

Članica Erste & Steiermärkische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

Ivana Lučića 2,  
10000 Zagreb  
Tel.: 072 37 2950  
Fax.: 072 37 2951

[www.erstenekretnine.hr](http://www.erstenekretnine.hr)  
[erstenekretnine@erstenekretnine.hr](mailto:erstenekretnine@erstenekretnine.hr)

Broj predmeta 2-20-6-6976

IBK [3466704]

Opis procjenjivane  
nekretnine

PROIZVODNO STAMBENA ZGRADA NA  
ADRESI BEĐIĆI 25, MIROŠEVAC,  
ZAGREB

Svrha procjene

Izrada procjemenog elaborata tržišne  
vrijednosti procjenjivane nekretnine za  
potrebe financijskog poslovanja

Procjenitelj

Erste nekretnine d.o.o.

Dan vrednovanja

05.02.2021.

Naručitelj

GLAFIJOS D.O.O., ZAGREB,  
KAPUCINSKA 28



PROCJEMBENI  
ELABORAT

Erste nekretnine d.o.o. specijalizirano je trgovačko društvo za poslovanje nekretninama u vlasništvu Erste&Steiermärkische Bank d.d. Erste nekretnine osnovane su radi proširenja ponude usluga i proizvoda grupe u segmentu poslovanja s nekretninama.

Erste nekretnine dio su Erste grupe u Hrvatskoj koju predvodi Erste&Steiermärkische Bank kao osvajač "Zlatne kune" za najuspješniju banku u Hrvatskoj u 2005., 2006., 2008., 2010., 2011. i 2012. godini, po izboru Hrvatske gospodarske komore. Danas Erste&Steiermärkische Bank d.d. ima 126 poslovnica, uključujući 14 komercijalnih centara, 8 poduzetničkih i 9 profitnih centara za korporativne klijente te bankomatsku mrežu od preko 620 bankomata.

Osim što se bavi procjenama nekretnina i nadzorom, tvrtka posluje i kao posrednik na tržištu nekretnina te kao konzultant za poslovanje s nekretninama. Erste nekretnine posluju u cijeloj Hrvatskoj, a u suradnji sa sestrinskim tvrtkama prisutne su i na mnogim tržištima Srednje i Istočne Europe.


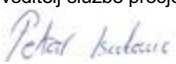

Zajednički rad na novim proizvodima i uslugama unutar Erste grupe klijentima omogućuje potpuno rješavanje svih financijskih potreba na jednom mjestu.

**Erste - jedno ime za sve financijske usluge.**

## Sadržaj

<b>Sažetak .....</b>	<b>3</b>
<b>Rješenje Erste nekretnina d.o.o. ....</b>	<b>4</b>
<b>Popis propisa, stručne i znanstvene literature .....</b>	<b>6</b>
<b>Opće i posebne pretpostavke .....</b>	<b>7</b>
<b>Zadatak .....</b>	<b>8</b>
Procjenjivana nekretnina .....	8
Prikaz položaja nekretnine na karti .....	9
<b>Rezultati očevida .....</b>	<b>10</b>
Fotodokumentacija .....	10
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine .....	11
Provjera pravnog statusa .....	12
<b>Kakvoća procjenjivane nekretnine Poslovni objekt-proizvodna namjena .....</b>	<b>13</b>
<b>Kakvoća procjenjivane nekretnine Poslovna zgrada-stambena namjena .....</b>	<b>14</b>
Izračun površina prostora .....	15
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina .....	16
<b>Obrazloženje za odabir metode .....</b>	<b>20</b>
<b>Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti .....</b>	<b>21</b>
<b>Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom .....</b>	<b>24</b>
<b>Izjava o nepristranosti i neovisnosti .....</b>	<b>29</b>
<b>Prilozi .....</b>	<b>30</b>

## Sažetak

<b>BROJ PREDMETA</b>	2-20-6-6976	<b>SURADNIK / IZRADIO</b>	Dora Mažuran (10003)
<b>IBK</b>	3466704	<b>KONTROLA</b>	<b>Ozana Milak Milovac</b> voditelj područnog tima Zagreb  <b>Petar Isaković</b> voditelj službe procjena 
<b>DAN OČEVIDA</b>	03.02.2021.		
<b>DAN VREDNOVANJA</b>	05.02.2021.		
<b>DAN KAKVOĆE</b>	03.02.2021.		
<b>METODA IZRAČUNA</b>	Prihodovna metoda		
		<b>PROCJENITELJ</b>	<b>Erste nekretnine d.o.o.</b> <b>ERSTE NEKRETNINE d.o.o.</b> 10000 ZAGREB 001 

### ► Lokacija nekretnine

<b>ŽUPANIJA</b>	GRAD ZAGREB	<b>GRAD/OPĆINA</b>	ZAGREB
<b>ASELJE</b>	MIROŠEVAC	<b>ADRESA</b>	BEDIĆI 25
<b>ŠIFRA LOKACIJE</b>	210523		

### ► Podatci o nekretnini

<b>PREDMET PROCJENE</b>	PROIZVODNO STAMBENA ZGRADA		
<b>PRIPADCI:</b>	-	<b>UKUPNA POVRŠINA</b>	484,43 m <sup>2</sup>
<b>ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL</b>	ZAGREB	<b>KATASTARSKA OPĆINA</b>	GRANEŠINA NOVA
<b>ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK</b>	9989	<b>ČESTICA</b>	3734
<b>PODULOŽAK</b>	-	<b>IDENTIFIKACIJA</b>	3734, GRANEŠINA NOVA
<b>VLASNIK</b>	GLAFIJOS D.O.O., KAPUCINSKA ULICA 28, 10000 ZAGREB	<b>SUVLASNIČKI UDJEL</b>	1/1
<b>PRAVNI STATUS</b>	Legalna nekretnina	<b>ZABILJEŽBE I TERETI</b>	Ima

### ► PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

**1.830.000 kn**
**242.677 €**

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

Tečaj: 7,570928 (srednji tečaj HNB, 05.02.2021.)

### ► Narudžba procjene

<b>NARUČITELJ</b>	GLAFIJOS D.O.O.	<b>ADRESA</b>	ZAGREB, KAPUCINSKA 28
<b>DATUM NARUDŽBE</b>	19.11.2020.	<b>DAN ISPORUKE</b>	

Ovaj elaborat za procjenu nekretnina izrađen je za potrebe Naručitelja te društva Erste nekretnine d.o.o., Erste&amp;Steiermärkische Bank d.d. te Erste Group i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu.

Svi podaci i informacije izneseni u ovom elaboratu su povjerljivi, a bilo kakva njihova distribucija, umnožavanje ili korištenje od strane trećih osoba, u cijelosti ili djelomično, strogo je zabranjena bez pisanog odobrenja društva Erste nekretnine d.o.o.

Erste nekretnine d.o.o. ne preuzima odgovornost za bilo kakve postupke proizašle iz i u svezi sa mišljenjima iznesenim u ovom elaboratu, a u kojim bi postupcima Naručitelj bio stranka pred bilo kojim nadležnim tijelom te ne odgovara za naknade troškova, šteta ili izgubljene dobiti po bilo kakvoj osnovi.

## Rješenje Erste nekretnina d.o.o.



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

Broj: 4 Su- 952/2019  
Zagreb, 19. kolovoza 2019.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ERSTE 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 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **ERSTE NEKRETNINE d.o.o.** iz Zagreba, Ivana Lučića 2a 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 ERSTE NEKRETNINE d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba ERSTE 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; Dora Mažuran - imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu, Ozana Milak Milovac - imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu, Slobodan Bogdanović - imenovan rješenjem Trgovačkog suda u Splitu,

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



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

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

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

## Popis propisa, stručne i znanstvene literature

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se sljedeći propisi i stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- 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),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20),
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m<sup>3</sup>) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17),
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora.

## Opće i posebne pretpostavke

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, na temelju očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te na temelju dostupne dokumentacije. Očividom na terenu obavljen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava, osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi te u trenutku njegova provođenja nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica, uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14) te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine poput prava građenja i prava služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drukčije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ako u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na predmetnoj nekretnini (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da ta ograničenja ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14).

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima,
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba,
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini,
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces,
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ako to nije moguće, procjembeni elaborat će se napraviti na temelju vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.

Ako je procjenitelju, prilikom izrade procjembenog elaborata, potreban neki od javno dostupnih podataka s internetskog servisa (poput prostorno-planske dokumentacije, evidencije katastra i zemljišnih knjiga i sl.), procjenitelj ih može koristiti ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu spomenutih općih i posebnih pretpostavki, a svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

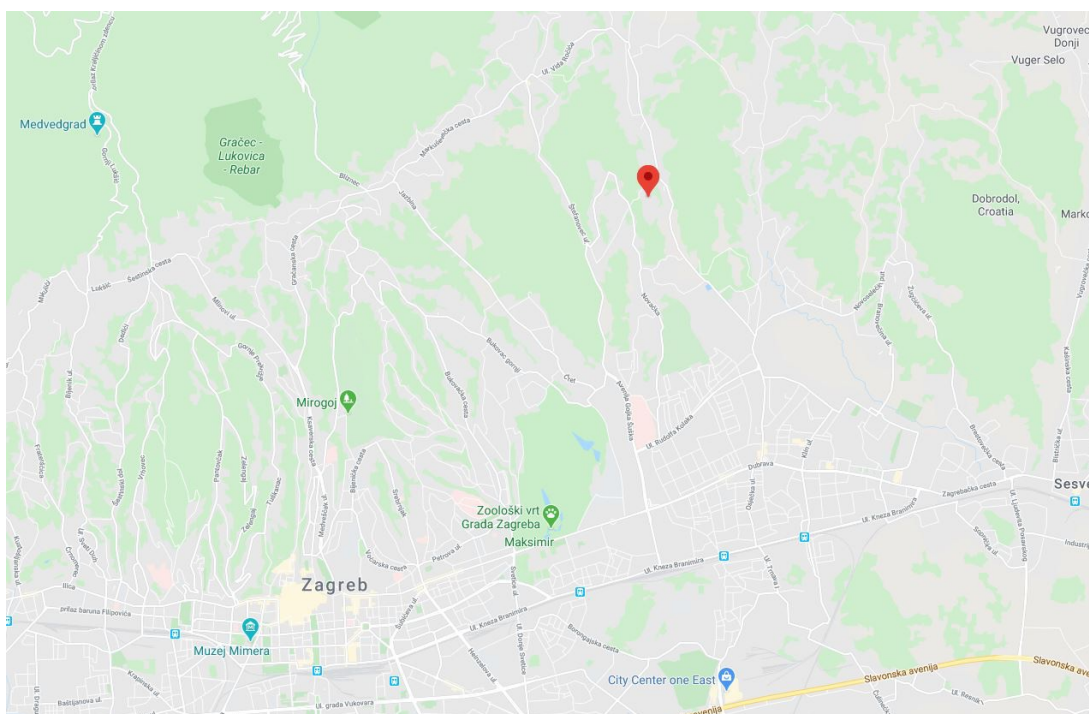
## Zadatak

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada revizije procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

## Procjenjivana nekretnina

<b>Opis:</b>	PROIZVODNO STAMBENA ZGRADA
<b>Ulica i k.br.:</b>	BEDIĆI 25
<b>Grad/Općina:</b>	ZAGREB
<b>Četvrt/Naselje:</b>	MIROŠEVAC
<b>Županija:</b>	GRAD ZAGREB
<b>Kat. općina:</b>	GRANEŠINA NOVA
<b>Z.k. uložak:</b>	9989
<b>K.č.br:</b>	3734
<b>Identifikacija:</b>	3734, GRANEŠINA NOVA
<b>Dan vrednovanja:</b>	05.02.2021.
<b>Dan kakvoće:</b>	03.02.2021.

## Prikaz položaja nekretnine na karti



Slika karte 1

Izvor: <https://maps.google.com/>, tip prikaza: karta



Slika karte 2

Izvor: <http://www.katastar.hr/dgu> ili <https://geoportal.dgu.hr>



## Rezultati očevida

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je na temelju vanjskog očevida nekretnine i prikupljenih podataka od naručitelja i prethodnog elaborata procjene vrijednosti nekretnine br. 3-20-6-4306, koji su izradile Erste nekretnine d.o.o. 31.7.2020. godine, kad je vrijednost procjenjivane nekretnine iznosila 250.870 eura .

## Fotodokumentacija



Slike za elaborat 1



Slike za elaborat 2



Slike za elaborat 3



Slike za elaborat 4

Izvor: Erste nekretnine d.o.o.

## Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi stambeno poslovna zgrada (gospodarsko proizvodne i stambene namjene), sastoji se od dva dijela. Zgrada se sastoji od etaže podruma, prizemlja i kata sa jednom stambenom jedinicom na katu i proizvodnog dijela u prizemlju i podrumu.

U podrumu je prostor za popravak vozila, u prizemlju je proizvodna hala, garaža i radionica, ured, s.čvor, hodnik i spremišta. Na katu je vanjsko ulazno stubište, natkriveni balkon, dnevni boravak, hodnik, kuhinja, kupaonica i jedna soba (prije se koristilo kao uredski prostor). Zgrada se trenutno ne koristi i nije bio moguć unutarnji obilazak.

Tehnički opis i iskaz površine preuzeti su iz prethodnih elaborata.

Sveukupna površina objekta iznosi 484,43 m<sup>2</sup>.

Procjena vrijednosti nekretnine napravljena je pod pretpostavkom prosječnog održavanja, trošenja i korištenja objekata u skladu s vremenom nastanka objekata i njihove namjene.

- održavanje objekta u kojoj se nalazi procjenjivana nekretnina je prosječno - objekt se ne koristi
- objekt je stambeno-poslovna zgrada proizvodno-stambene namjene
- podaci o energetske karakteristika nekretnine nisu poznati

## Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- okolni objekti su uglavnom obiteljske kuće
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao umjereno poželjnu
- u blizini su glavni gradski javni i društveni sadržaji
- parkiranje vozila moguće je na predmetnoj parceli
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

## Druge odlučne činjenice

- mogućnost nove gradnje na široj lokaciji nije isključena
- pristupni put je neposredan na javno prometnu površinu, u naravi uska ulica Beđići, kčbr. 3752, ko. Granešina Nova, upisano kao ulica, u javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu grada Zagreba (zkčbr. 3752, ko. Granešina Nova, upisano kao ulica, u javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu grada Zagreba)

## Opis promjene

Na nekretnini nije bilo promjene.

## Provjera pravnog statusa

Legalna nekretnina

U zemljišne knjige upisana je zabilježba:

"Zabilježuje se da je za zgradu mješovite uporabe površine 450 m<sup>2</sup> sagrađene na k.č.br. 3734 priloženo pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Šesti područni odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-350-05/2013-007/8999 Urbroj: 251-13-22-7/006-17-16 od 29.8.2017."

Za predmetnu zgradu proizvodno-stambene namjene izrađena je i arhitektonska snimka izvedenog stanja koja je sastavni dio Rješenja. Zgrada je izvedena u potpunosti prema nacrtima iz snimke, sve u prilogu elaborata.

## Kakvoća procjenjivane nekretnine Poslovni objekt-proizvodna namjena

<b>Temelji:</b>	AB trakasti i samci
<b>Nosiva konstrukcija:</b>	AB prefabricirana
<b>Međukatna konstrukcija:</b>	AB ploča
<b>Krovnna konstrukcija:</b>	AB prefabricirana;dvostrešno krovšte;trapezni lim
<b>Pročelje:</b>	termo žbuka + SEP
<b>Pregrade:</b>	opeka
<b>Obrada zidova:</b>	žbukani, bojani, keramičke pločice
<b>Podne obloge:</b>	keramika, industrijski pod, beton
<b>Obrada stropova</b>	vidljiva konstrukcija pokrova, supušteni strop, žbukano, bojano
<b>Unutarnja stolarija:</b>	drvena puna
<b>Vanjska stolarija:</b>	bravarska, kopelit staklo, klizna vrata
<b>Izvedene instalacije:</b>	telekom, električna energija, vodovod, javna odvodnja, grijanje, plin, kanalizacija, gromobranska instalacija
<b>Grijanje:</b>	etažno centralno na plin
<b>Godina izgradnje:</b>	1993
<b>Godina adaptacije:</b>	-
<b>Opis adaptacije:</b>	-
<b>Kat / Katnost:</b>	- / Dijelom Pod.+Suteren+Kat
<b>Dizalo:</b>	ne
<b>Okoliš:</b>	uređen, asfaltiran, popločan, zatravljen, hortikulturno uređen, ograđen
<b>Orijentacija:</b>	tri strane svijeta
<b>Parkirno mjesto (kom):</b>	-
<b>Pripadci:</b>	-
<b>Stanje nekretnine:</b>	održavano, dobro

## Kakvoća procjenjivane nekretnine Poslovna zgrada-stambena namjena

<b>Temelji:</b>	AB trakasti
<b>Nosiva konstrukcija:</b>	blok opeka ojačana AB serklažima
<b>Međukatna konstrukcija:</b>	AB ploča
<b>Krovnna konstrukcija:</b>	armiranobetonska;ravno krovšte;ravan neprohodni krov
<b>Pročelje:</b>	ožbukano
<b>Pregrade:</b>	gipskartonski, opeka
<b>Obrada zidova:</b>	žbukani, bojani, keramičke pločice, tapete
<b>Podne obloge:</b>	laminat, keramika, informatički pod
<b>Obrada stropova</b>	dijelom spuštteni strop, dijelom ožbukani i obojani
<b>Unutarnja stolarija:</b>	drvena puna
<b>Vanjska stolarija:</b>	alumijska, s "izo" ostakljenjem, ALU rolete
<b>Izvedene instalacije:</b>	telekom, električna energija, vodovod, javna odvodnja, grijanje, plin, kanalizacija, panik rasvjeta, gromobranska instalacija
<b>Grijanje:</b>	etažno centralno na plin
<b>Godina izgradnje:</b>	1995
<b>Godina adaptacije:</b>	-
<b>Opis adaptacije:</b>	-
<b>Kat / Katnost:</b>	1 / Dijelom Pod.+Sut.+Kat
<b>Dizalo:</b>	ne
<b>Okoliš:</b>	uređen, asfaltiran, popločan
<b>Orijentacija:</b>	tri strane svijeta
<b>Parkirno mjesto (kom):</b>	-
<b>Pripadci:</b>	-
<b>Stanje nekretnine:</b>	održavano, dobro



## Izračun površina prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19).

POSLOVNI OBJEKT (PROIZVODNE I STAMBENE NAMJENE)	PODNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m <sup>2</sup> )	VISINA (m)
<b>PRIZEMLJE</b>				
hodnik	2,03	1,00	2,03	3,10
spremište	21,89	0,35	7,66	1,80
spremište	1,30	0,35	0,46	1,80
garaža i radionica	50,48	1,00	50,48	3,10
sanitarni čvor-kupaonica	4,87	1,00	4,87	3,10
praonica	1,63	1,00	1,63	3,10
wc	1,59	1,00	1,59	3,10
wc	1,63	1,00	1,63	3,10
ured	6,58	1,00	6,58	3,10
gospodarsko proizvodna hala	315,05	0,75	236,29	6,66-7,59
	<b>407,05</b>	---	<b>313,21</b>	---
<b>KAT</b>				
vanjsko stubište	4,19	0,25	1,05	
balkon natkriven	5,80	0,50	2,90	
dnevni boravak	42,36	1,00	42,36	2,65
hodnik	1,50	1,00	1,50	2,65
kuhinja	2,60	1,00	2,60	2,65
kupaonica	3,09	1,00	3,09	2,65
soba	17,84	1,00	17,84	2,86
	<b>77,38</b>	---	<b>71,34</b>	---
<b>UKUPNO:</b>	<b>484,43</b>	---	<b>384,55</b>	---
Izvor površina: iz prethodnog elaborata br. 3-19-6-1673				

# Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

## 1. Općenito o tržištu nekretnina

Od početka pojave krize na tržištu nekretnina do kraja 2015. godine zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene.

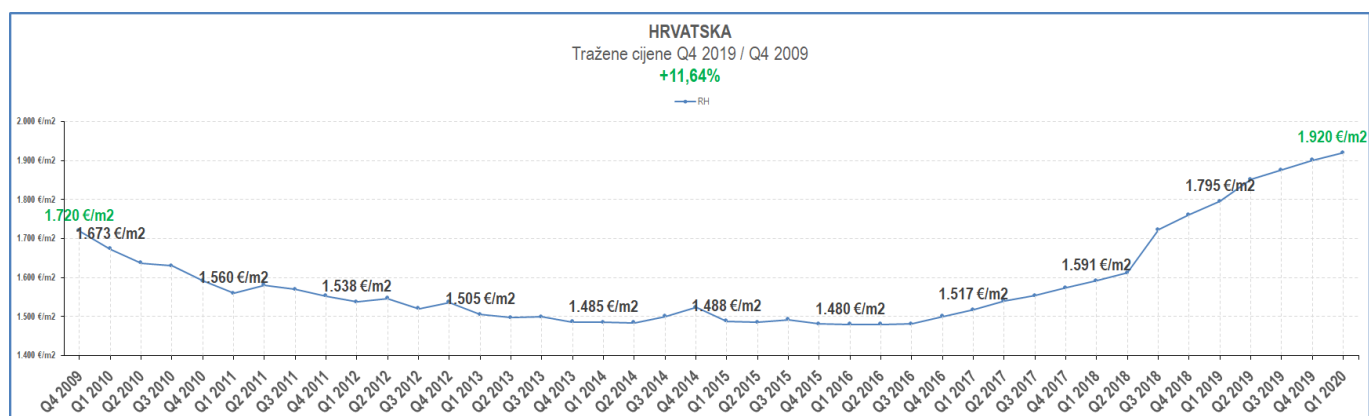
Krajem 2015. godine počinju novi odnosi na tržištu što je vidljivo već 2016. godine kada dolazi do laganog rasta traženih cijena stambenih nekretnina. Već 2017. godine tražene cijene su dostigle razinu vrijednosti u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine te su daljnjem kontinuiranom laganom kvartalnom rastu.

S obzirom na situaciju uvjetovanu potresom u gradu Zagrebu i COVID – 19 krize, moguć je utjecaj na gospodarstvo u cjelini te negativan utjecaj na prodaju nekretnina, a time i na tražene cijene nekretnina.

Pojavom krize postala je sve izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena, pa naša iskustva govore da je ta razlika u početku bila u prosjeku od 10 do 15% da bi se sada nalazila u prosjeku između 5 i 10%. Stoga zaključujemo da se na razini Hrvatske i realizirane cijene približavaju vrijednostima koje su bile krajem 2009. godine.

No, važno je naglasiti da se rast traženih cijena ne odnosi na sve lokacije u RH te da danas dolazi do još većeg izražaja polarizacija na tržištu nekretnina. S jedne strane neke lokacije imaju snažan rast dok se u većini ostalih dijelova Hrvatske bilježi manje transakcija i manji rast cijena. S druge bismo strane istaknuli kako nisu svi dijelovi Hrvatske na jednak način ušli u krizu, niti su tijekom krize bili toliko podložni tim promjenama pa tako ni u novom nadolazećem rastu nisu u jednakim pozicijama.

**Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina**



## 2. Građevinski sektor

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku (DZS) broj izdanih građevinskih dozvola kontinuirano raste od 2016. godine, kad je u Republici Hrvatskoj izdano ukupno 5317 građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju stambenih zgrada i nestambenih zgrada. Broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za iste vrste objekata se u 2017. povećao na 6594 dozvola, a u 2018. se povećao na ukupno 6635 građevinskih dozvola. Broj izdanih građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade se u razdoblju od 2016., kad je bilo 3850 dozvola, povećao na ukupno 5202 građevinske dozvole u 2018. godini, što predstavlja porast od 35% izdanih dozvola u jednoj godini za stambene objekte. U istom razdoblju se broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju nestambenih zgrada kretao od 1467 izdanih dozvola u 2016., 1614 izdanih dozvola u 2017. do 1433 izdanih dozvola u 2018.

Prema podacima DSZ-a vrijednost obavljenih građevinskih radova s vlastitim radnicima kretala se od 14.033.086 tisuća kuna u 2016., 14.347.071 tisuća kuna u 2017. i 15.531.395 tisuća kuna u 2018., što predstavlja porast od 10,6% od 2016. do 2018. godine.

U istom razdoblju se vrijednost novih narudžbi kretala od 15.983.834 tisuća kuna u 2016., 17.828.480 tisuća kuna u 2017. i 19.191.157 tisuća kuna u 2018. godini.

## 3. Tržište stambenih nekretna u 2019. godini

Kao što je bilo i najavljivano, polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. Već u 2018. godini gotovo da više i nema stanova iz neprodane zalihe nekretnina, a koji su proizvedeni u prošlom građevinskom ciklusu.

Novi stanovi na tržištu postižu znatno veće vrijednosti na mikrolokaciji na kojoj se nalaze, dok starogradnja lagano raste, ali i

ima snažan pritisak na snižavanje cijene.

Najlikvidnija tržišta (Zagreb, veći gradovi i obala) imaju potencijal daljnjeg rasta, dok će u većini ostalih dijelova Hrvatske tržište nekretnina ili blago rasti ili stagnirati. Neke lokacije će i dalje imati pritisak na snižavanje cijene kao rezultat smanjenih gospodarskih aktivnosti, sve većeg odljeva ljudi iz Hrvatske i pada broja transakcija.

#### **4. Tržište poslovnih nekretnina u 2019.**

Nastavlja se pozitivan gospodarski trend koji je zabilježen 2015. godine. Gospodarski rast se reflektira i u građevinskom sektoru, gdje se primjećuje zaustavljanje negativnih trendova.

Već 2016. godine zabilježen je lagani rast potražnje za uredskim prostorima, što se ponajprije odnosi na transakcije zakupa. U narednim godinama smanjuje se stopa nepopunjenosti (posebno u većim gradovima) što očekujemo i u narednom razdoblju.

Ujedno je primjećena i veća potražnja za lokalima u ulicama smještenima u strogim središtima većih gradova. Njihova stopa popunjenosti je visoka te su visoke i postignute realizirane cijene, za koje očekujemo nastavak rasta.

U nekoliko narednih godina može se očekivati da će se razvoj poslovnih nekretnina u Hrvatskoj temeljiti na potencijalu gospodarskog razvoja, koji će se posebno vidjeti u sektoru turizma i logistike.

#### **5. Turizam**

##### **5.1 Noćenja i dolasci**

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj je 2016. ostvareno ukupno 77.918.855 noćenja, 2017. godine je ostvareno ukupno 86.200.261 noćenje, a u 2018. je ostvareno ukupno 89.651.789 noćenja, što je porast ostvarenog ukupnog broja noćenja od 10,6% u 2017. u odnosu na 2016. i porast od 4,0% u ukupno ostvarenom broju noćenja u 2018. u odnosu na 2017. godinu.

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj u istom razdoblju je došlo i do porasta broja ostvarenih dolazaka, koji se povećao s ukupno 15.463.160 u 2016. na 17.430.580 u 2017. i na 18.666.580 u 2018. što predstavlja porast ukupnog broja dolazaka od 12,72% u 2017. u odnosu na 2016. i porast od 7,09% u 2018. u odnosu na 2017.

##### **5.2 Struktura smještaja**

Prema podacima Ministarstva turizma u 2018. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 1.266.785 smještajnih jedinica. U strukturi smještajnog kapaciteta najveći udio imaju privatne sobe, kojih je 2018. bilo ukupno 800.108, što je 63,2% ukupnog smještajnog kapaciteta, na drugom mjestu po broju smještajnih jedinica su kampovi i kampirališta s ukupno 235.745 smještajnih jedinica, što je 18,6% ukupnog smještajnog kapaciteta i na trećem mjestu su hoteli i apart-hoteli s ukupno 130.026 smještajnih jedinica, što je 10,3% ukupnog smještajnog kapaciteta.

Nadalje, stanje na 31.8.2018., u 2018. je u Republici Hrvatskoj bio ukupno 731 hotel, od čega je 41 hotel kategoriziran kao hotel s pet zvjezdica što predstavlja udio od 5,6%, 314 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli sa četiri zvjezdice što predstavlja udio od 43,0%, 320 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli s tri zvjezdice, što predstavlja udio od 43,8% i 56 hotela je kategorizirano kao hotel s dvije zvjezdice, što predstavlja udio od 7,7%.

Od ukupno 128.536 smještajnih jedinica u 2018., stanje na 31.8.2018., 12.099 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s pet zvjezdica, 61.833 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s četiri zvjezdice, 44.722 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s tri zvjezdice i 9.882 smještajnih jedinica je bilo u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s dvije zvjezdice.

#### **Tablica 1. Struktura smještajnih kapaciteta po vrsti objekta, stanje na 31.8.2018.**

	BROJ POSTELJA		INDEKS 2018./17.	STRUKTURA (u %)	
	2017.	2018.		2017.	2018.
Hoteli i aparthoteli	132.576	130.026	98,1	11,0	10,3
Turistička naselja	26.289	26.032	99,0	2,2	2,1
Turistički apartmani	11.854	11.503	97,0	1,0	0,9
Kampovi i kampirališta	241.819	235.745	97,5	20,0	18,6
Privatne sobe	741.509	800.108	107,9	61,4	63,2
Lječilišta	2.011	1.796	89,3	0,2	0,1
Odmarališta	1.968	1.978	100,5	0,2	0,2
Hosteli	16.398	17.420	106,2	1,4	1,4
Ostalo	28.566	40.098	140,4	2,4	3,2
Nekategorizirani objekti	4.437	1.561	35,2	0,4	0,1
UKUPNO	1.207.427	1.266.785	104,9	100,00	100,00

(izvor: Ministarstvo turizma)

**Tablica 2. Struktura smještajnih kapaciteta po kategoriji hotela, stanje na 31.8.2018.**

	2017.	2018.	2017. u %	2018. u %	INDEKS 2018./17.
Hoteli ukupno	131.152	128.536	100	100	98,0
*****	12.722	12.099	10	9	95,1
****	61.415	61.833	47	48	100,7
***	43.550	44.722	33	35	102,7
**	13.465	9.882	10	8	73,4

(izvor: Ministarstvo turizma)

### 5.3 Nautički turizam

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj je u 2018. bilo ukupno 142 luke nautičkog turizma. Od toga je 25 luka nautičkog turizma bilo u Primorsko-goranskoj županiji, 39 luka nautičkog turizma bilo je u Zadarskoj županiji, 29 luka nautičkog turizma bilo je u Šibensko-kninskoj županiji, 29 luka nautičkog turizma bilo je u Splitsko-dalmatinskoj županiji, 12 luka nautičkog turizma bilo je u Istarskoj županiji i 8 luka nautičkog turizma bilo je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Od ukupno 142 luke nautičkog turizma ukupno je bilo 62 sidrišta, 6 privezišta, 14 suhih marina, 5 marina 1. kategorije, 14 marina 2. kategorije, 17 marina 3. kategorije, 22 marine kategorizirane i označene sidrima i 2 nerazvrstane luke nautičkog turizma.

**Tablica 3. Struktura kapaciteta luka nautičkog turizma prema dužini plovila**

DUŽINA PLOVILA	BROJ VEZOVA		STRUKTURA (u %)	
	2017.	2018.	2017.	2018.
UKUPNO	17.067	17.274	100,0	100,0
do 6 m	656	597	3,8	3,5
6 - 8 m	1.224	1.247	7,2	7,2
8 - 10 m	2.756	2.736	16,1	15,8
10 - 12 m	4.283	4.434	25,1	25,7
12 - 15 m	4.773	4.862	28,0	28,1
15 - 20 m	2.650	2.699	15,5	15,6
preko 20 m	725	699	4,2	4,0

(izvor: Ministarstvo turizma)

Prema podacima DSZ-a 2018. godine površina akvatorija luka nautičkog turizma iznosila je 4.075.400 četvornih metara. Kapacitet luka nautičkog turizma bio je 17.274 vezova. Od ukupnog kapaciteta 597 vezova je za plovila do 6 metara duljine, 1247 vezova je za plovila od 6,01 do 8 metara duljine, 2736 vezova je za plovila od 8,01 do 10 metara duljine, 4434 vezova je za plovila od 10,01 do 12 metara, 4862 vezova je za plovila od 12,01 do 15 metara duljine, 2699 vezova je za plovila od 15,01 do 20 metara duljine i 699 vezova je za plovila 20,01 metara ili veće duljine.

## **6. Maloprodaja, uredi i logistika**

Pozitivni trendovi u potrošnji na malo glavni su razlog potražnje, koja je pozitivno utjecala na stanje na tržištu nekretnina namijenjenih za poslovne djelatnosti prodaje. Promet od trgovine na malo u 2018. je porastao za 3,9% u odnosu na isti promet tijekom 2017. godine. Nastavak pozitivnih trendova u trgovini na malo glavni je pokretač tržišta nekretnina namijenjenih prodaji. Pozitivni trendovi na tržištu nekretnina namijenjenih prodaji najvidljiviji su u Zagrebu i uz obalu u Splitu, Zadru, Rijeci i Dubrovniku.

Zakup za prvoklasne prodajne prostore na prvoklasnoj lokaciji u Zagrebu je na razini od 60 € po četvornom metru mjesečno, dok je prosječni zakup u prvoklasnom trgovačkom centru na prvoklasnoj lokaciji u Zagrebu otprilike 20 € po četvornom metru mjesečno.

Pozitivni trendovi u zapošljavanju utjecali su i na potražnju za uredskim prostorima. Zakup uredskih prostora klase A u Zagrebu je otprilike od 12 € do 14 € po četvornom metru mjesečno, a zakup uredskih prostora klase B u Zagrebu je otprilike od 8 € do 10 € po metru četvornom mjesečno.

Zakup prvoklasnih skladišnih prostora u Zagrebu je od 4.5 € do 5 € po metru četvornom mjesečno.



## Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

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

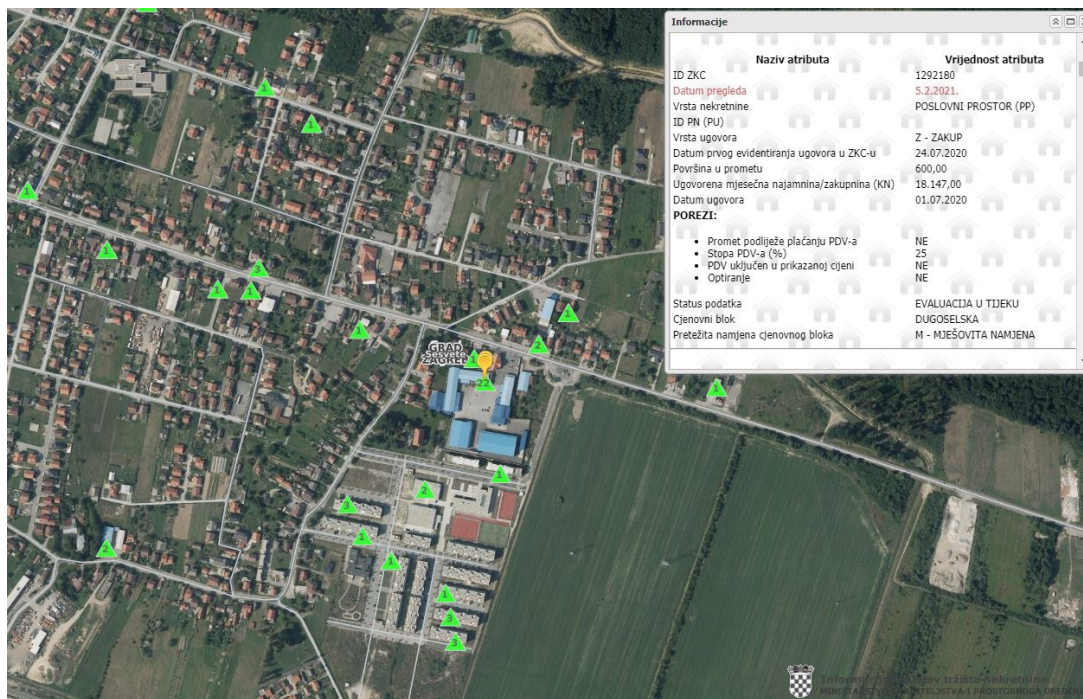
**PRIHODOVNA METODA**- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

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

Predmetna nekretnina je stambeno-poslovna zgrada (proizvodno-stambene namjene), svrha kojih je stvaranje prihoda te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana objekt hala PRIHODOVNA METODA.

## Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

Podaci s eNekretnina dostupnih na internetu <https://nekretnine.mgipu.hr>



Izvor podataka za servis / proizvodnju / skladište 1



Izvor podataka za servis / proizvodnju / skladište 2





Izvor podataka za servis / proizvodnju / skladište 3

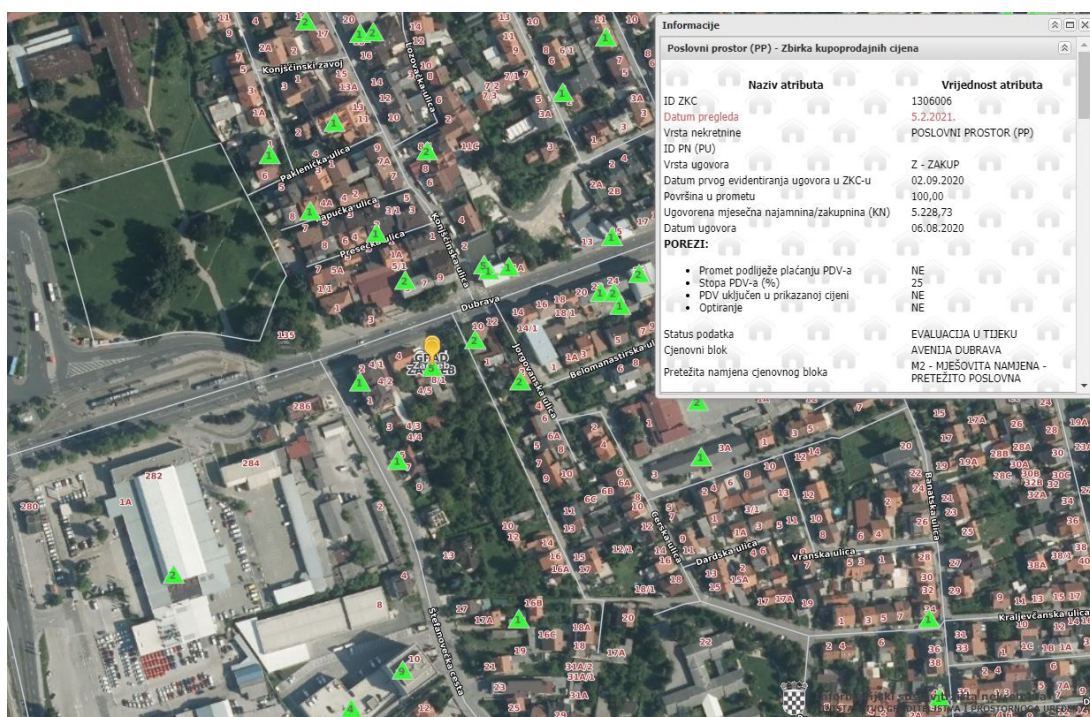


Izvor podataka za ured / stambeni dio 1





Izvor podataka za ured / stambeni dio 2



Izvor podataka za ured / stambeni dio 3



# Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
5.2.2021	Miroševac zapad	Grad Zagreb	3734, Granešina Nova	1.212,00	S	0,6	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	15.6.2020	Gornja Dubrava	Grad Zagreb	103,96	712,00	S	0,6	1.
2	8.5.2020	Gornja Dubrava	Grad Zagreb	79,37	504,00	S	0,6	1.
3	11.3.2020	Gornja Dubrava	Grad Zagreb	71,71	767,00	S	0,6	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m²)
1	103,96	Grad Zagreb	116,560	Grad Zagreb	116,56	1,000	103,96
2	79,37	Grad Zagreb	116,560			1,000	79,37
3	71,71	Grad Zagreb	116,560			1,000	71,71

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m²)
1	103,96	Grad Zagreb	15.6.2020	142,54	141,09	0,990	102,90
2	79,37		8.5.2020	142,54		0,990	78,56
3	71,71		11.3.2020	140,79		1,002	71,86

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m²)
1	102,90	1.	100%	1.	100%	1,000	102,90
2	78,56			1.	100%	1,000	78,56
3	71,86			1.	100%	1,000	71,86

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	102,90	📍 1,00 - isto	📐 1,00 - isto	🗺️ 1,00 - isto	🚧 1,00 - isto	🏡 1,00 - isto	1,00
2	78,56	📍 1,00 - isto	📐 1,00 - isto	🗺️ 1,00 - isto	🚧 1,00 - isto	🏡 1,00 - isto	1,00
3	71,86	📍 1,00 - isto	📐 1,00 - isto	🗺️ 1,00 - isto	🚧 1,00 - isto	🏡 1,00 - isto	1,00

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m²)
1	1,00	S	Ne	0,6	0,60	1,00	1,00	102,90
2	1,00				0,60	1,00	1,00	78,56
3	1,00				0,60	1,00	1,00	71,86



STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja			
1	102,90	22%	18,46	Zadovoljava			
2	78,56	-7%	5,88	Zadovoljava			
3	71,86	-15%	12,58	Zadovoljava			
	<b>84,44</b>	prosjeak	<b>23,10</b>	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m <sup>2</sup> )
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
84,44	👉 1,00	👉 1,00	👉 1,00	👉 1,00	👉 1,00	👉 1,00	84,44
	1,00						

## PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m <sup>2</sup> )	Položaj	Namjena	Opće stanje
5.2.2021	Miroševac zapad	Grad Zagreb	3734, Granešina nova	407,05	podrum i prizemlje	servis / skladište / radiona	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	1.7.2020	Dugoselska	Grad Zagreb	4,00	600,00	više etaža	skladište	dobro
2	28.9.2018	Dugoselska	Grad Zagreb	4,50	500,00	prizemlje	logistika	dobro
3	27.2.2019	Dugoselska	Grad Zagreb	3,33	450,00	prizemlje	skladište	dobro

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m <sup>2</sup> )
1	4,00	Grad Zagreb	116,560	Grad Zagreb	116,56	1,000	4,00
2	4,50	Grad Zagreb	116,560			1,000	4,50
3	3,33	Grad Zagreb	116,560			1,000	3,33

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )
1	4,00	Grad Zagreb	1.7.2020	141,09	141,09	1,000	4,00
2	4,50		28.9.2018	118,96		1,186	5,34
3	3,33		27.2.2019	125,02		1,129	3,76

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	4,00	📍 0,85 - lošije	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	0,85	3,40
2	5,34	📍 0,85 - lošije	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	0,85	4,54
3	3,76	📍 0,85 - lošije	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	0,85	3,20

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja			
1	3,40	-8%	0,31	Zadovoljava			
2	4,54	22%	0,83	Zadovoljava			
3	3,20	-14%	0,51	Zadovoljava			
	3,71	prosjeak	1,02	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa	3,71	€/m <sup>2</sup>
--------------------------------------	------	------------------

## PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m <sup>2</sup> )	Položaj	Namjena	Opće stanje
5.2.2021	Miroševac zapad	Grad Zagreb	3734, Granešina nova	407,05	podrum i prizemlje	servis / skladište / radiona	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	30.10.2018	Avenija Dubrava	Grad Zagreb	8,45	82,85	prizemlje	---	dobro
2	15.11.2019	Avenija Dubrava	Grad Zagreb	8,33	68,50	prizemlje	---	dobro
3	6.8.2020	Avenija Dubrava	Grad Zagreb	7,00	100,00	prizemlje	---	dobro

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m <sup>2</sup> )
1	8,45	Grad Zagreb	116,560	Grad Zagreb	116,56	1,000	8,45
2	8,33	Grad Zagreb	116,560			1,000	8,33
3	7,00	Grad Zagreb	116,560			1,000	7,00

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )
1	8,45	Grad Zagreb	30.10.2018	119,82	141,09	1,178	9,95
2	8,33		15.11.2019	137,38		1,027	8,56
3	7,00		6.8.2020	141,09		1,000	7,00

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	9,95	📍 0,75 - lošije	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	0,75	7,46
2	8,56	📍 0,75 - lošije	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	0,75	6,42
3	7,00	📍 0,75 - lošije	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	0,75	5,25

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja			
1	7,46	17%	1,08	Zadovoljava			
2	6,42	1%	0,04	Zadovoljava			
3	5,25	-18%	1,13	Zadovoljava			
	6,38	prosjeak	1,57	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa	6,38 €/m <sup>2</sup>
--------------------------------------	-----------------------



**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA OPĆOM PRIHODOVNOM METODOM**

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Mjesečna zakupnina (€)	Godišnja zakupnina (€)
Skladišna namjena	3,71	407,05	1.511	18.129
Uredska namjena / stambeni dio	6,38	77,38	493	5.921
<b>Ukupno prihod od najma</b>		<b>484,43</b>	<b>2.004</b>	<b>24.050</b>

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA					
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom	Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m²)		
2,00%	3,00	6,00%	0,50	3.619	15,05%
					20.430

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA ZGRADE					
Površina zemljišta (m²)	Jedinična cijena zemljišta (€/m²)	Vrijednost zemljišta (€)	Stopa kapitalizacije (%)	Ukamačivanje vrijednosti zemljišta (€)	Dio prihoda koji otpada na zgradu (€)
1.212	84,44	102.342	8,25%	8.443	11.987

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
5.2.2021	1993	28	Hale - masivne	60	46,67%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	71,00%	42,6	8,25%	11,71

Vrijednost zgrade	140.335	€
Vrijednost zemljišta	102.342	€
<b>Privremena tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>242.677</b>	<b>€</b>
poredbeni pokazatelj: 501 €/m²		

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m²)	Opis odstupanja (€/m²)					Korigirana jedinična vrijednost (€/m²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
501	0	0	0	0	0	501	242.677

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Poslovni objekt	501	484,43	242.677	1.835.819
<b>Ukupno</b>			<b>242.677</b>	<b>1.835.819</b>
<b>Zaokruženo</b>				<b>1.830.000</b>
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,564880 kn/€				

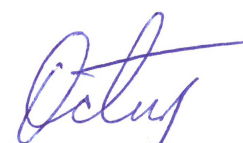
**NAPOMENA:** PDV nije sadržan u vrijednosti

## Izjava o nepristranosti i neovisnosti

### IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom, ERSTE NEKRETNINE d.o.o., OIB 12103019543, Zagreb, Ivana Lučića 2, zastupano po DRAŽENU OCTENJAKU, predsjedniku uprave i ROBERTU POKROVCU, članu uprave, **pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, u skladu s čl.9., st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (dalje: Zakon) na temelju Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-952/2019 od 19.8.2019. i Rješenja o izmjeni i dopuni rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-952/2019 od 23.9.2019., u skladu s čl.9., st.(2) Zakona, izjavljuju 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 procjene ovog procjembenog elaborata.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.  
302 ZAGREB 003



Dražen Octenjak  
predsjednik uprave




Robert Pokrovac  
član uprave

## Prilozi

- Rješenje o izvedenom stanju 1
- Rješenje o izvedenom stanju 2
- Rješenje o izvedenom stanju 3
- Naslovnica projekta
- Tlocrti 1
- Tlocrti 2
- Tlocrti 3
- Tlocrti 4
- Presjek 1
- Presjek 2
- Pročelja 1
- Pročelja 2
- Pročelja 3
- Nasovna strana geodetskog elaborata
- Geodetski snimak 1
- Geodetski snimak 2
- Izvadak iz zemljišne knjige




# Rješenje o izvedenom stanju 1



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
**GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,  
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,  
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET**  
Odjel za graditeljstvo  
Šesti područni odsjek za graditeljstvo  
Ulica Dubrava 49, Zagreb

**OVO JE RJEŠENJE**  
postalo konačno i pravomoćno  
sa danom 28.9.2017.  
Zagreb 13.10.2017. god.



Klasa: UP/I 350-05/2013-007/8999  
Urbroj: 251-13-22-7/006-17-16  
Zagreb, 29.8.2017.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Šesti područni odsjek za graditeljstvo, na temelju čl. 8. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12), po zahtjevu Marije Jakopc, OIB: 76241303314, iz Zagreba, Žigulići 11, za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, donosi

### RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

I. Ozakonjuje se nezakonito izgrađena zgrada na k.č.br. 972, k.o. Granešina, u Zagrebu, Bediči 25, sljedećih prostornih pokazatelja:

- namjena zgrade: stambeno-poslovna,
- stupanj dovršenosti zgrade: završena,
- podaci o zgradi:
  - smještaj na katastarskoj čestici: prema geodetskom snimku,
  - zahtjevnost zgrade: zahtjevna zgrada,
  - vanjska veličina zgrade: tlocrtnih gabarita unutar dimenzija cca 26,0/20,92 m, ukupna visina zgrade je cca 8,00 m,
  - broj i vrsta etaža: podrum, suteran i kat (Po+S+1K),
  - broj i vrsta funkcionalnih jedinica: jedna stambena jedinica i jedna poslovna jedinica - proizvodnja metalne galanterije,
  - oblik krova: dvostrešni krov,

a u svemu kao u geodetskom snimku oznake 81/12/2016, od 28. prosinca 2016. godine, koji je izradio ovlaštteni inženjer geodezije Mario Jurković, ing. geod., Ured ovlaštenog inženjera geodezije, Zagreb, Fortisova 25, te u arhitektonskoj snimci broj tehničkog dnevnika 178-2013, od studenoga 2013. godine, koju je izradio ovlaštteni arhitekt Josip Ladić, dipl. ing. arh., TLORIS d.o.o., Zagreb, Malomlačka 122, koji čine sastavni dio ovog rješenja.

II. Utvrđuje se da se izjavom broj I-20-2013, od 30. listopada 2013. godine, koju potpisuje ovlaštteni inženjer građevinarstva Nikša Mušterić, dipl. ing. građ., TLORIS d.o.o., Zagreb, Malomlačka 122, potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.

III. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu (osim bitnih zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti), te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

## Rješenje o izvedenom stanju 2

IV. Ovo rješenje nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradama za koje se donosi i zemljište na kojem su zgrade izgrađene.

V. Zgrada za koje se donosi ovo rješenje može se sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati, priključiti na komunalne vodne građevine, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu, za obavljanje djelatnosti u istima može izdati rješenje prema posebnom zakonu, te se prema posebnom zakonu može izdati potvrda da njezini posebni dijelovi predstavljaju samostalnu uporabnu cjelinu.

VI. Marija Jakopiec, iz Zagreba, Žigulići 11, (podnositelj zahtjeva) iz točke I ove izreke, dužna je po izvršnosti ovog rješenja, platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu sa posebnim propisima.

### Obrazloženje

Marija Jakopiec, iz Zagreba, Žigulići 11, podnijela je dana 26.6.2013. godine zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu na k.č.br. 972, k.o. Granešina, u Zagrebu, Bediči 25.

Zahtjev je osnovan.

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

- Predlagatelj je uz predmetni zahtjev, odnosno u tijeku ovog upravnog postupka, priložio isprave i dokumentaciju propisanu odredbom čl. 11. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama:
- tri primjerka geodetskog snimka oznake 81/12/2016, od 28. prosinca 2016. godine, koji je izradio ovlašteni inženjer geodezije Mario Jurković, ing. geod., Ured ovlaštenog inženjera geodezije, Zagreb, Fortisova 25,
  - tri primjerka arhitektonske snimke broj tehničkog dnevnika 178-2013, od studenoga 2013. godine, koju je izradio ovlašteni arhitekt Josip Ladić, dipl. ing. arh., TLORIS d.o.o., Zagreb, Malomlačka 122,
  - izjavu broj I-20-2013, od 30. listopada 2013. godine, koju potpisuje ovlašteni inženjer građevinarstva Nikša Mušterić, dipl. ing. grad., TLORIS d.o.o., Zagreb, Malomlačka 122,
  - posebne uvjete Oznaka: ViO-06-04-16-4517/dipl.ing.VV, UR.broj: 00-16-001, od 21. listopada 2016. godine, izdane od Vodopskrbe i odvodnje d.o.o., Tehnički sektor, Služba razvoja, Odjel suglasnosti.

Prema dostavljenoj dokumentaciji predmetna zgrada predstavlja u smislu čl. 2. st. 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, nezakonito izgrađenu zgradu, jer je izgrađena bez akta kojim se odobrava građenje do okončanja aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21. lipnja 2011. godine.

Također je utvrđeno da se zgrada ne nalazi na površinama, koridorima ili područjima na kojima je odredbom čl. 6. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama isključena mogućnost ozakonjenja.

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu Državne geodetske uprave utvrđeno je da je predmetna zgrada evidentirana na temelju aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21. lipnja 2011., te je suglasno odredbi čl. 16. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, napravljen njegov ispis koji zajedno sa službenom bilješkom prileži spisu predmeta.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i očevidom na licu mjesta (9.3.2017. godine) utvrđeno je da stanje prikazano u arhitektonskoj snimci izvedenog stanja u skladu sa izvedenim stanjem zgrade.

Uvidom u Odluku o donošenju Generalnog urbanističkog plana Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 16/07, 8/09, 7/13 i 9/16) u obuhvatu kojeg se nalazi predmetna zgrada, utvrđeno je da se ista nalazi prema kartografskom prikazu «Korištenje i namjena prostora» na površinama stambene namjene (oznaka S), prema kartografskom prikazu «Prometna i komunalna infrastrukturna mreža», 4a - Urbana pravila primjenjuje se urbano pravilo 2.2. - Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog, središnjeg i istočnog dijela podsljemenskog područja.



## Rješenje o izvedenom stanju 3

UP/I-350-05/13-007/8999

Pregledom priložene dokumentacije i očevidom na licu mjesta utvrđeno je da zgrada nije izgrađena u skladu s Generalnim urbanističkim planom Zagreba, kao prostornim planom koji važi na dan stupanja na snagu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Temeljem odredbe čl. 25. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, plaćena je naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru prema rješenju o naknadi Klasa: UP/I-363-02/17-019/1111, Urbroj: 251-13-32-1/005-17-2-MM, od 29. ožujka 2017. godine.

Nadalje, temeljem odredbe čl. 17. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, kao dokaz pružene mogućnosti uvida strankama u predmetni spis radi izjašnjenja, pozvani su pozivom dostavljenim javnom objavom na oglasnoj ploči ovog ureda podnositelj zahtjeva, vlasnik i nositelj drugih stvarnih prava na čestici zemljišta na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s česticom zemljišta na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada, te Grad Zagreb kao jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada uz napomenu da se rješenje može izdati i ukoliko se pozvani ne odazovu pozivu.

Stranke se nisu odazvale pozivu.

Utvrđenje iz točke IV izreke temelji se na odredbi čl. 32. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Utvrđenja iz točke V izreke temelji se na odredbi čl. 33. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Utvrđenje iz točke VI izreke temelji se na odredbi čl. 22. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ovom nadležnom upravnom tijelu, uz upravnu pristojbu od 50 kn po T.br. 3. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 115/16).  
Pristojba na ovo rješenje prema T.br. 1. i 2. u iznosu od 70,00 kn plaćena je upravnim biljezima nalijepljenim i poništenim na podnesku.

Pripremila: Nikolina Smokrović, mag. ing. aedif.

Upravni savjetnik  
Antonijsela Šeparović-Uchytel, dipl. ing. arh.



Dostaviti:

1. Marija Jakopiec, Zagreb, Žigulići 11
2. oglasna ploča (osam dana)
3. evidencija
4. u spis

Po izvršnosti rješenja:

- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Građevinska inspekcija, Zagreb, Republike Austrije 20
- Gradski ured za poljoprivredu i šumarstvo, Zagreb, Avenija Dubrovnik 12

# Naslovnica projekta



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADA,  
GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET  
Odjel za graditeljstvo  
OVAJ ARHITEKTONSKI SNIMAK JE SASTAVNI DIO RJEŠENJA O IZVEDENOM STANJU

KLASA: UP/I 350-05/2013-007/8989  
UR-BROJ: 251-13-12-3/006-17-16 od 29.8.2013.



ZGRADA

LOKACIJA

INVESTITOR

FAZA

PROJEKT

MAPA

TD

DIREKTOR

PROJEKTANT

DATUM / REVIZIJA

**GOSPODARSKO- PROIZVODNA / STAMBENA ZGRADA**

Beđići 25, Zagreb  
k.č. 972, k.o. Granešina

Orlija JAKOPEC, OIB: 76241303314  
Beđići 25, Zagreb

ARHITEKTONSKI SNIMAK

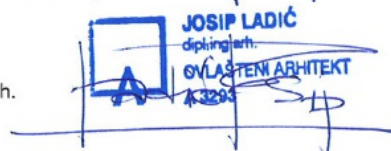
**ARHITEKTONSKI SNIMAK NEZAKONITO IZGRAĐENE ZAHTJEVNE  
ZGRADE**

178-2013

Josip Ladić, dipl. ing. arh.  
Tloris d.o.o.

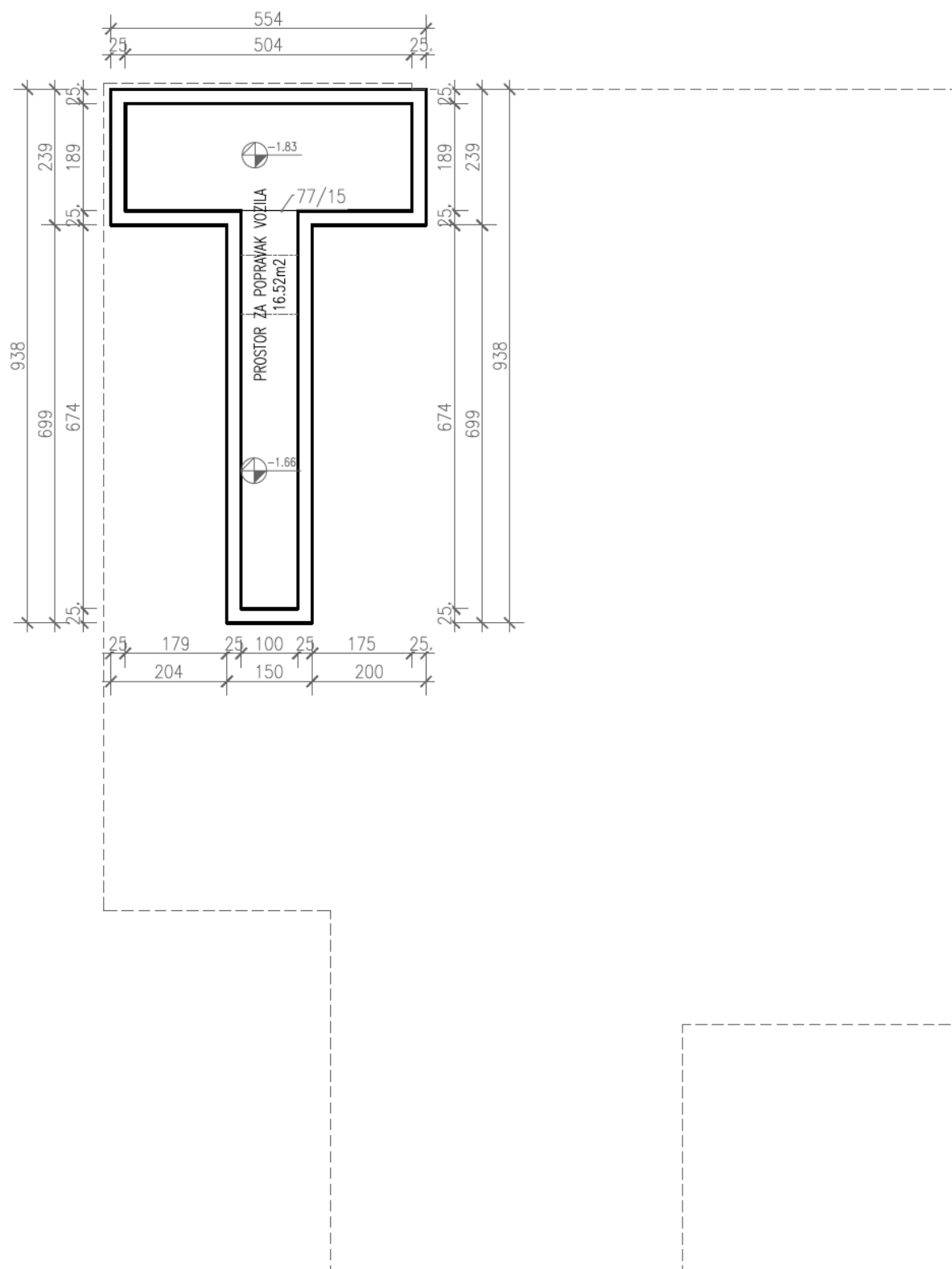
Josip Ladić, dipl. ing. arh.  
Tloris d.o.o.

studeni 2013.

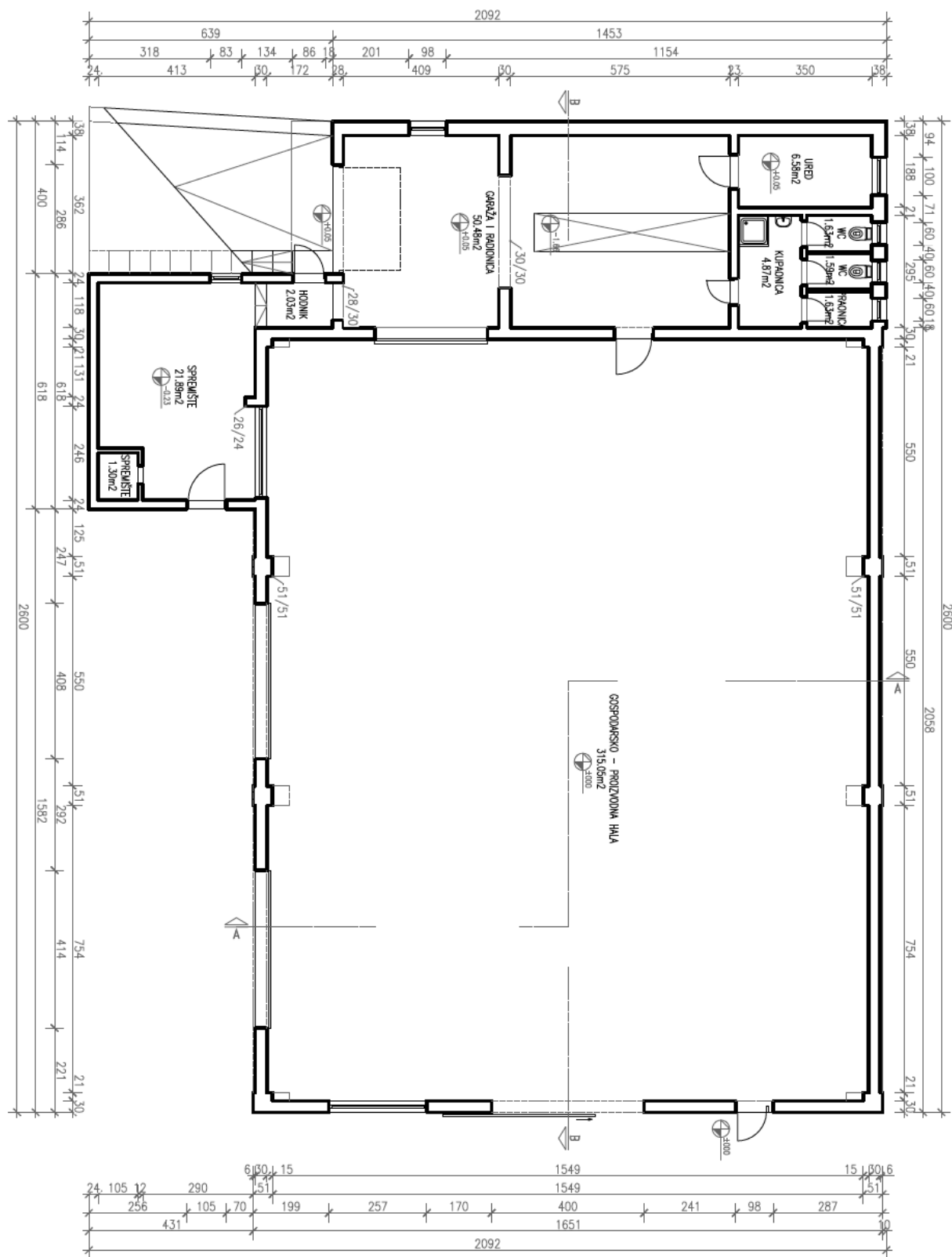


Tloris d.o.o. za projektiranje i geodetske usluge. Malomlačka 122 HR-10020 Zagreb, osnovano 1994. [www.tloris.hr](http://www.tloris.hr)  
Tvrtka je upisana u registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem MBS 030045715. Temeljni kapital iznosi 50.200,00 kn. Član uprave: Josip Ladić. IBAN HR0223400091110497321 OIB 22852556815 MB 0757411

## Tlocrti 1

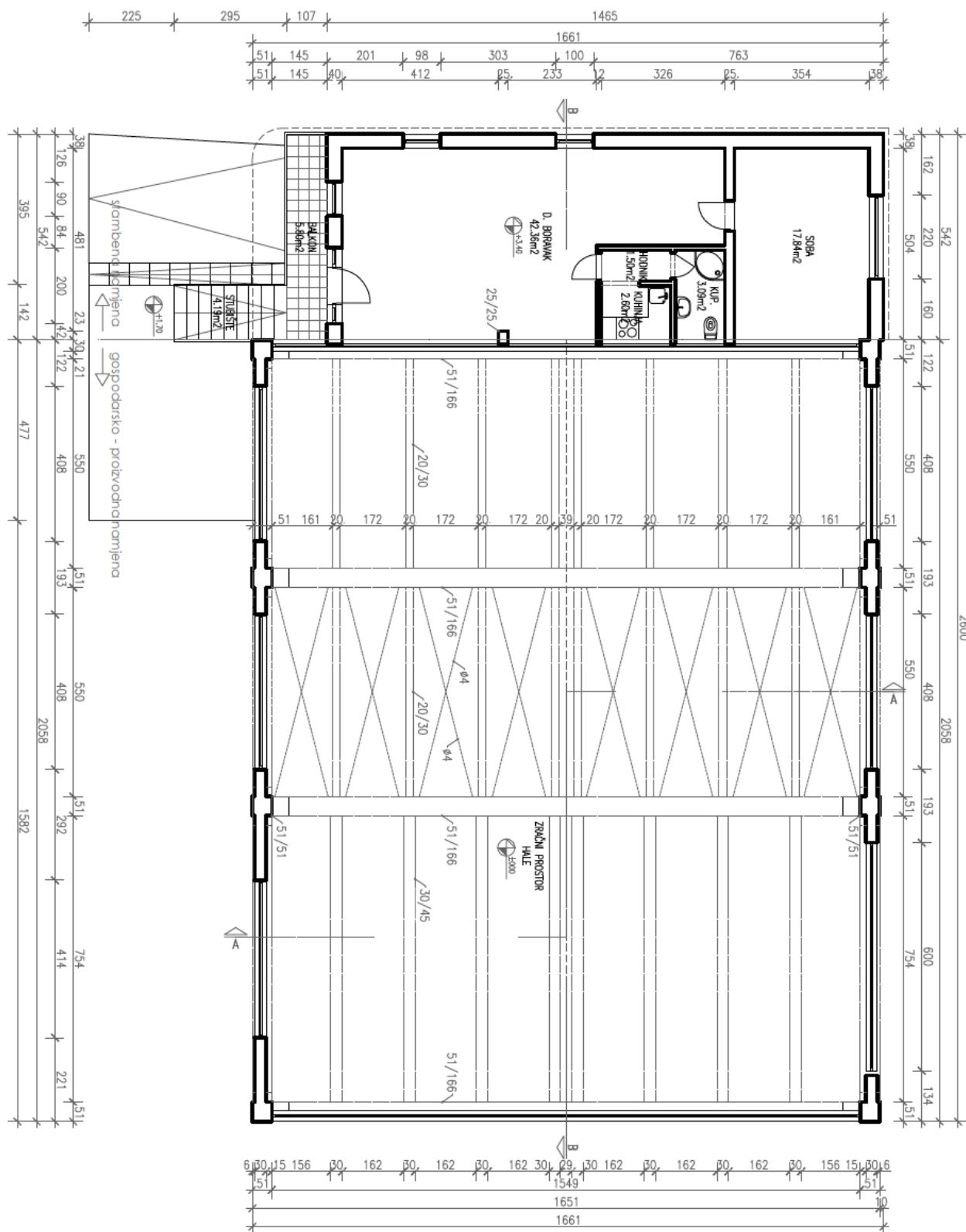


## Tlocrti 2

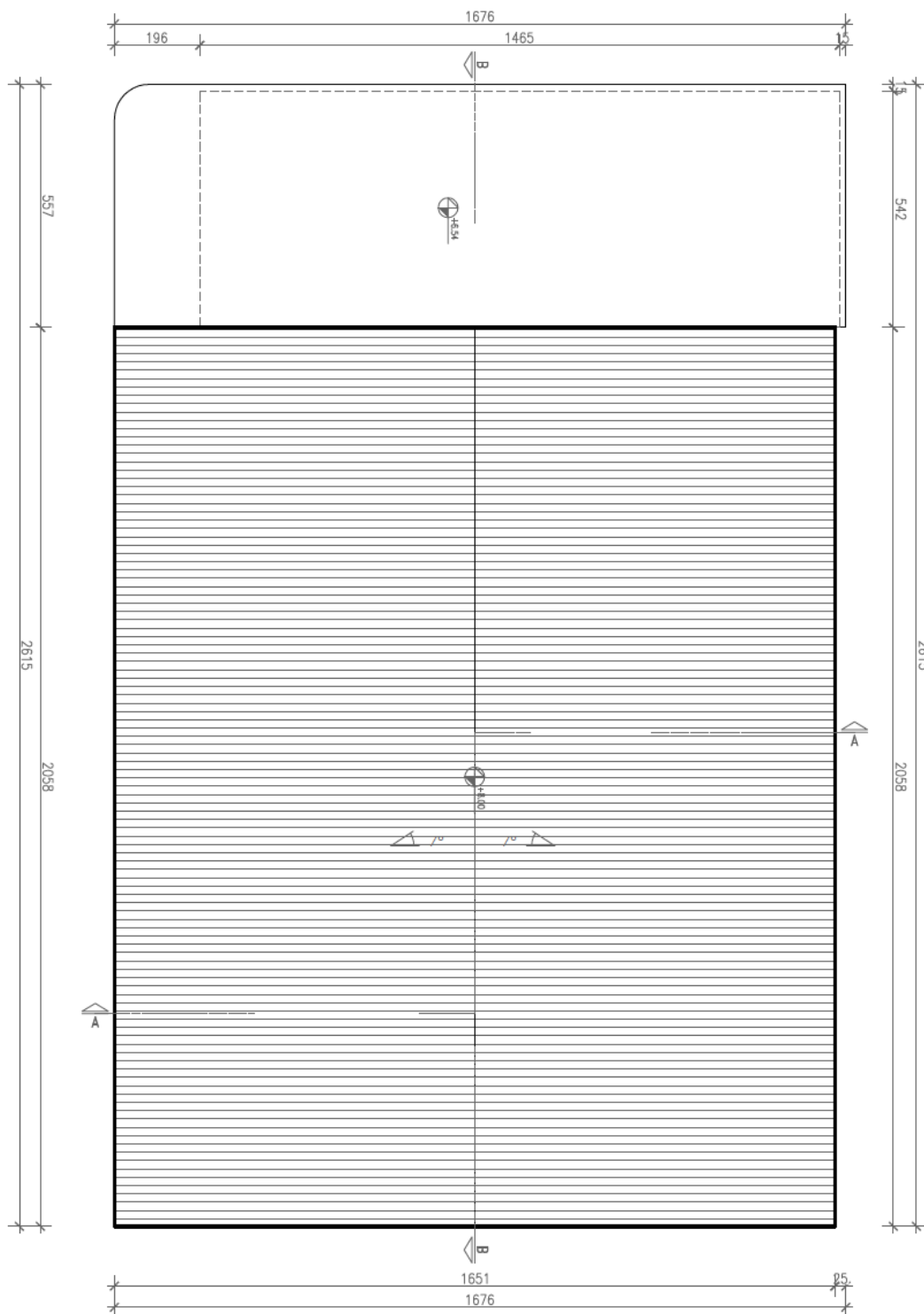




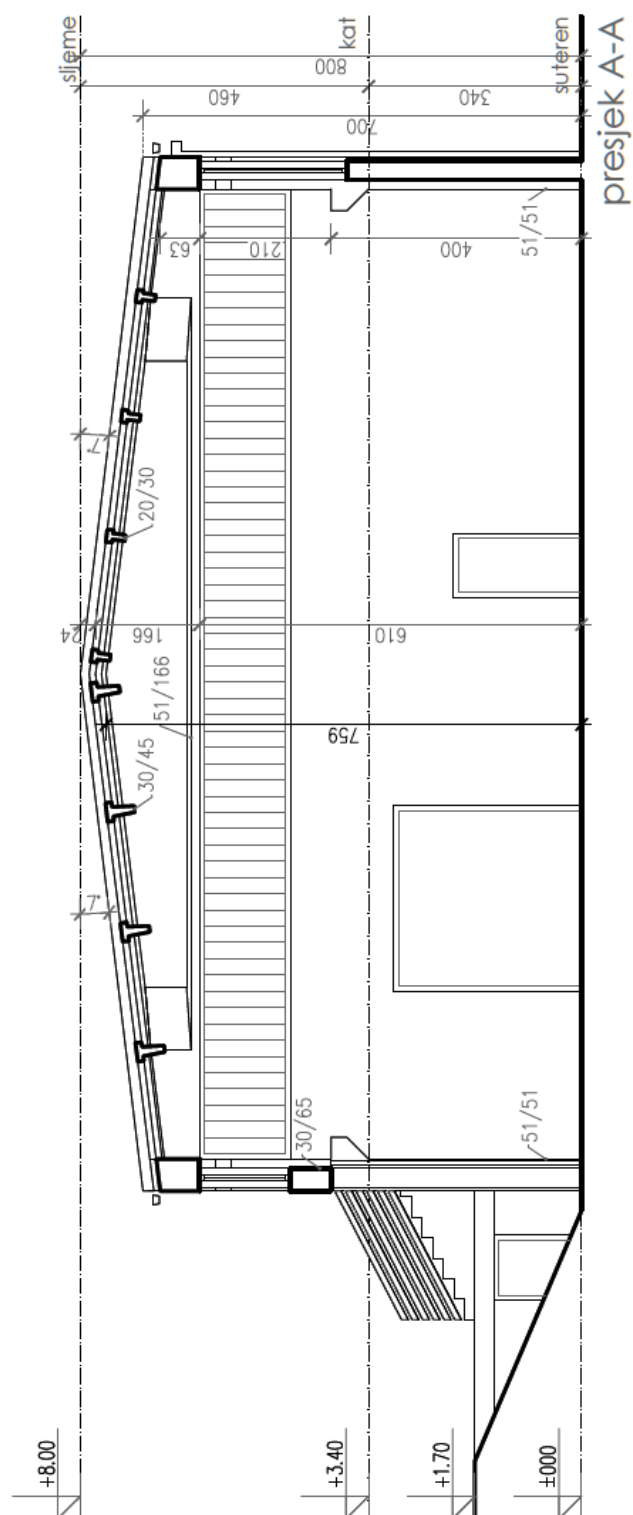
## Tlocrti 3



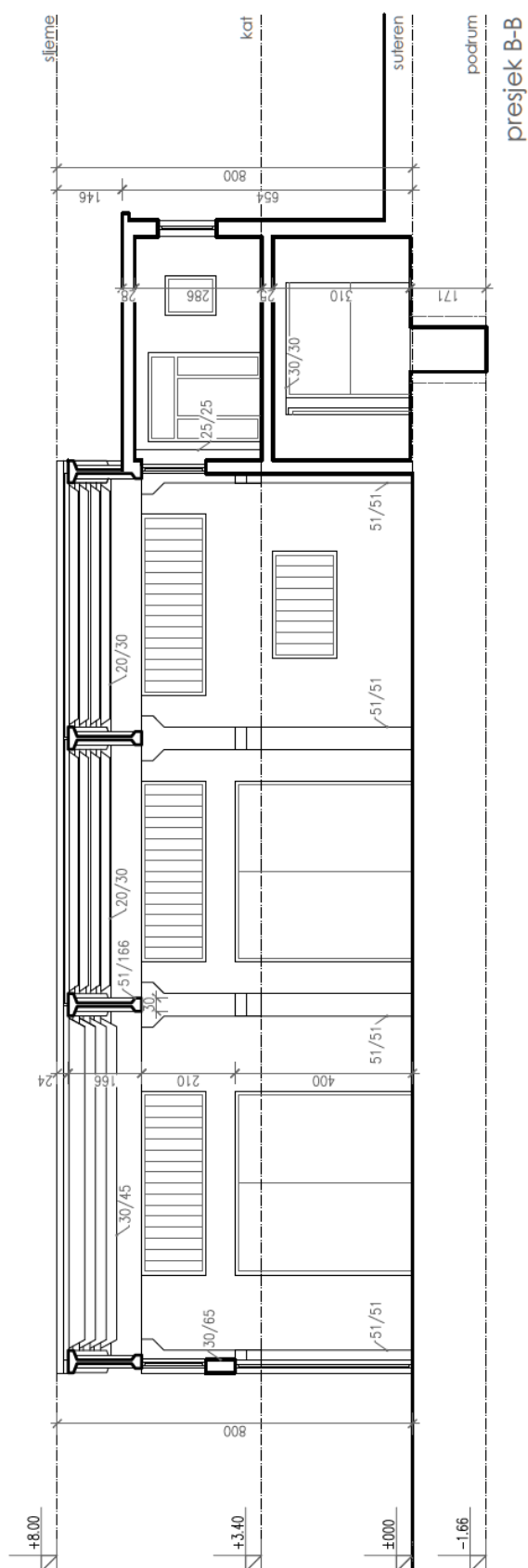
## Tlocrti 4



## Presjek 1

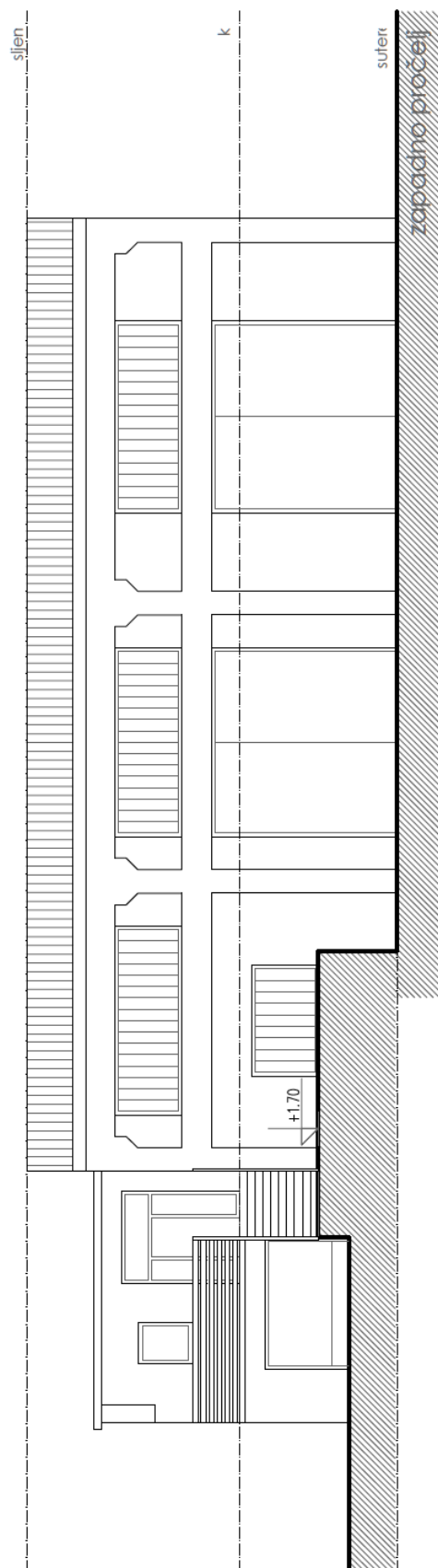
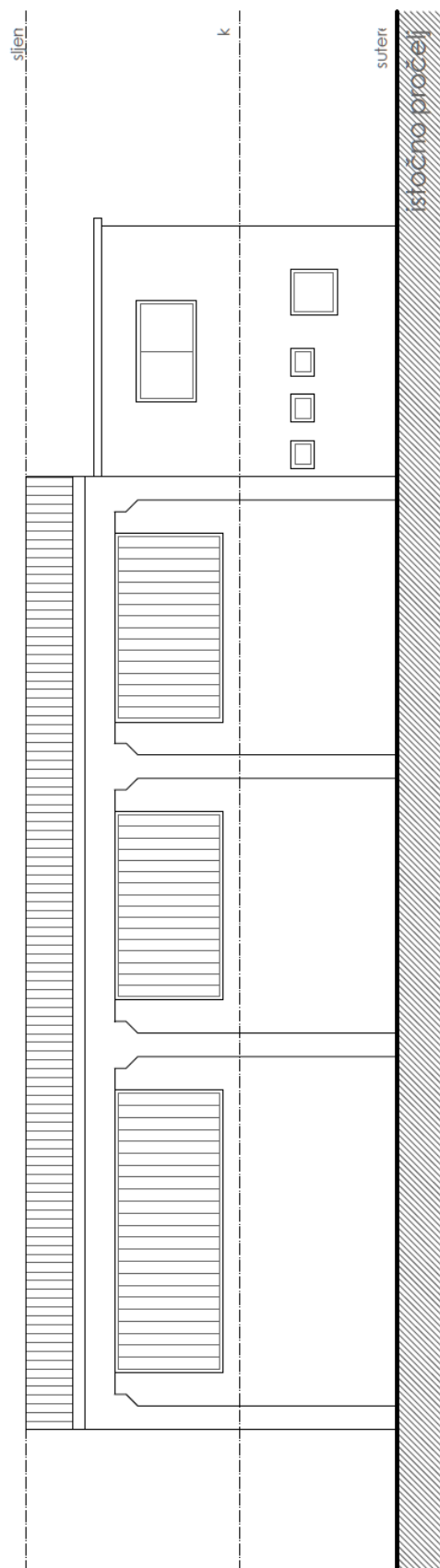


## Presjek 2

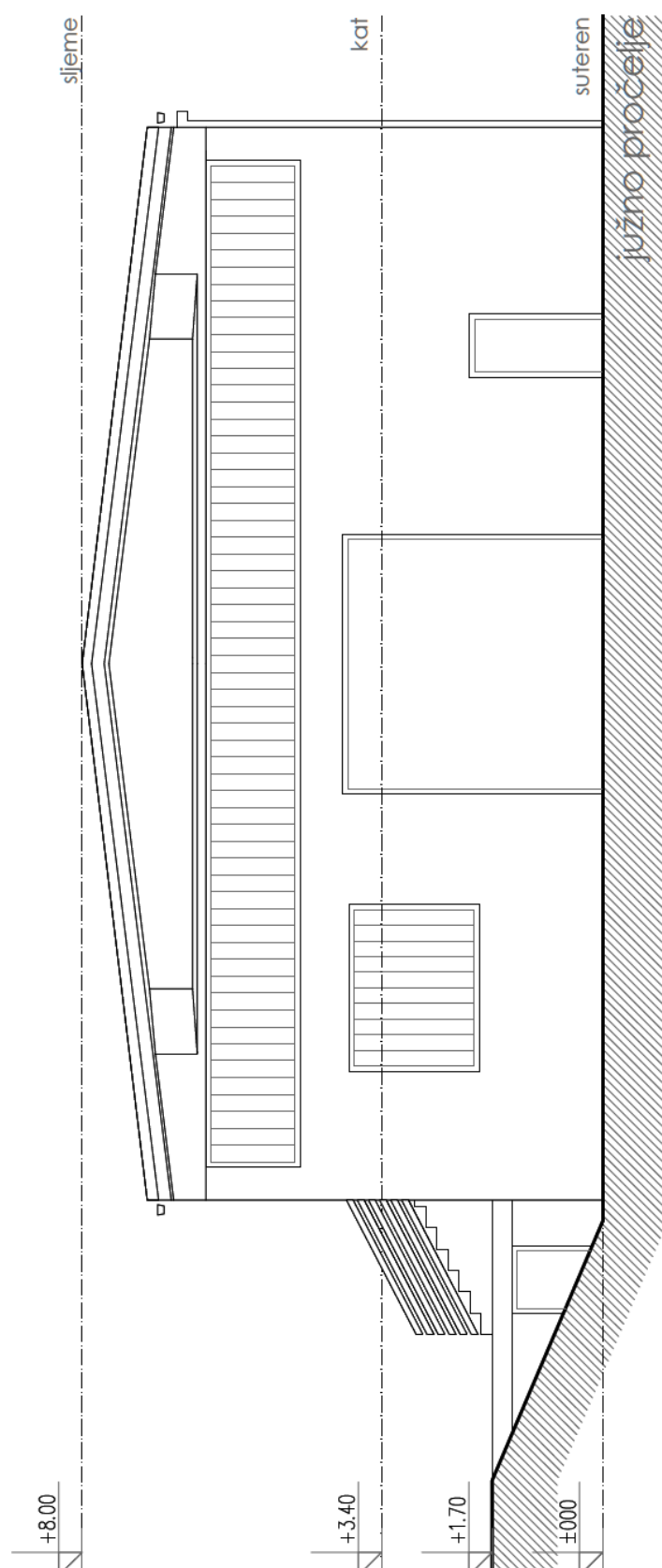




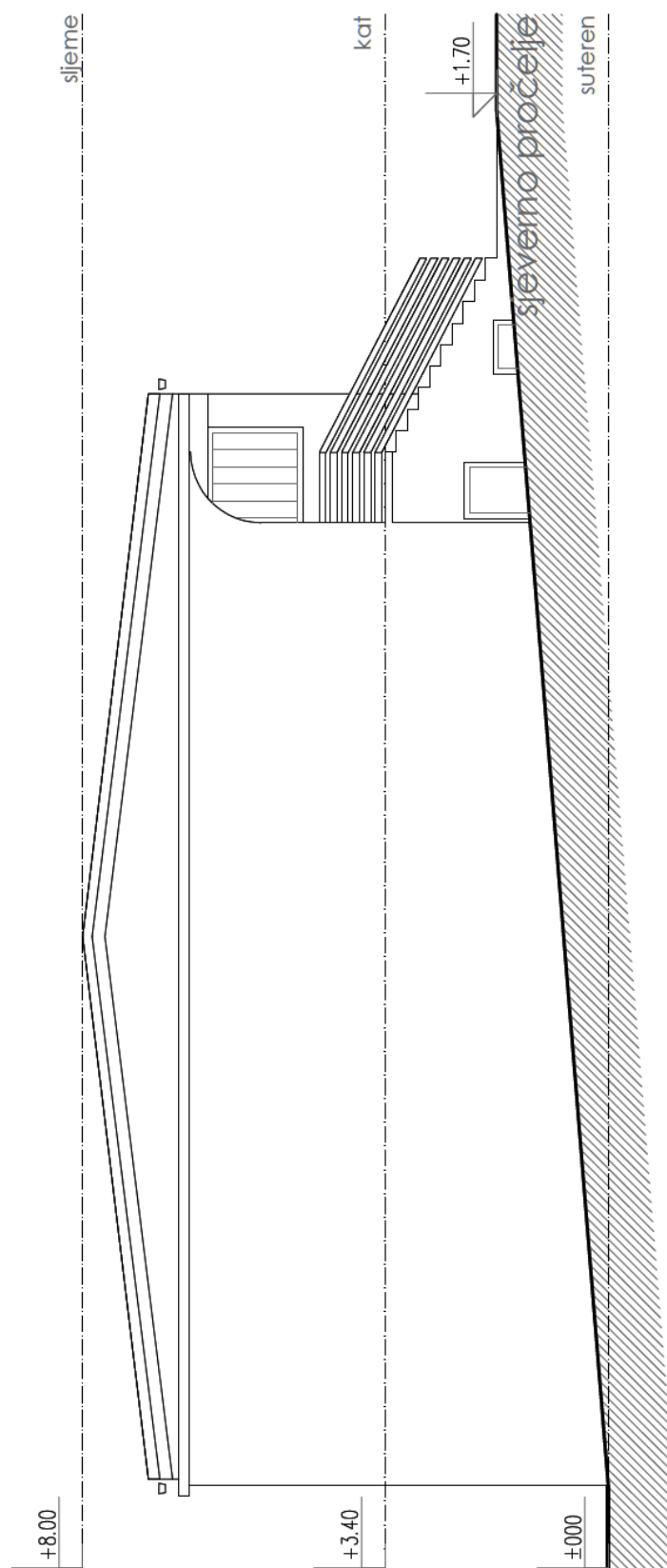
# Pročelja 1





## Pročelja 2



## Pročelja 3



## Nasovna strana geodetskog elaborata

<p>URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODZIJE MARIO JURKOVIĆ, ing. geod. 10 090 Zagreb, Fortisova br. 25 / OIB – 83385062845 / MBU – 80091881 žiro račun: Erste &amp; Steiermärkische banka – 2402006-1140041997 tel. 01/3874 767 / fax. 01/3874 766 / e-mail. mjurko.mario@gmail.com</p>	
<p>RJEŠENJE DGU: KLASA: UP/I-930-03/08-02/266, UR.BROJ: 541-01-1/1-08-4, Zagreb:22.02.2008.</p>	
BR. PR.: 81/12/2016	Zagreb, 28.12.2016.
<p><b>GEODETSKI SNIMAK IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE</b> u svrhu ishodaenja rješenja o izvedenom stanju</p>	
<p>Podnositelji zahtjeva: Jakopec Marija Zagreb, Žigulići 11</p>	
<p>PODACI O NEZAKONITO IZGRAĐENOJ ZGRADI</p>	
<p>Matični broj i ime katastarske općine: 335312, Granešina Katastarske čestice: 972 Ime naselja, ulica/trg, kućni broj: Zagreb, Bediči 25</p>	
<p>Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova: Ovlašteni inženjer geodezije: Mario Jurković ing.geod.</p>	
<p>Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:</p> <div style="display: flex; align-items: center;"><div style="flex: 1;"></div><div style="flex: 1; text-align: center;"><p>Mario Jurković ing. geod. Ovlašteni inženjer geodezije URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE Zagreb-Susedgrad</p></div><div style="flex: 0.5; text-align: center;"><p>Geo 351</p></div></div>	



## Geodetski snimak 1

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE MARIO JURKOVIĆ, ing.geod.  
10 090 Zagreb, Fortisova br. 25 / OIB - 83385062845 / MBU - 80091881  
žiro račun: Erste & Stiermärkische banka - 2402006-1140041997  
tel.01/3874 767 / fax. 01/3874 766 / e-mail. mjurko.mario@gmail.com


NR. BR. : 81/12/2016  
č.č. 972  
č.č. Granešina

O NEZAKONITO IZGRAĐENOJ ZGRADI		GEODETSKI SNIMAK mjerilo 1:1000	
izlagač zahtjeva:	Jakopec Marija	Odgovorna osoba za obavljanje slu. ovih geodetskih poslova:	 MARIO JURKOVIĆ ing. geod. Ovlašteni inženjer geodezije URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE 10 090 ZAGREB Geo 33
ime katastarske općine:	335312, Granešina	Ovlašteni inženjer geodezije:	
sk. čestica:	972	Mario Jurković ing. geod.	
ulica/trg, kućni broj:	Zagreb, Bedići 25		
ni sustav/projekcija:	HTRS96/TM	Izdado:	
datum izrade:	Zagreb, 28.12.2016.	Mario Jurković ing. geod.	

## Geodetski snimak 2

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE MARIO JURKOVIĆ, ing.geod.  
10 090 Zagreb, Fortisova br. 25 / OIB - 83385062845 / MBU - 80091881  
Žiro račun: Erste & Stiermärkische banka - 2402006-1140041997  
tel.01/3874 767 / fax. 01/3874 766 / e-mail. mjurko.mario@gmail.com

PR. BR. : 81/12/2016  
k.č. 972  
k.o. Granešina



O NEZAKONITO IZGRAĐENOJ ZGRADI		GEODETSKI SNIMAK PREKLOPLJEN NA DOF5/2011	
Ime zahtjeva:	Jakopec Marija	mjerilo 1:2000	
Ime katastarske općine:	335312, Granešina	Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:	
Katastarska čestica:	972	Ovlašteni inženjer geodezije:	
Adresa, kućni broj:	Zagreb, Bedići 25	Mario Jurković ing. geod.	
Projekcijski sustav/projeksija:	HTRS96/TM	Izradio:	
Datum izrade:	Zagreb, 28.12.2016.	Mario Jurković ing. geod.	

Mario Jurković  
ing. geod.  
Ovlašteni inženjer geodezije  
URED OVLAŠTENOG  
INŽENJERA GEODEZIJE

Geo 31

Robotizirani način unosa zahtjeva. Molimo Vas da koristite zk izvadak sa prethodne procjene ili da sa interneta preuzmete novi zk izvadak.

## Kontakt



**Erste nekretnine d.o.o.**  
Ivana Lučića 2 · 10000 Zagreb  
MB: 2068249  
OIB: 12103019543

Tel.: 072 37 2950  
Fax.: 072 37 2951

[www.erstenekretnine.hr](http://www.erstenekretnine.hr)  
[erstenekretnine@erstenekretnine.hr](mailto:erstenekretnine@erstenekretnine.hr)