

NARUČITELJ: TORENSE INDUSTRY d.o.o.,
Hektorovićeve 2, Zagreb,
OIB 53441241860

NEKRETNINA: Građevinsko zemljište
k.č. 4652/1 k.o. Donja Bistra
z.k.ul.br. 4480
ZK odjel Zaprešić

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Zagreb, studeni 2020. god.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

Ivo Smoljo, struč.spec.ing.građ.



SADRŽAJ

RJEŠENJE O IMENOVANJU

- 1. UVOD**
- 2. ZADATAK**
- 3. OPIS LOKACIJE, IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE I OPĆENITI PODATCI**
- 4. TEHNIČKI OPIS**
- 5. ISKAZ KORISNIH POVRŠINA**
- 6. TRŽIŠNA ANALIZA**
- 7. PROCJENA**

- 7.1 Procjena poredbenom metodom**

8. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

9. ZAKLJUČAK

10. PRATEĆA DOKUMENTACIJA

- 10.1. Lokacijska karta
- 10.2. Katastarski plan
- 10.3. Izvadak iz zemljišne knjige
- 10.4. Posjedovni list
- 10.5. Fotodokumentacija
- 10.6. Lokacijska dozvola

RJEŠENJE O IMENOVANJU



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

Broj: 4 Su-790/16
Zagreb, 7. travnja 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu Ivo Smolje, temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne Novine“ 28/13, 33/15 i 82/15), u vezi s čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne Novine“ 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Ivo Smoljo, struč.spec.ing.grad. iz Zagreba, Lastovska 12a, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani vještak položio je prisegu dana **7. travnja 2017.**

Obrazloženje

Ivo Smoljo podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti.

Nakon što je utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete iz čl. 2. st. 1. toč. 1. i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, upućen je na stručnu obuku u Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja, koje je dostavilo mišljenje o uspješno obavljenoj obuci.

Ivo Smoljo sklopio je ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

S obzirom na navedeno, temeljem čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima riješeno je kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

1. UVOD

Izvršena je procjena TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine:

Građevinsko zemljište

k.č. 4652/1 k.o. Donja Bistra

z.k.ul.br. 4480

ZK odjel Zaprešić

te iznosim svoje mišljenje u ovom izvješću.

Predmet ovog Elaborata procjene tržišne vrijednosti nije imovinsko - pravna provjera niti provjera s upravno - pravnog naslova. Pri izradi ove procjene nije predložena cjelokupna originalna dokumentacija te su se za izradu procjene koristili neslužbeni internetski podaci (e-posjedovni list, e-izvod iz katastarskog plana, grafički izvod iz PPU-a, Geoportal DGU, UPU, ISPU, e-nekretnine...). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka. Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Procjenjuje se vrijednost predmetnih nekretnina na dan vrednovanja.

Popis primjenjenih propisa

1. Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

2. Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

3. Propisi o vlasništvu

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)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

4. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb, 2016. godine

2. ZADATAK

Na zahtjev Naručitelja izrađena je procjena vrijednosti nekretnine – građevinsko zemljište, a sve sukladno tržišnim kretanjima procjene vrijednosti nekretnina.

Od strane stranke, dostavljena je sljedeća dokumentacija:

- Izvadak iz katastarskog plana
- Izvadak iz zemljišne knjige
- Posjedovni list
- Lokacijska dozvola

Dodatno korištena dokumentacija:

- Podaci iz Zbirke kupoprodajnih cijena putem e-Nekretnina

Istraživanje smo proveli da bi dali svoje mišljenje U tu svrhu obavljen je uviđaj te se nakon prikupljanja podataka daje vještački nalaz i procjena, kako slijedi u daljnjem tekstu. Uviđaj je izvršen dana 02.11.2020. godine u prisustvu Naručitelja procjene, u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina.

DAN OČEVIDA : 02.11.2020.

DAN KAKVOĆE : 04.11.2020.

DAN VREDNOVANJA : 04.11.2020.

Navedeni datumi su datumi na koje se odnosi izvješće odnosno zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano iz stanja nacionalne ekonomije i kupovne snage EUR-a na taj datum, a iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja. Svrha ove procjene je utvrđivanje vrijednosti nekretnine na dan vrednovanja.

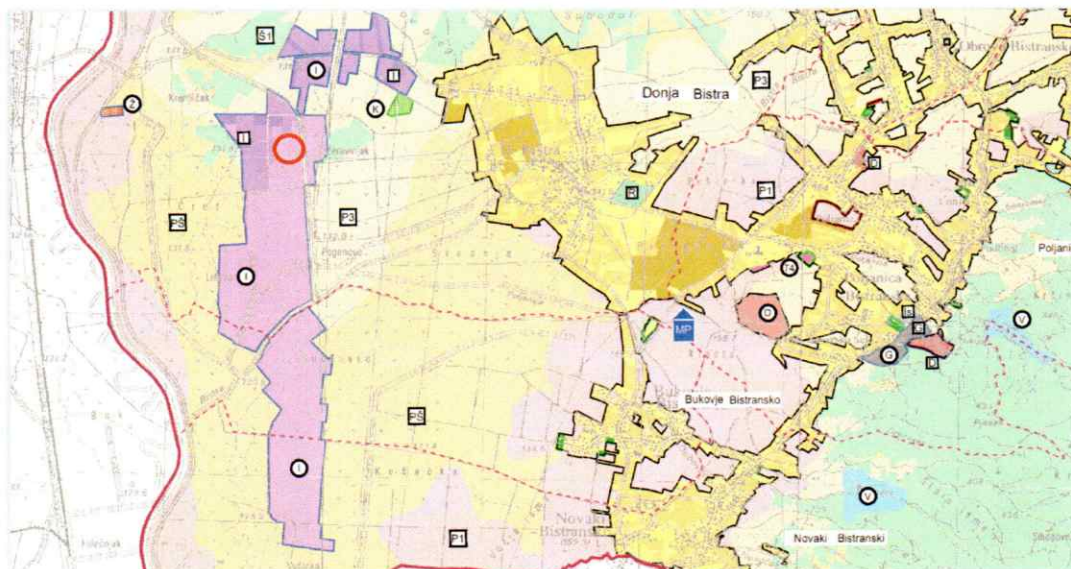
3. OPIS LOKACIJE, IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE I OPĆENITI PODATCI

Predmet ove procjene je građevinsko zemljište. Građevinsko zemljište evidentirano je kao livada u Zemljišnoknjižnom odjelu Zaprešić na z.k.č.br. 4652/1, k.o. Donja Bistra, br. zk uložka 4480. U katastru zemljište je također k.č.br. 4652/1, k.o. Donja Bistra. Predmetna nekretnina se nalazi na vrlo dobroj lokaciji između Donje Bistre i Pojatnog. U neposrednoj blizini su svi sadržaji proizvodne, industrijske i gospodarske namjene. Okruženje samog zemljišta prema tome su objekti sličnih sadržaja.

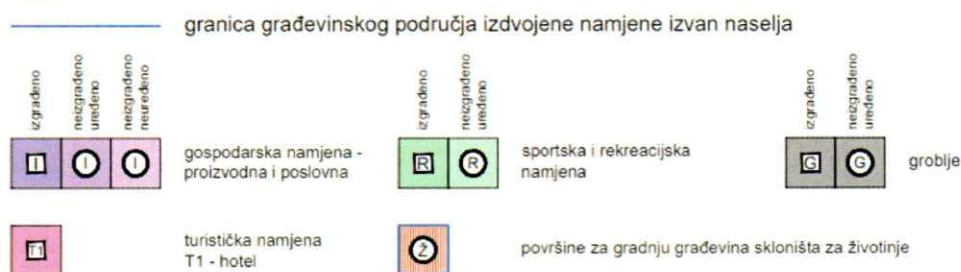
Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju vidljivo je da je na lokaciji na snazi

- PPŽ Zagrebačke objavljen u "Službenom glasniku Zagrebačke županije" broj 3/2002, 6/2002(ispravak), 8/2005, 8/2007, 4/2010, 10/2011, 14/2012, 27/15, 31/15.
- PPUO Bistra objavljen u "Službenom glasniku Općine Bistra" broj 2/05, 1/08, 2/09, 7/09, 2/10, 3/10, 2/12, 1/15, 7/17, 2/18.
- UPU gospodarske zone Bistra objavljen u "Službenom glasniku Općine Bistra" broj 5/08
- UPU gospodarske zone Bistra-sjever objavljen u "Službenom glasniku Općine Bistra" broj 5/08 i 2/12

Prema istima predmetno zemljište oznake k.č.br.4652/1, k.o. Donja Bistra nalazi se u području gospodarske namjene I, neizgrađeno uređeno područje proizvodne i poslovne namjene.



GRAĐEVINSKA PODRUČJA - POVRŠINE IZDOJENE NAMJENE IZVAN NASELJA



<div style="display: inline-block; text-align: center;"> ZAGREBAČKA ŽUPANIJA OPĆINA BISTRA </div>
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE BISTRA VII. IZMJENE I DOPUNE
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
Broj kartografskog prikaza: 1.
Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25000
Odluka o izradi plana: Službeni glasnik općine Bistra broj 3/19
Odluka o donošenju plana: Službeni glasnik općine Bistra 6/20

Izvor: <https://bistra.hr/prostorni-plan/>

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13) pojam građevinskog zemljišta je zemljište unutar i izvan građevinskog područja koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javnih namjena.

Lokacija nekretnine nalazi se na dobrom položaju u istočnom dijelu Općine Bistra namijenjenoj za gospodarstvo i industriju. Cijela okolina je mirna, a vrlo dobro prometno povezana sa ostalim dijelovima Zagrebačke županije, pogotovo preko autoceste A2 (zagorska autocesta). Parkiranje je omogućeno na parceli. Pristup samom zemljištu je preko kolne površine Gospodarske ulice.

Budući da su donešeni svi prostorni planovi uređenja jedinstvene zone gospodarske namjene za predmetno područje, zemljište je 1. kategorije. Zemljište je u dobrom stanju, održavano, sa svim potrebnim priključcima u blizini.

4. ISKAZ KORISNIH POVRŠINA

Sveukupna korisna površina koja se koristi u proračunske svrhe, prema izmjeri na licu mjesta i Izvratku iz zemljišne knjige iznosi:

građevinsko zemljište 44.536 m²

5. TRŽIŠNA ANALIZA

Područje Općine Bistra zauzima površinu od 52,74 km² i proteže se od samog vrha Medvednice, njezinim zapadnim obroncima i čitavom dolinom do rijeke Krapine. Kao jedinica lokalne samouprave Općina Bistra je ustrojena 1995. godine. U sastavu općine je šest naselja – Bukovje Bistransko, Donja Bistra, Gornja Bistra, Novaki Bistranski, Oborovo Bistransko i Poljanica Bistranska.

Bistranski kraj odlikuje se bogatom prirodnom, povijesnom, kulturnom i etnološkom baštinom. Najistaknutiji dio prirodne baštine nalazi se u onom dijelu Bistre koji obuhvaća Park prirode Medvednica. Bogatstvo flore i faune, a prije svega bistri potoci i pitka voda čine ovaj kraj posebno vrijednim. Blizina grada Zagreba, dobra cestovna i prometna povezanost i zavidna razina komunalne izgrađenosti prednosti su koje uživa malo općina. Po posljednjem popisu stanovništva iz 2001. godine općina Bistra imala je 6.098 stanovnika

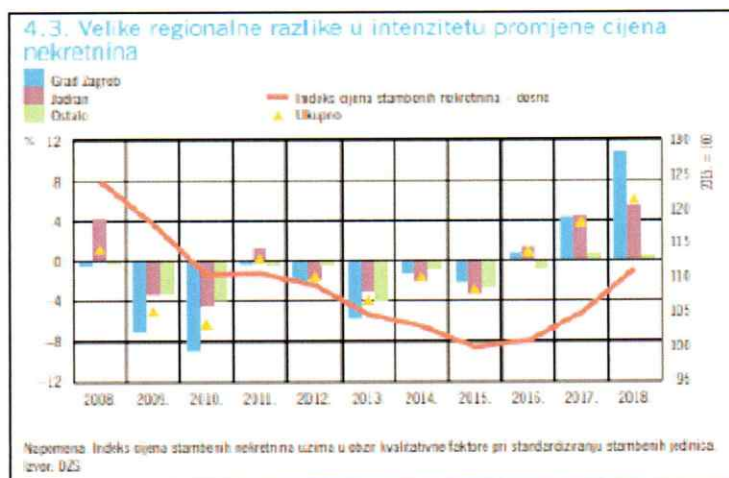
5.1. Tržište nekretninama

Uglavnom je potražnja bila orijentirana na manje apartmanske cjeline i stanove, veličine 50 – 100 m². Protekla godina dovela je međutim do promjene strukture potražnje pa je tako opala potražnja za manjim, a povećala se potražnja za građevinskim zemljištima, ali i stambenim jedinicama, dok je i dalje znatna potražnja za manjim stambenim prostorima.

Takav trend još uvijek je prisutan na tržištu i potražnja je uglavnom u dva smjera prema lokaciji. Traženi su ili pješačka zona gdje gravitiraju uglavnom privatni iznajmljivači ili parcele uz prilaze općini, gdje svoje objekte grade trgovački lanci, smještaju se skladišno – poslovni prostori, proizvodni prostori, auto saloni, robne kuće i sl. Za stanovanje i dalje je najtraženija zona u blizini središta grada te ekološki nedirnuta prigradska naselja.

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 20 od svibnja 2019., sektor Nekretnine." Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u pretkriznom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rasle po (godišnjim) stopama većima od

10%. Dinamiku cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost (Slika 4.3.), pri čemu u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu i na Jadran na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale. Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize. Opaženi neujednačeni rast cijena vidljiv je i u distribuciji broja kupoprodaja. Naime, tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine. Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018. godini. Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.




*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, www.hnb.hr

5.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Obzirom da isti za poduzetničku/gospodarsku zonu nisu izvedeni od strane Procjeniteljskog povjerenstva niti Državnog zavoda za statistiku, koristiti će se Indeksi cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku, a za područje Ostalo (Zagrebačka županija).

Bazni indeks cijena DZS sa prikazanim baznim indeksima prema tromjesečjima za razdoblja od 4. godine prije datuma vrednovanja u skladu sa čl.57 st.7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
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

Tablica Indeksi cijena nekretnina

Trenutni bazni indeks je za Ostalo za I tromjesečje, Q1, 2020. godine i iznosi 109,31.

6. PROCJENA NEKRETNINE

6.1. OPIS METODA PROCJENJIVANJA

Procjena tržišne vrijednosti poredbenom metodom

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestica, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju te se uspoređuju njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Poredbenom metodom tržišna vrijednost zemljišta određuje se iz najmanje tri ostvarene transakcije nekretnine, a da je isto ostvareno u zadnjih četiri godine, a za ovu procjenu koristiti ćemo 6 ostvarenih transakcija kako bi dobili što preciznije podatke. Podaci koji se upotrebljavaju su oni koji su evidentirani u bazi podataka o kupoprodajnim ugovorima na usporedivom području, a preuzimaju se od Porezne uprave sa stranice nekretnine.mgipu.hr. Kod usporedbe uvijek moramo odbaciti najvišu i najnižu vrijednost kako nam to nebi utjecalo na pravednu usporedbu te su iste odbačene odmah kod prikupljanja podataka. Temeljem članka 23. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „podatke koji su nužni za procjenu vrijednosti nekretnine treba procijeniti na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose“. Uz opravdani interes podaci o kupoprodajnim cijenama mogu se pribavljati i iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama koje navode jedinice lokalne i područne samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkog tijela. Opravdani interes za pribavljane navedenih podataka imaju pravosudna i upravna tijela te ovlašteni sudski vještaci i procijenitelji u svrhu izrade procjendbenih elaborata.

Za potrebe usporedbe korišteni su ostvareni kupoprodajni ugovori nekretnina u istoj županiji, a evidentirani od strane Porezne uprave te preuzeti sa nekretnine.mgipu.hr.

Sukladno čl.4. Pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajen neuobičajnih okolnosti. Utjecaj neuobičajnih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena. Prije međuvremenskog izjednačavanja grubo će se eliminirati transakcije koje odskaku svojim neuobičajnim okolnostima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajno odstupanje odnose se na pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitetnog izjednačenja.

Dobivene transakcije sklopljene su u razdoblju od studenog 2016. god do studenog 2020. god. te je potrebno sukladno čl. 7. Pravilnika provesti međuvremensko izjednačavanje pomoću indeksnih nizova (baznih indeksa) danih na strani 11. ovog elaborata, koji odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu na području Zagrebačke županije - ostalo.

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

865910	3682830	ZAGREBAČKA	SVETA NEDELJA	NOVAKI	RAKOTJE	2157	GRAĐEVINSKO ZEMLJE	KP - KUPOPRODAJA	09.10.2017.	6.378.853,43 KN	17.223,00 HR
865921	3728458	ZAGREBAČKA	SVETA NEDELJA	BREZJE	RAKOTJE	2218	GRAĐEVINSKO ZEMLJE	KP - KUPOPRODAJA	04.01.2018.	1.167.749,52 KN	3.649,00 HR
978344	3883465	ZAGREBAČKA	SVETA NEDELJA	NOVAKI	RAKOTJE	2080/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJE	KP - KUPOPRODAJA	06.09.2018.	3.687.687,69 KN	9.871,00 HR
1053760	3541013	ZAGREBAČKA	RUGIŠĆA	OTOK SVEBOV	HRUŠĆICA	2138/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJE	KP - KUPOPRODAJA	09.02.2017.	2.291.145,92 KN	9.187,00 HR
1053789	3541013	ZAGREBAČKA	RUGIŠĆA	OTOK SVEBOV	HRUŠĆICA	2138/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJE	KP - KUPOPRODAJA	09.03.2017.	2.285.409,98 KN	9.164,00 HR
720979	3562042	ZAGREBAČKA	ZAPREŠĆO	JABLANOVAC	PODGORJE BISTRA	7182/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJE	KP - KUPOPRODAJA	20.02.2017.	372.515,80 KN	1.629,00 HR

Prikaz poredbenih lokacija iz eNekretnina





Izvor: nekretnine.mgipu.hr

Napomena: Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama, odnosno lokacijama koje se mogu usporediti s predmetnom lokacijom. Takve nekretnine će se sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena nekretnina DZS. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih građevina, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Tečajna lista broj 214, utvrđena na dan 03.11.2020. izdane od službene stranice Hrvatske narodne banke 1 euro = 7,565847.

Tečajna lista

PRETRAŽIVANJE

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 214

Utvrđena na dan 3.11.2020.

Primjenjuje se od 4.11.2020.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4.588291	4.602097	4.615903
Kanada	124	CAD	1	4.898467	4.913207	4.927947
Češka	203	CZK	1	0.280582	0.281426	0.282270
Danska	208	DKK	1	1.013075	1.016123	1.019171
Mađarska	348	HUF	100	2.076629	2.082878	2.089127
Japan	392	JPY	100	6.160188	6.176724	6.197260
Norveška	578	NOK	1	0.683938	0.685996	0.688054
Švedska	752	SEK	1	0.726441	0.728827	0.730813
Švicarska	756	CHF	1	7.040461	7.061646	7.082831
Velika Britanija	826	GBP	1	8.376824	8.401829	8.427034
SAD	840	USD	1	6.449341	6.468747	6.488153
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3.856751	3.868356	3.879961
EMU	978	EUR	1	7.543149	7.565847	7.588545
Poljska	985	PLN	1	1.651266	1.656235	1.661204

Napomena:
Za 2.11.2020. tečaj 1,00 XDR iznosi 9,140858 kn.

Koristi se tečaj za 1 euro 7,565847 kn te se uspoređuje 6 nekretnina.

Za navedene nekretnine moramo provesti međuvremensko izjednačavanje jediničnih cijena koristeći podatke Državnog zavoda za statistiku i Bilten broj 237, tablicu J3: Indeks cijena nekretnina koji izdaje HNB.

„Bilten je mjesečna publikacija Hrvatske narodne banke koja prikazuje recentna kretanja iz područja realnoga, monetarnoga, fiskalnoga i vanjskog sektora. Dva puta godišnje (u srpnju i prosincu) Bilten uključuje prognoze osnovnih makroekonomskih pokazatelja, kao i okvire s detaljnijim analizama o odabranim aktualnim temama.“

Međuvremensko izjednačavanje cijena (€/m²)

Lokacija	Kupoprodajna cijena / Oglašena cijena	Datum ugovora	Površina nekretnine koja se prodaje (m ²)	Bazni* indeks na dan oglasa / sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)	kn/m ²
k.o.Rakitje	6.378.853,43	09.10.2017.	17.223,00	102,26	109,31	1,07	6.818.623,79	395,90
k.o.Rakitje	1.167.749,52	04.01.2018.	3.649,00	99,57	109,31	1,10	1.281.979,51	351,32
k.o.Rakitje	3.687.687,69	06.09.2018.	9.871,00	100,51	109,31	1,09	4.010.557,57	406,30
k.o.Hrušćica	2.291.145,93	09.03.2017.	9.187,00	95,53	109,31	1,14	2.621.638,87	285,36
.o.Hrušćica	2.285.409,96	09.03.2017.	9.164,00	95,53	109,31	1,14	2.615.075,50	285,36
k.o.Podgorje Bistransko	372.515,80	20.02.2017.	1.629,00	95,53	109,31	1,14	426.250,41	261,66
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA								330,99

Napomena: Za vrijednost baznog indeksa na dan vrednovanja (B) uzet je najbliži trenutno dostupni podatak, odnosno podatak za 2020., Q1

Transakcije ne odskakuju od dozvoljenih +/- 30 % te stoga nema eliminacije iz daljnjeg izračuna.

Ukupna prosječna cijena €/m² korisne površine = 43,75 €/m²

Ukupna prosječna cijena m²

43,75 €
330,99 kn

Ukupna prosječna cijena nekretnine – građevinsko zemljište, nkp 44.536 m²

1.948.331,97 €
14.740.781,55 kn

7. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Temeljem dobivenih podataka poredbenom metodom za promatrano građevinsko zemljište od 44.536 m² dobivena je ukupna prosječna tržišna vrijednost kvadrata nekretnine kao vrijednost od **43,75 €/m²**.

Ukupna prosječna cijena m²

43,75 €
330,99 kn

Ukupna prosječna cijena nekretnine – građevinsko zemljište, nkp 44.536 m²

1.948.331,97 €
14.740.781,55 kn

8. ZAKLJUČAK

Za ovo izvješće nisu naručene niti su s njim u vezi nikakve analize tla ili geološke studije te nisu istražene karakteristike tla u seizmološkom smislu i njihov utjecaj na vrijednost nekretnine.

Na prvoj je stranici datum na koji se odnosi izvješće odnosno zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano iz stanja nacionalne ekonomije i kupovne snage EUR na taj datum.

Nekretnina je ispravno indentificirana u katastru te nisu uočene nikakve nepravilnosti. Nekretnina je upisana u zemljišne knjige grada Zaprešića bez zabilježbi koje bi ograničavale njezin legalitet u prostoru, tereta ima te se smatra legalnom.

Tržišna vrijednost je: *Procijenjeni iznos koji bi nekretnina trebala postići na dan vrednovanja, pogodbom prodavatelja i kupca u postupku nagodbe nakon cjelovitog sagledavanja nekretnine u kojem stranke djeluju upućeno, razborito i bez prisile.*

Prosječna tržišna vrijednost nekretnine:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UKUPNO	= 14.740.781,55 kn
SVEUKUPNO	= 14.740.781,55 kn

Prema članku 68. st.5. Pravilnika iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem, pa procijenjeni iznos jedinične vrijednosti predmetne nekretnine, građevinskog zemljišta ukupne neto korisne površine 44.536 m², iznosi

Vrijednost nekretnine poredbenom metodom

14.741.000,00 kn

U Zagrebu, 04.11.2020.

Potvrđuje:

stalni sudski vještak za graditeljstvo

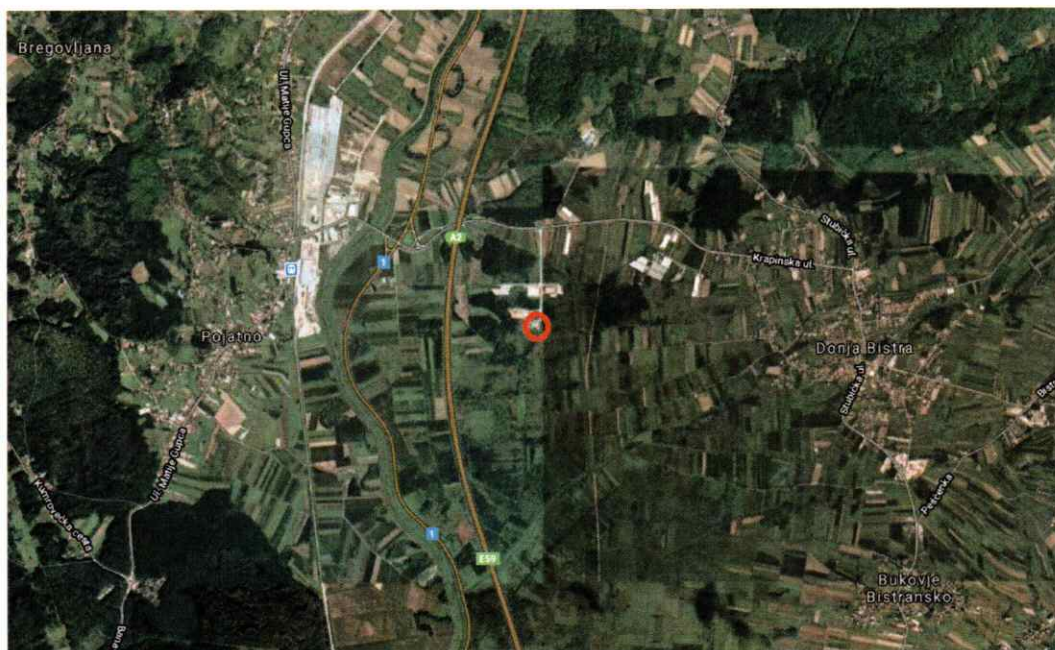
Ivo Smoljo, struč.spec.ing.građ.



10.1. Lokacijska karta



Mikrolokacija



Makrolokacija

10.2. Katastarski plan

11/3/2020

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ZAPREŠIĆ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. DONJA BISTRA, 335673
k.č. br.: 4652/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 03.11.2020

Izvor: oss.uredjenazemlja.hr



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ
Stanje na dan: 04.11.2020. 23:15

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335673, BISTRA DONJA

Broj ZK uložka: 4480

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22960/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4652/1	DONJA BISTRA, GOSPODARSKA ULICA , LIVADA LIVADA			44536 44536	
2.	4652/2	DONJA BISTRA, GOSPODARSKA ULICA, LIVADA LIVADA			49 49	
		UKUPNO:			44585	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
13.	Suvlasnički dio: 41581/44585	
	TORENSE INDUSTRY D.O.O., OIB: 53441241860, SAVSKA OPATOVINA 36, 10000 ZAGREB	
14.	Suvlasnički dio: 3004/44585	
	TORENSE INDUSTRY D.O.O., OIB: 53441241860, SAVSKA OPATOVINA 36, 10000 ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
12.	12.2 Zaprimljeno 14.10.2020.g. pod brojem Z-21306/2020 Prvenstveni red upisa: Z-21223/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA OVJERENOG KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ŽELJKE MAROSLAVAC U FORMI JAVNOBILJEŽNIČKOG AKTA POD POSL. BR. OV- 22742/2020 DANA 10.10.2020.G., a radi osiguranja iznosa od 180.000,00 KN (slovima:sto osamdeset tisuća kuna) koja dospijeva na plaćanje dana 01. studenog 2020.g., za korist: LOVRIĆ & KLOBUČAR J.T.D., OIB: 81923899368, GUNDULIĆEVA 19/1, 10000 ZAGREB	180.000,00 KN	na 12.1
13.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.1	Zaprimljeno 13.10.2020.g. pod brojem Z-21231/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA OVJERENOG KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ŽELJKE MAROSLAVAC U FORMI JAVNOBILJEŽNIČKOG AKTA POD POSL. BR. OV- 22744/2020 DANA 10.10.2020.G., a radi osiguranja iznosa od 1.050.000,00 KN (slovima: jedan milijun pedeset tisuća hrvatskih kuna) koja dospijeva na plaćanje dana 01. studenog 2020.g., za korist: ODVJETNIK DEJAN BOGDANOVIĆ, OIB: 41792232262, PODVRŠJE 20, 10000 ZAGREB	1.050.000,00 KN	
14.			
14.1	Zaprimljeno 13.10.2020.g. pod brojem Z-21233/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA OVJERENOG KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ŽELJKE MAROSLAVAC U FORMI JAVNOBILJEŽNIČKOG AKTA POD POSL. BR. OV- 22745/2020 DANA 10.10.2020.G, a radi osiguranja iznosa od 812.500,00 KN (slovima: osamsto dvanaest tisuća i petsto kuna) koja dospijeva na plaćanje dana 01. prosinca 2020.g., za korist: NEKRETNINE KVART J.D.O.O., OIB: 06768535781, JAČKOVINSKI KLANEC 39 A, 10000 ZAGREB	812.500,00 KN	
15.			
15.1	Zaprimljeno 23.10.2020.g. pod brojem Z-22243/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU TRAŽBINE ZASNIVANJEM HIPOTEKE NA NEKRETNINAMA OD 22.10.2020. POTVRĐEN PO JAVNOM BILJEŽNIKU VESNI KELEČIĆ POD POSL.BR. OV-12068/20 DANA 23.10.2020, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.152.665,80 KN koja dospijeva na plaćanje dana 20.01.2021., te prema uvjetima iz ugovora, za korist: ART-GRADITELJSTVO D.O.O., OIB: 58842814429, VUČAK 28, 10000 ZAGREB	1.152.665,80 KN	
16.			
16.1	Zaprimljeno 28.10.2020.g. pod brojem Z-22543/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA OD 27.10.2020. POTVRĐEN PO JAVNOM BILJEŽNIKU VESNI KELEČIĆ POD BR. OV-12304/20 DANA 28.10.2020, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.130.854,30 KN koja dospijeva na plaćanje dana 15.12.2020., te prema uvjetima iz ugovora, za korist: MEMBRAN PROJEKTIRANJE D.O.O., OIB: 02556667860, SLAVONSKA AVENIJA 52M, 10000 ZAGREB	1.130.854,30 KN	
17.			
17.1	Zaprimljeno 03.11.2020.g. pod brojem Z-22960/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU TRAŽBINE ZASNIVANJEM HIPOTEKE NA NEKRETNINAMA POSL. BROJ: OV-12064-2020 23.10.2020, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 200.229,56 kn, te prema ostalim uvjetima iz ugovora, WE - KR D.O.O., OIB: 91604463925, DONJA VIŠNJICA 28, DONJA VIŠNJICA 42250 LEPOGLAVA	200.229,56 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.11.2020.

10.4. Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ZAPREŠIĆ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 01.11.2020. 22:53

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DONJA BISTRA (Mbr. 335673)

Posjedovni list: 4624

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
41581/44585	EKSEDR D.O.O., KRAPINSKA ULICA 41A, 10298 DONJA BISTRA, HRVATSKA (VLASNIK)	68631141636
3004/44585	PLEBICO D.O.O., TALANI 24, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	26134685190

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4652/1	GOSPODARSKA ULICA	44536	4		
			LIVADA	44536			
		4652/2	GOSPODARSKA ULICA	49	4		
			LIVADA	49			
Ukupna površina katastarskih čestica				44585			

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

10.5. Fotodokumentacija



10.6. Lokacijska dozvola



REPUBLIKA HRVATSKA

Zagrebačka županija

Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu
okoliša

Odsjek za prostorno uređenje i gradnju

Sjedište Zagreb

KLASA: UP/I-350-05/18-01/000003

URBROJ: 238/1-18-01/2-18-0013

Zagreb, 05.06.2018.

Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, Sjedište Zagreb, rješavajući po zahtjevu koji je podnijela tvrtka TORENSE INDUSTRY d.o.o., HR-10000 Zagreb, Hektorovičeva 2, OIB: 53441241860, zastupano po MEMBRAIN PROJEKTIRANJE d.o.o., 10000 Zagreb, Slavenska avenija 52M, OIB: 02556667860, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13, i 65/17.) izdaje

LOKACIJSKU DOZVOLU

I. Lokacijska dozvola se izdaje za planirani zahvat u prostoru:

- građenje građevine gospodarske namjene, pretežito proizvodno industrijske djelatnosti - Kompleks tvornice za izradu fotonaponskih panela "TORENSE INDUSTRY" u gospodarskoj zoni Bistra / ETAPNA IZGRADNJA (ETAPE 1 i 2), 2. skupine,

na katastarskim česticama: planiranoj novoformiranoj građevnoj čestici k.č.br. 4652/1, (od dijelova ili cijelih k.č.br. 4629, 4639, 4640, 4641, 4642, 4652, 4653, 4654, 4655, 4656, 4657/1, 4657/2, 4658/1, 4659/1, 4660/1, 4661/1, 4662/1, 4663/1, 4678, 4679 i 5744/2), s pripadajućim kolektorom otpadnih voda (na trasi šireg područja) - ETAPA 0, na k.č.br. 5735/1, 4886/3, 5726/2, 4611/3, 4621/2, 4620/2, 4619/2, 4618/2, 4617, 4616, 4615, 4664, 4660/3, 5744/2, 4679, 4693 i 4708, te srednjenaponskim priključkom kompleksa na PMO unutar susretnog postrojenja HEP ODS-a, na planiranoj novoformiranoj građevnoj čestici trafostanice k.č.br. 4652/2, sve u k.o. Donja Bistra, Donja Bistra, Gospodarska zona Bistra,

te se određuju lokacijski uvjeti definirani priloženom projektnom dokumentacijom koja je sastavni dio lokacijske dozvole i to:

1. idejni projekt ETAPNA IZGRADNJA (projekt kompleksa tvornice - ETAPE 1 i 2 i pripadajućeg kolektora odvodnje otpadnih voda (na trasi šireg područja) - Etapa 0) oznake Z.O.P. 2017-01-001 od 12.2017. godine, ovlaštenu projektanta Dubravka Mihaljević Džimbeg, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 139 (MEMBRAIN

Bilješka

Ova lokacijska dozvola ispravljena je rješenjem
KLASA: UP/I-350-05/18-01/000003
URBROJ: 238/1-18-01/2-18-0014
od 18.06.2018. godine (pravomoćnim od 12.07.2018.)
u Zagrebu, 16.07.2018. godine



Ovo rješenje postalo je pravomoćno/izvršno
dana 19.06.2018.

U Zagrebu, 16.07. 2018.



DOKUMENT: LOKACIJSKA DOZVOLA ID: P20180425-271937-Z02
PODNOŠITELJ: TORENSE INDUSTRY d.o.o. HR-10000 Zagreb, Hektorovičeva 2, OIB: 53441241860
KLASA: UP/I-350-05/18-01/000003, URBROJ: 238/1-18-01/2-18-0013 STRANA 1/7

PROJEKTIRANJE d.o.o. HR-10000 Zagreb, Slavonska avenija 52 M, OIB 02556667860) i drugi - MAPA _ 1/8 do 8/8, koji se sastoji od:

- 1.1. idejni projekt ETAPNA IZGRADNJA - ARHITEKTONSKI I GRAĐEVINSKI PROJEKT - kompleks tvornice fotonaponskih panela (ETAPA 1 i 2) oznake Z.O.P. 2017-01-001, Oznaka projekta 2017-01-001 / IP / AR od 12.2017. godine, ovlaštteni projektant Dubravka Mihaljević Džimbeg, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 139 i Ivan Vrca, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 5821 (MEMBRAN PROJEKTIRANJE d.o.o. HR-10000 Zagreb, Slavonska avenija 52 M, OIB 02556667860) - MAPA _ 1/8
- 1.2. idejni projekt ETAPNA IZGRADNJA - PROJEKT INSTALACIJA VODOVODA I ODVODNJE - kompleks tvornice fotonaponskih panela (ETAPA 1 i 2) oznake Z.O.P. 2017-01-001, BROJ PROJEKTA: 11/17-V od 12.2017. godine, ovlaštteni projektant Endre Sipos, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 1731 (K G H projekt d.o.o. HR-10000 Zagreb, Kalinovića 3, OIB 78695337306) - MAPA _ 2/8
- 1.3. idejni projekt ETAPNA IZGRADNJA - INSTALACIJA GRIJANJA, HLAĐENJA, VENTILACIJE, PLINA I SPRINKLERA - kompleks tvornice fotonaponskih panela (ETAPA 1 i 2) oznake Z.O.P. 2017-01-001, BROJ PROJEKTA: 11/17-S od 12.2017. godine, ovlaštteni projektant Endre Sipos, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 1731 (K G H projekt d.o.o. HR-10000 Zagreb, Kalinovića 3, OIB 78695337306) - MAPA _ 3/8
- 1.4. idejni projekt ETAPNA IZGRADNJA - ELEKTROTEHNIČKI PROJEKT - INSTALACIJA JAKE I SLABE STRUJE, TE TRANSFORMATORSKIH STANICA - kompleks tvornice fotonaponskih panela (ETAPA 1 i 2) oznake Z.O.P. 2017-01-001, TD: 2018.01-001 od 12.2017. godine, ovlaštteni projektant Mladen Rukavina, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 46 (ELEKTROFLUMEN d.o.o. HR-10000 Zagreb, Poljana Zdenka Mikine 32, OIB 27330814538) - MAPA _ 4/8
- 1.5. idejni projekt ETAPNA IZGRADNJA - GRAĐEVINSKI PROJEKT - PROMETNE I PJEŠAČKE POVRŠINE - kompleks tvornice fotonaponskih panela (ETAPA 1 i 2) oznake Z.O.P. 2017-01-001, TD: 769/2017 od 12.2017. godine, ovlaštteni projektant Mladen Marušić, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 1865 (HIT-PROJEKT d.o.o. HR-10000 Zagreb, Jagnedje 3, OIB 49424022801) - MAPA _ 5/8
- 1.6. idejni projekt ETAPNA IZGRADNJA - TEHNOLOŠKI PROJEKT KUHINJE - kompleks tvornice fotonaponskih panela (ETAPA 1 i 2) oznake Z.O.P. 2017-01-001, BP: 02/17 od 12.2017. godine, ovlaštteni projektant Zoran Divjak, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 216 (DEKODE d.o.o. HR-10000 Zagreb, Domagojeva 24, OIB 18603825736) - MAPA _ 6/8
- 1.7. idejni projekt ETAPNA IZGRADNJA - GEODETSKI PROJEKT - kompleks tvornice fotonaponskih panela (ETAPA 1 i 2) oznake Z.O.P. 2017-01-001, Broj TD-a: 2017-01-001 od 08.2017. godine, ovlaštteni projektant Antun Vidović, mag.ing.geod. et geoinf., broj ovlaštenja Geo 1153 (GEOVID d.o.o. HR-10298 Poljanica Bistranska, Poljanička 6 c, OIB 71716609839) - MAPA _ 7/8
- 1.8. idejni projekt ETAPNA IZGRADNJA - GRAĐEVINSKI PROJEKT - PROJEKT KOLEKTORA OTPADNIH VODA (ETAPA 0) oznake Z.O.P. 2017-01-001, OZNAKA PROJEKTA: EP_18/007 od 12.2017. godine, ovlaštteni projektant Mićo Dikić, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 4599 (Expertplan d.o.o. HR-10000 Zagreb, Ante Topića-Mimare 1A, OIB 99378970678) - MAPA _ 8/8

II. Na predmetnu projektnu dokumentaciju utvrđeni su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela

- Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava zagrebačka, Sektor upravnih i inspeksijskih poslova, Inspektorat unutarnjih poslova - Posebni uvjeti, (za Etape 1 i 2), BROJ: 511-19-25/1-2519/1-2018, od 19.03.2018. godine
- Hrvatske vode, VGO za gornju Savu - Vodopravni uvjeti, (za Etape 1 i 2), KLASA: UP/I-325-01/18-07/0001220, URBROJ: 374-25-3-18-2, od 09.03.2018. godine
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti - Posebni uvjeti, (za Etape 1 i 2), KLASA: 361-03/18-01/1600, URBROJ: 376-10-18-2, od 06.03.2018. godine
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Sektor za upravljanje imovinom - Posebni uvjeti, (za Etapu 0 (sanitarna odvodnja), te Etape 1 i 2 (kompleks)), BROJ I ZNAK: 44/3400/18VR, od 12.03.2018. godine
- Savjetodavna služba, javna ustanova za savjetodavnu djelatnost u poljoprivredi, ruralnom razvoju, ribarstvu, te unapređenju gospodarenja šumama i šumskim zemljištima šumoposjednika - Posebni uvjeti, (za Etape 1 i 2), KLASA: 350-05/18-01/46, URBROJ: 367-06-01-18-2, od 06.03.2018. godine
- Ministarstvo zdravstva, Uprava za sanitarnu inspekciju, Sektor županijske sanitarne inspekcije, Služba za središnju Hrvatsku, Ispostava Zaprešić - Sanitarno-tehnički uvjeti, (za Etape 1 i 2), KLASA: 540-02/18-03/3710, URBROJ: 534-07-4-1-7/1-18-2, od 05.03.2018. godine
- Općina Bistra - Posebni uvjeti, (za Etape 1 i 2), KLASA: 361-03/18-01/05, URBROJ: 238/02-04/06-18-03, od 27.03.2018. godine
- ZAGORSKI METALAC d.o.o. - Posebni uvjeti, (za tvorničku zgradu, Etapa 2), BROJ: 0890/17-077, od 23.12.2017. godine
- ZAGORSKI METALAC d.o.o. - Posebni uvjeti, (za upravnu zgradu, Etapa 1), BROJ: 0889/17-078, od 23.12.2017. godine
- VODOVOD I ODVODNJA BISTRA d.o.o. - Posebni uvjeti, (za Etape 1 i 2), URBROJ: 238/02-12-18-139-3, od 29.03.2018. godine
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava zagrebačka, Sektor upravnih i inspeksijskih poslova, Inspektorat unutarnjih poslova - Obavijest, (za Etapu 0 - da ne sudjeluje u postupcima ishođenja lokacijske, građevinske i uporabne dozvole), BROJ: 511-19-25/1-2518/1-2018., od 06.03.2018. godine
- Hrvatske vode, VGO za gornju Savu - Vodopravni uvjeti, (za Etapu 0), KLASA: UP/I-325-01/18-07/0001119, URBROJ: 374-25-3-18-2, od 27.03.2018. godine
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti - Posebni uvjeti, (za Etapu 0), KLASA: 361-03/18-01/1598, URBROJ: 376-10-18-2, od 06.03.2018. godine
- Ministarstvo zdravstva, Uprava za sanitarnu inspekciju, Sektor županijske sanitarne inspekcije, Služba za središnju Hrvatsku, Ispostava Zaprešić - Sanitarno-tehnički uvjeti, (za Etapu 0), KLASA: 540-02/18-03/3709, URBROJ: 534-07-4-1-7/1-18-2, od 05.03.2018. godine
- Općina Bistra - Posebni uvjeti, (za Etapu 0), KLASA: 361-03/18-01/05, URBROJ: 238/02-04/06-18-04, od 27.03.2018. godine

- ZAGORSKI METALAC d.o.o. - Posebni uvjeti, (za Etapu 0), UR BROJ: 0145/2018, od 20.03.2018. godine
- VODOVOD I ODVODNJA BISTRA d.o.o. - Posebni uvjeti, (za Etapu 0), URBROJ: 238/02-12-18-181-2, od 22.03.2018. godine
- Županijska uprava za ceste Zagrebačke županije - Posebni uvjeti, (za Etapu 0), KLASA: 350-05/18-01/35, URBROJ: 238/1-15-2/4-18-2, od 30.03.2018. godine.

III. Dijelovi složene građevine za koje se izdaju građevinske dozvole za etapno i fazno građenje

1. Etapa 0 – pripadajući kolektor odvodnje otpadnih voda (na trasi šireg područja). Planirano je izdavanje građevinskih dozvola za 3 faze:

- 1. Faza – kolektor FO1, crpna stanica CS1 i tlačni cjevovod FO1.1
- 2. Faza – kolektor FO1.1
- 3. Faza – kolektor FO1.2

2. Etapa 1 – Uredska zgrada (s restoranom za radnike), portirnica uključujući dio prometnih površina s parkiralištem za 1. i 2. etapu sa pripadajućim zelenim površinama i vanjski spremnik vode za Sprinkler sustav i hidrantsku mrežu (SP i HM)

Uvjet za izdavanje uporabne dozvole za Etapu 1: potrebno je ishoditi izdavanje uporabne dozvole za Etapu 0, 1. Fazu

3. Etapa 2 – tvornička zgrada, vanjski spremnici plinova i vanjski spremnik kišnice, te dio prometnih površina sa pripadajućim zelenilom

Uvjet za izdavanje uporabne dozvole za Etapu 2: potrebno je ishoditi izdavanje uporabne dozvole za Etapu 0, 1. Fazu i Etapu 1.

IV. Ova lokacijska dozvola važi dvije godine od dana njene pravomoćnosti. U tom roku potrebno je podnijeti zahtjev za izdavanje akta za građenje.

V. Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti sa građenjem, već je potrebno ishoditi akt za građenje prema odredbama Zakona o gradnji.

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj, TORENSE INDUSTRY d.o.o., HR-10000 Zagreb, Hektorovićeve 2, OIB 53441241860, zastupano po MEMBRAIN PROJEKTIRANJE d.o.o., 10000 Zagreb, Slavonska avenija 52M, OIB: 02556667860, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 25.04.2018. godine izdavanje lokacijske dozvole za

- građenje građevine gospodarske namjene, pretežito proizvodno industrijske djelatnosti - Komplex tvornice za izradu fotonaponskih panela "TORENSE INDUSTRY" u gospodarskoj zoni Bistra / ETAPNA IZGRADNJA (ETAPE 1 i 2), 2. skupine

na katastarskim česticama: planiranoj novoformiranoj građevnoj čestici k.č.br. 4652/1, (od dijelova ili cijelih k.č.br. 4629, 4639, 4640, 4641, 4642, 4652, 4653, 4654, 4655, 4656, 4657/1, 4657/2, 4658/1, 4659/1, 4660/1, 4661/1, 4662/1, 4663/1, 4678, 4679 i 5744/2), s pripadajućim

kolektorom otpadnih voda (na trasi šireg područja) - ETAPA 0. na k.č.br. 5735/1, 4886/3, 5726/2, 4611 /3, 4621/2, 4620/2, 4619/2, 4618/2, 4617, 4616, 4615, 4664, 4660/3, 5744/2, 4679, 4693 i 4708, te srednjenaponskim priključkom kompleksa na PMO unutar susretnog postrojenja HEP ODS-a, na planiranoj novoformiranoj građevnoj čestici trafostanice k.č.br. 4652/2, sve u k.o. Donja Bistra, Donja Bistra, Gospodarska zona Bistra, iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) priložena su tri primjerka idejnog projekta iz točke I. izreke lokacijske dozvole
- b) priložena je propisana izjava projektanta da je Idejni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima
 - Izjava projektanta o usklađenosti idejnog projekta s prostornim planom i drugim propisima, oznake Z.O.P. 2017-01-001, od travnja 2018. godine, izdana po ovlaštenom projektantu Dubravka Mihaljević Džimbeg, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 139
- c) nostrifikacija projektne dokumentacije se sukladno Zakonu ne utvrđuje
- d) utvrđeni su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela
- e) priložen je dokaz da podnositelj zahtjeva može biti investitor za pripadajući kolektor otpadnih voda
 - Suglasnost Općine Bistra – Općinskog načelnika Klasa: 361-03/18-01/05, URBROJ: 238/02-02-18-05 od 25.04.2018., kojom je trgovačkom društvu Toreense Industry d.o.o., Hektorovićeve 2, Zagreb, OIB: 53441241860, u svojstvu investitora dozvoljava ishođenje Lokacijske dozvole, Građevinske dozvole i Uporabne dozvole za izgradnju Komplexa tvornice za izradu fotonaponskih panela „TORENSE INDUSTRY“ u Gospodarskoj zoni Bistra / Etapna izgradnja sa pripadajućim kolektorom otpadnih voda (na trasi šireg područja), kompleks (Etapne 0) na k.č.br. 4708, 4693, 4679, 5744/2, 4660/3, 4664, 4611/3, 4621/2, 4620/2, 4619/2, 4618/2, 4617, 4616, 4615, 5726/2, 4886/3 i 5735/1, k.o. Bistra Donja u Gospodarskoj zoni „Bistra“, u naselju Donja Bistra, Gospodarska ulica bb
- f) priložena su rješenja:
 - Rješenje Ministarstva zaštite okoliša i energetike Klasa: UP/I-612-07/16-60/124, URBROJ: 517-07-1-1-2-16-4 od 14. prosinca 2016., kojim je utvrđeno da planirani zahvat: „Izgradnja postrojenja za proizvodnju solarnih panela“, nositelja zahvata Toreense industry d.o.o., Hektorovićeve 2, Zagreb, prihvatljiv je za ekološku mrežu
 - Rješenje Ministarstva zaštite okoliša i energetike Klasa: UP/I-351-03/16-02/134, URBROJ: 517-06-2-1-2-17-16 od 26. lipnja 2017., kojim je utvrđeno da namjeravani zahvat – postrojenja za proizvodnju solarnih panela na području Općine Bistra, Zagrebačka županija, nositelja zahvata TORENSE INDUSTRY d.o.o., Hektorovićeve 2, Zagreb, a temeljem studije o utjecaju na okoliš koju je izradio u prosincu 2016. godine, a dopunio u travnju 2017. godine ovlaštenik EcoMission d.o.o. iz Varaždina – prihvatljiv je za okoliš, uz primjenu zakonom propisanih i navedenim rješenjem utvrđenih mjera zaštite okoliša (A) i provedbu programa praćenja stanja okoliša (B)

- Rješenje Ministarstva zaštite okoliša i energetike Klasa: UP/I-351-03/17-08/48, URBROJ: 517-06-2-1-1-17-23 od 19. prosinca 2017., kojim je utvrđeno da za namjeravani zahvat – vodno-komunalne infrastrukture aglomeracije Zaprešić – nije potrebno provesti postupak procjene utjecaja na okoliš niti glavnu ocjenu prihvatljivosti za ekološku mrežu.

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja lokacijske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija
- b) utvrđeni su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela
- c) uvidom u idejni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije:
 - PPŽ Zagrebačka Glasnik Zagrebačke županije 3/2002, 6/2002 (ispravak), 8/2005, 8/2007, 4/2010, 10/2011, 14/2012 (pročišćeni tekst), 27/15 i 31/15 (pročišćeni tekst)
 - PPUO Bistra Službeni glasnik Općine Bistra broj 2/05, 1/08, 2/09, 7/09 (1. ispravak Odluke), 2/10 (2. ispravak Odluke), 3/10 (3. ispravak Odluke), 2/12, 1/15, 1/15 (pročišćeni tekst) i 7/17
 - UPU gospodarske zone Bistra Službeni glasnik Općine Bistra broj 5/08
 - UPU gospodarske zone Bistra-sjever Službeni glasnik Općine Bistra broj 5/08 i 2/12
- d) idejni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova
- e) postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja, urbanistički plan je donesen
- f) postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu u izgradnji obzirom da je za istu izdana građevinska dozvola (potvrda glavnog projekta)
- g) postoji mogućnost priključenja građevine na javni sustav odvodnje otpadnih voda
- h) postoji mogućnost priključenja građevine na autonomni sustav opskrbe električnom energijom
- i) strankama u postupku omogućeno je javnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta, te se na javni poziv nije odazvala niti jedna stranka.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 146. Zakona o prostornom uređenju, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove lokacijske dozvole plaćena je u iznosu od 15.000,00 kuna, od čega 14.950,00 kuna na račun broj HR8623400091800001006 i 50,00 kuna u državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela, prema tarifnom broju 50. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17. i 37/17.).

DOKUMENT: LOKACIJSKA DOZVOLA ID: P20180425-271937-Z02
 PODNOSITELJ: TORENSE INDUSTRY d.o.o. HR-10000 Zagreb, Hektorovićeve 2, OIB 53441241860
 KLASA: UP/I-350-05/18-01/000003, URBROJ: 238/1-18-01/2-18-0013 STRANA 6/7

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17 i 37/17.) plaćena je u iznosu 20,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.



SAVJETNIK ZA PROSTORNO UREĐENJE I
GRADNJU
Zlatko Šorša, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

1. TORENSE INDUSTRY d.o.o., HR-10000 Zagreb,
Hektorovičeva 2, zastupano po MEMBRAIN
PROJEKTIRANJE d.o.o., 10000 Zagreb, Slavonska
avenija 52M, OIB: 02556667860, sa idejnim projektom u
dva primjerka.
2. Evidencija, ovdje (dostaviti na oglasnu ploču).
3. U spis, ovdje.

NA ZNANJE:

1. Mrežna stranica (radi upoznavanja javnosti i
zainteresirane javnosti)



REPUBLIKA HRVATSKA

Zagrebačka županija

Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu
okoliša

Odsjek za prostorno uređenje i gradnju

Sjedište Zagreb

KLASA: UP/I-350-05/18-01/000003

URBROJ: 238/1-18-01/2-18-0014

Zagreb, 18.06.2018.

Ovo rješenje postalo je pravomoćno/izvršno

dana 12.06.2018.

U Zagrebu, 18.06.2018.

Odgovorni službenik:



Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, Sjedište Zagreb, na temelju članka 104. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" broj 47/09.), izdaje

RJEŠENJE O ISPRAVKU GREŠKE

I. U izreci Lokacijske dozvole KLASA: UP/I-350-05/18-01/000003, URBROJ: 238/1-18-01/2-18-0013 od 05.06.2018., izdane od strane ovog upravnog tijela, ispravlja se greška nastala u pisanju iste na način da se točka I. podtočka 1. podstavak 1.5. ispravlja na način da isti sada glasi kako slijedi:

1.5. idejni projekt ETAPNA IZGRADNJA - GRAĐEVINSKI PROJEKT - PROMETNE I PJEŠAČKE POVRŠINE - kompleks tvornice fotonaponskih panela (ETAPA 1 i 2) oznake Z.O.P. 2017-01-001, TD: 769/2017 od 12.2017. godine, ovlašteni projektant Slavko Šimunović, dipl.ing.kult.teh., broj ovlaštenja G 1685 (HIT-PROJEKT d.o.o. HR-10000 Zagreb, Jagnedje 3, OIB 49424022801) - MAPA _ 5/8'.

II. Ovo Rješenje proizvodi pravni učinak od dana od kojeg proizvodi pravni učinak Lokacijska dozvola iz točke I. ovog Rješenja.

III. Ispravak ove greške upisati će se u izvornik u obliku bilješke.

OBRAZLOŽENJE

Investitor, TORENSE INDUSTRY d.o.o., HR-10000 Zagreb, Hektorovićeve 2, OIB 53441241860, zastupano po MEMBRAIN PROJEKTIRANJE d.o.o., 10000 Zagreb, Slavonska avenija 52M, OIB: 02556667860, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 25.04.2018. godine izdavanje lokacijske dozvole za:

- građenje građevine gospodarske namjene, pretežito proizvodno industrijske djelatnosti - Komplex tvornice za izradu fotonaponskih panela "TORENSE INDUSTRY" u gospodarskoj zoni Bistra / ETAPNA IZGRADNJA (ETAPE 1 i 2), 2. skupine

DOKUMENT: LOKACIJSKA DOZVOLA

ID: P20180425-271937-202

PODNOŠITELJ: TORENSE INDUSTRY d.o.o., HR-10000 Zagreb, Hektorovićeve 2, OIB 53441241860

KLASA: UP/I-350-05/18-01/000003, URBROJ: 238/1-18-01/2-18-0014

STRANA 1/2

