

**R-1019/2020**

NEKRETNINA

**POSLOVNA ZGRADA, 3 PROIZVODNE ZGRADE I POMOĆNA ZGRADA**

Lukavec, Tratinski odvojak 16

PROCJENITELJ

**ZANE d.o.o. Nova Ves 17, Zagreb**

29.12.2020.

#### **PROCJEMBENI ELABORAT**

Procjena vrijednosti nekretnina u svrhu ažurnog monitoringa rizika

**REKAPITULACIJA I ZAKLJUČAK**

Zahtjev	Z-481468/2020		
Naručitelj	TEMAKS D.O.O.		
Adresa naručitelja	Avenija Dubrovnik 15, Zagreb 10000		
Klijent			
NEKRETNINA			
Tip nekretnine	poslovni objekt revizija	Adresa	Lukavec 10412
Vrsta nekretnine	poslovna		Tratinski odvojak, 16
VLASNIČKA DOKUMENTACIJA			
ZEMLJIŠNOKNJIZNI IZVADAK		POSJEDOVNI LIST	
Općinski sud/ZK odjel	VELIKA GORICA	Katastarski ured	VELIKA GORICA
Katastarska općina	LUKAVEC	Katastarska općina	LUKAVEC
Broj ZK uložka/zk tijela	908	Broj posjedovnog lista	2716
zk.č.br.	910/1, 910/2	k.č.br.	910/1, 910/2
STATUS			
VLASNIŠTVO	PARADI SLAVKO		
Udio vlasništva	1/1		
Prava i tereti			
STATUS ZAKONITOSTI	zakonita	Zabilježba	nije upisana
Napomena		DA	
Dan kakvoće	4.12.2020.		
Dan vrednovanja	29.12.2020.	1EUR (srednji tečaj HNB)	7,535846
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			
Zaključak		1.356.452 kn	180.000 EUR
Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina			


IZRADA

Zagreb, 29.12.2020.

**ZANE d.o.o. Nova Ves 17, Zagreb**

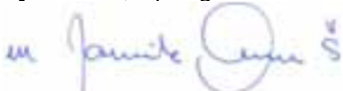
Odjel procjena poslovnih nekretnina i konzaltinga

Viša specijalistica za procjene

**Lada Butković**, dipl.ing.arh.


OVJERA

Voditeljica odjela

**Dunja Primer**, dipl.ing.arh.


**ZANE** d.o.o.  
ZAGREB  
NOVA VES 17

**ZADATAK****PREDMET PROCJENE**

1 poslovna zgrada, 3 proizvodne zgrade, 1 pomoćna zgrada u Lukavcu, Tratinski odvojak 16, sagrađene na kat.čest. br. 910/2 i 910/1, k.o. Lukavec, a koje odgovaraju istoimenim zk česticama, upisano u broj zk uložka 908 kao *kuća broj 11, zgrada i dvorište; dvorište*, prema kopiji izvatka iz zemljišne knjige i posjedovnog lista te Rješenja o izvedenom stanju u prilogu elaborata.

**Prethodno izrađena procjena**

Za predmetnu nekretninu od strane ZANE d.o.o. prethodno je izrađen Elaborat R-969/2018.

**POSEBNE NAPOMENE****Vlasnička dokumentacija**

- U priloženom izvadku iz zemljišnih knjiga upisana je kuća br.11, zgrada i dvorište, te dvorište i livada u Lukavcu. Uvidom na terenu ustanovljeno je da upisano stanje ne odgovara stanju u naravi; na parceli je izvedena poslovna zgrada koja u naravi odgovara s upisanom kućom, proizvodna manje zahtjevna zgrada, jednostavna poslovna zgrada, poslovna zgrada skladišne namjene i pomoćna zgrada-nadstrešnica.

**Zakovitost nekretnine**

- U priloženom izvadku iz zemljišne knjige nije upisana pozitivna zabilježba.
- Na uvid smo dobili Rješenje o izvedenom stanju od 31.07.2015.godine kojim se ozakonjuje 1 zgrada poslovne namjene, 3 zgrade proizvodne namjene i 1 pomoćna zgrada, te pripadajuću snimku izvedenog stanja.
- Zgrade su izvedene u potpunosti prema nacrtima iz snimke izvedenog stanja, te smo mišljenja da je status istih zakonit.
- Na k.č.br. 910/1 nalazi se i montažna nadstrešnica za koju nismo dobili dokaz legalnosti i nije predmet ove procjene.

**Preporuka**

- Upisati novo / stvarno stanje u zemljišnim knjigama i katastru.

## PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

### Opće pretpostavke

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

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

Očevidom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Mišljenja o zakonitosti nekretnina dana u elaboratu su iskazana samo temeljem vizualnog pregleda nekretnine i uvida u dostupnu dokumentaciju, a napomenama o zakonitosti nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela iz područja vlasništva nekretnina, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina.

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

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

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

### Ograničenja

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije, izrađen je za potrebe Naručitelja i Zagrebačke banke d.d., te UniCredit Grupe i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu, a bilo kakva distribucija, umnožavanje ili korištenje od strane trećih osoba zabranjena je bez pisanog odobrenja Zagreb nekretnina d.o.o.

## SAŽETAK

### Sažetak

#### SAMOSTALNA GRADEVINA

Ozn. Elaborata:	R-1019/2020	Z-481468/2020	
<b>PODACI O NARUČITELJU I INICIJATORU</b>			
1	Naručitelj	TEMAKS D.O.O.	
2	Adresa naručitelja	Avenija Dubrovnik 15, Zagreb 10000	
3	Klijent (Naziv tvrtke/obrtalme i prezime)		
<b>PODACI O NEKRETNINI</b>			
4	Tip nekretnine	proizvodni kompleks revizija	
5	Vrsta nekretnine	poslovna	
6	Opis nekretnine	POSLOVNA ZGRADA, 3 PROIZVODNE ZGRADE I POMOĆNA ZGRADA	
7	Država u kojoj se nalazi nekretnina	Hrvatska	
8	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Lukavec, Tratinski odvojak 16	
9	Kvart (za određene gradove)		
<b>PODACI O DOKUMENTACIJI</b>			
10	Vrsta izvadka (ZK izvadak)	ZK izvadak	
11	Općinski sud/ZK odjel	VELIKA GORICA	
12	Katastarska općina	LUKAVEC	
13	Broj ZK uloška/poduloška/zk tijela	908	
14	Broj čestice	910/1, 910/2	
15	Vlasništvo	PARADI SLAVKO	
16	Udio vlasništva	1/1	
17	Upisana prava, utjecaj na utrivost nekretnine		
18	Vrsta izvadka (posjedovni list)	posjedovni list	
19	Katastarski ured	VELIKA GORICA	
20	Katastarska općina	LUKAVEC	
21	Broj posjedovnog lista	2716	
22	Broj čestice	910/1, 910/2	
<b>STATUS ZAKONITOSTI NEKRETNINE</b>			
23	Status u zemljišnim knjigama	upisano staro stanje	
24	Status u katastarskom operatu	učetano staro stanje	
25	Zakonitost nekretnine	zakonita	
26	Zabilježba	nije upisana	
<b>PRETHODNO IZRAĐENA PROCJENA</b>			
27	Oznaka elaborata i naziv procjenitelja	R-969/2018, ZANE d.o.o.	
28	Napomena	DA	
29	Zakonitost nekretnine		
30	Datum procjene	24.1.2019.	
31	Tržišna vrijednost		190.000,00 EUR
32	Tržišna vrijednost s uključenim porezom		EUR
33	Tržišna vrijednost zakonitog dijela		EUR
<b>PREDMET PROCJENE</b>			
34	Katnost	pr, kat: 1	
35	Godina izgradnje	1980-2012	
36	NP (m2)	603,15	m2
37	BP (m2)	631,83	m2
38	KP (m2)	360,27	m2
39	Površina zemljišta (m2)	3.906,00	m2
40	Dizalo DA/NE	ne	
41	Tip grijanja	električna energija, solarna energija	
42	Ugrađena klima/hlađenje	da	
43	Komunalni priključci	voda, kanalizacija, el. energija, telefon	
44	Građevinski materijal koji prevladava	beton, čelik, drvo	
45	Energetski certifikat i razred	NEPOZNATO, Energija za grijanje -, Primarna energija	
46	Stanje nekretnine	prosječno	
47	Dovršenost %, planirani datum dovršetka	NE, 85%	
<b>PROCJENA VRIJEDNOSTI</b>			
48	Tržišna vrijednost nekretnine		180.000,00 EUR
49	Tržišna vrijednost zakonitog dijela nekretnine		EUR
50	Građevinska vrijednost za potrebe utvrđivanja troškova osiguranja		115.162,00 EUR
51	Metoda procjene tržišne vrijednosti	prihodovna	
52	Tržišna vrijednost sadašnjeg stanja		EUR
53	Tržišna vrijednost budućeg stanja		EUR
54	Datum vrednovanja	29.12.2020.	
55	Datum kakvoće	4.12.2020.	
56	Datum izrade	29.12.2020.	
57	Napomena	DA	

**SADRŽAJ**

RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA .....	6
IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI .....	7
POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA .....	8
OPIS NEKRETNINE .....	9
LOKACIJA U PROSTORNO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI .....	11
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA .....	35
PRILOZI .....	44

**RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA**

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

Broj: 4 Su- 322/2020  
Zagreb, 25. ožujka 2020.

**RJEŠENJE**

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Zagreb nekretnine d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **ZAGREB NEKRETNINE d.o.o. (OIB 15364543303)** sa sjedištem u Zagrebu, Nova Ves 17 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

**Obrazloženje**

Pravna osoba Zagreb nekretnine d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Zagreb nekretnine d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje da ime zaposlene stalne sudske vještace iz navedenog područja i to:

Errol Bečirević – imenovan rješenjem Županijskog suda u Zagrebu,  
Lada Butković – imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu,  
Dunja Primer – imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu,  
Jasmina Tomašić – imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu,  
Goran Pavlić – imenovan rješenjem Županijskog suda u Osijeku,  
Danijela Fekete – imenovana rješenjem Županijskog suda u Osijeku,  
Zlatko Bišćević – imenovan rješenjem Županijskog suda u Varaždinu  
Zvonimir Pintarić – imenovan rješenjem Županijskog suda u Varaždinu

2

Jagoda Britvić – imenovana rješenjem Županijskog suda u Splitu,  
Rajko Krasulja – imenovan rješenjem Županijskog suda u Rijeci,  
Jasminka Markus Šutevski – imenovana rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici,

te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.



O tome obavijest:

1. ZAGREB NEKRETNINE d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

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

Ovom izjavom **ZAGREB NEKRETNINE d.o.o.**, OIB: 15364543303, Zagreb, Nova Ves 17, zastupano po MAJI BILIĆ, direktorici, pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja, sukladno čl. 9., st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) temeljem Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-322/2020 od 25.03.2020., sukladno čl. 9., st. (2) Zakona, izjavljuje da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

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

Direktorica  
Maja Bilić



**ZANE** d.o.o.  
ZAGREB  
NOVA VES 17



**POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA****POPIS PRIMJENJENIH PROPISA**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- European Valuation Standards (EVS 2016)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/2019)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine (NN 93/17)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju zgrada (NN 48/14, 150/14, 133/15, 22/16, 49/16, 87/16, 17/17, 77/17)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Odluke o komunalnom doprinosu jedinica lokalne samouprave
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19)

**KORIŠTENA LITERATURA I IZVOR PRIBAVLJENIH PODATAKA**

- Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M. Marulića 10, Zagreb
- Uhlir Ž., Majčica B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- UniCredit group – Polugodišnji pregled osnovnih pokazatelja s tržišta nekretnina
- ZANE baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procijenjenim vrijednostima nekretnina
- Izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena Službe za vrednovanje nekretnina
- Portal: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine

## OPIS NEKRETNINE

Suradnica: Danijela Majetić, građ.teh.

### OPIS LOKACIJE

Predmetna nekretnina nalazi se u Zagrebačkoj županiji, grad Velika Gorica u naselju Lukavec, na adresi Tratinski odvojak 16, udaljene cca 5,5 km južno od Zagrebačke ulice koja spaja Grad Zagreb sa Velikom Goricom, te cca 9 km jugoistočno od centra Velike Gorice. Parkiranje je moguće na predmetnoj parceli u dvorištu.

Lokacija predmetne nekretnine je komunalno opremljena; tako je priključena na javnu komunalnu mrežu vodovoda, kanalizacije (sabirna jama), elektromrežu i telefonsku mrežu.

Lokacija je u ruralnom području s malim brojem transakcija nekretnina, te je utrživost otežana.

### Pristup predmetnoj lokaciji:

Pristup javnim prijevozom autobusom linijom 166-Glavni kolodvor-Donji Dragonožec, 311-Glavni kolodvor-Cerovski vrh, 313-Glavni kolodvor-Vukomerić, 315-Savski most-Lukavec, 322-V.Gorica-Cerovski vrh, stanica udaljena 250 m sjeverno od lokacije, te osobnim automobilom sa sjeverozapadne strane ulice koja je asfaltirana dvosmjerna ulica.

### Planirane promjene u okolini/prometnim rutama:

-

### Opis okruženja:

Predmetna nekretnina nalazi se u području izgrađenom stambenim građevinama individualnog tipa izgradnje i to višekatnim obiteljskim kućama. Sa sjeverozapadne strane nalazi se velika površina pod šumom. U okolici su poslovni i društveni objekti, na križanju predmetne ulice s Tratinskom DVD Lukavec, trgovine, sportski centar, osnovna škola i crkva, sve na udaljenosti do 800 m od lokacije.

ulica pogled na s-i



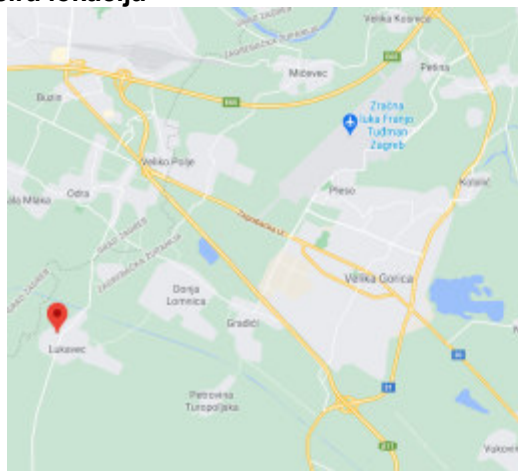
ulica pogled na j-z



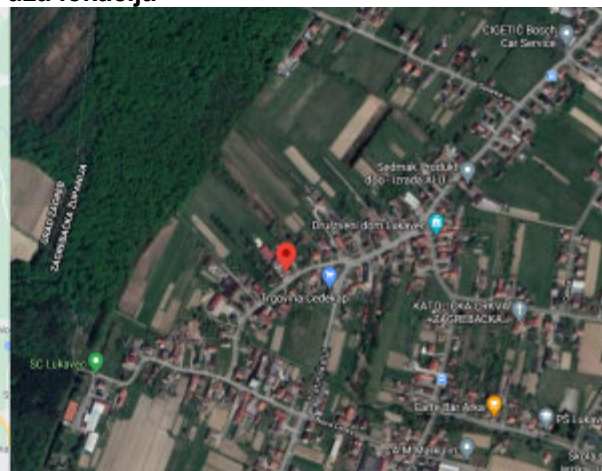
križanje s Tratinskom ulicom DVD Lukavec



Karta  
šira lokacija



uža lokacija



## OPIS ZEMLJIŠTA

Obuhvat se sastoji od dvije katastarske odnosno dvije zk čestice ukupne površine 3.906 m<sup>2</sup>. Pravilnog je, izduženog oblika, izdužen u smjeru sjeverozapad – jugoistok, prosječne širine cca 16m i duljine 244m.

Sastoji se od manje parcele, k.č. 910/2 koja se nalazi uz prometnicu i na kojoj se nalazi:

1. slobodnostojeća zgrada poslovne namjene-zgrada 1, katnosti Pr+Kat, nalazi su u sjeveroistočnom i jugoistočnom dijelu parcele,
2. poluugrađena manje zahtjevna zgrada proizvodne namjene-zgrada 2, katnosti Pr., smještena je u nastavku zgrade 3 te bliže sjeveroistočnoj međi k.č. 910/1,
3. poluugrađena jednostavna proizvodna zgrada-zgrada 3, katnosti Pr., smještena je u jugoistočnom dijelu k.č. 910/1 te uz sjeveroistočnu i jugozapadnu među,
4. poluugrađena jednostavna zgrada proizvodne namjene-zgrada 4, katnosti Pr., koja je smještena u sjeveroistočnom i sjeverozapadnom dijelu parcele k.č. 910/2 i manjim dijelom prelazi na susjednu česticu 910/1,
5. pomoćna zgrada, katnosti prizemlje-nadstrešnica-zgrada 5 koja je naknadno zatvorena, smještena je u jugozapadnom i sjeverozapadnom dijelu parcele većim dijelom je na čestici 910/1,

Sjeverozapadno od zgrade 2 je montažna nadstrešnica i iza nje neizgrađeni dio na kojem je livada i dijelom posađeno voćkama. Teren parcele je u blagom nagibu prema jugoistoku dijelom ravan.



POVRŠINA ZEMLJIŠTA	zk.č.br.	čhv	m <sup>2</sup>	k.č.br.	k.o.	m <sup>2</sup>
k.o. Lukavec	910/1	935,00	3.361,00	910/1	Lukavec	3.361,00
k.o. Lukavec	910/2	151,00	545,00	910/1	Lukavec	545,00
<b>UKUPNO</b>		<b>1.086,00</b>	<b>3.906,00</b>			<b>3.906,00</b>

Prilaz parceli (kolni i pješački) je s jugoistoka iz ulice Tratinski odvojak, koji je asfaltiran. Izgrađenost parcele je cca 17 %. Jugoistočni dio parcele je u potpunosti nasut makadamom, oko zgrade 1 izvedena je izbetonirana pješačka staza, sjeverozapadni dio parcele je zatravljen i posađen voćkama, parcela je ogradena sa jugoistočne sjeveroistočne i jugozapadne strane prema ulici metalnim bojanim pletivom između metalnih bojanih stupova na parapetnom zidiću, vrata za kolni ulaz su metalna puna zaokretna dok su vrata za kolni ulaz metalna puna klizna u sjeverozapadnom dijelu iza objekata ogradena je žičanom ogradom između metalnih stupova, u sjeverozapadnom dijelu parcela nije ogradena. Ukupna površina dvorišta iznosi 3.242 m<sup>2</sup>.



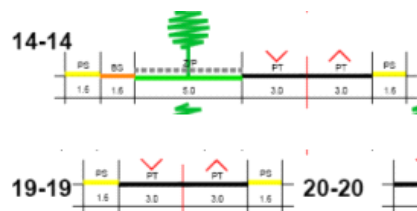
**LOKACIJA U PROSTORNO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI****URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA LUKAVEC**

Prema UPU naselja Lukavec predmetno zemljište nalazi se većim dijelom unutar područja stambene namjene za izgradnju jednoobiteljskih i višeobiteljskih samostojećih ili dvojnih objekata, a cca 400m<sup>2</sup> nalazi se u koridoru planiranih prometnica.

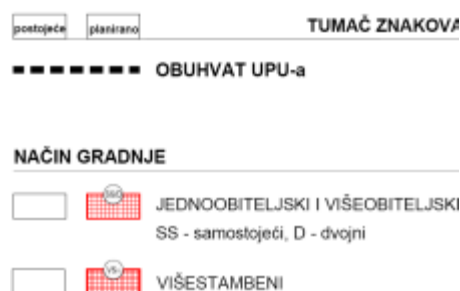
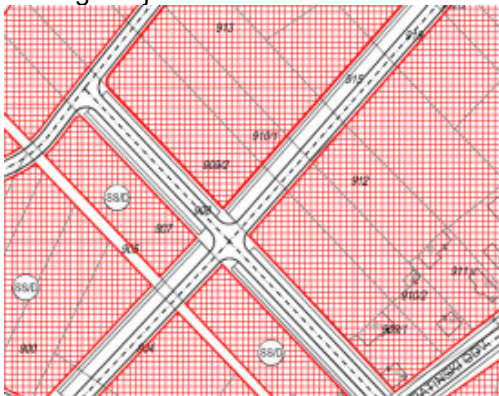
korištenje i namjena



promet



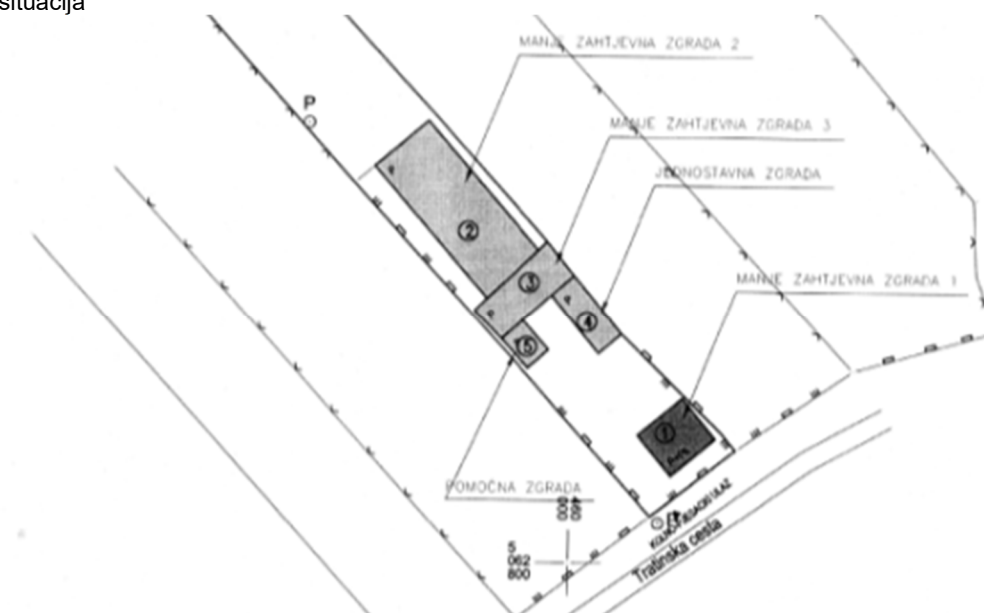
način gradnje



OSNOVNI PARAMETRI DOPUŠTENE IZGRADNJE	
<b>POVRŠINA OBUHVATA</b>	3.906,00 m <sup>2</sup>
Stambena namjena	cca 3.506 m <sup>2</sup>
Infrastruktura	cca 400 m <sup>2</sup>
<b>izgrađenost - kig</b>	0,1-0,4
<b>max. iskoristivost - kis</b>	0,8
<b>veličina čestice</b>	350-1200 m <sup>2</sup>
<b>etažnost</b>	Po+S+Pr+1+Pk
<b>zelenilo</b>	min 25%

## OPIS GRAĐEVINA

situacija



REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA	OG obujam građevine	BP bruto površina		NP neto površina	KP korisna površina
	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
MANJE ZAHTJEVNA POSLOVNA ZGRADA - 1	417,06	172,54	172,54	157,33	127,43
MANJE ZAHTJEVNA PROIZVODNA ZGRADA - 2	1.188,27	275,70	275,70	263,47	131,74
JEDNOSTAVNA PROIZVODNA ZGRADA- 3	537,68	93,51	93,51	83,03	62,62
JEDNOSTAVNA PROIZVODNA ZGRADA - 4	168,48	61,90	61,90	74,48	26,07
POMOĆNA ZGRADA - 5	101,45	28,18	28,18	24,82	12,41
	<b>2.412,93</b>	<b>631,83</b>	<b>631,83</b>	<b>603,15</b>	<b>360,27</b>

Na predmetnoj nekretnini nije došlo do promjena. Izmjera nije izvršena; geometrijski podaci preuzeti su iz prethodnog elaborata R-969/2018,

*Za predmetne zgrade izdano je Rješenje o izvedenom stanju i izrađena snimka izvedenog stanja; zgrade su izvedene prema nacrtima iz snimke izvedenog stanja, osim manjih preinaka u manje zahtjevnoj poslovnoj zgradi 2- proizvodne namjene- dio prostora je pregrađen i dio je proizvodni dio, a veći dio zgrade je skladišni prostor, u jednostavnoj poslovnoj zgradi 3- spremište 2 je ured, a spremište 1 je pragrađeno u spremište i s.čvor, pomoćna zgrada nadstrešnica je zatvorena lexan pločama i podjeljena na dva spremišta.*

## Vanjsko uređenje

Prilaz parceli (kolni i pješački) je s jugoistoka iz ulice Tratinski odvojak, koji je asfaltiran. Jugoistočni dio parcele je u potpunosti nasut makadamom, oko zgrade 1 izvedena je izbetonirana pješačka staza, u sjeverozapadnom dijelu iz zgrade 2 je montažna nadstrešnica, a sjeverozapadni dio parcele je zatravljen i posaden voćkama. Teren parcele je u blagom nagibu prema jugoistoku dijelom ravan.

Parcela je ograda sa jugoistočne sjeveroistočne i jugozapadne strane prema ulici metalnim bojanim pletivom između metalnih bojanih stupova na parapetnom zidiću, vrata za kolni ulaz su metalna puna zaokretna dok su vrata za kolni ulaz metalna puna klizna u sjeverozapadnom dijelu iz objekata ograda je žičanom ogradom između metalnih stupova, u sjeverozapadnom dijelu parcela nije ograda. Sjeverozapadni dio parcele je neizgrađeni dio na kojem je livada i dijelom posaden voćkama.

RADNE/MANIPULATIVNE POVRŠINE					NP neto površina		KP korisna površina		OG obujam građevine
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	komada	m²	koeficijent	m²	visina	m³
	RADNE/MANIPULATIVNE POVRŠINE								
	manipulativna površina	11,00	6,50	1,00	71,50	0,10	7,15	1,00	71,50
		15,00	8,00	1,00	120,00	0,10	12,00	1,00	120,00
OTVORENI POSLOVNI PROSTOR					191,50		19,15		191,50

## 1. ZGRADA 1



NP  
neto površina  
157,33 m<sup>2</sup>

KP  
korisna površina  
127,43 m<sup>2</sup>

BP  
bruto površina  
172,54 m<sup>2</sup>

OG  
obujam građevine  
417,06 m<sup>3</sup>

Slobodnostojeća manje zahtjevna poslovna zgrada 1, izgrađena na k.č. 910/2 smještena je u sjeveroistočnom i jugoistočnom dijelu parcele uz ulicu. Sastoji se od prizemlja i kata. Vertikalna komunikacija omogućena je unutarnjim drvenim dvokrakim stubištem. Ulaz u zgradu je sa sjeverozapadne strane. U prizemlju je natkrivena terasa preko koje je omogućen ulaz u objekt, poslovni prostor-uredske namjene, s.čvor i spremište ispod stubišta, na katu je stubišni prostor i poslovni prostor uredske namjene.

### TEHNIČKI OPIS

#### Katnost: Pr.+Kat

Ugrađena dizala: Ne

Godina izgradnje: 2012. godina

Dovršenost: Da

Stanje nekretnine: nije renovirana, ali je u dobrom stanju

Energetski certifikat i razred: nepoznato (energetski certifikat nije predložen);

#### Konstrukcija

Temelji: armiranobetonski trakasti

Nosiva konstrukcija: drveni stupovi i grede

Međukatna konstrukcija: drvena

Krovnna konstrukcija: drvena, dvostrešna, pokrov glinenim crijepom, krovna limarija je pocinčana bojana

#### Završne obrade

Pročelje: termoizolirano –kamena vuna, obloženo drvenim platicama s lazurnim premazom

Podovi: u prizemlju keramičke pločice u kupaonici i dijelom u uredskom prostoru te u spremištu ispod stubišta, parket većeg formata u većem dijelu prizemlja i katu, stubište obloženo hrastovinom

Zidovi: drveni obrađeni lazurnom, i obloženi gips kartonskim pločama gletani i obojani, u kupaonici obloženi keramičkim pločicama u punoj visini

Stropovi: drvena lamperija obrađeno lazurnom, u kupaonici gips-kartonske ploče gletane i obojane

#### Vrata i prozori

Vanjska stolarija: drvena, ostakljena izo staklom, zaštita od insolacije drvenim griljama, sve obrađeno lazurnom

Unutarnja stolarija: drvena, puna sa drvenim dovratnicima, na spremištu ispod stuba staklena vrata, ulazna vrata drvena poluostakljena, obrađena lazurnom

#### Instalacije:

električna energija, vodovod, kanalizacija (sabirna jama), telefon, wi-fi, vatrododjava, grijanje radijatori na el.energiju, klima uređaji (2 unutarnje jedinice)

#### Način korištenja:

Za vlastite potrebe

#### Rizik zagađenja iz okoliša: ne postoji

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

Napomena:-

## ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

MANJE ZAHTJEVNA POSLOVNA ZGRADA 1-UREDSKE NAMJENE								
ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR								
<b>prizemlje</b>								
1	poslovni prostor	3,71	5,00	18,55	1,00	18,55	1,00	18,55
		2,50	1,69	4,23	1,00	4,23	1,00	4,23
		2,50	8,36	20,90	1,00	20,90	1,00	20,90
		1,22	5,00	6,10	1,00	6,10	1,00	6,10
2	kupaonica	1,70	2,50	4,25	1,00	4,25	1,00	4,25
3	spremište ispod stubišta	1,17	0,30	0,35	1,00	0,35	0,00	0,00
		1,17	1,50	1,75	1,00	1,75	0,30	0,52
		1,17	3,04	3,56	1,00	3,56	0,75	2,67
		2,33	1,00	2,33	1,00	2,33	0,75	1,75
		1,17	0,30	0,35	1,00	0,35	1,00	0,35
						62,36		59,32
<b>kat</b>								
1	stubišni prostor	2,33	3,43	7,99	1,00	7,99	1,00	7,99
2	poslovni prostor	1,36	8,36	11,37	2,00	22,74	0,75	17,05
		4,81	8,36	40,21	1,00	40,21	1,00	40,21
		0,15	3,72	0,56	-1,00	-0,56	1,00	-0,56
		2,33	3,43	7,99	-1,00	-7,99	1,00	-7,99
						62,39		56,71
UKUPNO ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR						124,75		116,02

OTVORENI POSLOVNI PROSTOR								
	natkrivena terasa-nadstrešnica	3,90	7,50	29,25	1,00	29,25	0,35	10,24
		0,40	1,70	0,68	-0,50	-0,34	0,35	-0,12
		1,36	2,70	3,67	1,00	3,67	0,35	1,29
OTVORENI POSLOVNI PROSTOR						32,58		11,40

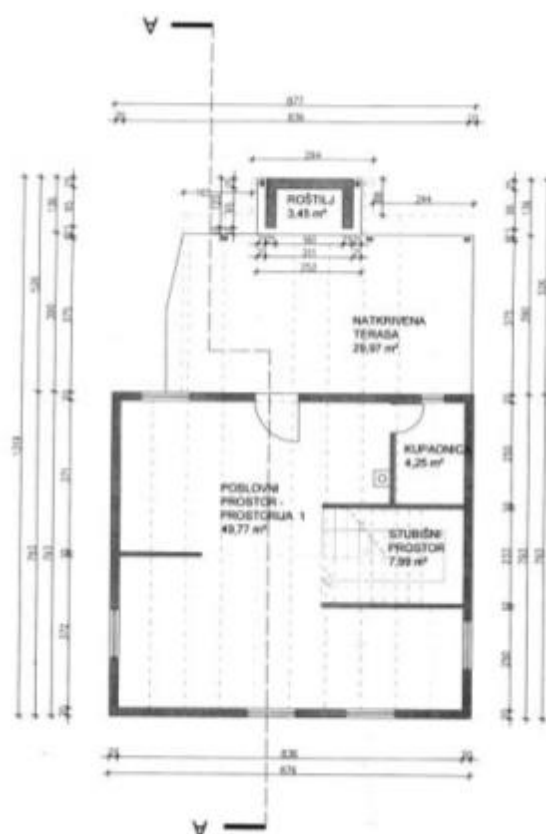
bruto površina					BP bruto površina		OG obujam građevine
r.br.	vrsta prostorije	širina	m2	koeficij ent	m²	visina bruto	m³

MANJE ZAHTJEVNA POSLOVNA ZGRADA- 1-UREDSKE NAMJENE								
ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR								
<b>prizemlje</b>								
		8,76	7,93	69,47	1,00	69,47	3,06	212,57
						69,47		212,57
<b>kat</b>								
		8,76	7,93	69,47	1,00	69,47	2,46	170,89
						69,47		170,89
UKUPNO ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR					138,93	138,93		383,46

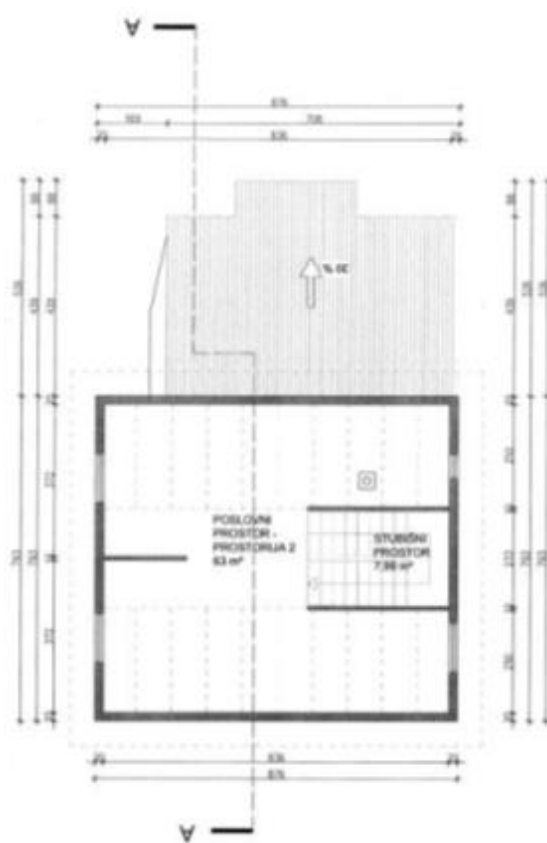
OTVORENI POSLOVNI PROSTOR								
	natkrivena terasa-nadstrešnica	3,90	7,50	29,25	1,00	29,25	1,00	29,25
		0,40	1,70	0,68	1,00	0,68	1,00	0,68
		1,36	2,70	3,67	1,00	3,67	1,00	3,67
OTVORENI POSLOVNI PROSTOR					33,60	33,60		33,60

## GRAFIČKI PRILOZI

## Tlocrt prizemlja



## Tlocrt kata





**FOTODOKUMENTACIJA**

Pogled na nekretninu



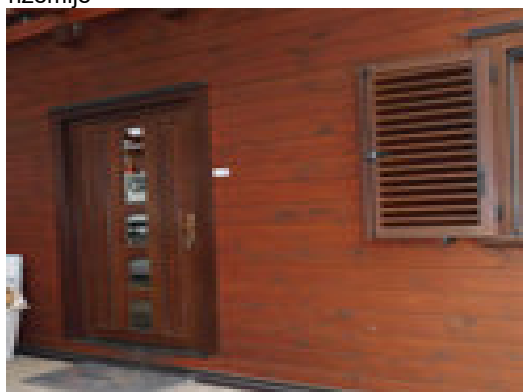
jugoistočno i sjeveroistočno pročelje



jugoistočno i jugozapadno pročelje

sjeverozapadno i jugozapadno pročelje  
Prizemlje

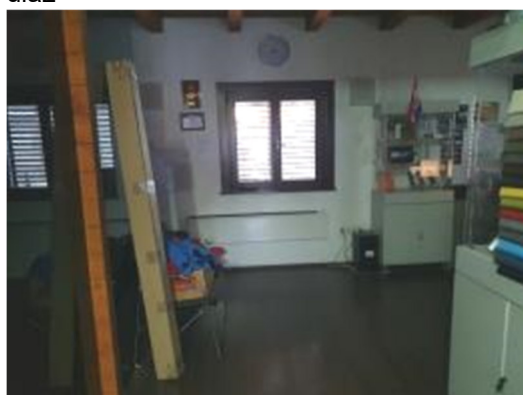
nadstrešnica



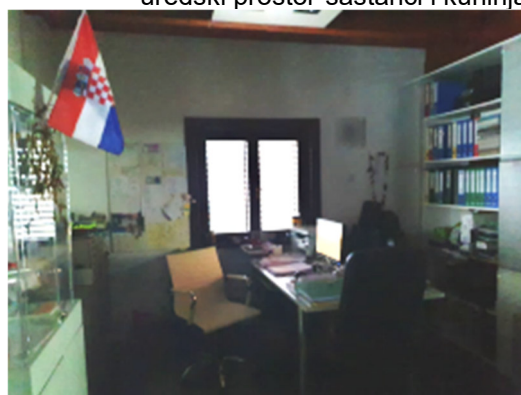
ulaz



uredski prostor-sastanci i kuhinja



uredski prostor



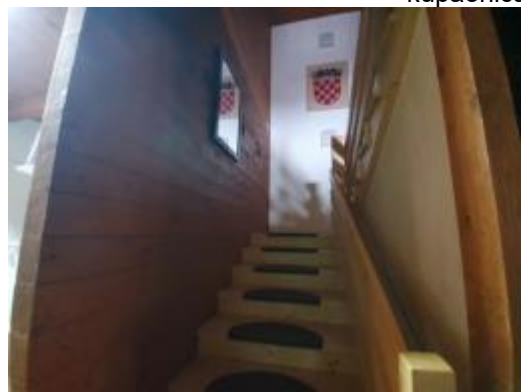
uredski prostor



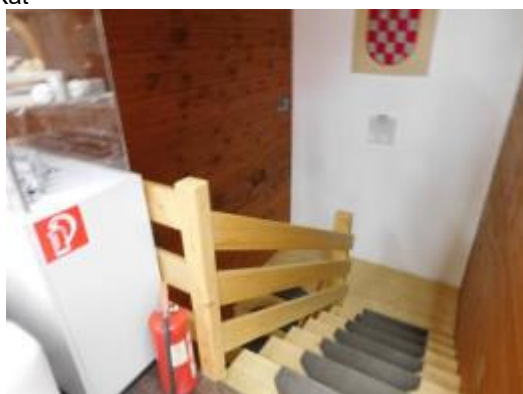
uredski prostor



kupaonica

spremište ispod stuba  
Kat

stubište



stubište



uredski prostor



uredski prostor



uredski prostor

## 1. ZGRADA 2



NP  
neto površina  
263,47 m<sup>2</sup>

KP  
korisna površina  
131,74 m<sup>2</sup>

BP  
bruto površina  
275,70 m<sup>2</sup>

OG  
obujam građevine  
1.188,27 m<sup>3</sup>

Poluugrađena manje zahtjevna zgrada 2 - proizvodne namjene, izgrađena na k.č. 910/1 smještena je u nastavku zgrade 3 te bliže sjeveroistočnoj međi. Etažnosti prizemlje, sastoji se u manjem dijelu od prostorije za proizvodnju i obradu uredskog materijala i namještaja i u većem dijelu je skladište.

### TEHNIČKI OPIS

#### Katnost: Prizemlje

Ugrađena dizala: Ne

Godina izgradnje: cca 1990. godina

Dovršenost: Da

Stanje nekretnine: nije renovirana, ali je u dobrom stanju

Energetski certifikat i razred: nepoznato (energetski certifikat nije predložen);

#### Konstrukcija

Temelji: ab trakasti sa ab podnom pločom

Nosiva konstrukcija: čelična stupovi i grede

Međukatna konstrukcija: -

Krovna konstrukcija: čelični rešetkasti nosači, dvostrešno krovnište, pokriveno trapeznim limom

#### Završne obrade

Pročelje: obloženo limom

Podovi: industrijski pod

Zidovi: neobrađeni- trapezni lim i gips kartonske ploče

Stropovi: obloženi stiroporom, vidljiva krovna konstrukcija krovništa

#### Vrata i prozori

Vanjska stolarija:-

Unutarnja stolarija: drvena, puna sa drvenim dovratnicima ulazna vrata puna metalna velikog formata

#### Instalacije:

električna energija

#### Način korištenja:

Za vlastite potrebe

Rizik zagađenja iz okoliša: ne postoji

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

Napomena:-

## ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

MANJE ZAHTJEVNA POSLOVNA ZGRADA- 2-SKLADIŠNE I PROIZVODNE NAMJENE								
ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR								
prizemlje								
1	skladišni prostor	10,20	25,98	264,95	1,00	264,95	0,50	132,47
		7,42	6,68	49,57	-1,00	-49,57	0,50	-24,78
2	proizvodni prostor	6,57	7,32	48,09	1,00	48,09	0,50	24,05
						263,47		131,74
UKUPNO MANJE ZAHTJEVNA POSLOVNA ZGRADA- 2						263,47		131,74

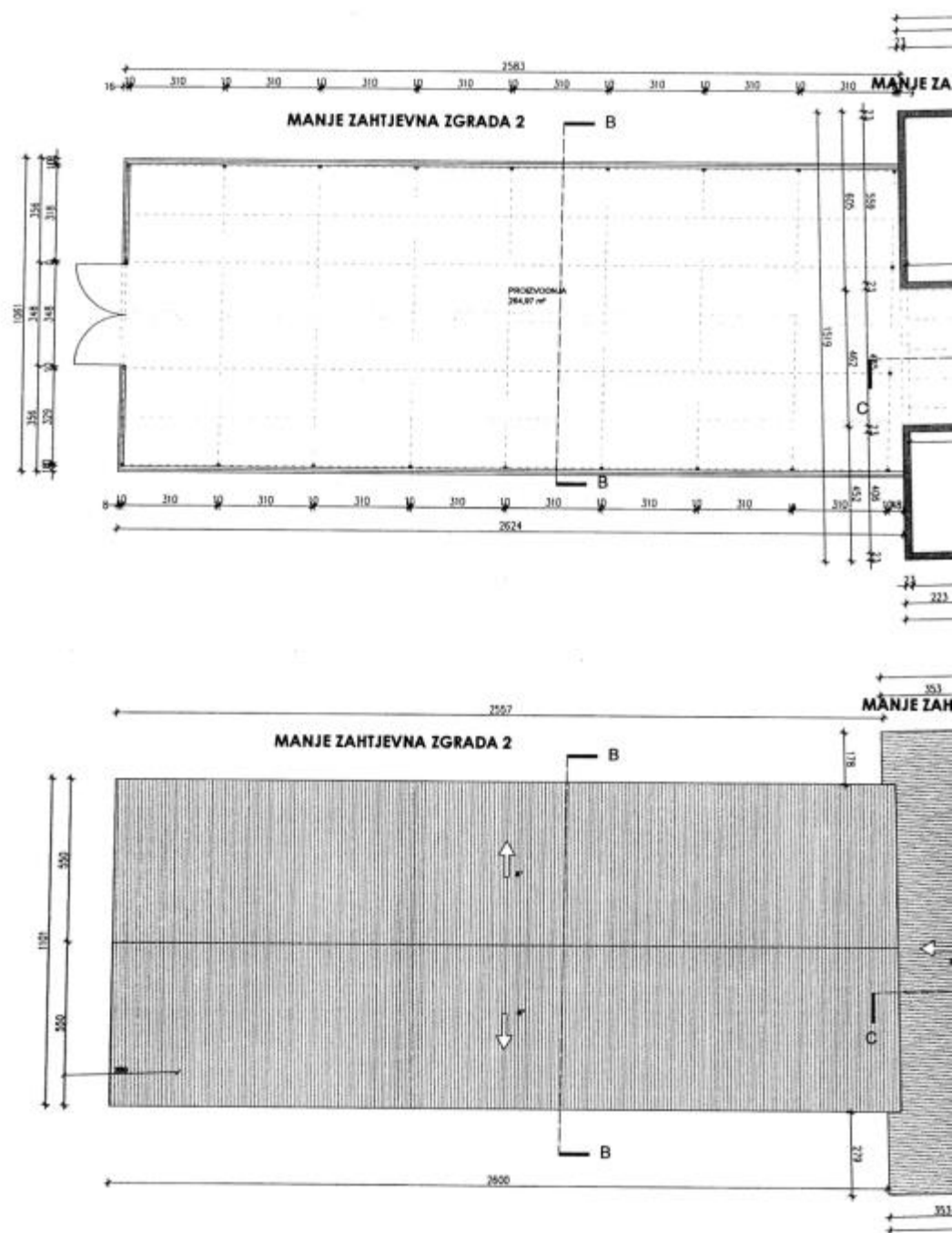
bruto površina				BP bruto površina		OG obujam građevine	
r.br.	vrsta prostorije	širina	m2	koeficijent	m²	visina bruto	m³

MANJE ZAHTJEVNA POSLOVNA ZGRADA-2--SKLADIŠNE I PROIZVODNE NAMJENE								
prizemlje								
		10,61	25,82	273,95	1,00	273,95	4,31	1.180,73
		10,61	0,17	1,75	1,00	1,75	4,31	7,55
					275,70			1.188,27
MANJE ZAHTJEVNA POSLOVNA ZGRADA- 2				275,70		275,70		1.188,27



## GRAFIČKI PRILOZI

## Tlocrt prizemlja i krova



**FOTODOKUMENTACIJA****Pogled na nekretninu**

sjeverozapadno pročelje  
Prizemlje



sjeveroistočno pročelje



skladišni prostor



skladišni prostor



proizvodni prostor

### 3. ZGRADA 3



NP  
neto površina  
83,03 m<sup>2</sup>

KP  
korisna površina  
62,62 m<sup>2</sup>

BP  
bruto površina  
93,51 m<sup>2</sup>

OG  
obujam građevine  
537,68 m<sup>3</sup>

Ugrađena jednostavna poslovna zgrada 3 - proizvodne namjene, katnosti Pr., smještena je u jugoistočnom dijelu parcele br. 910/1. te uz sjeveroistočnu i jugozapadnu među. Etažnosti prizemlje, sastoji se od ulaznog prostora te dva spremišta u naravi uređena u ured i spremište sa s.čvorom.

#### TEHNIČKI OPIS

##### Katnost: Prizemlje

Ugrađena dizala: Ne

**Godina izgradnje:** cca 1980. godina

**Dovršenost:** 90%

**Stanje nekretnine:** nije renovirana, ali je u dobrom stanju

Potrebno izvesti završne obrade podova i dijelom zidova, i završnu obradu pročelja

**Energetski certifikat i razred:** nepoznato (energetski certifikat nije predložen);

##### Konstrukcija

**Temelji:** ab trakasti

**Nosiva konstrukcija:** zidana betonskim blokovima sa ab serklažima

**Međukatna konstrukcija:** dijelom ab ploča

**Krovnna konstrukcija:** drveno dvostrešno krovšte pokriveno trapeznim limom

##### Završne obrade

**Pročelje:** neobrađeno dijelomično obloženo limom

**Podovi:** industrijski pod u ulaznom prostoru, linoleum u spremištu, ker.pločice u s.čvoru, laminat u uredu

**Zidovi:** dijelom neobrađeni dijelom ožbukani i obojani, u s.čvoru obloženi ker.pločicama u visini 2 m

**Stropovi:** dijelom ožbukani i obojani, u ulaznom prostoru podgled obložen osb pločama-vidljiva krovna konstrukcija

##### Vrata i prozori

**Vanjska stolarija:** bravarske izrade s dvostrukim običnim staklom, zaštita od insolacije pvc venecijanerima

**Unutarnja stolarija:** drvena, furnirana, puna sa drvenim dovratnicima, ulazna vrata puna metalna velikog formata

##### Instalacije:

električna energija, vodovod, kanalizacija(sabirna jama), grijanje električna grijalica

##### Način korištenja:

Za vlastite potrebe

##### Rizik zagađenja iz okoliša: ne postoji

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

Napomena:-

## ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

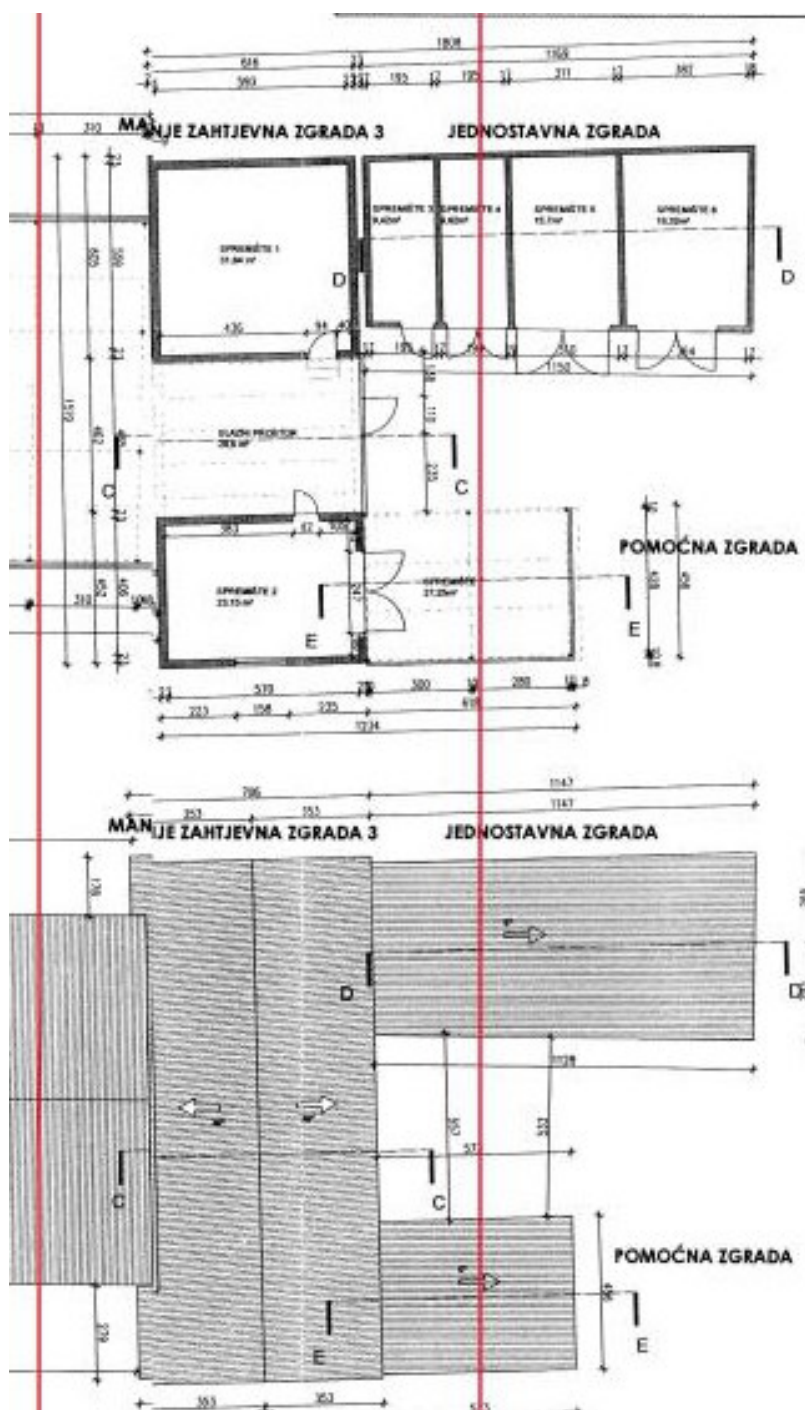
JEDNOSTAVNA POSLOVNA ZGRADA-3								
ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR								
prizemlje								
1	ulazni prostor	0,61	6,19	3,78	2,00	7,55	0,50	3,78
		3,40	6,19	21,05	1,00	21,05	0,75	15,78
2	spremište 1-spremište	5,70	3,99	22,74	1,00	22,74	0,50	11,37
	s.čvor	5,70	1,50	8,55	1,00	8,55	1,00	8,55
4	spremište 2-ured	5,70	4,06	23,14	1,00	23,14	1,00	23,14
						83,03		62,62
UKUPNO JEDNOSTAVNA POSLOVNA ZGRADA -3						83,03		62,62

JEDNOSTAVNA POSLOVNA ZGRADA - 3								
prizemlje								
		6,16	15,18	93,51	1,00	93,51	5,75	537,68
				93,51		93,51		537,68
JEDNOSTAVNA POSLOVNA ZGRADA -3				93,51		93,51		537,68



## GRAFIČKI PRILOZI

Tlocrt prizemlja i krova

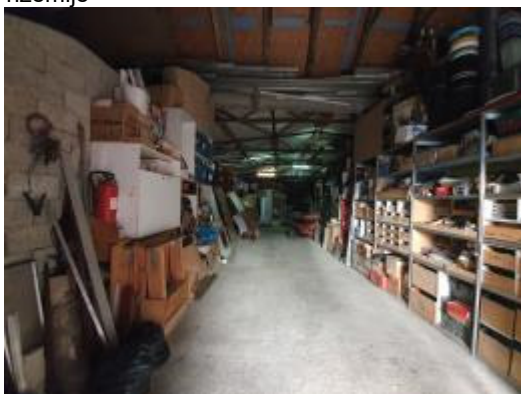


**FOTODOKUMENTACIJA**

Pogled na nekretninu

jugoistočno pročelje  
Prizemlje

sjeverozapadno i sjeveroistočno pročelje



ulazni prostor-spremište



ulazni prostor-spremište



spremište



s.čvor



ured

## 2. ZGRADA 4



NP  
neto površina  
74,48 m<sup>2</sup>

KP  
korisna površina  
26,07 m<sup>2</sup>

BP  
bruto površina  
61,90 m<sup>2</sup>

OG  
obujam građevine  
168,48 m<sup>3</sup>

Poluugrađena jednostavna zgrada 4 – proizvodne namjene, smještena je u sjeveroistočnom i sjeverozapadnom dijelu parcele 910/2 i manjim dijelom prelazi na susjednu česticu 910/1, etažnosti prizemlje i u njoj su smještene prostorije za odlaganje i obradu uredskog materijala, četiri spremišta.

### TEHNIČKI OPIS

#### Katnost: Prizemlje

Ugrađena dizala: Ne

**Godina izgradnje:** cca 1980. godina

**Dovršenost:** 75 %

**Stanje nekretnine:** nije dovršena, ali je za upotrebu

Potrebno izvesti završne obrade podova, zidova i stropova, izvesti završne obrade pročelja

**Energetski certifikat i razred:** nepoznato (energetski certifikat nije predodčen);

#### Konstrukcija

**Temelji:** ab trakasti

**Nosiva konstrukcija:** zidana betonskim blokovima sa ab serklažima

**Međukatna konstrukcija:** dijelom ab ploča

**Krovna konstrukcija:** čelična, jednostrešno krovšte pokriveno trapeznim limom

#### Završne obrade

**Pročelje:** neobrađeno dijelomično obloženo limom

**Podovi:** neobrađeni-beton

**Zidovi:** neobrađeni

**Stropovi:** neobrađeni

#### Vrata i prozori

**Vanjska stolarija:** vrata puna metalna bojana

**Unutarnja stolarija:** -

#### Instalacije:

električna energija

#### Način korištenja:

Za vlastite potrebe

**Rizik zagađenja iz okoliša:** ne postoji

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

Napomena:-

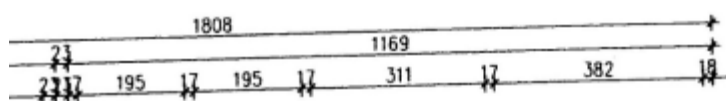
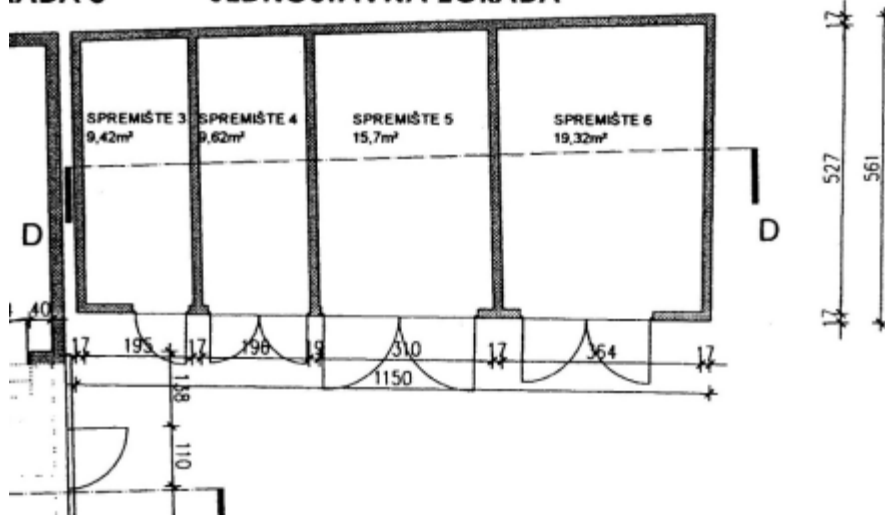
## ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

JEDNOSTAVNA POSLOVNA ZGRADA-4								
ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR								
prizemlje								
1	spremište 3	0,61	6,19	3,78	2,00	7,55	0,35	2,64
2	spremište 4	3,40	6,19	21,05	1,00	21,05	0,35	7,37
3	spremište 5	5,70	3,99	22,74	1,00	22,74	0,35	7,96
4	spremište 6	5,70	4,06	23,14	1,00	23,14	0,35	8,10
						74,48		26,07
UKUPNO JEDNOSTAVNA POSLOVNA ZGRADA-4						74,48		26,07

JEDNOSTAVNA POSLOVNA ZGRADA-4								
prizemlje								
		5,13	7,69	39,45	1,00	39,45	2,84	112,04
		0,12	7,69	0,88	1,00	0,88	2,84	2,51
		3,80	5,46	20,75	1,00	20,75	2,50	51,87
		0,08	3,80	0,30	1,00	0,30	2,50	0,76
		0,10	5,46	0,52	1,00	0,52	2,50	1,30
						61,90		168,48
JEDNOSTAVNA POSLOVNA ZGRADA -4				61,90		61,90		168,48

**GRAFIČKI PRILOZI**

Tlocrt prizemlja

**PRILAGA 3 JEDNOSTAVNA ZGRADA**



**FOTODOKUMENTACIJA**

Pogled na nekretninu

jugozapadno pročelje  
Prizemlje

jugoistočno i jugozapadno pročelje



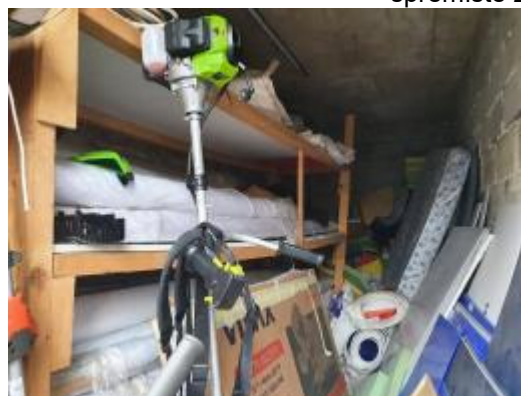
spremište 1



spremište 2



spremište 3



spremište 4

**3. ZGRADA 5**

NP  
neto površina  
24,82 m<sup>2</sup>

KP  
korisna površina  
12,41 m<sup>2</sup>

BP  
bruto površina  
28,18 m<sup>2</sup>

OG  
obujam građevine  
101,45 m<sup>3</sup>

Pomoćna poluugrađena zgrada-nadstrešnica - 5, smještena je u jugozapadnom i sjeverozapadnom dijelu parcele 910/2 većim dijelom je na susjednoj čestici 910/1, etažnosti prizemlje, naknadno je zatvorena lexan pločama i pregrađena u dvije prostorije-dva spremišta.

**TEHNIČKI OPIS****Katnost: Prizemlje**

Ugrađena dizala: Ne

**Godina izgradnje:** cca 1980. godina

**Dovršenost:** 75 %

**Stanje nekretnine:** nije dovršena, ali je za upotrebu  
Potrebno izvesti završne obrade podova, zidova i stropova

**Energetski certifikat i razred:** nepoznato (energetski certifikat nije predodčen);  
Energija za grijanje: -Primarna energija: -

**Konstrukcija**

**Temelji:** ab trakasti

**Nosiva konstrukcija:** čelična

**Međukatna konstrukcija:** -

**Krovna konstrukcija:** čelična, jednostrešno krovništvo pokriveno trapeznim limom

**Završne obrade**

**Pročelje:** obloženo limom ilexan pločama

**Podovi:** neobrađeni-beton

**Zidovi:** neobrađeni

**Stropovi:** neobrađeni

**Vrata i prozori**

**Vanjska stolarija:** vrata od lexan ploče i od iverala, puna

**Unutarnja stolarija:** -

**Instalacije:**  
električna energija

**Rizik zagađenja iz okoliša:** ne postoji

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

**Način korištenja:**

Za vlastite potrebe

**Rizik zagađenja iz okoliša:** ne postoji

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

Napomena:-

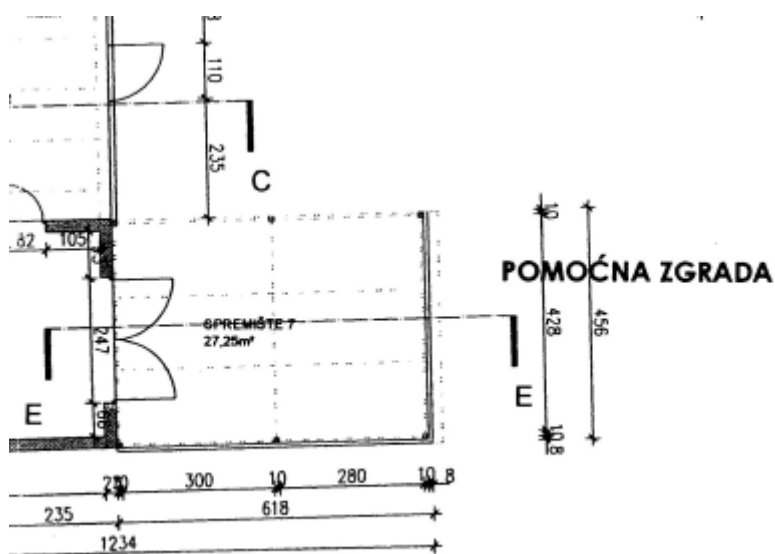
## ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

POMOĆNA ZGRADA-5								
ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR- SPREMIŠTA								
prizemlje								
1	spremište	2,80	4,28	11,98	1,00	11,98	0,50	5,99
2	spremište	3,00	4,28	12,84	1,00	12,84	0,50	6,42
						24,82		12,41
UKUPNO POMOĆNA ZGRADA -5						24,82		12,41

POMOĆNA ZGRADA-5								
prizemlje								
		6,18	4,56	28,18	1,00	28,18	3,60	101,45
				28,18		28,18		101,45
POMOĆNA ZGRADA-5				28,18		28,18		101,45

## GRAFIČKI PRILOZI

Tlocrt prizemlja





**FOTODOKUMENTACIJA**

Pogled na nekretninu

jugoistočno pročelje  
Prizemlje

jugoistočno i sjeveroistočno pročelje



spremište 1



spremište 2

Vanjsko uređenje

j-i dio prema s-z kolni i pješački prilaz s  
ulice

j-i dio parcele ispred zgrade 1 pogled na s-i



j-i i j-z dio do zgrade 1 pogled na j-i



s-z dio do zgrade 1 pogled na s-i



manipulativni prostor iza zgrade 1 pogled na s-z



manipulativni prostor pogled na j-i



s-z dio iza zgrade 2



s-z dio iza zgrade 2 nadstrešnica-nelegalna



nadstrešnica -nelegalna



s-z dio parcele

#### Susjedstvo



s-i do predmetne



j-z do predmetne





j-i nasuprot predmetne



ulica pogled na j-z



ulica pogled na s-i



ulica križanje s Tratinskom

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

### PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), <https://ec.europa.eu/eurostat/>

Prema podacima DZS-a, hrvatsko gospodarstvo nastavilo je svoj dugogodišnji rast i u 4. tromjesečju 2019., sa stopom rasta od 2,5% u odnosu na isto razdoblje u 2018. Zbog izvanrednih mjera pokrenutih u ožujku 2020. u svrhu sprečavanja širenja epidemije virusa Covid-19, godišnja stopa rasta u 1. tromjesečju 2020. pala je na 0,4%, dok za iduće razdoblje ekonomski stručnjaci prognoziraju pad BDP-a praćen gospodarskom krizom.

#### Demografski trendovi

Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

Hrvatska se prema Izvješću o starenju Europske komisije svrstava u zemlje s izrazito negativnim demografskim trendovima. Na to u velikoj mjeri utječe intenzivirani broj odseljenih u inozemstvo, posebno mlađe populacije među kojom vlada najveća potražnja za nekretnostima.

#### Građevinski trendovi i stanje u gospodarstvu općenito

Izvori: [www.hgk.hr](http://www.hgk.hr), [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr), [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), Ministarstvo financija – Porezna Uprava

Dugogodišnji rast gospodarstva pogodio je tržište nekretnosti koje je u većem dijelu države do ožujka 2020. bilo u pozitivnom zamahu, iako s nešto sporijom stopom rasta u odnosu na prethodna razdoblja. Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola porastao je u 2017. za 17,5% u odnosu na 2016., u 2018. se zadržao na podjednakoj razini, a broj izdanih građevinskih dozvola u 2019. veći je za 5,6% u odnosu na 2018. U prvom tromjesečju 2020. broj izdanih građevinskih dozvola značajno je smanjen u odnosu na isto razdoblje 2019.: broj dozvola izdanih za zgrade manji je za 12,1%, broj dozvola za ostale građevine za 26,1%, a broj dozvola za stanove za 25,6%.

Zbog manjka građevinskih radnika i povećanog obima izgradnje u 2019. je došlo do značajnog porasta troškova građenja, a rekordno niska stopa nezaposlenosti krenula je značajnije rasti u travnju 2020. Vrijednost izvršenih građevinskih radova u 2019. porasla je za 15,4% u odnosu na 2018., a porast u 1. kvartalu 2020. u odnosu na 1. kvartal 2019. iznosio je 12,4%.

Nakon snažnog rasta broja kupoprodaja nekretnosti gotovo svih namjena u 2018., u 2019. porast je zabilježen samo u broju kupoprodaja građevinskih zemljišta (2,0%) i u kategoriji ostale nekretnosti (5,4%). Broj kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta te šuma i neplodnih zemljišta bio je podjednak kao i 2018., dok je za ostale vrste nekretnosti zabilježen godišnji pad u broju kupoprodaja, najizraženiji u poslovnim prostorima (11,5%) i stambenim nekretnostima (7,3%).

Tržište stambenih i poslovnih nekretnosti diljem Hrvatske u 2020. usporeno je pod utjecajem vanrednih gospodarskih mjera uvedenih zbog epidemije virusa Covid 19, a tržište nekretnosti u Zagrebu dodatno je pod utjecajem snažnog potresa koji je pogodio područje krajem 1. tromjesečja 2020., a u kojem je nekoliko tisuća nekretnosti pretrpjelo oštećenja različitog stupnja. S obzirom na kratak vremenski odmak rezultati analize njihovih utjecaja na cijene i dinamiku realizacije kupoprodaja i zakupa/najma nisu još poznati.

#### Kretanje cijena stambenih nekretnosti

Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), [www.hgk.hr](http://www.hgk.hr), [burza-nekretnosti.net.hr/statistike](http://burza-nekretnosti.net.hr/statistike), ZANE istraživanja

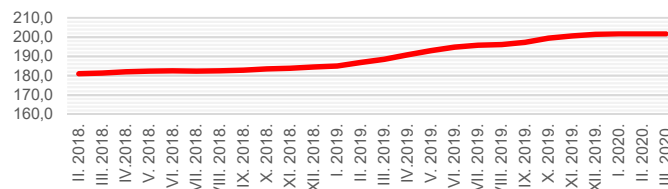
Prema podacima DZS-a, cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u cijeloj 2019. godini bilježe rast. Glavni generator rasta je Grad Zagreb, u kojem je u 4. kvartalu 2019. zabilježen godišnji rast od 14,7%, što je najviša stopa rasta u proteklom desetljeću. Rekordna stopa rasta na Jadranu zabilježena je u 2. kvartalu 2019. (9,1%), no rast se u 3. i 4. kvartalu spustio na umjereniji 5,2%, odnosno 6,0%.

Unatoč ukupnom rastu gospodarstva i tržišta nekretnosti, tržište je i dalje stagniralo u slabije razvijenim područjima, posebno u Lici i u slavonskim županijama, što je registrirano stopom promjene u rubrici ostalo, koja je u prethodnih desetak godina bilježila padove i stagnaciju, uz svega nekoliko iznimki, no u 4. kvartalu 2019. i u toj je kategoriji zabilježen rekordan godišnji rast od 7,5%.

Osim ponude i potražnje, na kretanje tržišta u posljednjem razdoblju utjecao je i državni program subvencioniranja stambenih kredita, zbog kojeg se u vrijeme natječaja za subvencije bilježi nagli periodički rast traženih cijena stambenih nekretnosti. Na natječajima objavljenim u jesen 2019. i proljeće 2020. odobreno je cca 7.700 subvencioniranih kredita, a novi natječaj najavljen je za jesen 2020.

Tromjesečje Quarter	Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) <sup>(1)</sup> Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) <sup>(1)</sup>						Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) <sup>(1)</sup> Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) <sup>(1)</sup>					
	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Q1 2019.	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0
Q2 2019.	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3
Q3 2019.	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5
Q4 2019.	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5

BN indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnina na području RH pokazuje nastavak trenda rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina. U prosincu 2019. godine BN indeks veći je za 5,42% u odnosu na prosinac 2018., a rast cijena nekretnina od početka do kraja 2019. godine najviši je rast u zadnjih 11 godina.



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

## Kretanje cijena poslovnih nekretnina

Izvori: Colliers International – Croatia Market Overview, Research report, H22019, www.dzs.hr, ZANE istraživanja

### Uredski prostori

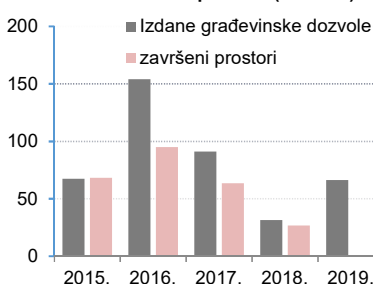
Površina uredskih prostora dovršenih u Zagrebu u 2019. podjednaka je ukupnoj površini uredskih prostora dovršenih u prethodne 3 godine. Potražnja za uredskim prostorima A klase svih veličina u Zagrebu i dalje je bila intenzivna, a glavni pokretač tržišta bio je ICT sektor.

UREDSKI PROSTORI	
ZAGREB	
Ukupna površina	1.440.000 m <sup>2</sup>
Stopa nepopunjenosti	4-5%
Najviša zakupnina	14 – 15 EUR/m <sup>2</sup>
Zakupnina klase A	12.5 EUR/m <sup>2</sup>
Zakupnina klasa B i C	7 – 10 EUR/m <sup>2</sup>
ZAKUPNINE – DRUGI GRADOVI	
Split	9 - 14 EUR/m <sup>2</sup>
Rijeka	7 - 13 EUR/m <sup>2</sup>
Osijek	4 - 9 EUR/m <sup>2</sup>

Stopa nepopunjenosti uredskih prostora u Zagrebu bila je rekordno niska, a prosječna stopa nepopunjenosti u drugim većim gradovima (Split, Rijeka, Osijek) u kvalitetno opremljenim prostorima se smanjuje, dok je u manje kvalitetnim prostorima prisutan pad zakupnine i rast stope nepopunjenosti.

U idućem razdoblju očekuje se jačanje tržišne pozicije vlasnika fleksibilnih uredskih prostora, dodatno potaknuto mjerama protiv širenja epidemije virusa Covid 19.

### Uredski prostori u RH – izdane građ. dozvole i završeni prostori (1000 m<sup>2</sup>)



### Industrijski prostori

Industrijski segment i dalje je najslabije razvijen segment tržišta, a zbog manjka zadovoljavajućih prostora za zakup prisutan je kontinuirani trend izgradnje za vlastite potrebe.

INDUSTRIJSKI PROSTORI	
ZAGREB	
Ukupna površina	+1.000.000 m <sup>2</sup>
Stopa	<2,5%
Najviša zakupnina	5,5 EUR/m <sup>2</sup>
ZAKUPNINE – DRUGI GRADOVI	
Split	3 - 5 EUR/m <sup>2</sup>
Rijeka	4 - 6 EUR/m <sup>2</sup>
Osijek	2 - 4 EUR/m <sup>2</sup>

Potražnja je bila najveća od strane logističkih tvrtki, distributera farmaceutskih proizvoda, hrane i pića, distributera elektronske opreme i trgovaca robom široke potrošnje.

### Lokali

Zbog povoljnih gospodarskih trendova i porasta potrošnje tržište je u 2019. bilo vrlo dinamično.

Niske stope nepopunjenosti i velika potražnja potaknule su vlasnike trgovačkih prostora na manja proširenja i uređenja prostora, a nastavljen je i trend izgradnje trgovačkih prostora u manjim gradovima.

TRGOVAČKI PROSTORI	
ZAGREB	
Ukupna površina	490.000 m <sup>2</sup>
Stopa nepopunjenosti u najuspješnijim centrima	<3%
Najviša zakupnina	17 – 21 EUR/m <sup>2</sup>
Prosječna zakupnina	12 EUR/m <sup>2</sup>
ZAKUPNINE – DRUGI GRADOVI	
Split	12 -18 EUR/m <sup>2</sup>
Rijeka	12 - 17 EUR/m <sup>2</sup>
Osijek	9 - 11 EUR/m <sup>2</sup>

Cijene zakupa hih-street lokala u ulicama smještenim u strogim centrima većih gradova kretale su se od 30 do 140 EUR/m<sup>2</sup>, a konačna cijena značajno je ovisila o mikro lokaciji, veličini prostora, vidljivosti i veličini izloga.

Segment trgovačkih prostora najteže je pogođen izvanrednim epidemiološkim mjerama, a za poslovanje zakupaca i vlasnika prostora prva polovica 2020. bila je izrazito nepovoljna.

## OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### TRŽIŠNA VRIJEDNOST

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

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

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

### TROŠKOVNA METODA

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

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

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

### POREDBENA METODA

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

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

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

### PRIHODOVNA METODA

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

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

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

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

### ODABRANA METODA

Prihodovna metoda

## IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Procjena predmetne nekretnine izvršena je prihodovnom metodom. Za izračun je korištena procijenjena zakupnina za proizvodnu zgradu dobivena poredbenom metodom. Za ostale građevine jedinična vrijednost zakupa korigirana je faktorom umanjena uzimajući u obzir namjenu, dispoziciju i kvalitetu prostora. Dobiveni ostvareni godišnji prihod umanjen je za troškove održavanja, upravljanja i modernizacije te troškove izostanka zakupnine praznih prostora koje vlasnik neće moći naplatiti od zakupnika. Primijenjena je stopa kapitalizacije obzirom na dostupne podatke s tržišta o ponudi i potražnji.

## PRIHODOVNA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

## PRIHOD OD NEKRETNINE

R.br.	Kat	Namjena	Površina		Mjesečni zakup, neto		
			korektiv. faktor	m2	ugovorni EUR/m²	procijenjeni EUR/m²	procijenjeni EUR
1	pr+1	POSLOVNA ZGRADA 1	2,00	157,33		4,44	698,52
2	pr	PROIZVODNA ZGRADA 2		263,47		2,22	584,87
3	pr	PROIZVODNA ZGRADA 3	0,50	83,03		1,11	92,16
4	pr	PROIZVODNA ZGRADA 4	0,00	74,48		0,00	0,00
5	pr	POMOĆNA ZGRADA 5	0,00	24,82		0,00	0,00
		Ukupna površina NP		603,15	Ukupna korisna površina	360,27	1.375,56
<b>GODIŠNJI NETO ZAKUP</b>				2,28		3,82	<b>16.506,71EUR</b>

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

godišnji bruto prihod				16.506,71EUR
operativni troškovi	14%	=	6,59 EUR/m²	-2.375,37EUR
ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	8,00%		20.804 EUR	-1.664,34EUR
prosječna kapitalizacijska rata	8,00%		godišnji neto prihod građevine	12.467,00EUR
OOVK	25godina		VRIJEDNOST GRAĐEVINE	<b>133.082,44EUR</b>
multiplikator	10,67		VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	<b>20.804,23EUR</b>
			POTENCIJAL	<b>26.352,03EUR</b>
			UREĐENJE	<b>0,00EUR</b>
<b>UKUPNO</b>			298,83EUR/m²	<b>180.238,69EUR</b>

GIY 9,16%

## Pomoćni izračun: GODIŠNJI OPERATIVNI TROŠKOVI

troškovi upravljanja	1%godišnjeg neto zakupa	82,53EUR
održavanje	3 EUR/m²korisne površine	900,67EUR
izostanak zakupnine	6%godišnjeg neto zakupa	990,40EUR
modernizacija	0,3% 160.707 EUR	401,77EUR
<b>UKUPNO OPERATIVNI TROŠKOVI</b>	14%godišnjeg prihoda	<b>2.375,37EUR</b>

Utvrđivanje OOVK-a					
Godina procjene	2020.			Faktor korištenja FK	
Godina izgradnje	1980.	1990.	2012.	A	2,5
Starost zgrade G	procjena 27 god.			B	2,0
OVK	50 god.			C	2,0
Relativna starost Rs=G/OVK	54%			2,5	
OOVK	25 god.	0,50			

Procjena ostvarive i održive jedinične cijene zakupa, korištenog za procjenu nekretnine prihodovnom metodom, izvršena je poredbenom metodom. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se realizirane cijene zakupa onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

### POREDBENA METODA - PROCJENA JEDINIČNE CIJENE ZAKUPA

#### OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Vrsta	Namjena	Površina m <sup>2</sup>	Parcela m <sup>2</sup>	Katnost	Godina rekonstrukcije
29.12.2020.	DONJA LOMNICA	LUKAVEC, TRATINSKI ODVOJAK 11	PROIZVOD NA ZGRADA	PROIZVODNJA	263	3.906	Pr	1990.

Budući nisu dostupni podaci o ugovorenim jediničnim cijenama zakupa na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina korišteni su podaci iz sličnih poredbenih područja o ugovorenim cijenama za 3 nekretnine.

Realizirane cijene zakupa nisu međuvremenski izjednačene budući koeficijenti kretanja cijena poslovnih nekretnina nisu objavljeni u službenim biltenima.

Dio obilježja poredbenih nekretnina i predmetne nekretnine potrebnih za interkvalitativno izjednačenje nije poznat u cijelosti niti ih je moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga za takva obilježja usvojene su prosječne vrijednosti i za poredbene i za predmetnu nekretninu.

#### IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci preuzet sa enekretnine

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja ugovora o zakupu	Ugovorena mjesečna cijena zakupa EUR/mj	Namjena	Površina m <sup>2</sup>	Starost	Ugovorena jedinična cijena zakupa EUR/m <sup>2</sup> /mj
1.	IDZKC 1001399	10.05.2016.	298,57	nepoznata	150,00	nepoznata	1,99
2.	IDZKC 1161824	30.01.2019.	331,75	nepoznata	120,00	nepoznata	2,76
3.	IDZKC 1006049	2.6.2016	265,40	nepoznata	105,00	nepoznata	2,53

#### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Indeksi poslovnih nekretnina nisu objavljeni u službenim glasilima

#### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina nisu nam u cijelosti poznata. Pretpostavljamo da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, nedostataka i posebnih obilježja. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Koeficijenti povoljnosti					Kp Koeficijent povoljnosti	Fk Faktor korekcije
		Vrsta zgrade	Opremljenost	Utjecaj okoliša	Promet u mirovanju	Površina		
1.	IDZKC 1001399	stambeno poslovna	nepoznata	stambeno okruženje	vlastito parkiranje	manja	1,08	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,20		
2.	IDZKC 1161824	stambeno poslovna	nepoznata	stambeno okruženje	vlastito parkiranje	manja	1,08	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,20		
3.	IDZKC 1006049	stambeno poslovna	nepoznata	stambeno okruženje	vlastito parkiranje	znatno manja	1,12	1,00



		1,00	1,00	1,00	1,00	1,30		
--	--	------	------	------	------	------	--	--

predmetna nekretnina	LUKAVEC	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
-------------------------	---------	------	------	------	------	------	------	------

## STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok <b>DONJA LOMNICA</b>	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2/mj	Kp i Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m2/mj	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)		Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	IDZKC 1001399	1,99	1,08	1,84	16,98%	0,38		0,14
2	IDZKC 1161824	2,76	1,08	2,56	-15,31%	-0,34		0,12
3	IDZKC 1006049	2,53	1,12	2,26	-1,66%	-0,04		0,00

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjeak EUR/m2	Odstupanje		Kp i Fk	Vrijednost EUR/m2
	EUR/m2	%		
2,22	0,29	13,23	1,00	2,22

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivih granica što znači da se radi o podacima iz ugovora realiziranih u uobičajenim tržišnim okolnostima, dakle pogodnima za procjenu vrijednosti nekretnina.

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

#### POREDBENA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

##### OBILJEŽJA PROCIJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	k.o. Lukavec	Vrsta	Površina m <sup>2</sup>	Namjena	Mjera korištenja - kig	Kategorija zemljišta
29.12.2020.	LUKAVEC	910/1, 910/2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	3.906	S	0,40	I

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

Dio obilježja poredbenih nekretnina i predmetne nekretnine potrebnih za interkvalitativno izjednačenje nije poznat u cijelosti niti ih je moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga za takva obilježja usvojene su prosječne vrijednosti i za poredbene i za predmetnu nekretninu.

Realizirane kupoprodaje su međuvremenski izjednačene pomoću indeksa kretanja cijena stambenih nekretnina koje prati i objavljuje DZS RH.

##### IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci iz eNekretnina

Redni broj transakcije	Poredbene nekretnine	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Površina m <sup>2</sup>	Namjena	Mjera korištenja - kig	Kategorija zemljišta
1	IDZKC 1213362	Q1 2020	11,81	878	S	0,40	I
2	IDZKC 1264603	Q2 2020	12,63	1.590	S	0,40	I
3	IDZKC 1130691	Q2 2019	9,49	2.280	S	0,40	I

##### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

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

Redni broj transakcije	Poredbene nekretnine	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks na dan vrednovanja B	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski i izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>
1	IDZKC 1213362	Q1 2020	11,81	140,79	142,54	1,01	11,96
2	IDZKC 1264603	Q2 2020	12,63	142,54		1,00	12,63
3	IDZKC 1130691	Q2 2019	9,49	131,15		1,09	10,31

##### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

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

Redni broj transakcije	Poredbene nekretnine	SPREMNOST ZA GRADNJU Prilog 4.	MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA Prilog 11.	UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA Prilog 2.	UTJECAJ SLUŽNOSTI VODOVA Prilog 3.	UTJECAJ BUKE Prilog 6.	UTJECAJ ZAGAĐENJA ZRAKA Prilog 7.
		Kategorija zemljišta / Udjel vrijednosti	Kis / KP	Stupanj okrnjenosti / Udjel vrijednosti	Stupanj okrnjenosti / Udjel vrijednosti	Utjecaj / Udjel vrijednosti	Utjecaj / Udjel vrijednosti
1	IDZKC 1213362	I	0,40	umjeren	ne postoji	neznatan	nizak
		100%		90%	100%	100%	100%
		Koef. za preračunavanje		1,11	1,00	1,00	1,00

	Odstupanje %	0%	0%	11%	0%	0%	0%
2	IDZKC 1264603	I 100%	0,40	ne postoji 100%	minimalni 90%	neznatan 100%	nizak 100%
	Koef. za preračunavanje	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00	1,00
	Odstupanje %	0%	0%	0%	11%	0%	0%
3	IDZKC 1130691	I 100%	0,40	ne postoji 100%	ne postoji 100%	povremen 95%	nizak 100%
	Koef. za preračunavanje	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00
	Odstupanje %	0%	0%	0%	0%	5%	0%
<b>predmetna nekretnina</b>		I	0,40	ne postoji	ne postoji	ne postoji	nizak
kamatna stopa	vrijeme čekanja u godinama	100%		100%	100%	100%	100%
#REF!	0						

## STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Poredbene nekretnine	Međuvremenski izjednačene cijene EUR/m2	Odstupanje %	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačene cijene EUR/m2	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	IDZKC 1213362	11,96	11%	13,29	-4,42%	-0,56	0,32
2	IDZKC 1264603	12,63	11%	14,03	-10,30%	-1,31	1,72
3	IDZKC 1130691	10,31	5%	10,85	14,72%	1,87	3,51
	<b>prosjeak</b>	11,63		<b>12,72</b>	<b>10,68%</b>	<b>1,36</b>	

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

## TRŽIŠNA VRIJEDNOST

ZEMLJIŠTE / k.o. Lukavec 910/1, 910/2	Prosjeak EUR/m2	Površina m2	PROCIJENJENA VRIJEDNOST		
			Koeficijent za preračunavanje	EUR/m2	EUR
u funkciji postojeće izgradnje	12,72	1.635	1,00	12,72	20.804,23
potencijal		1.871	1,00	12,72	23.807,17
infrastruktura		400	0,50	6,36	2.544,86
ZEMLJIŠTE		3.906		12,07	47.156,26

## Rekapitulacija

PRIHODOVNA METODA procjena tržišne vrijednosti		TRŽIŠNA VRIJEDNOST EUR	KP m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup> KP
	GRAĐEVINA	133.082	360,27	369
	ZEMLJIŠTE	20.804		58
	POTENCIJAL	26.352		73
	UREĐENJE	0		0
UKUPNO		180.239	360,27	500
ZAKLJUČAK		TRŽIŠNA VRIJEDNOST	NP m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup> NP
		180.000 EUR	603,15	298
7,535846		1.356.452 kn		
▪ Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza kojima je reguliran promet nekretnine.				

TROŠKOVNA METODA procjena troškova građenja za potrebe utvrđivanja osnovice osiguranja građevine	NOVA VRIJEDNOST EUR	umanjenje %	SADAŠNJA VRIJEDNOST EUR
PRIKLJUČCI	12.577		12.577
GRAĐENJE	160.707	36,17%	102.585
Građevina	62.934	7,42%	58.262
Vanjsko uređenje	11.400	55,00%	5.130
Ostalo	6.328	100,00%	0
UKUPNO	173.284	33,54%	115.162

**PRILOZI**

- izvadak iz zemljišne knjige preuzet sa <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- kopija katastarski plan i posjedovni list preuzet sa <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- kopija Rješenja o izvedenom stanju
- kopija ovjerene naslovne strane snimke izvedenog stanja



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



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA  
Stanje na dan: 05.12.2020. 00:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331678, LUKAVEC

Broj ZK uložka: 908

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5923/2020

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

## Posjedovnica

## PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	910/1	DVORIŠTE I LIVADA U LUKAVCU		935	3361	
2.	910/2	KUĆA BROJ 11, ZGRADA I DVORIŠTE U LUKAVCU		151	545	
		UKUPNO:		1086	3906	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 PARADI SLAVKO (JURAJ), OIB: 24174222482, ZAGREB, BRAĆE DOMANY 2	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	2.1 Zaprmljeno 12.09.2012. broj Z-3711/12  Na temelju Ugovora o založnom pravu od 11. rujna 2012., Punomoći broj 50/12. od 10. prosinca 2011. i Punomoći broj 51/12. od 10. prosinca 2011. uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A, radi osiguranja tražbine u iznosu od 72.667,00 EUR (sedamdesetdvjetisućšesestošezdeset sedam eura) plativo u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2</b>	72.667,00 EUR	
3.	3.1 Zaprmljeno 10.09.2015. g. pod brojem Z-5162/2015  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 09.09.2015. radi 800.000,00 KN plativo u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove koji proizlaze iz ugovora, za korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB</b>	800.000,00 KN	
4.			

Katastarska općina: 331678, LUKAVEC

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 908

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 25.09.2020.g. pod brojem Z-5923/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 25.09.2020, PUNOMOĆ BROJ 709/2020 11.09.2020, PUNOMOĆ BROJ 710/2020 11.09.2020, radi osiguranja novčane tražbine na iznos od 800.000,00 HRK (slovima: osamstotisućakuna), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove, te prema svim ostalim uvjetima iz Ugovora, za korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB</b>	800.000,00 HRK	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.12.2020.

- kopija katastarski plan i posjedovni list preuzet sa <https://oss.uredjenazemlja.hr>

12/5/2020

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VELIKA GORICA

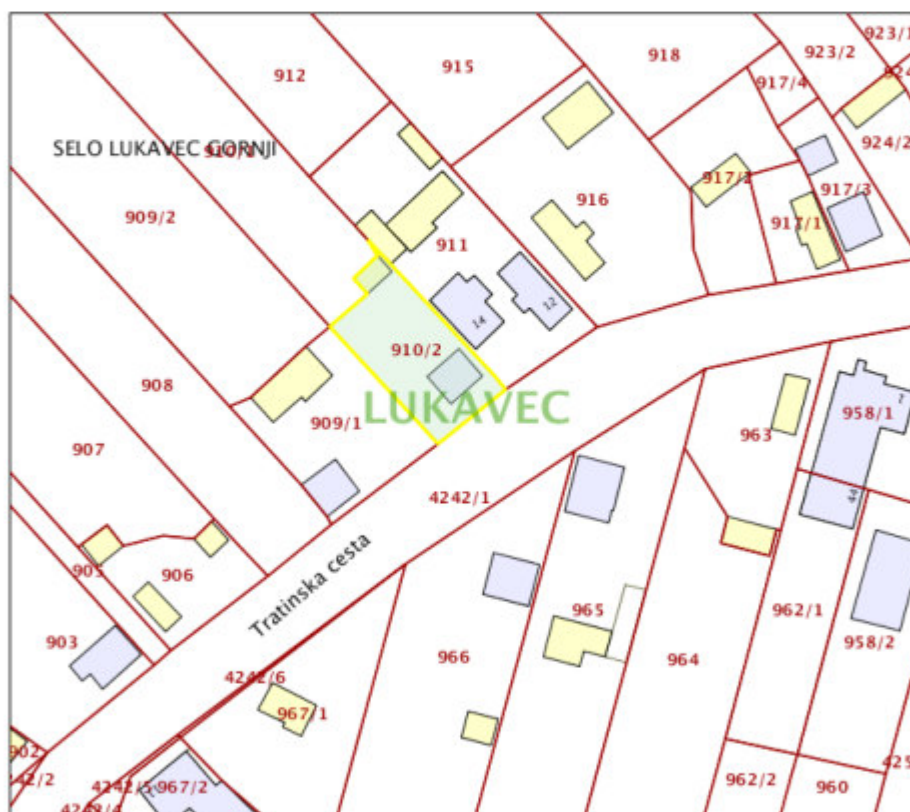
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. LUKAVEC, 331678  
k.č. br.: 910/2

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 05.12.2020

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel>

1/1

12/5/2020

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VELIKA GORICA

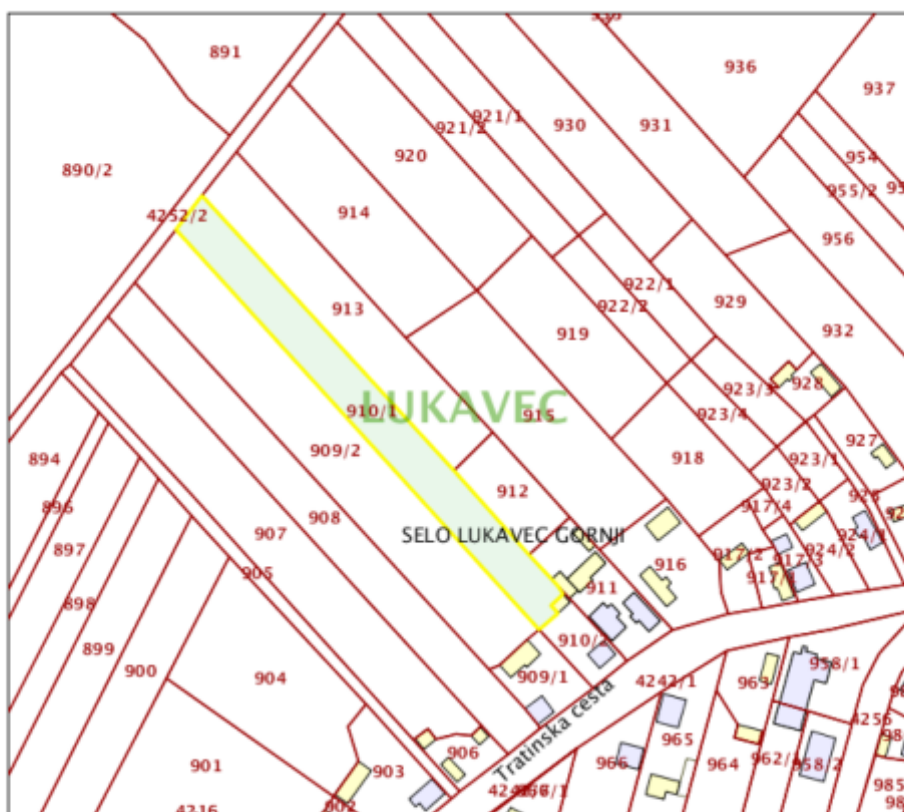
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. LUKAVEC, 331678  
k.č. br: 910/1

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 05.12.2020

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel>

1/1



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

# NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 05.12.2020. 00:42

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LUKAVEC (Mbr. 331678)

Posjedovni list: 2716

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PARADI SLAVKO, JURAJ, BRAĆE DOMANY 2, ZAGREB (VLASNIK)	24174222482

### 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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		910/1	SELO LUKAVEC	3361	4		
			LIVADA	2016			
			DVORIŠTE	35			
			LIVADA	1310			
		910/2	SELO LUKAVEC	545	4		
			DVORIŠTE	465			
			KUĆA I ZGRADA	80			
Ukupna površina katastarskih čestica				3906			

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



- kopija Rješenja o izvedenom stanju



REPUBLIKA HRVATSKA  
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA  
**GRAD VELIKA GORICA**  
Upravni odjel za provedbu dokumenata  
prostornog uređenja i građenja  
Trg kralja Tomislava 6, Velika Gorica

Klasa: UP/I 361-06/2013-002/10435

Urbroj: 238-31-01/081-2015-8

Velika Gorica, 31.07.2015

Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Grada Velika Gorica, povodom zahtjeva kojeg je podnio Slavko Paradi, OIB: 24174222482, Ulica braće Domany 2, Zagreb, za donošenje rješenja o izvedenom stanju na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12 i 143/13), donosi slijedeće

### RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuju se:

- dovršena slobodnostojeća manje zahtjevna zgrada poslovne namjene oznake 1, kosog dvostrešnog krova, ukupne visine 7,92 m, vanjske tlocrtne duljine i širine 8,77 m x 7,93 m, građevinske (bruto) površine 122,66 m<sup>2</sup>, koja se sastoji od prizemlja i kata (P+1),
  - dovršena poluugrađena manje zahtjevna zgrada proizvodne namjene oznake 2, kosog dvostrešnog krova, ukupne visine 4,66 m, vanjske tlocrtne duljine i širine 26,24 m x 10,61 m, građevinske (bruto) površine 276,20 m<sup>2</sup>, koja se sastoji od prizemlja (P), u kojoj se nalazi prostor za proizvodnju i obradu uredskog materijala i namještaja,
  - dovršena ugrađena jednostavna zgrada proizvodne namjene oznake 1, kosog dvostrešnog krova, ukupne visine 7,03 m, vanjske tlocrtne duljine i širine 15,19 m x 6,16 m, građevinske (bruto) površine 93,55 m<sup>2</sup>, koja se sastoji od prizemlja (P), u kojoj se nalaze prostori za odlaganje i obradu uredskog materijala i namještaja,
  - dovršena poluugrađena jednostavna zgrada proizvodne namjene oznake 2, kosog jednostrešnog krova, ukupne visine 4,06 m, vanjske tlocrtne duljine i širine 11,69 m x 5,61 m, građevinske (bruto) površine 62,30 m<sup>2</sup>, koja se sastoji od prizemlja (P), u kojoj se nalaze prostori za odlaganje i obradu uredskog materijala i namještaja,
  - dovršena poluugrađena pomoćna zgrada u funkciji osnovne zgrade, kosog jednostrešnog krova, ukupne visine 4,01 m, vanjske tlocrtne duljine i širine 6,18 m x 4,56 m, koja se sastoji od prizemlja (P) u naravi nadstrešnica, tlocrtne površine 28,20 m<sup>2</sup>,
- sve na lokaciji u naselju Lukavec, Tratinski odvojak 16, izgrađene na k.č. broj 910/1 i 910/2, obje k.o. Lukavec, prikazane na Geodetskom snimku izvedenog stanja od 05.06.2013. godine, izrađenom po NI-AL d.o.o. iz Velike Gorice, Kralja Petra Svačića 2, od ovlaštenog inženjera geodezije Alana Alilovića, ing. geod., Geo 306 i na Snimci izvedenog stanja broj UP 248/13 S, od svibnja 2013. godine, izrađenoj od URBANI PROSTOR d.o.o. iz Zagreba, Goranska 24A, projektant Jasmina Šarotar, dipl. ing. arh., A 3353.
2. Geodetski snimak i snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja, sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovoga Upravnog odjela.
3. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.

UP/I 361-06/2013-002/10435

## Obrazloženje

Slavko Paradi, Ulica braće Domany 2, Zagreb, podnio je dana 29.06.2013. godine zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje građevina iz točke 1. izreke ovoga rješenja.

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio propisane dokumente, odnosno po tri primjerka snimke izvedenog stanja i tri geodetska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja.

Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu DOF5/2011 u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. godine utvrđeno je da su predmetne građevine vidljive na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Prostorni plan uređenja Grada Velike Gorice („Službeni glasnik Grada Velike Gorice“ broj 10/06, 6/08, 5/14, 6/14 i 02/15), snimku izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja, izvadak iz zemljišnih knjiga i posjedovni list za zemljište na kojem su izgrađene predmetne zgrade, koji su pribavljeni po službenoj dužnosti, te očevidom obavljenim dana 03.10.2014. godine, utvrđeno je da:

- su predmetne zgrade unutar obuvata navedenog plana i to u građevinskom području naselja Lukavec,
- predmetne zgrade nemaju veću etažnost od najveće dopuštene Odlukom o broju etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi („Službeni glasnik“ Grada Velike Gorice broj 6/11),
- se predmetne zgrade ne nalaze u području i površinama iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- predmetne jednostavna zgrada proizvodne namjene oznake 1 i jednostavna zgrada proizvodne namjene oznake 2 su izgrađene na medi i nemaju istak koji prelazi na drugu česticu, dok ostale zgrade nisu izgrađene na medi i nemaju istak koji prelazi na drugu česticu,
- predmetne zgrade nisu kamp-kućica ili kontejner trajno povezan s tlom niti baraka ili sličan sklop,
- da je snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetnih zgrada.

Uvidom u rješenje o naknadi Upravnog odjela za komunalne djelatnosti i promet Klasa: UP/I-360-01/15-001/579, Urbroj: 238-31-05/172-2015-2 od 17.07.2015. godine i Izvješćaj za stavke izvoda od 27.07.2015. godine, utvrđeno je da je plaćena u cjelosti naknada za zadržavanje nezakonitih zgrada u prostoru u iznosu od –8.041,19 kn.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s tim česticama zemljišta i jedinicu lokalne samouprave na čijem se području nalaze te čestice, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od 02.03.2015. godine koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnog tijela od 02.03.2015. do 10.03.2015. godine.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 25.03.2015. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 25.03.2015. godine od strane ovoga Upravnog odjela.

Budući je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetnih građevina postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Sadržaj točke 1. i 3. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavka 1., 3., 4. i 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

UP/I 361-06/2013-002/10435

U točki 2. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 2. i 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga rješenja i njegovo donošenje po Tar. broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14) u iznosu od 70,00 kuna plaćena je u cijelosti.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovoga rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja u roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem tijela koje je donijelo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od =50,00 kuna.

PROČELNIK UPRAVNOG ODJELA  
Zdenka Cvahte, dipl. ing. arch.

#### Dostaviti:

1. Slavko Paradi, Ulica braće Domany 2, Zagreb  
- 2 x uz jedan ovjereni primjerak snimke izvedenog stanja,  
te dva primjerka ovjerenog geodetskog snimka izvedenog stanja
2. Putem oglasne ploče (izložiti 8 dana), ovdje
3. Evidencija, ovdje
4. Spis, ovdje

#### NA ZNANJE:

1. Upravni odjel za urbanizam i zaštitu okoliša  
Grada Velike Gorice – ovdje, za dokumentaciju prostora
2. Upravni odjel za komunalne djelatnosti i promet  
Grada Velike Gorice – ovdje - po izvršnosti
3. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja  
Građevinska inspekcija, Zagreb, Republike Austrije 25 - po izvršnosti
4. Hrvatske vode, Vodnogospodarska ispostava  
za mali sliv „Zagrebačko prisavljje“  
Zagreb, Ulica grada Vukovara 220 - po izvršnosti
5. Ured državne uprave u Zagrebačkoj ispostavi,  
Služba za gospodarstvo, Ispostava Velika Gorica  
Velika Gorica, Trg kralja Tomislava 34 - po izvršnosti
6. Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije,  
Zagreb, Ulica grada Vukovara 72 - po izvršnosti

- [kopija ovjerene naslovne strane snimke izvedenog stanja](#)



**URBANI PROSTOR d.o.o.**  
za građenje i projektiranje, trgovinu i usluge  
HR – 10 010 Zagreb, Velika Polje, Goranska ulica 24/a  
OIB: 34989000441  
Tel. +385 (0)1 622 32 33, Fax: +385 (0)1 400 47 42  
urbani.prostor@urbani.prostor.hr, www.urbani-prostor.hr



**ZGRADE:** MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA 1  
MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA 2  
JEDNOSTAVNA ZGRADA 1  
JEDNOSTAVNA ZGRADA 2  
POMOĆNA ZGRADA

**INVESTITOR:** SLAVKO PARADI, OIB: 24174222482  
HR – 10 000 Zagreb, Ulica braće Domani 2

**LOKACIJA:** k.č.br. 910/1 i 910/2, k.o. Lukavec  
HR – 10 412 Donja Lomnica, Lukavec, Tratinski odvojak 16

**FAZA:** SNIMKA IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRAĐENIH ZGRADA

## SNIMKA IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRAĐENIH ZGRADA

za ishođenje rješenja o izvedenom stanju prema Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12)

**BROJ PROJEKTA:** UP 248/13 S  
**PROJEKTANT:** Jasmina Šarotar, dipl. ing. arh.  
**SURADNIK:** Gordan Murat, ing. arh.  
**DIREKTOR:** Damir Milišić, građ. teh.



Zagreb, svibanj 2013.