonska) cijena građenja (izvor: www.dzs.hr), In = indeks za cijenu gradnje, P = površina NKP u m² (koeficijenti – Pravilnik).

Statistički troškovi gradnje (odnosno normalni troškovi gradnje prema predmetnom Pravilniku) obuhvaćaju sljedeće radove: gradnja zgrade uključivo rušenje postojećih građevina i čišćenje gradilišta, sve radove na izgradnji ili rekonstrukciji te dobit izvođača radova kao i ostale troškove koji prate gradnju (pribavljanje odobrenja za građenje, projektiranje, premjer zemljišta, stručni nadzor, pristojbe i poreze, osiguranja, kamate, troškove i dobit poslovnog subjekta u slučaju daljnje prodaje na tržištu).

No, bez obzira na statističku cijenu, u ovom će elaboratu biti korišteni podaci Hrvatske komore arhitekata, uz primjenu koeficijenata korekcije za međuvremensko izjednačenje, zbog poremećaja tržišta u odnosu na vrijeme iskazivanja podataka. Iako se u jednoj zgradi obavlja poslovna djelatnost, njezina vrijednost će također biti izračunata troškovnom metodom jer se radi o klasičnom tipu gradnje koji je inače jednak stambenim objektima/obiteljskim kućama (sa izuzećem radova koji u jednom dijelu nisu izvođeni jer nisu potrebni s obzirom na djelatnost koja se u prostoru obavlja).

Pokazatelj troškova građenja - 2017

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade

Vrsta zgrada	%	Prestovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Vrtni i vrtični standard		Sportske ustanove (ZTAŠ)		Obiteljske kuće jedinstavnog standarda		Stambeni nizovi srednjeg standarda		Višestambene zgrade srednjeg standarda		Domeni za stambene		Hoteli i ugostiteljski standardi		Industrijski proizvodni objekti		
		u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	
Grupa troškova 2. razine																								
300 Zgrada - građevinska konstrukcija	1,8	1,4	2,3	1,8	1,9	1,5	1,4	1,0	1,7	1,3	2,3	1,8	3,5	3,0	1,7	1,4	4,7	4	2,3	1,8	3,3	2,3	3,4	2,6
310 Građevna jama	11,1	8,9	12,6	8,8	14,7	11,3	12,8	8,9	15,1	11,9	16,3	12,8	9,8	8,4	9,0	7,2	6,0	4,8	14,7	10,1	8,5	4,4	23,6	17,7
320 Temeljne	33,3	25,4	26,9	19,0	32,3	24,8	28,7	20,3	30,2	23,7	21,9	16,5	35,1	33,8	35,9	27,2	29,7	23,8	24,1	16,6	17,9	12,2	27,1	20,4
330 Varski zidovi	16,8	14,3	22,0	15,5	14,7	11,3	13,0	8,8	18,1	14,2	11,7	9,0	13,9	11,9	17,3	13,9	19,1	15,1	25,0	17,2	24,2	16,5	11,4	8,6
340 Unutarni zidovi	18,8	12,8	17,5	12,4	11,8	8,8	12,4	8,8	4,8	3,9	5,7	4,4	18,4	15,3	19,2	15,4	22,3	17,1	13,5	3,3	22,9	15,2	4,4	3,3
350 Stropovi	12,6	9,6	12,7	9,0	16,6	14,3	23,4	16,5	23,0	18,3	28,7	22,2	12,5	10,7	14,2	11,4	10,6	8,4	15,4	10,6	7,5	5,1	27,4	20,6
360 Krovovi	0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,8	2,9	2,3	0,2	4,8	-	-	1,3	1,0	1,5	1,2	0,7	0,5	14,0	9,5	-	-
370 Građevinske upradnje	4,7	3,6	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,9	3,8	3,0	7,2	5,8	2,8	2,4	3,4	2,7	6,1	4,8	4,3	3,0	3,7	2,5	2,7	2,0
380 Ostale građevinske konstrukcije																								
Ukupno	100,0	78,3	100,0	78,6	100,0	76,7	100,0	70,7	100,0	78,6	100	77,2	100,0	85,9	100,0	80,1	100,0	79,3	100,0	68,8	100	68,2	100,0	75,2
400 Instalacije																								
410 Odvodnja, vodovod, plin	15,2	3,6	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,8	5,4	34,6	4,9	36,8	7,2	35,7	7,6	31,1	9,7	25,2	8,0	12,8	3,2
420 Grijači	24,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	25,5	5,7	29,4	8,7	41,7	5,9	25,1	5,0	24,9	5,2	12,7	4,0	18,7	5,9	13,1	3,2
430 Instalacije za obradu zraka	8,7	2,1	16,7	4,9	10,8	2,5	15,2	4,5	10,3	2,9	17,2	3,9	0,1	0,0	13,1	2,8	2,4	0,5	10,1	3,2	15,5	4,9	4,9	1,2
440 Jaka struja	31,8	7,5	32,1	9,4	31,2	7,3	30,6	9,0	27,1	8,8	22,4	5,1	19,6	2,8	20,8	4,1	21,1	4,4	22,9	7,1	16,7	8,3	33,4	8,3
450 Jaka snaga	12,7	3,0	12,2	3,6	6,5	1,5	8,0	2,3	5,6	1,2	3,7	0,8	3,8	0,5	4,4	0,9	1,9	0,4	11,6	3,6	2,9	0,9	4,4	1,1
450 Telekomunikacije i informacijske instalacije	3,0	0,7	8,8	2,0	3,8	0,9	3,1	0,9	0,3	0,1	1,8	0,4	-	-	-	-	0,2	-	7,4	2,3	12,2	3,9	27,6	6,8
460 Transpozna uređaja	1,5	0,4	2,5	0,7	7,0	1,8	7,8	2,3	0,1	-	0,8	0,2	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	-	-	0,7	0,2
470 Posebna postrojenja za korištenje	2,9	0,7	4,1	1,3	3,8	0,8	6,7	2,0	-	-	0,8	0,2	-	-	-	-	-	-	0,1	-	0,2	0,1	-	-
480 Automatska zgrada	0,2	0,0	0,3	0,09	2,0	0,5	0,1	0,0	0,8	0,2	0,5	0,1	-	-	0,2	-	0,1	-	0,2	0,1	-	0,4	0,1	-
490 Ostale instalacije																								
Ukupno	100,0	23,7	100	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100	19,9	100,0	20,700	100,0	31,2	100	31,8	100,0	24,8
Hrvatska																								
Troškovi građenja 1m (€/m ² bruto površine, procjena, bez PDV-a)		kn	€kn	kn	€kn	kn	€kn	kn	€kn	kn	€kn	kn	€kn	kn	€kn	kn	€kn	kn	€kn	kn	€kn	kn	€kn	kn
od	4500	600	5350	700	4850	640	4500	600	5100	680	6300	700	3900	400	3100	410	3200	420	3050	620	5350	710	2800	370
do	8.950	773	8.600	887	8.600	787	8.600	773	8.200	827	8.408	863	3.260	433	3.450	460	3.780	500	4.950	607	6300	840	3400	430
lance	8100	1000	7800	1000	7200	860	7800	1000	7300	873	7850	1000	3450	480	3800	600	4600	620	5.300	700	6000	1100	3700	500

Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi gradnje 2016), BaukostenInformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart. Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

Pripremio: Zlatko Haržić

Slika 64.: Prikaz tablice pokazatelja troškova gradnje (izvor: Hrvatska komora arhitekata)

Stambena zgrada:

NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE

Uvećani isječak iz tablice Pokazatelja troškova gradnje sa bitnim podacima:

Vrsta zgrada	Grupa troškova 2. razina	%	Obiteljske kuće jednostavnog standarda	
			grupa	ukupno
300 Zgrada - građevinska konstrukcija				
310 Građevna jama		3,5		3,0
320 Temeljenje		9,8		8,4
330 Vanjski zidovi		39,1		33,6
340 Unutarnji zidovi		13,9		11,9
350 Stropovi		18,4		15,8
360 Krovovi		12,5		10,7
370 Građevinske ugradnje		-		-
380 Ostale građevinske konstrukcije		2,8		2,4
	Ukupno	100,0		85,9
400 Instalacije				
410 Odvodnja, vodovod, plin		34,6		4,9
420 Grijanje		41,7		5,9
430 Instalacije za obradu zraka		0,1		0,0
440 Jaka struja		19,8		2,8
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije		3,8		0,5
460 Transportni uređaji		-		-
470 Posebna postrojenja za korištenje		-		-
480 Automatika zgrade		-		-
490 Ostale instalacije		-		-
	Ukupno	100,0		14,1
Hrvatska	Troškovi građenja kn (€/m ² bruto površine, procjena, bez PDV-a		n	€
			od 3000	400
			srednji	3.250
			do 3450	480

7,5 1€=7,50 kn, I kvartal 2016

faktor

Tablica 8: Pokazatelji troškova građenja za stambenu zgradu - izvedenu kao klasični tip stambene gradnje (izvor: <https://www.arhitekti-hka.hr/files/file/vijesti/2017/p>)

Sa obzirom na razinu uređenja, za stambenu zgradu jedinični trošak građenja bi iznosio približno 460 €/m², što bi u vrijeme izrade tablice približno iznosilo:

$$460 \text{ €/m}^2 \times 7,5 \text{ kn/€} = 3.450 \text{ kn/m}^2.$$

Navedeni je trošak izračunat prema cijenama rada i materijala te transporta godine 2016. godine, pa ga je potrebno korigirati prema hedoničkom indeksu koji pokazuje sadašnju vrijednost (na dan vrednovanja), što će u nastavku biti izvršeno na temelju indeksa cijena stambenih objekata Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske⁷:

Koeficijent korekcije cijene građenja k iz 2016. u odnosu na 2020. godinu iznosi $115,90/100,21 = 1,1566$, pa je korigirani trošak građenja sljedeći:

$$3.450 \text{ kn/m}^2 \times 1,1566 = 3.990 \text{ kn/m}^2_{BRP},$$

$$\text{odnosno, sa pdv-om: } 3.990 \text{ kn/m}^2 \times 1,25 = 4.988 \text{ kn/m}^2$$

Ukupni trošak građenja stambene zgrade približno iznosi:

$$UT1 = 4.988 \text{ kn/m}^2 \times 301,82 \text{ m}^2 = \underline{1.505.478 \text{ kn}}$$

⁷ Indeksi cijena stambenih objekata (izvor: www.dzs.hr)

TROŠKOVNA VRIJEDNOST VANJSKIH UREĐAJA

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, utvrđuje se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

U ovoj procjeni je troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja uključena u normalne troškove gradnje.

UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, ishođenjem dozvola i podmiranjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Kako su određeni uzgredni troškovi gradnje već obrađeni u troškovima gradnje, ovdje će biti obrađeni oni uzgredni troškovi gradnje UT2 koji nisu obuhvaćeni troškovima gradnje NTG (UT1):

$$UT2 = P + Kd + Vd + Tp$$

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Zagreba sukladno Odluci o komunalnom doprinosu (Službeni glasnik Grada Velike Gorice 11/01, 11/04, 20/06, 02/13 i 08/13). Vrijednost komunalnog doprinosa za I gradsku zonu, u kojoj se nalazi predmetna nekretnina, iznosi 78,00 kn/m³, no za građevinu manjeg obujma od 1200 m³ (predmetna je 914,58 m³), visina komunalnog doprinosa se umanjuje za 20 %:

$$Kd = 78,00 \text{ kn/m}^3 \times (1 - 0,20) \times 914,58 \text{ m}^3 = \underline{59.070 \text{ kn}}$$

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13), za ovu predmetnu zonu B određena je cijena od 15,00 kn/m³:

$$Vd = 15,00 \text{ kn/m}^3 \times 914,58 \text{ m}^3 = \underline{13.719 \text{ kn}}$$

Troškovi priključaka

Stambena zgrada je priključena na gradsku distributivnu mrežu električne energije, plina te vodovoda i kanalizacije. Vrijednosti priključaka iznosi:

- plin: 8.000 kn
- vodovod i kanalizacija: 10.000 kn
- električna energija: 30.000 kn.

Ukupni trošak priključaka dijeli se na oba izgrađena objekta:

$$Tp = (8.000 \text{ kn} + 10.000 \text{ kn} + 30.000 \text{ kn})/2 = \underline{24.000 \text{ kn}}$$

Ostali troškovi

Planiranje, izrada dokumentacije, ishođenje dozvola i troškovi financiranja: iskustveno procijenjeno (te prema cjeniku Hrvatske komore arhitekata) ovi se iznosi kreću do najviše 8 % u odnosu na troškove građenja:

$$O = 1.294.669 \text{ kn} \times 0,08 = \underline{103.574 \text{ kn}}$$

Uzgredni troškovi (UT2) su sljedeći:

$$UT2 = O + Kd + Vd + (Ts_j + Tp)/2$$

$$UT2 = 103.574 \text{ kn} + 59.070 \text{ kn} + 13.719 \text{ kn} + 24.000 \text{ kn}$$

$$UT2 = \underline{200.363 \text{ kn}}$$

Sveukupno kuća: $UT1 + UT2 = 1.294.669 \text{ kn} + 200.363 \text{ kn} = \underline{1.495.032 \text{ kn}}$

Poslovno-gospodarstvena zgrada

NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE

U poslovnoj zgradi, zbog djelatnosti koja je u njoj obavljana (a sada se koristi kao spremište), uređenje je bilo niže u odnosu stambenu kuću jer nisu izvedeni pojedini radovi (osim niže razine unutarnjeg uređenja, zgrada nema dijela fasade), pa je uzeta srednja jedinična cijena, što iznosi:

$$433 \text{ €/m}^2 \times 7,50 \text{ kn/€} \times 1,25 \text{ (pdv)} = 4.059 \text{ kn/m}^2$$

Međuvremenski izjednačeno jedinični trošak građenja iznosi
 $4.059 \text{ kn/m}^2 \times 1,1566 = 4.695 \text{ kn/m}^2$

Ukupni trošak građenja poslovno-gospodarstvene zgrade iznosi:
 $UT1 = 4.695 \text{ kn/m}^2 \times 251 \text{ m}^2 = \underline{1.178.445 \text{ kn}}$

UZGREDNI TROŠKOVI

Komunalni doprinos:

$$Kd = 78,00 \text{ kn/m}^3 \times (1 - 0,20) \times 871,93 \text{ m}^3 = \underline{54.408 \text{ kn}}$$

Vodni doprinos:

$$Vd = 5,90 \text{ kn/m}^3 \times 871,93 \text{ m}^3 = \underline{5.144 \text{ kn}}$$

Troškovi priključaka:

$$Tp = \underline{24.000 \text{ kn}}$$

Ostali troškovi:

$$O = 1,178.445 \text{ kn} \times 0,08 = \underline{94.276 \text{ kn}}$$

Uzgredni troškovi (UT2) su sljedeći:

$$UT2 = O + Kd + Vd + (Tsj + Tp) / 2$$

$$UT2 = 94.276 \text{ kn} + 54.408 \text{ kn} + 5.144 \text{ kn} + 24.000 \text{ kn}$$

$$UT2 = \underline{177.828 \text{ kn}}$$

Sveukupno poslovno-gospodarstvena zgrada:

$$UT1 + UT2 = 1.178.445 \text{ kn} + 177.828 \text{ kn} = \underline{1.356.273 \text{ kn}}$$

10.2.2. UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA ZBOG STAROSTI

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine (OOVK) i održivog vijeka korištenja (OVK) za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine (OOVK) je broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe, osobito u pogledu povećanja energetske učinkovitosti ili se može i skratiti izostankom navedenih mjera ili neprikladnim aktivnostima.

Održivi vijek korištenja (OVK) građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

- Analiza FK matrice – faktor korištenja

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema postupku faktora korištenja (Fk) kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade⁸.

Stambena zgrada:

		A - lokacija/ tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

odabrano Fk = 4

Tablica 9: Fk-matrica (izvor: Pravilnik o metodama procjene nekretnina – prilog 10.)

Izračun:

Stambena zgrada je iz 1975. godine, starost = 45 godina.

Prema čl. 17. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15:

starost građevine (G)	god.	45
održivi vijek korištenja (OVK)	god.	80
odabrani faktor korištenja	Fk	4
relativna starost (G/OVK)	%	56
OOVK	32%	25,6
zamjenska starost građevine (OVK - OOVK)	god.	54,4
linearni otpis		0,68

Tablica 10: Pregled podataka iz izračuna za vrijednost predmetne stambene zgrade

⁸ Prema: Seiser F. J., Kainz F. (2011) Der Wert von Immobilien, I, Seiser+Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, str. 529.

Godina procjene: 2020. godina
 Godina izgradnje: 1975. godine
 Uprosječna starost G: 45 godina
 OVK: Odabrano 80 godina (Pravilnik, Prilog 9)
 Relativna starost Rs: $Rs = G/OVK = 45/80 = 0,56$ (56%)
 Faktor korištenja FK: 4 (Pravilnik, Prilog 10)
 OOVK: Za Rs = 56% i FK 4 odabrano 32%: $0,32 \times 80 \text{ god} = 25,6 \text{ god}$
 Zamjenska starost Gz: $OVK - OOVK = 80 - 25,6 = 54,4 \text{ godina}$
 Linearno umanjenje: $Gz/OVK = 54,4/80 = 0,68 \rightarrow 68\%$

Sadašnja građevinska vrijednost kuće

- Neto korisna površina (str. 10): 259,16 m²
- Trošak gradnje ekvivalentnog novog objekta: 1.495.032 kn

Procjena troškova gradnje **stambene zgrade**, umanjeno zbog starosti:

$$1.495.032 \text{ kn} \times (1 - 0,68) = \mathbf{478.410 \text{ kn}}$$

Poslovna-gospodarstvena zgrada:

		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

odabrano Fk = 3

Tablica 11: Fk-matrica (izvor: Pravilnik o metodama procjene nekretnina – prilog 10.)

Izračun:

Zgrada je iz 1985. godine, starost = 35 godina.

starost građevine (G)	god.	35
održivi vijek korištenja (OVK)	god.	80
odabrani faktor korištenja	FK	4
relativna starost (G/OVK)	%	44
OOVK	33%	26,4
zamjenska starost građevine (OVK - OOVK)	god.	53,6
linearni otpis		0,67

Tablica 12: Podaci iz izračuna za vrijednost predmetne poslovne zgrade

Godina procjene:	2020. godina
Godina dovršetka izgradnje:	1985. godine
Starost G:	35 godina
OVK:	Odabrano 80 godina (Pravilnik, Prilog 9)
Relativna starost Rs:	$Rs = G/OVK = 35/80 = 0,4375$ (-> 44%)
Faktor korištenja FK:	4 (Pravilnik, Prilog 10)
OOVK:	Prema Rs = 44% i FK 4 odabrano 33% : $0,33 \times 80 \text{ god} = 26,4$
Zamjenska starost Gz:	$OVK - OOVK = 80 - 26,4 = 53,6$ godina
Linearno umanjenje:	$Gz/OVK = 53,6/80 = 0,67$ -> 67%

Sadašnja građevinska vrijednost poslovne zgrade

- Neto korisna površina (str. 10): 225,85 m²
- Trošak gradnje ekvivalentnog novog objekta: 1.356.273 kn

Procjena umanjenih troškova gradnje **poslovno-gospodarstvene zgrade** iznosi
 $1.356.273 \text{ kn} \times (1 - 0,67) = \mathbf{447.570 \text{ kn}}$

10.2.3. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA

Građevinski nedostaci na građevinama nastaju zbog protoka vremena u odnosu na godinu izgradnje, zbog pogrešaka u izvođenju radova te ugradnje elemenata s nedostacima. Građevinski nedostaci mogu nastati i zbog razloga štednje koji ne omogućuju dostizanje propisanih standarda kakvoće za građevinu, dok građevinske štete nastaju vanjskim djelovanjem i u njih se ubrajaju zapušteno tekuće održavanje, napuknuća, štete prouzročene vodom, bolesti drveta, djelovanjem štetočina, a mogu nastupiti i kao posljedica građevinskih nedostataka prilikom gradnje.

U predmetnom slučaju nedostatak i štete nisu uočeni te nema umanjenja zbog građevinskih šteta ili nedostataka.

10.2.4. DRUGE OKOLNOSTI KOJE UTJEČU NA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

Okolnosti koje utječu na vrijednost građevina i koje već nisu obuhvaćene ili uzete u obzir, mogu biti uzete u obzir odgovarajućim dodacima ili odbicima, ili na drugi prikladan način. Među druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina ubrajaju se: gospodarsko umanjenje vrijednosti, natprosječno tekuće održavanje, značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja.

Ako postoji jasno uočljiv nerazmjer između stvarnog korištenja i pravno dozvoljenog korištenja građevine, odnosno tipično korištenje će se putem mogućnosti korištenja nekretnine stvarno ograničiti ili će stvarno korištenje prekoračiti zakonom dozvoljeno korištenje, tada se ta odstupanja uzimaju u obzir umanjenjem ili povećanjem ukupne vrijednosti nekretnine, a sve je potrebno obrazložiti u procjembenom elaboratu.

Normalni troškovi gradnje i opremljenosti mogu biti standardni (kao što je izračunato), mogu biti veći sa izvan standardnim ulaganjima i opremom, a mogu biti i građeni materijalima i opremom lošije kvalitete.

U predmetnom slučaju bitnih odstupanja od srednjih vrijednosti nema, jer je umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti ugrađenih materijala i opreme već uračunato, a također i razlika razine uređenja stambene i poslovno-gospodarstvene zgrade.

10.2.5. GOSPODARSKO UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE

Odbitak zbog gospodarskog umanjenja vrijednosti građevina može se uzeti u obzir osim uobičajenog umanjenja ako je građevina izgubila svoju punu gospodarsku iskoristivost i kod drukčijeg načina korištenja. U predmetnom slučaju, pomoćna-gospodarstvena građevina se ne koristi prema predviđenom stanju kao automehanička radiona, no to nema utjecaja na njezinu vrijednost, jer nema zapreke da se tako nastavi koristiti u budućnosti.

Za gospodarsko umanjenje vrijednosti građevina kao odbitak u obliku postotka u obzir se uzimaju sljedeće okolnosti: vremenski ili svrhom uvjetovano građevinsko oblikovanje kod građevina javne ili gospodarske namjene; neprimjerena izgradnja i tlocrt građevine, neprimjereni razmještaj građevina na katastarskoj čestici; promjena strukture, što podrazumijeva svrhovito otuđivanje kojim nije više zajamčeno ispunjavanje funkcija na temelju oblikovanja i starosti građevine; zastarijevanje.

Gospodarsko umanjenje vrijednosti vanjskih uređaja i opreme ovisi o gospodarskom umanjenju vrijednosti građevine. Sva gospodarska umanjenja provode se na temelju odnosa predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja i održivog vijeka korištenja.

Održivi vijek korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje. Održivi vijek korištenja nije vijek trajanja konstrukcije, a gospodarsko zastarijevanje nastaje kada se smanjuju mogućnosti gospodarskog korištenja građevine dopuštenim načinom korištenja odnosno smanjivanjem predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja. Nema uočenih gospodarskih nedostataka.

10.2.6. ZNAČAJNO Odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja

Ako postoji jasno uočljiv nerazmjer između stvarnog korištenja i pravno dozvoljenog korištenja građevine, odnosno tipično korištenje će se putem mogućnosti korištenja nekretnine stvarno ograničiti ili će stvarno korištenje prekoračiti zakonom dozvoljeno korištenje, tada se ta odstupanja uzimaju u obzir umanjenjem ili povećanjem ukupne vrijednosti nekretnine, a sve je potrebno obrazložiti u procjemenom elaboratu.

Visina umanjenja ili povećanja osobito zbog mjere nerazmjera ili zbog predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja ovisi o predmetnoj građevini.

Nema uočenih dodatnih značajnih odstupanja stvarnog od mjerodavnog načina korištenja.

10.2.7. POVEĆANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Ulaganja trećih osoba koja podižu vrijednost nekretnine odvojeno se prikazuju u procjemenom elaboratu, ako nisu otplaćena ili poravnata putem ugovorenog nižeg zakupa, pri čemu se u pravilu navode: investicijski troškovi prema godini izgradnje razdvojeno s podacima o vrsti građevinskih zahvata, investicijski zahtjevi, investicijska vrijednost.

Nema uočenih dodatnih povećanja vrijednosti nekretnine – ulaganja trećih osoba koja bi dodatno utjecala na izračun tržišne vrijednosti nekretnine.

11. PRELIMINARNA – PRIVREMENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST

11.1. IZRAČUN VRIJEDNOSTI

Rekapitulacija vrijednosti prije umanjena zbog okolnih utjecaja:

○ STAMBENA ZGRADA.....	478.410 kn
○ POSLOVNA ZGRADA.....	447.570 kn
Ukupno:.....	925.980 kn
○ ZEMLJIŠTE.....	1.257.464 kn
Sveukupno:.....	2.183.444 kn

UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA ZRAKA

- zagađenje zraka nije utvrđeno toliko da bi utjecalo na vrijednost nekretnine,
- buka je srednje do jače veličine, pa će imati utjecaj na vrijednost nekretnine⁹.

Prema Prilogu 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za stanovanje srednje/opterećujuća buka od 55-64 dBA danju, odnosno 45-55 dBA noću umanjuje vrijedno st nekretnine za 10-25%: odabrano će biti minimalno umanjeno (10%) jer je stambena zgrada udaljena od autoceste, a u poslovno-gospodarstvenoj zgradi je predviđena djelatnost koja ju sama dodatno proizvodi, iako ona ne mora biti trajna.

U odnosu na cjelokupnu neto korisnu površinu i vrijednost objekata na zajedničkom zemljištu, kuća ima učešće od 50%, pa će razmjerno tome biti umanjena vrijednost tolikom dijelu zemljišta:

- KONAČNA VRIJEDNOST NEKRETNINE umanjena zbog utjecaja buke:

$$2.183.444 \text{ kn} \times (1 - 0,10) = \underline{\underline{1.965.100 \text{ kn}}}$$

11.2. KOEFICIJENT ZA PRILAGODBU

Koeficijenti za prilagodbu su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja. Trenutno se u RH tek formira baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) propisuju, a to su koeficijenti za prilagodbu.

Na temelju svega opisanoga i već od prije poznatih odnosa na tržištu obiteljskih kuća i poslovno-gospodarstvenih objekata te zemljišta na sličnim lokacijama, uz korištenje opće poznatih pokazatelja tržišta i opisanih obilježja procjenjivane nekretnine, određen je koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu od $K_p = 1,00$.

⁹ Iako nije mjereno, odnosno nema službenog podatka, UPU određuje ograničenje gradnje na površini na kojoj su objekti izgrađeni upravo zbog buke

12. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Izračunata tržišna vrijednost nekretnine je 1.965.100 kn, što zaokruženo prema Pravilniku čl. 68. tč. 5.c (NN 105/15), iznosi **1.970.000 kn**.

Prema srednjem tečaju NBH za 1 euro u odnosu na kunu na dan vrednovanja 25.11.2020. godine (1 € = 7,533972 kn), to približno iznosi:

$1.970.000 \text{ kn} / 7,533972 = \mathbf{260.000 \text{ €}}$

13. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK

Nakon detaljnog pregleda dokumenata i stanja u naravi, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine u Velikoj Gorici, upisane u z.k.ul. 4048 k.o. Velika Gorica kao k.č.br. 1344 ukupne površine 1066 m²: dvorište, poslovno-gospodarska zgrada i stambena zgrada, Radićev odvojak 58, na dan vrednovanja 25.11.2020. godine sa iznosom od:

1.970.000 kn (slovima: jedanmilijundevetskosedamdesettisuća kuna).

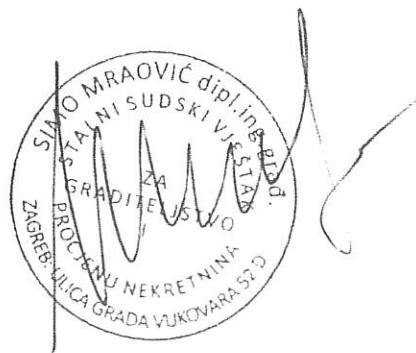
Prema srednjem tečaju na dan vrednovanja za 1 € = 7,533972 kn to je približno

260.000 € (slovima: dvjestošezedesettisuća eura).

Procjena vrijednosti je izrađena sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 74/14) te na temelju podataka iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena Grada Velike Gorice.

Simo Mraović, dipl.ing.građ.

U Zagrebu, studenog 2020.



14. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog stalnog sudskog vještaka u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Naknada vještaku za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine. Ishođeni podaci i dokumenti, koji su korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, nego je pretpostavljena njihova točnost, i oni će zajedno sa izrađenim Elaboratom biti čuvani deset godina kao imovina vještaka.

15. IZJAVA VJEŠTAKA

- a) Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske,
- b) Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovao sam kao neovisna fizička osoba, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
- c) Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene,
- d) Moja naknada ne ovisi o iznosu/visini vrijednosti procjene,
- e) Bez posebne verifikacije pretpostavljam točnost podataka koji su mi predočeni,
- f) Procjena je učinjena u skladu sa etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima,
- g) Imam potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene,
- h) Pri izradi procjene koristio sam podatke o cijenama iz Zbirke kupoprodajnih cijena Grada Velike Gorice.

Simo Mraović



PRILOZI

REPUBLIKA HRVATSKA - ZAGREBAČKA ŽUPANIJA / GRAD VELIKA GORICA
 UPRAVNI ODJEL ZA LOKALNU SAMOUPRAVU
 ODSEK PRAVNIH POSLOVA I UPRAVLJANJA GRADSKOM IMOVINOM

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zemljište/bic: 5140 MRADVAČ (07811356676)

ID brojevi: 23047

1	2	3	4	5	6	7	8
1	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
2	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE VEŠTAČENJE	POSREDOVANJE VEŠTAČENJE	POSREDOVANJE VEŠTAČENJE	POSREDOVANJE VEŠTAČENJE	POSREDOVANJE VEŠTAČENJE	POSREDOVANJE VEŠTAČENJE
3	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
4	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
5	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
6	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
7	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
8	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
9	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
10	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
11	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
12	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
13	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
14	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
15	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
16	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
17	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
18	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
19	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
20	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
21	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
22	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
23	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
24	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
25	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
26	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
27	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
28	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
29	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
30	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
31	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
32	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
33	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
34	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
35	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
36	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
37	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
38	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
39	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
40	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
41	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
42	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
43	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
44	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
45	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
46	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
47	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
48	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
49	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
50	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
51	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
52	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
53	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
54	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
55	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
56	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
57	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
58	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
59	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
60	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
61	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
62	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
63	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
64	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
65	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
66	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
67	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
68	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
69	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
70	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
71	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
72	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
73	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
74	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
75	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
76	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
77	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
78	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
79	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
80	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
81	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
82	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
83	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
84	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
85	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
86	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
87	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
88	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
89	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
90	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
91	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
92	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
93	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
94	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
95	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
96	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
97	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
98	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
99	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP
100	POSREDOVANJE	OP	OP	OP	OP	OP	OP

Pokazatelji troškova građenja - 2017

Podatci usto grupa tipičnara 2. nazine u troškovna grupa i skupini tekućimna gradnja zgrada

Vrsta zgrada	Pokazatelji troškova građenja		Medicinske		Osnovne škole		Srednje škole		Vrsta srednji standard		Sportske dvorane (277-45)		Oblastne kuće		Stambeni tipovi		Vještarske zgrade		Dvorane		Higijenski standardi		Industrijski objekti	
	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi
Grupa troškova 2. naziva	1,2	1,4	2,3	1,8	1,9	1,2	1,4	1,0	1,7	1,3	2,3	1,2	3,5	3,0	1,7	1,4	4,7	4	2,3	1,2	3,3	2,3	3,4	2,8
310 Građevinska zemlja	11,1	0,5	12,6	0,9	14,7	11,3	12,6	0,9	15,1	11,9	16,3	12,6	9,2	0,4	0,0	0,2	20,7	4,8	14,7	10,1	6,5	4,4	23,6	17,7
320 Vremenska	53,3	25,4	28,9	19,0	32,3	24,2	28,7	20,3	30,2	23,7	21,9	16,5	39,1	33,9	33,9	27,2	29,7	23,0	24,7	18,2	17,9	12,2	21,1	20,4
340 Uslovni zidovi	18,8	14,3	22,0	15,5	14,7	11,3	13,8	9,8	15,1	14,2	11,7	9,0	13,9	11,9	17,5	13,9	10,1	15,1	25,0	17,2	24,2	16,6	11,4	8,8
350 Stropovi	12,0	9,8	12,7	9,0	18,8	14,3	23,4	16,3	23,3	18,3	22,7	22,7	12,5	10,7	14,2	11,4	10,8	8,4	13,5	9,3	22,9	15,6	4,4	3,3
370 Građevinska upravnice	0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,6	2,9	2,3	0,2	4,8	-	-	1,3	1,0	1,5	1,2	0,7	0,5	14,0	9,5	-	
380 Osnovne građevinske konstrukcije	4,7	3,6	4,6	3,4	5,4	4,1	5,4	3,8	3,8	3,8	7,2	5,6	2,8	2,4	3,4	2,7	6,1	4,6	4,3	3,5	3,7	2,5	2,1	
Ukupno	100,0	76,3	100,0	70,5	100,0	75,7	100,0	70,7	100,0	74,6	100,0	77,2	100,0	85,9	100,0	80,1	100,0	79,3	100,0	68,8	100,0	68,2	100,0	75,2
410 Osnovne konstrukcije	15,2	3,8	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	25,4	6,3	23,8	5,4	34,8	4,9	30,8	7,2	30,1	7,0	31,1	9,7	25,2	8,0	12,8	3,2
420 Osnovne konstrukcije	38,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,2	14,0	4,1	26,5	5,7	26,4	6,7	41,7	5,9	25,1	5,7	24,9	5,2	12,7	4,6	18,7	5,9	13,1	3,2
430 Instalacije za obradu zraka	8,7	2,1	18,7	4,9	10,6	2,5	15,3	4,5	16,3	2,2	17,2	3,8	0,1	0,0	13,1	2,8	2,4	0,5	10,1	3,2	15,5	4,9	4,9	1,2
440 Iznosak	31,8	7,5	5,3	9,4	5,1	7,3	30,6	0,0	27,1	5,8	22,4	5,1	19,8	2,8	30,6	4,1	21,3	4,4	22,0	7,1	18,7	5,5	33,4	8,3
450 Instalacijske konstrukcije i rekonstrukcije instalacije	12,7	3,0	12,2	3,8	9,5	1,2	8,0	2,3	5,5	1,2	3,7	0,8	3,2	0,5	4,4	0,9	1,9	0,4	11,8	3,2	2,9	0,6	4,4	1,1
460 Instalacijske instalacije	3,0	0,7	8,8	2,0	3,8	0,0	3,1	0,0	0,3	0,1	1,8	0,4	-	-	-	-	-	-	12,7	2,8	3,8	1,2	3,1	0,8
470 Postavljanje podloga za podizanje	1,5	0,4	2,5	0,7	0,0	1,6	7,8	2,3	6,1	-	0,4	0,1	-	-	-	-	-	-	7,4	2,3	12,2	3,6	27,6	8,8
480 Automatske instalacije	2,8	0,7	4,1	1,2	3,8	0,6	6,7	2,0	-	-	0,8	0,3	-	-	0,2	-	-	-	0,2	0,1	-	-	0,7	0,2
490 Ostale instalacije	0,2	0,0	0,3	0,0	0,0	0,2	0,1	0,0	0,8	0,2	0,5	0,1	-	-	0,2	-	-	-	0,2	0,1	-	-	0,1	-
Ukupno	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,2	100,0	23,3	100,0	24,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	10,9	100,0	20,7	100,0	31,2	100,0	31,8	100,0	24,8

7.2. 14. 2017 in. 1. strana 316

Tabela je izračunata na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2017" (Troškovi građenja) 2017. Baza podataka izračunata na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2017" (Troškovi građenja) 2017. Baza podataka izračunata na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2017" (Troškovi građenja) 2017.

Podaci mogu postojati kao referencijalni podaci za određene vrste zgrada i vrste troškova.

Preporučeno: Zamo Hecht

Konstatna komora arhitekata



REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
GRAD VELIKA GORICA

Procjeniteljsko povjerenstvo
za stručnu analizu o tržištu nekretnina
na području Grada Velike Gorice

Klasa: 080-01/20-001/1

Urbroj: 238-31-01 / 030-2020-32

Velika Gorica; 26.11.2020.

Procjeniteljsko povjerenstvo za stručnu analizu o tržištu nekretnina na području Grada Velike Gorice

ZAPISNIK

S 90. „on line“ sjednice Procjeniteljskog povjerenstva Grada Velike Gorice koje je održano u četvrtak 26.11.2020.godine. Sjednici „on line“ bili su nazočni svi članovi Procjeniteljskog povjerenstva. Na dnevnom redu „on line“ 90. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva bio je sljedeći elaborat procjene;

- Procjena tržišne vrijednost nekretnine (dvorište, poslovno-gospodarska zgrada i stambena zgrada) na dan 25.11.2020. godine u Velikoj Gorici, ulica Radićev odvojak 58, na k.č. 1344 k.o. Velika Gorica, P=1066m2

U tablici, ispod, nalaze se mišljenja članova Procjeniteljskog povjerenstva.

-Procjena tržišne vrijednosti nekretnine (dvorište, poslovno-gospodarska zgrada i stambena zgrada) na dan 25.11.2020. godine u Velikoj Gorici, ulica Radićev odvojak 58, na k.č. 1344 k.o. Velika Gorica, P= 1066m2

Procjenitelj: stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina: g. Simo Mraović, dig
- Analiza usklađenosti procjemenog elaborata s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)

Nakon obavljene analize članovi Procjeniteljskog povjerenstva dali su sljedeće mišljenje:

Elaborat „Procjena tržišne vrijednosti nekretnine (dvorište, poslovno-gospodarska zgrada i stambena zgrada) na dan 25.11.2020. godine u Velikoj Gorici, ulica Radićev odvojak 58, na k.č. 1344 k.o. Velika Gorica, P=1066m2 “ je izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i prihvaća se“.

Prisutni svi članovi „on-line“ Procjeniteljskog povjerenstva:

1. Adrijana Štiks, dia
2. Tomislav Radman, dig
3. Nikolina Kotrman
4. Hrvoje Kujundžić, dia
5. Ljiljana Ježovit

Svaki član Povjerenstva, pismeno, e-mailom, je dao svoje mišljenje u svezi elaborata procjene. Njihovi e-mailovi su pohranjeni u ovom spisu!

Zapisnik sastavila: Adrijana Štiks, dia- predsjednica Povjerenstva



Prijedlog

MARIJA BARUN, 10410 Velika Gorica, Radićev odvojak 58 OIB 28021717790 kao prodavateljica (u daljnjem tekstu: prodavateljica), s jedne strane

i

ZAVOD ZA HITNU MEDICINU ZAGREBAČKE ŽUPANIJE 10410 Velika Gorica, Ulica Matice hrvatske 5 OIB 15480122218 kojeg zastupa ravnatelj mr. Davorin Gajnik, dipl. pravnik, kao kupac (u daljnjem tekstu: kupac), s druge strane, po dobivenoj suglasnosti osnivača _____ sklapaju dana _____ .20__ godine slijedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Članak 1.

Prodavateljica prodaje, a Kupac kupuje nekretninu na adresi Velika Gorica, Radićev odvojak 58 označene u ZK ulošku br. 4048 kao z.k.č. br. 1344, k.o. 331902 Velika Gorica, ukupne površine 1.066 m² koja se sastoji od:

- dvorišta površine 814 m²,
- poslovno-gospodarske zgrade površine tlocrtne 125 m² i
- stambene zgrade tlocrtne površine 127 m².

Članak 2.

Nekretnina iz članka 1. ovog Ugovora u naravi predstavlja:

- dvorište od 814 m²,
- stambeni objekt ukupne površine 301,82 m² i
- poslovno- gospodarske zgrade ukupne površine 251 m².

Ukupna bruto građevna površina objekata izgrađenih na k.č. br. 1344 k.o. Velika Gorica je 552,82 m².

Članak 3.

Potpisom ovog Ugovora Kupac potvrđuje da je pregledao nekretninu opisanu u članku 1. ovog Ugovora te da nekretninu kupuje u viđenom stanju.

Članak 4.

Kupac će isplatiti Prodavateljici kupoprodajnu cijenu u iznosu od 1.701.900,00 kn (slovima: jedanmilijunsedamstojednatisućadevetsto kuna) na račun Prodavateljice br. IBAN HR 6923600003249260411 otvoren kod Zagrebačke banke.

Članak 5.

Potpisom ovog Ugovora Prodavateljica potvrđuje da joj je Kupac isplatio ukupni iznos ugovorene cijene iz članka 3. ovog Ugovora.

Članak 6.

Prodavateljica jamči Kupcu da je nekretnina njezino isključivo vlasništvo, da na nekretnini ne postoje nikakvi knjižni ili vanknjižni tereti te da nekretnina nije opterećena nikakvim obvezno-pravnim ili stvarno-pravnim zahtjevima trećih osoba kao i da se u odnosu na nekretninu ne vode nikakvi sudski ili drugi postupci.

Članak 7.

Prodavateljica ovlašćuje Kupca da temeljem ovog Ugovora o kupoprodaji nekretnina s ovjerenim potpisom Prodavateljice kod javnog bilježnika bez njezine daljnje suglasnosti ili privole ili sudjelovanja u tome, u zemljišnim knjigama i drugim javnim očevidnicima, može ishoditi uknjižbu prava vlasništva na nekretninama iz članka 1. na svoje ime i u svoju korist.

Članak 8.

U posjed nekretnine Kupac stupa danom potpisa ovog Ugovora i danom isplate kupoprodajne cijene u cjelosti, te će prilikom uvođenja u posjed Prodavateljica i Kupac sastaviti primopredajni zapisnik.

Članak 9.

Kupac ne plaća porez na promet nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora temeljem čl. 13. stavka 1. Zakona o porezu na promet nekretnina („Narodne novine“ br. 115/16 i 106/18).

Članak 10.

Prodavateljica snosi sve obveze i troškove koje se odnose na nekretninu iz članka 1. ovog Ugovora: stujam voda, plin, komunalna i vodna naknada i dr. do dana uvođenja Kupca u posjed nekretnine, o čemu će Prodavateljica predati Kupcu valjane potvrde (uplatnice).

Troškovi koji dospijevaju nakon predaje nekretnine u posjed, a odnose se na razdoblje prije ulaska Kupca u posjed nekretnine, obvezuje se podmiriti Prodavateljica i dostaviti Kupcu dokaz o uplati istih.

U slučaju da se nakon sklapanja ovog Ugovora pojavi bilo kakav dug koji bi teretio predmetnu nekretninu, isti je obavezan podmiriti Prodavateljica.

Članak 11.

Potpisom ovoga Ugovora Prodavateljica se izričito obvezuje da će danom primitka ugovorene kupoprodajne cijene iz članka 2. ovoga Ugovora izdati Kupcu potvrdu da je u cjelosti primila ugovorenu kupoprodajnu cijenu, te da nema više nikakvih potraživanja prema Kupcu s osnove ovog pravnog posla, te će izdati Kupcu valjanu tabularnu ispravu podobnu za upis prava vlasništva predmetnih nekretnina na ime i vlasništvo Kupca, uz istovremeno brisanje navedenog prava s imena i vlasništva Prodavateljice.

Članak 12.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je Prodavateljica u odnosu na stambenu zgradu dana 29. srpnja 2013. godine ishodila Energetski certifikat oznake P_285_2013_054_SZ1 s rokom važenja od 10 godina.

Članak 13.

U znak prihvata prava i obveza koje za ugovorne strane proizlaze iz ovog Ugovora, obje ugovorne strane vlastoručno ga potpisuju.

Članak 14.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 5 (pet) istovjetnih primjerka, svaki sa snagom izvornika, od kojih Kupac zadržava 3 (tri) primjerka, Prodavateljica 1 (jedan) primjerak, a jedan primjerak ostaje kod javnog bilježnika.

U Velikoj Gorici _____ 20___. godine

Prodavateljica

Kupac

Ravnatelj

Marija Barun

mr. Davorin Gajnik, dipl. pravnik