

**PROCJEMENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI**

**NARUČITELJ:** COLOSSEUM d.o.o. u stečaju  
Vlaška ulica 75A  
Zagreb

**PREDMET:** PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

**NEKRETNOST:** TD: 19-COL-8/20  
Poslovne zgrade na k.č.br. 3448/3 k.o. Šašincev,  
Soblinečka ulica 75, 10360 Sesvete



**IZRADIO:** CONREX d.o.o.  
Jarnovičeva ulica 17c  
10 000 Zagreb

**PROCJENITELJ:** Smajil Kantarević struč.spec.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnosti



**MJESTO I DATUM:** Zagreb, 27.7.2020.

## SAŽETAK PROCJENE:

Nekretnina:	POSLOVNE ZGRADE na kč.br. 3448/3 k.o. Šašincec
Lokacija:	SOBLINEČKA ULICA 75, 10360 SESVETE
Naručitelj:	COLOSSEUM d.o.o. U STEČAJU, VLAŠKA 75A, ZAGREB, OIB: 55152439360
Korisnik procjene:	COLOSSEUM d.o.o. U STEČAJU

Osnova procjene:	Tržišna vrijednost
Metoda procjene:	TROŠKOVNA i POREDBENA METODA
Metoda potpore:	—
Namjena procjene:	Potrebe stečajnog postupka

Regija:	Regija 2 - Centralna Hrvatska		
Županija:	Grad Zagreb		
Tržišni položaj:	1. Grad Zagreb+turistička središta+veliki gradovi na moru		Zona komunalnog dop.- 4
Tip lokacija:	A- Glavni grad	Kategorija lokacije	III-Dobra

Zemljišne knjige:	Nekretnina upisana u zemljišne knjige
Općinski sud:	Zagreb

Opis nekretnine iz ZK uložka:	<b>1. k.č.br. 3448/3 SOBLINEČKA 2842 m<sup>2</sup></b> POSLOVNA ZGRADA BR. 75 SOBLINEČKA 527 m <sup>2</sup> POSLOVNA ZGRADA SOBLINEČKA 87 m <sup>2</sup> DVORIŠTE SOBLINEČKA 2228 m <sup>2</sup> 4. Vlasnički dio: 1/1 PARTNER BANKA D.D. ZAGREB, OIB: 71221608291, ZAGREB, VONČININA ULICA 2
-------------------------------	--

ZEMLJIŠNE KNJIGE					
ZK odjel	Katastarska općina	Broj ZK uložka	Broj poduloška	Vlasništvo	Teret
SESVETE	ŠAŠINOVEC	3488	—	4. Vlasnički dio: 1/1 PARTNER BANKA D.D. ZAGREB, OIB: 71221608291, ZAGREB, VONČININA ULICA 2	NEMA

KATASTAR			
Katastarska općina	k.č.br.	Posjedovni list br.	Površina (m <sup>2</sup> )
ŠAŠINOVEC	3448/3	3339	2842

Legalitet:	Predmetna nekretnina upisana je u zemljišne knjige i katastar, stanje u katastru i zemljišnim knjigama je usklađeno, kao dokaz legaliteta priložena je <u>Uporabna dozvola</u> Klasa: UP/I-361-05/2009-01/016, Urbroj: 251-13-22/404-2009-6 izdano 11.8.2009. (pravomoćna od 29.8.2009.) u Sesvetama, Nekretnina je legalna i ima pristup na JPP
------------	--

Vlasništvo:	1/1
Energetski certifikat:	NE
Napomena:	—

Vrsta nekretnine:	POSLOVNE ZGRADE		
Neto površina poslovnih zgrada (m²):	627,46	Način gradnje:	Masivna gradnja
Katnost:	PR+PK	Godina prve izgradnje:	2009
Dovršenos:	Dovršeno	Godina zadnje rekonstrukcije:	—
Buka:	Nisu uočeni vanjski izvori buke	Onečišćenje:	Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Klasifikacija nekretnine:	Nekretnina poslovne namjene		

Utrživost	3,50	Prosječna	Utrživost dovoljna i srednjeročno vjerojatna
-----------	------	-----------	--

Broj elaborata:	19-COL-8/20	Revizija:	NE
Datum vrednovanja/procjene	27.7.2020	Datum kakvoće:	27.7.2020
<b>Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine:</b>			<b>713.942,61 EUR</b>
<b>Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine:</b>			<b>5.366.697,41 kn</b>

**SADRŽAJ PROCJEMENOG ELABORATA:**

<b>1. UVOD .....</b>	<b>1</b>
1.1. IMENOVANJE STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA .....	1
1.2. ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA .....	2
1.3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI .....	2
1.4. SVRHA .....	3
1.5. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .....	3
1.6. ZEMLJIŠNE KNJIGE .....	4
1.7. DOKUMENTACIJA, LEGALITET I NAPOMENE .....	4
<b>2. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE .....</b>	<b>5</b>
2.1. PODACI O OČEVIDU .....	5
2.2. LOKACIJA .....	7
2.2.1. MAKROLOKACIJA .....	7
2.2.2. MIKROLOKACIJA .....	8
2.3. STANJE TRŽIŠTA NEKRETNOSTI .....	9
2.4. PROSTORNO PLANSKI PODACI I KAKVOĆA ZEMLJIŠTA .....	10
2.5. STANJE NEKRETNOSTI PREMA REZULTATIMA OČEVIDA .....	13
2.6. GEOMETRIJSKI PODACI I TLOCRTI .....	14
<b>3. FOTODOKUMENTACIJA .....</b>	<b>18</b>
<b>4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI .....</b>	<b>25</b>
4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM .....	25
4.2. METODOLOGIJA UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI .....	25
4.3. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI .....	27
4.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA .....	28
4.4.1. OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI .....	28
4.4.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA .....	29
4.5. PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNIH ZGRADA- TROŠKOVNA METODA .....	35
<b>5. ZAKLJUČAK .....</b>	<b>37</b>
<b>6. PRETPOSTAVKE, NAPOMENE I OGRANIČENJA .....</b>	<b>38</b>
6.1. POJMOVI .....	39
<b>7. PRILOZI .....</b>	<b>41</b>
7.1. PRILOG BR. 1. – IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE .....	41
7.2. PRILOG BR. 2. – POSJEDOVNI LIST .....	42
7.3. PRILOG BR. 3. – GRAĐEVINSKA DOZVOLA .....	43
7.4. PRILOG BR. 4. – POTVRDA GLAVNOG PROJEKTA .....	48
7.5. PRILOG BR. 5. – UPORABNA DOZVOLA .....	53
7.6. PRILOG BR. 6. – ARHITEKTONSKI PROJEKT MAPA 1 .....	55

## 1. UVOD

### 1.1. IMENOVANJE STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



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

Broj: 4 Su-1018/2018  
Zagreb, 16. srpnja 2019.

#### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu Smajila Kantarevića, temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), u vezi s čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

**Smajil Kantarević, struč.spec.ing.aedif.** iz Zagreba, Jarnovićeve 17c, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani vještak položio je prisegu dana **16. srpnja 2019.**

#### Obrazloženje

Smajil Kantarević podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnosti.

Nakon što je utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane člankom 2. stavkom 1. točkom 1. i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, upućen je na stručnu obuku u Hrvatskom društvu sudskih vještaka i procjenitelja, koju je uspješno završio.

Smajil Kantarević sklopio je ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

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



PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:  
1. Smajil Kantarević  
2. Ministarstvo pravosuđa  
3. U spis

## 1.2. ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA

**NARUČITELJ:** COLOSSEUM d.o.o. u stečaju, VLAŠKA 75A, ZAGREB, OIB: 55152439360

**NEKRETNINA:** POSLOVNE ZGRADE na k.č.br. 3448/3 k.o. Šašincevec

**OPIS ZADATKA:** Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine – **Dvije poslovne zgrade na k.č.br. 3448/3 k.o. Šašincevec upisane u zk.ul.br. 3488 k.o. Šašincevec, nekretnina se nalazi na lokaciji Soblinečka ulica 75 u Sesvetama**

**DAN VREDNOVANJA:** 27.7.2020.

**DAN KAKVOĆE:** 27.7.2020.

**OSNOVA PROCJENE:** Tržišna vrijednost

**METODA PROCJENE:** Troškovna i poredbena metoda

**KORISNIK PROCJENE:** COLOSSEUM d.o.o. u stečaju

**NAMJENA PROCJENE:** Potrebe stečajnog postupka

## 1.3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina. Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu. Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine. Za potrebe realizacije ovog procjembenog elaborata sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina:

Smajil Kantarević struč.spec.ing.aedif.



#### 1.4. SVRHA

**Osnovica za vrednovanje** nekretnina sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) jest **tržišna vrijednost nekretnine** koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina. Istraživanje koje smo proveli da bismo dali svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle, pretpostavka je da je **potrebno utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine – poslovne zgrade**, koja označava 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 (Članak 4., stavak 41. Zakona o procjeni nekretnina).

Za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB prema danu vrednovanja od **27. srpnja 2020. koji je iznosio 1 EUR = 7,516985 HRK**

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

#### 1.5. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78-1491/2015)(dalje Zakon)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105-2060/2015)(dalje Pravilnik)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica)
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina; Vladimir Krtalić, svibanj 2007.
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji; Institut IGH d.d.
- Posebne uzance struke
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 88/08)
- PPGZ Grada Zagreba
- Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- 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)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98,137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- Studija "Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019."; autori dr.sc. Ivana Rašić, dr.sc. Sunčana Slijepčević, dr.sc. Nebojša Stojčić i dr.sc. Maruška Vizek koju je u suradnji sa Ministarstvom graditeljstva i prostornog uređenja izdao Ekonomski institut u Zagrebu.

## 1.6. ZEMLJIŠNE KNJIGE

<b>Opis nekretnine iz ZK uložka:</b>	1. k.č.br. 3448/3 SOBLINEČKA 2842 m <sup>2</sup> POSLOVNA ZGRADA BR. 75 SOBLINEČKA 527 m <sup>2</sup> POSLOVNA ZGRADA SOBLINEČKA 87 m <sup>2</sup> DVORIŠTE SOBLINEČKA 2228 m <sup>2</sup> <b>4. Vlasnički dio: 1/1</b> <b>PARTNER BANKA D.D. ZAGREB, OIB: 71221608291, ZAGREB, VONČININA ULICA 2</b>
--------------------------------------	--

<b>Nekretnina upisana u ZK:</b>	Nekretnina upisana u zemljišne knjige BZP
<b>ZK odjel:</b>	SESVETE

Katastarska općina	Broj ZK uložka	Broj poduloška	Broj katastarske čestice	Teret
ŠAŠINOVEC	3488	—	3448/3	NEMA
<b>Vlasnik:</b>		4. Vlasnički dio: 1/1 PARTNER BANKA D.D. ZAGREB, OIB: 71221608291, ZAGREB, VONČININA ULICA 2		

## 1.7. DOKUMENTACIJA, LEGALITET I NAPOMENE

Vrsta dozvole:	Datum:	Dokument:	Opis:
AKT ZA UPORABU	11.8.2009.	UPORABNA DOZVOLA	Klasa: UP/I-361-05/2009-01/016, Urbroj: 251-13-22/404-2009-6

<b>Ocjena legaliteta:</b>	LEGALNA
<b>Vlasništvo:</b>	1/1
<b>Energetski certifikat:</b>	NE
<b>Napomena:</b>	—



## 2. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI

### 2.1. PODACI O OČEVIDU

Očevid je izvršen 27.7.2020., prilikom istog je utvrđeno da se radi o dvije poslovne zgrade (glavna i pomoćna poslovna zgrada) pretežito ugostiteljsko-trgovačke namjene, izgrađene na k.č.br. 3448/3 k.o. Šašincev na adresi Soblinečka ulica 75 u Sesvetama.

Na parceli se nalaze dvije poslovne zgrade, glavna poslovna zgrada smještena je uz sjeveroistočnu stranu parcele od koje je odmaknuta cca 1,20 m, pomoćna poslovna zgrada smještena je iza glavne zgrade uz sjeveroistočnu stranu parcele odmaknuta od glavne zgrade cca 9,00 m. Uža jugoistočna strana parcele nalazi se uz Soblinečku ulicu s koje je moguć prometni pristup predmetnim nekretninama. Parkiranje je riješeno na parkirnim površinama ispred i iza glavne poslovne zgrade.

Glavna poslovna zgrada izgrađena je kao samostojeća građevina, katnosti prizemlje i potkrovlje, vanjskih gabarita cca 33,6 x 15,30, svijetla visina prizemlja iznosi 3,09 m. Zgrada je izgrađena sukladno građevinskoj dozvoli Klasa: UP/I-361-03/2007-01/0974, Urbroj: 251-13-22/404-2008-22 od 30.5.2008., naknadno je temeljem Potvrde glavnog projekta za izmjenu i dopunu građevinske dozvole Klasa: UP/I-361-03/2009-01/014, Urbroj: 251-13-22/404-2009-9 od 11.5.2009., izvršen zahvat rekonstrukcije, dogradnje i prenamjene postojeće poslovne zgrade u sklopu kojeg je izgrađena i pomoćna poslovna zgrada. Ovim zahvatom dograđeni su aneksi sa ulične i dvorišne strane, te vanjska stubišta za pristup potkrovlju. Prenamjena se odnosila na preuređenje prostora skladišne hale u prostor namijenjen za trgovinu, koji je naknadno preuređen u salu za vjenčanja. Za poslovne zgrade izdana je Uporabna dozvola Klasa: UP/I-361-05/2009-01/016, Urbroj: 251-13-22/404-2009-6 od 11.8.2009. Nosiva konstrukcija je monolitna sa horizontalnim i vertikalni armirano betnoskim serklažima i stupovima, temelji su armirano betonski, podna ploča je armirano betonska dok je stropna ploča u jednom dijelu fert strop, u dijelu sale za vjenčanja drvene grede sa gipskartonskim oblogama, krovšte je drveno višestrešno pokriveno biber crijepom.

U prizemlju glavne poslovne zgrade na jugoistočnoj strani nalaze se dva poslovna prostora koja su trenutno u funkciji i koriste se u trgovačkoj namjeni i to kao mjenjačnica, lutrija i trgovina s opremom za vrt i dom. U ostatku prizemlja nalazi se caffe bar i sala za vjenčanja. Caffe bar se sastoji od prostora za posluživanje gostiju, šanka te pomoćnih i sanitarnih prostorija. Salon za vjenčanja sastoji se od velike prostorije za prijem gostiju i održavanje svadbenih svečanosti, te pomoćnih prostorija gdje se nalazi šank, kuhinja, garderoba, spremišta i sanitarni čvorovi. U potkrovlju s jugoistočne strane nalazi se poslovni prostor predviđen kao frizerski salon koji je trenutno uređen kao apartman za smještaj ljudi i sastoji se od dvije prostorije sa sanitarnim čvorovima. U potkrovlju sa druge strane se nalaze uredski prostori, dva ureda sa sanitarnim čvorom.

Pomoćna poslovna zgrada izgrađena je kao samostojeća prizemna građevina vanjskih gabarita cca 14,50 x 6,00 m, svijetle visine prizemlja 2,92 m. Nosiva konstrukcija je monolitna sa horizontalnim i vertikalni armirano betnoskim serklažima i stupovima, temelji su armirano betonski, podna ploča je armirano betonska dok je stropna ploča fert strop, krovšte je drveno četverostrešno pokriveno biber crijepom. Sastoji se od prostorija za pripremu i skladištenje hrane, pomoćnih prostorija i sanitarnih čvorova.

Lokacija obzirom na namjenu je dobra.



Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnine izvana i njegove okućnice. Nije rađena izmjera, korištene su površine iz **ARHITEKTONSKOG PROJEKTA TD: 020-06/08-A iz lipnja 2009.**; glavni projektant Ferhat Šehrić dia. Za dijelove građevine koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i dr.) stečeni se dojam o građevini tijekom obilaska prenosi i na te dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete.

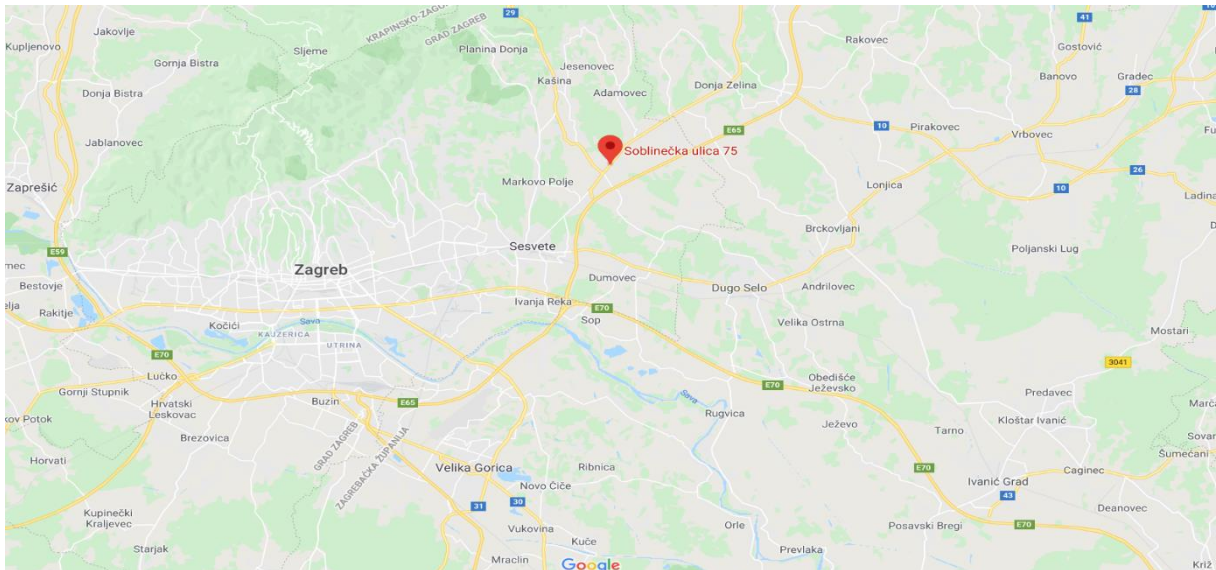
Procjenitelj je prilikom očevida prikupio sve potrebne relevantne podatke, te izradio fotodokumentaciju.

Na očevidu su prisutni:

- Marija Tomeš (stečajna upraviteljica)
- Smajil Kantarević (procjenitelj)

## 2.2. LOKACIJA

### 2.2.1. MAKROLOKACIJA



**Hrvatska** (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

**Grad Zagreb** je posebna jedinstvena, teritorijalna, upravna i samoupravna jedinica koja ima položaj županije.

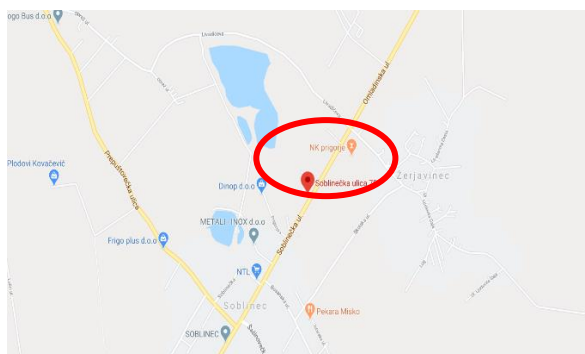
**Zagreb** je glavni grad Republike Hrvatske, i najveći grad u Hrvatskoj po broju stanovnika. Povijesno gledajući, grad Zagreb je izrastao iz dva naselja na susjednim brdima, Gradeca i Kaptola, koji čine jezgru današnjeg Zagreba, njegovo povijesno središte. Zagreb danas predstavlja upravno, gospodarsko, kulturno, prometno i znanstveno središte Hrvatske. Položajem i kulturom spada u gradove Srednje Europe.

**Gradska četvrt Sesvete** cijelim je svojim područjem smještena izvan granica grada Zagreba kao naselja. Zauzima čak četvrtinu ukupnog prostora Grada Zagreba na njegovu sjeveroistočnom dijelu. Na zapadu se naslanja na gradske četvrti Gornja i Donja Dubrava, a na jugu na Peščenicu – Žitnjak. Na istoku pak graniči sa Zagrebačkom, a na sjeveru s Krapinsko-zagorskom županijom. Osim naselja gradskog karaktera Sesvete, obuhvaća još 36 manjih samostalnih naselja.

**Soblinec** je naselje u sastavu Grada Zagreba. Nalazi se u gradskoj četvrti Sesvete.

## 2.2.2. MIKROLOKACIJA

<b>Mjesto:</b>	Grad Zagreb-Sesvete
<b>Regija:</b>	Regija 2-Centralna Hrvatska
<b>Županija-tržišna zona:</b>	Grad Zagreb
<b>Tržišni položaj:</b>	1. Grad Zagreb+turistička središta+veliki gradovi na moru
<b>Tip lokacije:</b>	Okolica glavnog grada
<b>Kategorija lokacije:</b>	III- dobra



Predmetom procjene su dvije poslovne zgrade na lokaciji Soblinečka ulica 75 u gradskoj četvrti Sesvete. Nekretnina je izgrađeno građevinsko zemljište približno pravokutnog oblika, gdje je jugoistočna stranica uz JPP. Nekretnine u neposrednoj okolici su poslovne zgrade i obiteljske kuće. Predmetnu lokaciju karakterizira prosječna aktivnost na tržištu nekretnina.

U prizemlju glavne poslovne zgrade na jugoistočnoj strani nalaze se dva poslovna prostora koja su trenutno u funkciji i koriste se u trgovačkoj namjeni i to kao mječanica, lutrija i trgovina s opremom za vrt i dom. U ostatku prizemlja nalazi se caffe bar i sala za vjenčanja. Caffe bar se sastoji od prostora za posluživanje gostiju, šanka te pomoćnih i sanitarnih prostorija. Salon za vjenčanja sastoji se od velike prostorije za prijem gostiju i održavanje svadbenih svečanosti, te pomoćnih prostorija gdje se nalazi šank, kuhinja, garderoba, spremištai sanitarni čvorovi. U potkrovlju s jugoistočne strane nalazi se poslovni prostor predviđen kao frizerski salon koji je trenutno uređen kao apartman za smještaj ljudi i sastoji se od dvije prostorije sa sanitarnim čvorovima. U potkrovlju sa druge strane se nalaze uredski prostori, dva ureda sa sanitarnim čvorom. Pomoćna poslovna zgrada se sastoji od prostorija za pripremu i skladištenje hrane, pomoćnih prostorija i sanitarnih čvorova.

Prometna povezanost lokacije može se ocijeniti dobrom, kao i lokacija obzirom na namjenu poslovnih zgrada.

## 2.3. STANJE TRŽIŠTA NEKRETNOSTI

Prema podacima objavljeni u publikaciji *"Pregled tržišta nekretnosti Republike Hrvatske 2019."*; autori dr.sc. Ivana Rašić, dr.sc. Sunčana Slijepčević, dr.sc. Nebojša Stojčić i dr.sc. Maruška Vizek koju je u suradnji sa Ministarstvom graditeljstva i prostornog uređenja izdao Ekonomski institut u Zagrebu.

### 1. Stanje tržišta nekretnosti koje se odnosi na poslovne nekretnosti – na području Zagreba, točka 5.1.4. (str. 124.) navedeni su sljedeći podaci:

„Tablica 5.5. prikazuje broj prodanih poslovnih nekretnosti u katastarskim općinama Grada Zagreba u 2019., njihovu medijalnu cijenu i veličinu te stopu promjene tih vrijednosti u odnosu na 2018. godinu. U skladu sa zakonskim ograničenjima, podaci su prikazani samo za one katastarske općine koje su zabilježile 10 i više transakcija. Najveći broj transakcija je uočeno u katastarskoj općini Centar (195), koja ujedno bilježi i najveću medijalnu cijenu poslovnog prostora od 10.681 kuna po m<sup>2</sup>. Drugi najveći broj transakcija je zabilježen u Vrapču (83), Vrapču (83), Trnju (82) i Trešnjevci (77). U odnosu na 2018. najveći porast broja transakcija je zabilježen u Rudešu (94,1 posto) i Klari (70,6 posto). Uz katastarsku općinu Centar, po visini medijalnih cijena poslovnog prostora se izdvajaju katastarske općine koje se nalaze bliže samom središtu grada, odnosno koje graniče katastarskoj općini Centar. Medijalna vrijednost poslovnog prostora u Maksimiru tako iznosi 12.868 kuna po m<sup>2</sup>, dok u Rudešu ona iznosi 8.490,21 kunu po m<sup>2</sup>, a u Zaprudskom Otoku 8.229,6 kuna po m<sup>2</sup>. U katastarskoj općini Centar u kojoj se odvija uvjerljivo najveći broj transakcija, medijalna cijena poslovnih prostora se u 2019. u odnosu na 2018. godinu se smanjila za 14,8 posto, dok je u Maksimiru medijalna cijena poslovnog prostora rasla 66,6 posto, a značajan rast medijalnih cijena je zabilježen još i u Rudešu i u Klari. U većini katastarskih općina se, međutim, relativni pokazatelji (stope promjene) ne smiju prikazati jer su mnoge općine u 2018. zabilježile manje od 10 transakcija. Medijalna površina poslovnog prostora koji je bio predmet transakcija u 2019. godini također se značajno razlikuje među katastarskim općinama. Najmanje medijalne površine zabilježene su u Centru (38,5 m<sup>2</sup>) te Rudešu i Sesvetama (42,8 i 45,5 m<sup>2</sup>), dok su s druge strane najveće medijalne površine zabilježene u Maksimiru (190,5 m<sup>2</sup>) i Odri (116,2 m<sup>2</sup>).“

**Tablica 5.5.: Broj prodanih poslovnih prostora, medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m<sup>2</sup> u HRK i medijalna veličina poslovnih prostora u m<sup>2</sup> prilikom kupnje u Gradu Zagrebu u 2019. godini**

Katastarska općina	Broj transakcija	Medijalna cijena	Medijalna veličina	Godišnja stopa promjene transakcija	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine
Centar	195	10.681,39	38,54	19,6%	-14,8%	-9,3%
Črnomerec	40	7.569,82	79,58	21,2%	5,7%	129,3%
Dubrava	25	5.466,59	74,08	25,0%	5,8%	8,1%
Klara	29	5.967,69	67,28	70,6%	32,8%	16,6%
Maksimir	15	12.868,13	190,50	36,4%	66,6%	158,5%
Odra	18	2.599,62	116,23	*	*	*
Peščenica	39	7.585,89	67,92	11,4%	12,0%	14,7%
Rudeš	33	8.490,21	42,87	94,1%	54,2%	-70,5%
Sesvete	27	3.966,23	45,53	42,1%	9,2%	46,9%
Stenjevec	33	5.233,14	49,51	26,9%	1,1%	67,5%
Trešnjevka	77	7.977,03	66,56	-11,5%	7,4%	2,4%
Trnje	82	7.038,84	73,79	-17,2%	-4,4%	5,5%
Vrapče	83	7.046,72	74,83	20,3%	-2,7%	61,6%
Zaprudski Otok	24	8.229,64	64,18	14,3%	17,3%	-14,6%
Žitnjak	17	4.288,92	67,83	*	*	*

Napomena: \* 2018. godine zabilježeno je manje od 10 transakcija, pa godišnje stope promjene broja transakcija, medijalne cijene, veličine i starosti nisu iskazane.

Izvori: EIZ i MGIPU.



## 2.4. PROSTORNO PLANSKI PODACI I KAKVOĆA ZEMLJIŠTA

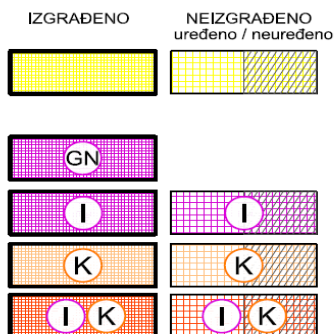


- građevinsko zemljište: k.č.br. 3448/3 k.o. Šašinovec
- kakvoća zemljišta - I. kategorija
- površina zemljišta na kojem se nalazi zgrada: 2842,00 m<sup>2</sup>
- prostorni plan: PPGZ;
- prostorno planska namjena: dio čestice zemljišta nalazi se unutar namjene izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, a dio unutar namjene neizgrađeni dio građevinskog područja naselja



# TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

## I. POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - PRETEŽITO STANOVANJE

GOSPODARSKA NAMJENA

mješovita gospodarska namjena \*

proizvodna namjena

poslovna namjena

(K1-pretežito uslužna, K2-pretežito trgovačka, K3-komunalno servisna)

proizvodna namjena i poslovna namjena

(proizvodna namjena - I, K1-pretežito uslužna, K2-pretežito trgovačka, K3-komunalno servisna)

- koeficijent iskoristivosti: 0,6-1,0

- zona komunalnog doprinosa: četvrta zona



## Članak 6.

(1) Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa za građenje u pojedinim zonama iz članka 5. ove odluke određuje se u kunama po m<sup>3</sup> građevine i iznosi:

I. ZONA	II. ZONA	III. ZONA	IV. ZONA	V. ZONA	VI. ZONA
118	108	75	56	15	10

**- zona vodnog doprinosa: A**

**Članak 3.**

U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske dijeli se u 3 zone: Zonu A, Zonu B i Zonu C.

**Zonu A čini Grad Zagreb i zaštićeno obalno područje mora.**

Zonu B čini ostalo područje Republike Hrvatske, osim Zone A i Zone C.

Zonu C čine područja posebne državne skrbi.

**NN 83/2015 (28.7.2015.), Uredba o izmjeni Uredbe o visini vodnoga doprinosa**

**VLADA REPUBLIKE HRVATSKE**

**1588**

Na temelju članka 11. Zakona o financiranju vodnoga gospodarstva (»Narodne novine«, br. 153/2009, 56/2013 i 154/2014), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 23. srpnja 2015. godine donijela

**UREDBU**

**O IZMJENI UREDBE O VISINI VODNOGA DOPRINOSA**

**Članak 1.**

U Uredbi o visini vodnoga doprinosa (»Narodne novine«, br. 78/2010, 76/2011, 19/2012 i 151/2013), u članku 4. stavak 1. mijenja se i glasi:

»Visina vodnoga doprinosa određuje se u kunama po jedinici prikazanoj u tablici kako slijedi:

Tarifni broj	Osnovica	Jednica	Zona A	Zona B	Zona C
1.	Poslovne građevine	m <sup>2</sup>	16,73	10,05	5,03
2.	Stambene građevine za stalno stanovanje				
2a.	Obiteljske kuće do 400 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	8,44	5,63	2,10
2b.	Ostale stambene građevine za stalno stanovanje	m <sup>2</sup>	11,81	7,88	2,96
3.	Stambene građevine za povremeno stanovanje	m <sup>2</sup>	15,75	9,86	4,95
4.	Objekti društvenog standarda i religijski objekti	m <sup>2</sup>	4,91	2,96	0,98
5.	Proizvodne građevine	m <sup>2</sup>	3,00	1,80	0,60
6.	Prometne građevine	m <sup>2</sup>	1,39	0,41	0,23
7.	Produktovodi	m	2,96	1,99	0,98
8.	Kabelska kanalizacija	m	5,93	3,94	1,99
9.	Otvorene građevine	m <sup>2</sup>	4,91	2,96	0,98



## 2.5. STANJE NEKRETNOSTI PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI	
Vodovod	priključen na mrežu
Kanalizacija	priključen na mrežu
Toplovod	nije priključen na mrežu
Telefon	priključen na mrežu
El. struja	priključen na mrežu
Plin	priključen na mrežu

POSLOVNE ZGRADE	
Kratki opis objekta:	DVIJE POSLOVNE ZGRADE UGOSTITELJSKO - TRGOVAČKE NAMJENE
Godina prve izgradnje:	2008
Godina zadnje rekonstrukcije:	2009
Kratki opis obnove:	rekonstrukcija i prenamjena
Etažnost :	PR+PK
Nosiva konstrukcija:	zidana s horizontalnim i vertikalnim ab serklažima, stupovima i gredama
Međukatna konstrukcija:	dio polumontažni fert strop, dio drvene grede i gipskarton u dijelu sale za vjenčanja
Krovnna konstrukcija i pokrov:	drveno dvostrešno krovništvo, biber crijep
Pročelje:	toplinska fasada sa završnom obradom u bolji
Orijentacija:	četverostrana
Geografski položaj:	jugozapad
Opis:	Predmet procjene su dvije poslovne zgrade, ugostiteljsko-trgovačke namjene, gdje se u prizemlju glavne zgrade nalaze dva poslovna prostora, caffè bar i sala za vjenčanja sa sanitarnim čvorom i pomoćnim prostorijama, u potkrovlju se nalazi sa jugoistočne strane poslovni prostor dok se sa sjeverozapadne strane nalaze uredski prostori. U pomoćnoj zgradi nalaze se prostorije ugostiteljskog objekta za pripremu "brze hrane" sa pomoćnim prostorijama.
Vanjska stolarija (prozori):	PVC dvostruko ostakljeni
Vanjska stolarija (vrata):	PVC djelomično ostakljena
Unutarnja stolarija:	drvena
Obrada zidova:	žbukani i bojeni / keramika
Obrada podova:	keramika
Grijanje:	centralno plinsko na kotlovnici
Ventilacija:	DA
Klima:	DA
Mrežna instalacija:	DA
Alarm/video nadzor:	NE
Ostalo:	—
Stupanj dovršenosti:	dovršena
Način gradnje:	Masivna gradnja
Stanje:	Nekretnina je stara 11 godina, prosječno je uređena i održavana, nije primjećeno postojanje vlage ili drugih oštećenja koja bi imala utjecaj na funkciju i vrijednost
Okoliš:	prosječan standard
Namjena:	poslovna

## 2.6. GEOMETRIJSKI PODACI I TLOCRTI

Sukladno čl. 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti i hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011, provedeno je utvrđivanje ploštine površina, uvidom u dostupnu tehničku dokumentaciju **ARHITEKTONSKI PROJEKT TD: 020-06/08-A iz lipnja 2009., glavni projektant Ferhat Šehrić dia.,** te sukladno prilogu 1. Pravilnika utvrđeni su sljedeći podaci:

- **neto površina glavne poslovne zgrade: 555,33 m<sup>2</sup>**
- **neto površina pomoćne poslovne zgrade: 72,13 m<sup>2</sup>**
- **bruto površina glavne poslovne zgrade: 653,84 m<sup>2</sup>**
- **bruto površina pomoćne poslovne zgrade: 87,00 m<sup>2</sup>**
- **ukupno volumen poslovnih zgrada: 2731,08 m<sup>3</sup>**

### ISKAZ BRUTTO POVRŠINA

#### Novo stanje

##### Poslovna građevina

Prizemlje	529,81
Potkrovlje	124,03
<b>Ukupno brutto</b>	<b>653,84 m<sup>2</sup></b>

##### Gospodarska građevina

Prizemlje	87,00
<b>Ukupno brutto</b>	<b>87,00 m<sup>2</sup></b>

### ISKAZ NETTO POVRŠINA

#### Prizemlje

1. CAFFE BAR	52,34
2. Predprostor ž. Wc-a	3,09
3. Predprostor m. Wc-a	2,89
4. muški wc	1,53
5. predprostor ž. wc-a	2,43
6. ženski wc	1,62
7. wc osoblja predpr.	1,44
8. wc osoblja	1,44
<b>Ukupno:</b>	<b>66,78 m<sup>2</sup></b>
o MJENJAČNICA	8,52 m <sup>2</sup>
o LOTO	8,54
o BUTIK	22,63
1. MARKET	305,50
2. garderoba muška	5,08
3. tuš muški	1,44
4. wc kabina muška	1,62
5. garderoba ženska	6,45
6. tuš ženski	1,62
7. wc kabina ženska	1,53
8. hladna komora	3,84
9. skladište	16,12
<b>Ukupno:</b>	<b>343,20 m<sup>2</sup></b>
o KOTLOVNICA	11,93 m <sup>2</sup>

**Ukupno prizemlje 469,32 m<sup>2</sup>**

#### Potkrovlje

1. Kancelarija	14,69 m <sup>2</sup>
2. kancelarija	20,76 m <sup>2</sup>
3. Hodnik	4,78
4. Kupaonica	3,64
<b>Ukupno:</b>	<b>43,87 m<sup>2</sup></b>
1. Wc muški	4,36
2. wc ženski	3,81
3. Hodnik	2,88
4. kancelarija	31,09
<b>Ukupno:</b>	<b>42,14 m<sup>2</sup></b>
<b>Ukupno potkrovlje</b>	<b>86,01 m<sup>2</sup></b>
o Terasa prednja	38,46 m <sup>2</sup>
o Terasa zadnja	23,12 m <sup>2</sup>

#### Gospodarska građevinae

1. PIZZA DRIVE	14,85
2. Skladište	5,75
3. Tuš i garderoba	2,37
4. Wc kabina	2,37
<b>Ukupno „pizza drive“</b>	<b>25,34 m<sup>2</sup></b>
Skladište marketa	21,45 m <sup>2</sup>
5. FAST FOOD	14,85
6. Skladište	5,75
7. Tuš i garderoba	2,37
8. Wc kabina	2,37
<b>Ukupno „pizza drive“</b>	<b>25,34 m<sup>2</sup></b>

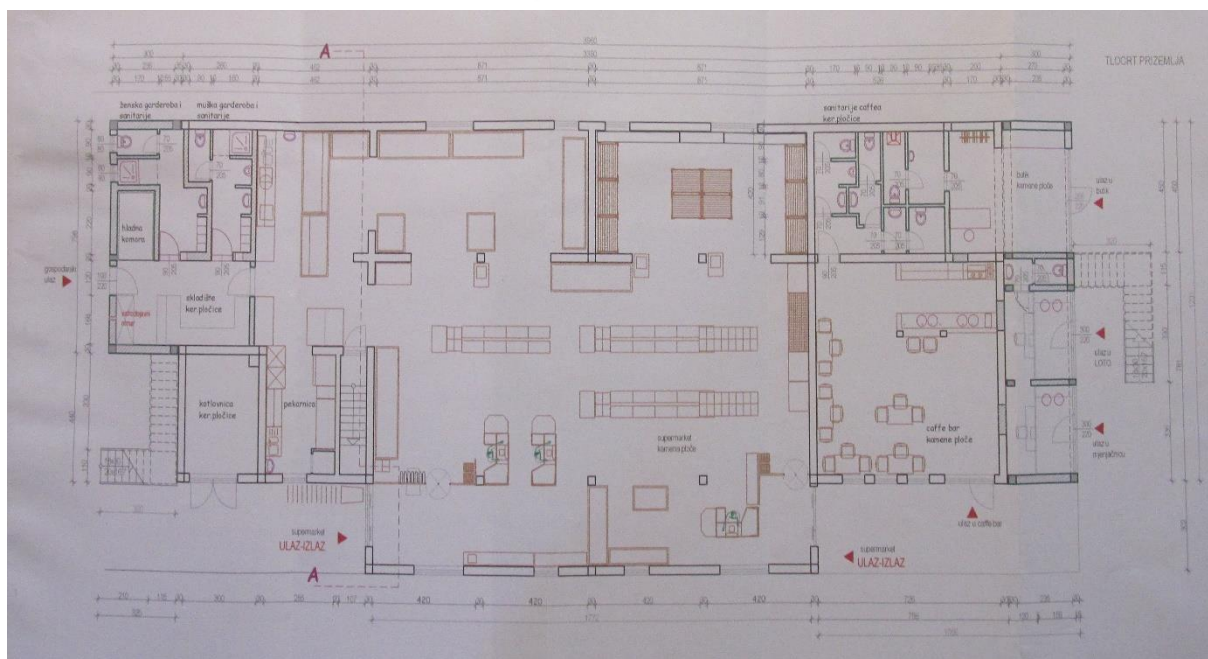
**Ukupno gospodarska građevina 72,13 m<sup>2</sup>**

### UKUPNO NETTO POVRŠINE

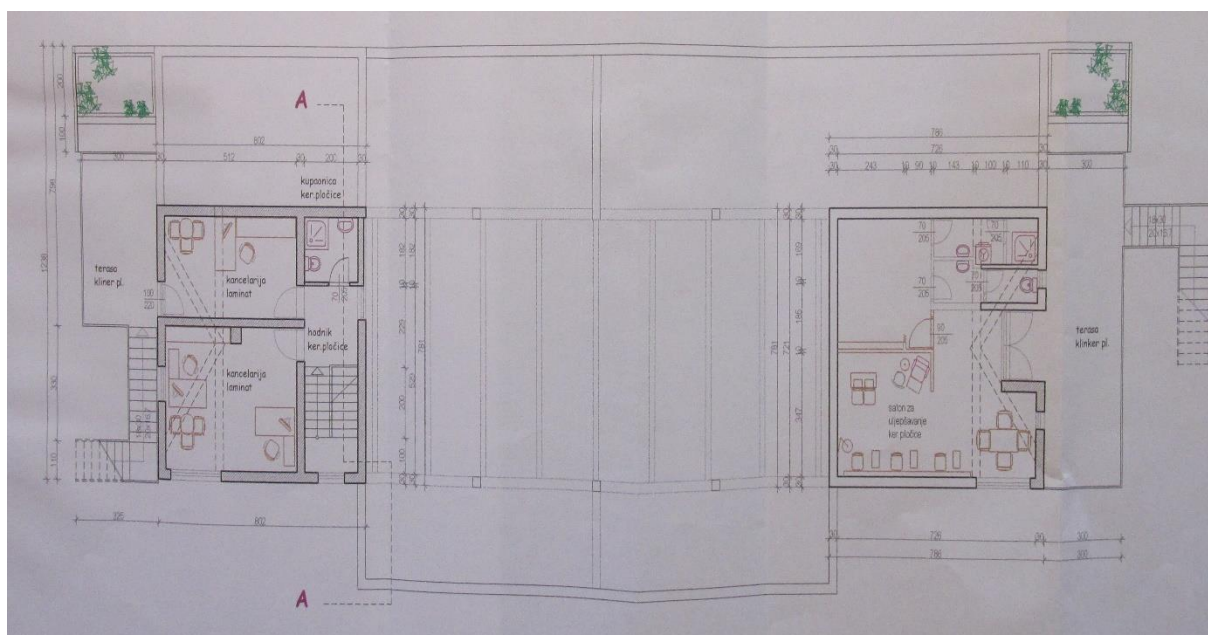
Ukupno prizemlje	469,32 m <sup>2</sup>
Ukupno potkrovlje	86,01 m <sup>2</sup>
<b>Ukupno gospodarska građevina</b>	<b>72,13 m<sup>2</sup></b>
<b>Ukupno netto površine</b>	<b>627,46 m<sup>2</sup></b>



- **SITUACIJA**

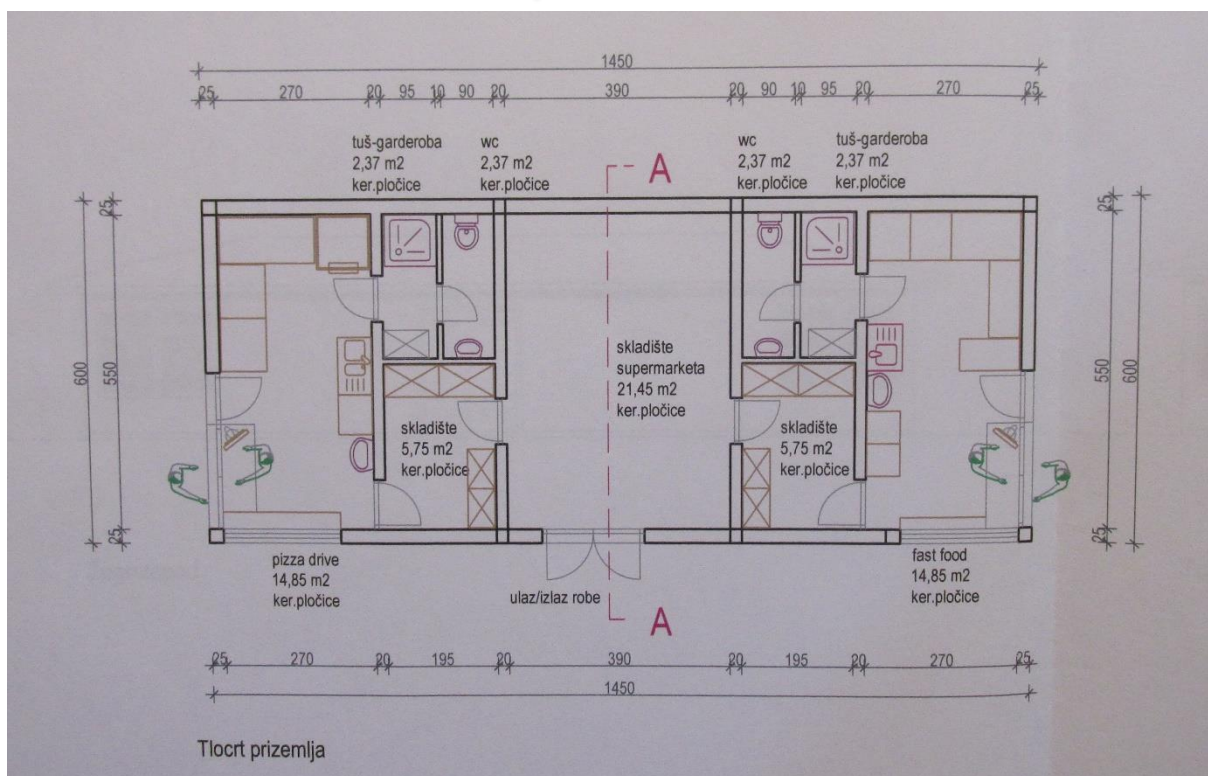


• **TLOCRT PRIZEMLJA GLAVNE POSLOVNE ZGRADE**



• **TLOCRT POTKROVLJA GLAVNE POSLOVNE ZGRADE**





• TLOCRT PRIZEMLJA POMOĆNE POSLOVNE ZGRADE

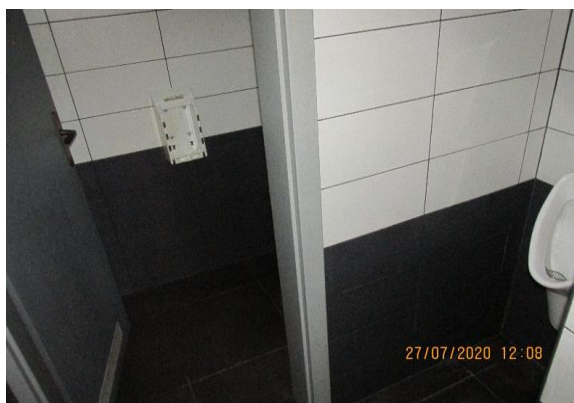
### 3. FOTODOKUMENTACIJA

#### DVORIŠTE I PROČELJA



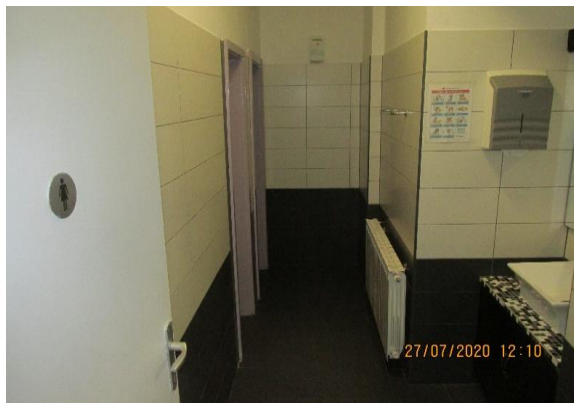


## GLAVNA ZGRADA-CAFFE BAR

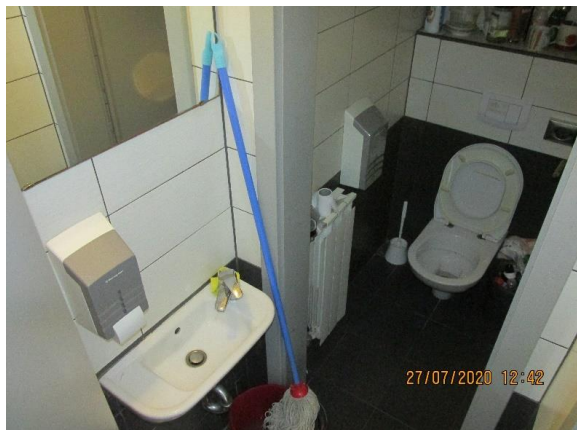




## GLAVNA ZGRADA-SALA ZA VJENČANJA



## GLAVNA ZGRADA-POSLOVNI PROSTORI





## GLAVNA ZGRADA-PK POSLOVNI PROSTOR



## GLAVNA ZGRADA-PK UREDI





## POMOĆNA ZGRADA



## 4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Predmet procjene su dvije poslovne zgrade, te se sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78-1491/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105-2060/2015) kao najprikladnija odabire troškovna metoda za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, poredbenom metodom izračunat će se tržišna vrijednost zemljišta kao ulazni parametar za izračun troškovnom metodom.

#### Obrazloženje:

Za izračun vrijednosti predmetne nekretnine uzevši u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odabire se sukladno trenutno važećem Zakonu i Pravilniku troškovna metoda kao najprikladnija za izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, kako bi se istom uzeli u obzir svi presudni faktori koji imaju utjecaj na tržišnu vrijednost. Na predmetnom području nema dovoljan broj usporedivih transakcija cijena zakupa za poslovne prostore, a i sama procjenjivana nekretnina obzirom na svoju namjenu, način gradnje i prostornu organizaciju nije usporediva sa dostupnim kupoprodajnim transakcijama za uredske, ugostiteljske ili trgovačke poslovne prostore čime je prihodovna metoda kao jedna od opcija isključena kao moguća metoda procjene. Izračun vrijednosti zemljišta napraviti će se poredbenom metodom, temeljem preuzetih podataka sa portala eNekretnine.

### 4.2. METODOLOGIJA UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Procjena se izrađuje sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78-149/2015) korištenjem poredbene metode (Članak 36. Zakona).

**Poredbena metoda** u prvom je 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 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** u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

**Troškovna metoda** u prvom je redu 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.

**Međuvremensko izjednačenje** je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova

**Interkvalitativno izjednačenje** je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje

**Utjecaj neuobičajenih okolnosti** prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

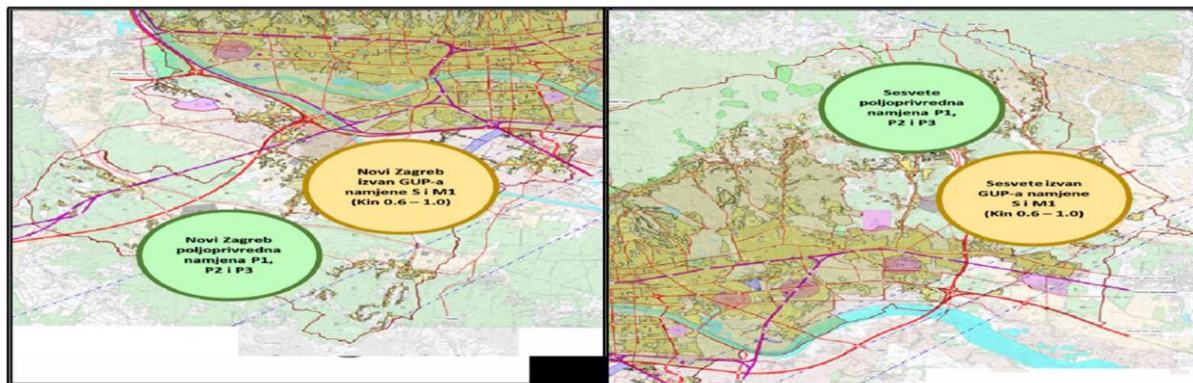


#### 4.3. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je na 26. sjednici održanoj 9. srpnja 2020. donijelo je godišnje indeksne za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2019. Prema definiciji iz odredbe st. 1. podst. 8. članka 4. Zakona Indeksi nizovi su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnosti tako da se prosječan odnos cijene nekretnosti nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnosti iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Obuhvaćeno razdoblje u smislu odredbe čl. 4. st. 1. podst. 10. i 11. Zakona odnosi se na godišnje razdoblje, a sukladno odredbi čl. 26. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (NN 105/15) indeksni nizovi izvode se osobito za cijene zemljišta, cijene stanova kao posebnih dijelova nekretnosti i cijene obiteljskih kuća. Kao bazno razdoblje s indeksnim brojem 100 odabrana je godina 2015. budući je tako određeno i za indekse cijena stambenih nekretnosti koje vodi Državni zavod za statistiku. (čl. 4. st. 1. podst. 8. Zakona).

**Tabla IV. Godišnji indeksni nizovi za zemljišta na području PPGZ Grada Zagreba u razdoblju 2012.-2019.**  
(<https://www.zagreb.hr/godisnji-indeksni-nizovi-za-zemljista/159995>).

TABELA IV					
GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PROSTORNOG PLANA GRADA ZAGREBA (PPGZ) U RAZDOBLJU 2012. - 2019.					
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Stambena (S) i mješovita (M1) namjena na području Sesveta izvan GUP-a	Stambena (S) i mješovita (M1) namjena na području Novog Zagreba izvan GUP-a	Poljoprivredna namjena (P1, P2, P3) na području Sesveta	Poljoprivredna namjena (P1, P2, P3) na području Novog Zagreba	Godišnji indeksi cijena stambenih objekata DZS-a na području Grada Zagreba
Mjera građevinskog korištenja (Kin):	0.6 - 1.0	0.6 - 1.0	N/A	N/A	N/A
Kategorija:	1. - 3.	1. - 3.	4.1. - 4.2.	4.1. - 4.2.	N/A
Godina:	2019.	94.4	122.8	100.5	112.0
	2018.	94.7	119.7	82.5	100.3
	2017.	96.5	107.2	85.1	105.2
	2016.	103.6	92.6	107.2	99.0
	2015.	100.0	100.0	100.0	100.0
	2014.	89.9	113.7	98.8	90.5
	2013.	88.9	124.1	104.8	87.9
	2012.	93.6	138.4	130.4	120.1
OZNAKA NIZA	IV-1	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5



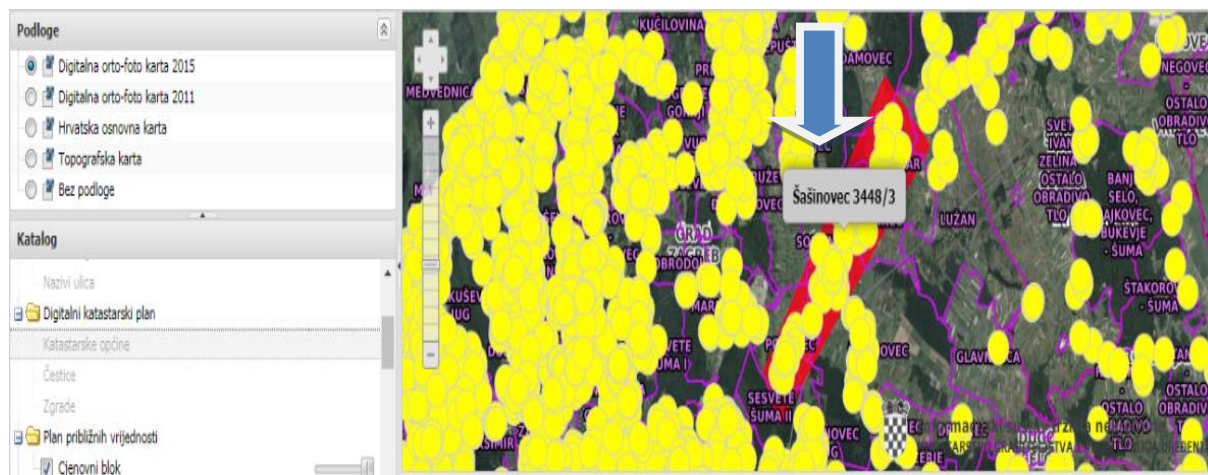
#### 4.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA

##### 4.4.1. OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI

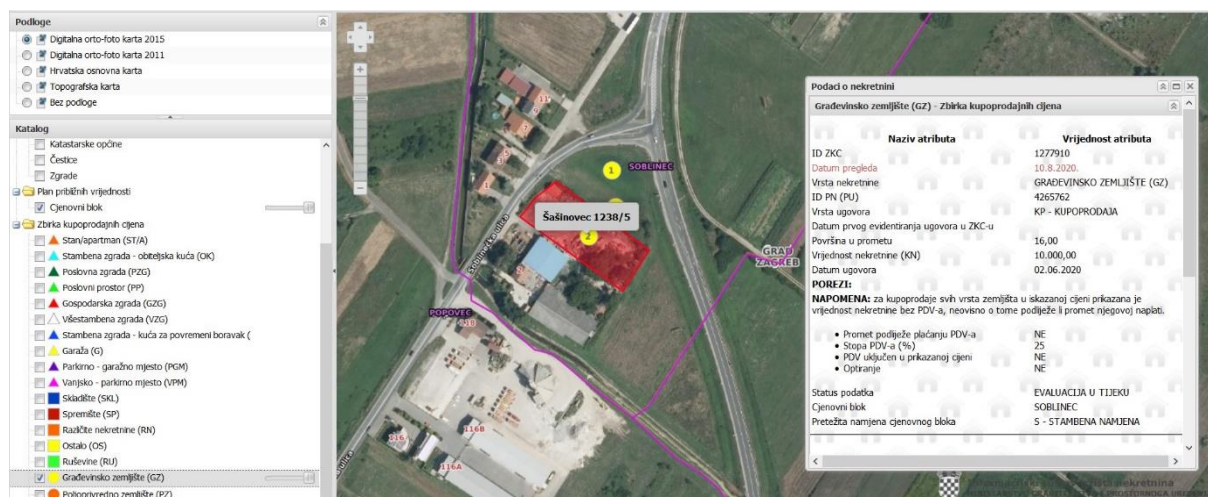
OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI (čl.4.st.3. ZPVN-a)		
Cjenovni blok		Soblinec
Vrsta nekretnosti		poslovne zgrade
zk.ul.br.		3488
zk.č.br.		3448/3
katastarska općina		Šašincevec
Katnost		PR+Pk (glavna zgrada), PR (pomoćna zgrada)
Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )		2842
Orijentacija prostora		četverostrana
Geografski položaj		zapad
Održavanje		Prosječno
Površina poslovnih zgrada (bruto/m <sup>2</sup> )		740,84
<b>Neto površina poslovnih zgrada (m<sup>2</sup>)</b>		<b>627,46</b>
Volumen poslovnih zgrada (m <sup>3</sup> )		2731,08
Dan vrednovanja		27.7.2020
Dan kakvoće		27.7.2020
Bazni indeks na dan vrednovanja - DZS ( <a href="https://www.dzs.hr/">https://www.dzs.hr/</a> )		94,40
Godina izgradnje		2009
Starost građevine		11,00
Odabrani faktor korištenja		2
Održivi vijek korištenja		120 godina
Koeficijent iskoristivosti		0,6-1,0
Prostorno planska namjena zemljišta		dio u izgrađenom, dio u neizgrađenom dijelu građevinsko područja naselja, SZ rubni dio parcele (travnati dio) u površinama gospodarske-proizvodne namjene
Kategorija zemljišta		prva kategorija
Zona komunalnog doprinosa		četvrta zona
<b>Koeficijent lokacije</b> (potražnja za vrstom zgrade, ponuda)	dobra lokacija	<b>3,00</b>
<b>Koeficijent zgrade općenito</b> (infrastruktura, oblikovanje, prostorna orijentacija, fleksibilnost)	dovoljna infrastruktura	<b>3,00</b>
<b>Koeficijent stanja zgrade</b> (stabilnost, uporabivost, trajnost)	nema oštećenja	<b>1,00</b>
<b>Utjecaj buke na vrijednost nekretnosti (Prilog 6. Pravilnika)</b>	neznatan	<b>0,00</b>
<b>Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnosti (Prilog 7. Pravilnika)</b>	zanemariv	<b>0,00</b>

#### 4.4.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Ulazni parametri za izračun tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom preuzeti su sa informacijskog sustava eNekretnina (<https://ispu.mgipu.hr>).



#### Područje pretrage



#### • KUPOPRODAJNA TRANSAKCIJA RED.BR. 1



**Podloge**

- Digitalna orto-foto karta 2015
- Digitalna orto-foto karta 2011
- Hrvatska osnovna karta
- Topografska karta
- Bez podloge

**Katalog**

- Katastarske opcije
- Čestice
- Zgrade
- Plan približnih vrijednosti
- Cijenovni blok
- Zbirka kupoprodajnih cijena
- Stan/apartman (ST/A)
- Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)
- Poslovna zgrada (PZG)
- Poslovni prostor (PP)
- Gospodarska zgrada (GZG)
- Višestambena zgrada (VZG)
- Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak ( )
- Garaža (G)
- Parkirno - garažno mjesto (PGM)
- Vanjsko - parkirno mjesto (VPM)
- Skладиште (SKL)
- Spremište (SP)
- Različite nekretnosti (RN)
- Ostalo (OS)
- Ruševine (RU)
- Gravevinsko zemljište (GZ)
- Poljoprivredno zemljište (PZ)

**Podaci o nekretnosti**

Gravevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1262770
Datum pregleda	10.8.2020.
Vrsta nekretnosti	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4244617
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	899,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	524.080,13
Datum ugovora	07.05.2020

**POREZI:**

**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u skazanoj cjeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cjeni
- Otpiranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA  
Cijenovni blok: SOBLINEC  
Pretežita namjena cjenovnog bloka: 5 - STAMBENA NAMJENA

• **KUPOPRODAJNA TRANSAKCIJA RED.BR. 2**

**Podloge**

- Digitalna orto-foto karta 2015
- Digitalna orto-foto karta 2011
- Hrvatska osnovna karta
- Topografska karta
- Bez podloge

**Katalog**

- Katastarske opcije
- Čestice
- Zgrade
- Plan približnih vrijednosti
- Cijenovni blok
- Zbirka kupoprodajnih cijena
- Stan/apartman (ST/A)
- Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)
- Poslovna zgrada (PZG)
- Poslovni prostor (PP)
- Gospodarska zgrada (GZG)
- Višestambena zgrada (VZG)
- Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak ( )
- Garaža (G)
- Parkirno - garažno mjesto (PGM)
- Vanjsko - parkirno mjesto (VPM)
- Skладиште (SKL)
- Spremište (SP)
- Različite nekretnosti (RN)
- Ostalo (OS)
- Ruševine (RU)
- Gravevinsko zemljište (GZ)
- Poljoprivredno zemljište (PZ)

**Podaci o nekretnosti**

Gravevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1262769
Datum pregleda	10.8.2020.
Vrsta nekretnosti	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4244617
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	899,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	524.080,13
Datum ugovora	07.05.2020

**POREZI:**

**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u skazanoj cjeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cjeni
- Otpiranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA  
Cijenovni blok: SOBLINEC  
Pretežita namjena cjenovnog bloka: 5 - STAMBENA NAMJENA

• **KUPOPRODAJNA TRANSAKCIJA RED.BR. 3**

**Podaci o nekretnosti**  
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1131634
Datum pregleda	10.8.2020.
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4066544
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	559,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	277.500,00
Datum ugovora	09.07.2019
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u skazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovano o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optiranje	
Status podataka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	POPOVEC
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

• **KUPOPRODAJNA TRANSAKCIJA RED.BR. 4**

**Podaci o nekretnosti**  
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	645779
Datum pregleda	10.8.2020.
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3473608
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	50,45
Vrijednost nekretnosti (KN)	37.512,72
Datum ugovora	27.10.2016
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u skazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovano o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podataka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	BELOVAR
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

• **KUPOPRODAJNA TRANSAKCIJA RED.BR. 4**

#### **Komentar preuzetih podataka:**

Za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom pribavljeni su dostupni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na području istog ili sličnog cjenovnog bloka, sukladno članku 57., 58., i 59. Zakona o procjeni tržišne vrijednosti nekretnosti, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnosti.

Za potrebe procjene tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta preuzeto je pet transakcija za zemljišta usporedive namjene koja se nalaze u istom ili susjednom cjenovnom bloku kao i procjenjivano zemljište.

Prve tri transakcije nalaze se uz Soblinečku ulicu kao i procjenjivana nekretnost, dok se ostale dvije nalaze u neposrednoj blizini.

Na predmetnom području dostupan je dovoljan broj usporedivih kupoprodajnih transakcija, iako treba istaknuti da iste pokazuju nešto nižu tržišnu vrijednost za prodana zemljišta u odnosu na tržišne pokazatelje sa predmetnog mikro područja.

Preračunavanje ukupne kupoprodajne vrijednosti iz kuna u eure napravljeno je prema srednjem tečaju HNB na dan kupoprodaje. Dobivene transakcije sklopljene su u razdoblju od listopada 2016. do lipnja 2020. godine, te je potrebno sukladno čl. 7. Pravilnika provesti međuvremensko izjednačenje pomoću godišnjih indeksnih nizova na području PPGZ Grada Zagreba za razdoblje 2012. do 2019., Tabela IV., a koje je izdalo Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba 9. srpnja 2020., prikazani u točki 4.3. ovog elaborata. Transakcije su za zemljišta različitih obilježja, te će se sukladno tome provesti interkvalitativno izjednačenje po mjeri građevinskog korištenja i kategoriji zemljišta. Utjecaji buke i zagađenja zraka nisu od takvog intenziteta da bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnosti.

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3	Usporedna 4	Usporedna 5
K.O.	Šašincev	Šašincev	Šašincev	Šašincev	Šašincev	Lužan
k.č.br.	3448/3	1238/5	1015/4	1015/5	1458/3	686/3
Cjenovni blok	Soblinec	Soblinec	Soblinec	Soblinec	Popovec	Belovar
Lokacija	Soblinečka ulica 75	Soblinečka ulica 4	Soblinečka ulica 58	Soblinečka ulica 56	Ulica A.M. Reljkovića	Poljska cesta 8
Nekretnina	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
ID ZKC	-	1277910	1262770	1262769	1131634	645779
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	3Q2020	2Q2020 (2.6.2020.)	2Q2020 (7.5.2020.)	2Q2020 (7.5.2020.)	3Q2019 (9.7.2019.)	4Q2016 (27.10.2016.)
Površina (m2)	2.842,00	16,00	899,00	899,00	559,00	50,45
Cijena (HRK)	-	10.000,00 kn	524.080,13 kn	524.080,13 kn	277.500,00 kn	37.512,72 kn
Tečaj na dan kupoprodaje	7,516985	7,588436	7,570896	7,570896	7,393233	7,502545
Cijena (€)	-	1.317,79	69.223,00	69.223,00	37.534,32	5.000,00
Cijena po m²	-	82,36 EUR	77,00 EUR	77,00 EUR	67,15 EUR	99,11 EUR
<b>Protok vremena</b>	3Q2020	2Q2020	2Q2020	2Q2020	3Q2019	4Q2016
DZS indeksi cijena nekretnina	94,40	94,40	94,40	94,40	94,40	103,60
Vremensko usklađenje	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-8,9%
Korigirana vrijednost po m²	-	82,4	77,0	77,0	67,1	90,3
<b>Odstupanje zbog različite mjere građev. korištenja</b>		82,36	77,00	77,00	67,15	90,29
Ki- koeficijent iskoristivosti	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Koef. za preračunavanje KP	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	82,36	77,00	77,00	67,15	90,29
<b>Lokacija-kategorija</b>	vrlo dobra	slična	slična	slična	lošija	lošija
korekcija	-	0%	0%	0%	10%	10%
<b>Utjecaj buke</b>	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan
korekcija	-	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Veličina</b>	2.842	16	899	899	559	50
korekcija	-	10%	0%	0%	0%	10%
<b>Oblik</b>	str do 1:2,5	str do 1:2,5	str do 1:2,5	str do 1:2,5	str do 1:2,6	str do 1:2,7
korekcija	-	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Topografija</b>	ravno	ravno	ravno	ravno	ravno	ravno
korekcija	-	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Namjena</b>	GP	GP	GP	GP	GP	GP
korekcija	-	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Infrastruktura</b>	na parceli	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna
korekcija	-	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Ukupno korekcija</b>	-	10%	0%	0%	10%	20%
Korigirana vrijednost po m2	-	90,60	77,00	77,00	73,86	108,34
<b>PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:</b>	85,36					
ODSTUPANJE OD PROSJEKA %		-6,14%	9,79%	9,79%	13,47%	-26,93%
ODSTUPANJE OD PROSJEKA		-5,24	8,36	8,36	11,50	-22,98
ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA	DA
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNOST		90,60	77,00	77,00	73,86	108,34
KVADRAT ODSTUPANJA (APSOLUTNI)		27,43	69,90	69,90	132,26	528,27
<b>SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA</b>		827,77				
Standardno odstupanje (±):		14,39	16,85%	ZADOVOLJAVIA (pravilo odstupanja < 30% (čl.4.st 1. Pravilnika)		
Pravilo dva-sigma (±):		28,77		ZADOVOLJAVIA (pravilo 2-sigma (čl.4.st 2. Pravilnika)		
<b>PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>	85,36					



- Nakon analize usporedivih kupoprodajnih transakcija, proveden je izračun međuvremenskog izjednačenja, pomoću godišnjih indeksnih nizova na području PPGZ Grada Zagreba za razdoblje 2012. do 2019., Tabela IV., te izračun interkvalitativnog izjednačenja za odstupanja u kakvoći poredbenih kupoprodajnih transakcija u odnosu na procjenjivanu nekretninu.

Na tako dobivene vrijednosti provedena je završna statistička obrada temeljem koje je vidljivo da su pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena unutar  $\pm 30\%$  odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (čl.4.st.2. Pravilnika) te da je zadovoljeno "pravilo 2-sigma" (čl.4.st.3. Pravilnika) za netipična odstupanja pojedinačnih kupoprodajnih cijena od prosječne kupoprodajne cijene.

Provedenim izračunom utvrđena je tržišna vrijednost građevinskog zemljišta prve kategorije u iznosu od **85,36 €/m<sup>2</sup>**, iz čega slijedi izračun ukupne tržišne vrijednosti procjenjivanog zemljišta kako je prikazano u tablici ispod:

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA		
Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	Procijenjena jedinična vrijednost (EUR/m <sup>2</sup> )	Ukupna procijenjena tržišna vrijednost (EUR)
2.842,00	85,36	242.593,12 EUR
Srednji tečaj HNB na dan vrednovanja:		7,516985
<b>Ukupna tržišna vrijednost u kn:</b>		<b>1.823.568,84 kn</b>
<b>Zaokružena tržišna vrijednost u kn:</b>		<b>1.824.000,00 kn</b>

#### 4.5. PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNIH ZGRADA- **TROŠKOVNA METODA**

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja ako nije uključena u vrijednost zemljišta utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa i na temelju normalnih troškovima gradnje. Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema ploštini površine, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine. Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje nove građevine, kojim troškovima pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi planiranja, tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenja dozvola i propisani doprinosi, te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje (Članak 53.-66. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

Podaci o cijenama komunalnog i vodnog doprinosa preuzeti su sa nadležnih službenih stranica. Podaci o cijenama izgradnje kalkulirani su na osnovu stručnog znanja i iskustva procjenitelja, te podataka iz "Standardne kalkulacije radova u visokogradnji" - BILTEN IGH.

Lokacija poslovnih zgrada je dobra, zgrada općenito je dovoljne infrastrukture, stanje zgrade je nema oštećenja, održivi vijek korištenja je 120 godina.

Koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti koristi se za prilagodbu troškovne vrijednosti nekretnine u tržišnu vrijednost nekretnine. Koeficijentom prilagodbe troškovi se preračunavaju u vrijednost. Izračun koeficijenata prilagodbe je u obavezi nadležnih procjeniteljskih povjerenstava sa stručnim službama županije, grada, odnosno velikog grada. Obzirom da koeficijenti prilagodbe još nisu izvedeni te da se predmetna nekretnina nalazi na području na kojem nema dovoljan broj usporedivih nekretnina na osnovu kojih bi se izveo koeficijent prilagodbe, a koji bi odražavao stvarne odnose na tržištu za to područje, izveden je koeficijent prilagodbe **kpt=1,10** obzirom na faktor zone/lokalnog položaja, faktor starosti zgrade, faktor površine-veličine, faktor legaliteta i faktor tržišta.

Vrijednost zemljišta								
PgZ =	2.842	m2	Cz=	85,36	€/m2Pz		VZ=	242.593 €
Komunalni / Vodni doprinos								
BV=	2.731	m3	Kd=	7,44	€/m3BV		Kd=	20.319 €
			Kv=	1,34	€/m3BV		Kv=	3.660 €
Priključci								
BGP=	740,84	m2	Cp=	10	€/m2BGP		Kp=	7.408 €
Vrijednost zemljišta, doprinosa i priključaka =								273.980 €
Nova vrijednost objekta - POSLOVNE ZGRADE								
NGP=	627,46	m2	Cizg=	750	€/m2NGP		NV=	470.595 €
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			0,90	675	€/m2NGP			
Godina procjene 2020		Godina izgradnje 2009		Starost n=		11	Trajnost N= 120	
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti $U_k=0,8*n/N*(n+N)/2N$							4,0%	
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost			
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP			
Konstrukcija	50%	338	4,0%	14	324			
Obrt i završni radovi	40%	270	25,0%	68	203			
Instalacije	10%	68	50,0%	34	34			
Ukupno	100%	675	17,0%	115	560			
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								351.529 €
Intelektualne usluge kod izgradnje					% od NV		3,0%	14.118 €
Okoliš					% od NV		2,0%	9.412 €
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)								649.039 €
Koeficijenti za prilagodbu $TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) * T$								
lokacija-Fz	starost-Fst	veličina-Fv	poslov.-Fposl	legalitet-FI		tržište-Ft		TF
0,00	0,00	-0,20	0,30	0,00		1,00		1,10
Tržišna vrijednost $TV = SGVn * TF$								713.942,61 €

### Rekapitulacija:

Površina nekretnine:	627,46 m <sup>2</sup>
Vrijednost po m <sup>2</sup> :	1.137,83 €/m <sup>2</sup>
Procijenjena tržišna vrijednost EUR:	713.942,61 €
Srednji tečaj HNB na dan vrednovanja:	7,516985
Procijenjena tržišna vrijednost HRK:	5.366.697,41kn



## 5. ZAKLJUČAK

Iz gore primijenjenih metoda procjene vrijednosti nekretnina, a nakon obrade i izračuna proizlazi da za

**nekretninu:** POSLOVNE ZGRADE na k.č.br. 3448/3 k.o. Šašincev  
**na adresi:** SOBLINEČKA ULICA 75, 10360 SESVETE  
**naručitelja:** COLOSSEUM d.o.o. u stečaju, VLAŠKA 75A, ZAGREB, OIB: 55152439360  
**na dan vrednovanja/kakvoće:** 27.7.2020.

**Procijenjena tržišna vrijednost iznosi:**

**713.942,61 EUR ili zaokruženo 5.370.000,00 HRK**

- Prema članku 68. st. 5. Pravilnika iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem
- Prema srednjem tečaju HNB-a na dan vrednovanja 27. srpnja 2020. koji je iznosio 1 EUR = 7,516985 HRK

Sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina:  
Smajil Kantarević struč.spec.ing.aedif.



## 6. PRETPOSTAVKE, NAPOMENE I OGRANIČENJA

Ne snosimo odgovornost za stvari pravne prirode. Nismo istraživali i ne snosimo odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema našim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ovog procjemenog elaborata.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavili smo da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishođene ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu.

Usluga pružena od strane tvrtke CONREX d.o.o. je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78-1491/2015) i Pravilniku o metodama procjene nekretnina (NN 105-2060/2015).

Mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će naša imovina.

Naše potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavamo pravo uključivanja vašeg poduzeća u našu listu klijenata. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente, te naše izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Ovaj procjemeni elaborat sastavljen je u 3 (tri) istovjetna primjerka od čega sva tri dobiva Naručitelj, dok svoj primjerak procjenitelj zadržava u elektronskom obliku.

## 6.1. POJMOVI

1. **Cjenovni blokovi** grupe su katastarskih čestica koje prema lokalnim uvjetima na tržištu nekretnina postižu sličnu cijenu
2. **Čisti prihod** je razlika između ukupnoga godišnjeg prihoda i troškova gospodarenja
3. **Daljnja obilježja nekretnine** obuhvaćaju stvarno korištenje, prihode, površinu katastarske čestice, oblik katastarske čestice i svojstva tla (bonitet, pogodnosti za gradnju, onečišćenje i sl.), a na izgrađenoj građevnoj čestici to su stanje građevine, njezina namjena, godina građenja, način gradnje, oblikovanje, veličina, opremljenost, energetska svojstva i energetski razred te prinos od njezina korištenja
4. **Dan kakvoće** predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine
5. **Dan vrednovanja** predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine
6. **Doprinosi** se odnose na komunalni i vodni doprinos te na administrativne troškove potrebne za ishođenje građevinske dozvole
7. **Evaluacija podataka** obuhvaća evidentiranje obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine, evidentiranje daljnjih obilježja nekretnine i evidentiranje drugih obilježja u ovisnosti o osobitostima lokalnog tržišta nekretnina u zbirku kupoprodajnih cijena te izvođenje nužnih podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena
8. **Indeksni nizovi** (bazni indeksi) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100
9. **Interkvalitativno izjednačenje** je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje
10. **Kamata na nekretninu** (prinos nekretnine) je godišnji čisti prihod koji se može ostvariti od naknade za najam ili zakup nekretnine
11. **Kamata na pravo građenja** (prinos prava građenja) je godišnji čisti prihod koji se može ostvariti od naknade za pravo građenja
12. **Kamatna stopa na nekretninu** (stopa prinosa nekretnine) je stopa kojom se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost nekretnine, a dobiva se iz omjera tržišnih podataka o kamatama na nekretnine i vrijednostima prikladnih nekretnina uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja građevina i izražava se u postotku, sve prema prihodovnoj metodi iz ovoga Zakona
13. **Kamatna stopa na pravo građenja** (stopa prinosa prava građenja) jest omjer kamate na pravo građenja i tržišne vrijednosti nekretnine neopterećene pravom građenja, a izražava se u postotku
14. **Kategorije zemljišta** utvrđuju se prema uređenosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike
15. **Koeficijenti za preračunavanje** jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
16. **Koeficijenti za prilagodbu** jesu koeficijenti koji se izводе iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja
17. **Konverzijske površine** su zemljišne površine kojima se mijenja namjena, ali i dalje ostaju u javnoj namjeni (primjerice prenamjena vojnih nekretnina u nekretnine namijenjene javnom obrazovanju, socijalnoj skrbi, zdravstvu i sl.)
18. **Međuvremensko izjednačenje** je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova
19. **Neuobičajene okolnosti** odražavaju postojanje utjecaja koji nije u skladu s definicijom tržišne vrijednosti prodaje (ovršni postupak) ili drugog utjecaja koji nije u skladu s definicijom tržišne vrijednosti
20. **Nužni podatci** su podatci za procjenu vrijednosti nekretnine koji se izводе na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena, uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose, a primarno obuhvaćaju kamatne stope na nekretnine, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove, koeficijente za preračunavanje i poredbene pokazatelje
21. **Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine** (obilježja nekretnine) jesu pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površina, prava i tereti koji utječu na vrijednost, doprinosi i priključci, akti o gradnji, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine
22. **Obiteljska kuća** je zgrada koja je u cijelosti namijenjena za stanovanje ili u kojoj je više od 70 % građevinske (bruto) površine namijenjeno za stanovanje te ima najviše dvije stambene jedinice
23. **Održivi vijek korištenja** je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje
24. **Odstupanja u kakvoći** su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine



- 25. Osobne okolnosti** su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima kada su između ugovornih strana postojale posebne veze, rodbinske veze, gospodarske ili druge vrste veza
- 26. Ostatak trajanja osnovanog prava građenja** jest preostala dužina trajanja osnovanog prava građenja
- 27. Pogonski troškovi** su troškovi režija za posebne i zajedničke dijelove nekretnine te za zajedničke uređaje
- 28. položajna obilježja** su obilježja nekretnine koja se odnose na prometnu povezanost, položaj stambenih i poslovnih sadržaja, kao i utjecaj okoliša
- 29. Poredbeni pokazatelji** su pokazatelji koji prikazuju kupoprodajne cijene izgrađenih nekretnina u odnosu na neku pogodnu jedinicu, kao što je ostvarivi godišnji prihod, površina ili volumen nekretnine
- 30. Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine** su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu
- 31. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja** jest broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe, osobito glede povećanja energetske učinkovitosti, ili se može i skratiti izostankom navedenih mjera ili neprikladnim aktivnostima
- 32. Propisane metode procjene vrijednosti nekretnina** odnose se na metode koje su propisane ovim Zakonom i razrađene pravilnikom koji se donosi na temelju ovoga Zakona
- 33. Rizik gubitka najamnine i/ili zakupnine** jest rizik kojim se umanjuje ukupni godišnji prihod, a koji nastaje zbog nenaplativih zaostataka u plaćanju najma i/ili zakupa ili praznog prostora namijenjenog najmu i/ili zakupu, a obuhvaća i troškove naplate potraživanja pravnim putem, raskid najamnog i/ili zakupnog odnosa ili iseljenje
- 34. Rok za revalorizaciju** je ugovoreno razdoblje u ugovoru o osnivanju prava građenja, nakon kojega se provodi ponovno utvrđivanje tržišne vrijednosti prava građenja, izraženo u godinama, ovisno o kretanju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i ostatku trajanja osnovanog prava građenja
- 35. Stanje odnosno kakvoća nekretnine** je skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili na dan kakvoće
- 36. Stupanj okrnjenosti opterećene nekretnine** (u daljnjem tekstu: stupanj okrnjenosti) odnosi se na ograničenja u odnosu na vrstu i mjeru korištenja, kao i na ostala korištenja predmetne nekretnine neopterećene služnošću
- 37. Troškovi gospodarenja** su godišnji izdatci koji se uzimaju u obzir i koji nastaju na tržištu uz primjereno gospodarenje i dopušteni način korištenja nekretnine, a nisu pokriveni davanjima ili drugim uzimanjima, te obuhvaćaju troškove upravljanja nekretninom, troškove održavanja, rizik od gubitka najamnine i/ili zakupnine i pogonske (režijske) troškove
- 38. Troškovi održavanja** su troškovi koji nastaju zbog istrošenosti, starenja i utjecaja atmosfere kojim se osigurava namjensko korištenje građevine tijekom njezina vijeka održivog korištenja
- 39. Troškovi upravljanja nekretninom** jesu troškovi radne snage i uređaja potrebnih za upravljanje nekretninom, troškovi nadzora, kao i troškovi zakonom propisanih ili dobrovoljnih revizija završnih računa i vođenja poslovanja
- 40. Tržišni model** je način procjene vrijednosti nekretnina za koje ne postoji tržište, pod pretpostavkom da je i za takve nekretnine moguće identificirati gospodarske prednosti i nedostatke na temelju kojih će se primijeniti propisane metode procjene vrijednosti nekretnina
- 41. 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
- 42. Ukupni godišnji prihod** jest prihod od svih na tržištu ostvarivih budućih prihoda tijekom jedne godine od korištenja nekretnine, ostvarenih uz primjereno gospodarenje i dopušteni način korištenja, osobito od najamnine i zakupnine, uključujući i naknade
- 43. Uporabno svojstvo nekretnine** je stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (načelo prethodnog učinka)
- 44. Uzor-čestica** je katastarska čestica prevladavajuće kategorije i pretežite vrste i mjere građevinskog korištenja na području cjenovnog bloka
- 45. Vrijeme čekanja** je vrijeme od dana vrednovanja i/ili dana kakvoće do stupanja na snagu prostornog plana ili do pravomoćnosti odgovarajućeg akta za građenje kojim se ispunjavaju druge pretpostavke za početak stvarnoga korištenja građevne čestice
- 46. Vrsta i mjera građevinskog** ili drugog korištenja odnosno namjena i parametri građevinske iskoristivosti u pravilu su propisani prostornim planom.

## 7. PRILOZI

### 7.1. PRILOG BR. 1. – IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SESVETE  
Stanje na dan: 09.08.2020. 22:58

Katastarska općina: 325449, ŠAŠINOVEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1436/2020  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3488

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3448/3	<b>SOBLINEČKA</b>			<b>2842</b>	
		POSLOVNA ZGRADA BR. 75 SOBLINEČKA			527	
		POSLOVNA ZGRADA SOBLINEČKA			87	
		DVORIŠTE SOBLINEČKA			2228	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>2842</b>	

##### B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>4. Vlasnički dio: 1/1</b>		
<b>PARTNER BANKA D.D. ZAGREB, OIB: 71221608291, ZAGREB, VONČINIĆA ULICA 2</b>		
2.1	Zaprimljeno 09.07.2009. broj Z-3394/09  Zabilježeno je prijenos prava vlasništva s imena Colosseum d.o.o., Zagreb, Vlaška 75/a obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 665.000,00 EUR-a u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja koja mjenica dospijeva po viđenju, a najkasnije do 31. prosinca 2013.g.	
4.1	Zaprimljeno 09.07.2009. broj Z-3394/09  Zabilježena je zabrana društvu Colosseum d.o.o., Zagreb, Vlaška 75/a daljnje opterećivanje predmetne nekretnine bez prethodnog pisanog odobrenja Partner banke d.d., Zagreb.	
5.1	Zaprimljeno 16.07.2010. broj Z-3584/10  Na temelju Naknadnog sporazuma i sporazuma br. 0133-2010-120 o osiguranju na nekretnini prenesenoj u vlasništvo radi osiguranja i o prijenosu prava vlasništva nekretnine protivnika osiguranja radi osiguranja plateža mjenice od 29.06.2010 potvrđenog kod javnog bilježnika Jožica Matko Ruždjak pod brojem OV-6557/2010-1 dana 15.07.2010. zabilježeno je da je prijenos prava vlasništva upisan pod brojem Z-3394/09, obavljen i radi osiguranja plateža mjenice i to do iznosa 140.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja a koja mjenica dospijeva po viđenju, a najkasnije do 31.12.2016.	ZABILJEŽBA

##### C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.08.2020.

## 7.2. PRILOG BR. 2. – POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 09.08.2020. 22:58

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠAŠINOVEC (Mbr. 325449)  
Posjedovni list: 3339

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PARTNER BANKA D.D., VONČININA ULICA 2, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nacin uporabe katastarske čestice/Nacin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3448/3	SOBLINEČKA ULICA	2842	5		
			POSLOVNA ZGRADA, Soblinec, Soblinečka ulica 75	527			
			POSLOVNA ZGRADA	87			
			DVORIŠTE	2228			
Ukupna površina katastarskih čestica				2842			

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



### 7.3. PRILOG BR. 3. – GRAĐEVINSKA DOZVOLA



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**GRAD ZAGREB**  
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,  
ZAŠTITU OKOLIŠA, IZGRADNJU GRADA,  
GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET  
ODJEL ZA GRADITELJSTVO  
Treći područni odsjek za graditeljstvo  
(Dubrava i Sesvete)

Klasa : UP/I-361-03/2007-01/0974  
Ur. br.: 251-13-22/404-2008-22  
Zagreb: 30. svibanj 2008. godine.

OVJEŠTAČENJE POSTALO  
KONAČNO-PRAVOMOCNO-IZVRŠNO  
dana, 30. svibanj 2008.  
Zagreb, - Sesvete 14. svibanj 2008.  
*[Signature]*

Gradski ured za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odjel za graditeljstvo, Treći područni odsjek za graditeljstvo (Dubrava i Sesvete), temeljem članka 85. Zakona o gradnji (NN.RH.Br. 175/2003 i 100/2004), Zakona o Gradu Zagrebu (NN.RH.Br. 90/1992, 76/1993, 96/1995 i 14/1997), i članka 4. točka 9. te članka 13. Odluke o ustrojstvu i djelokrugu rada upravnih tijela Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba Br. 6/1997) rješavajući u postupku izdavanja građevinske dozvole po zahtjevu Investitora, poduzeća: "COLOSSEUM" d.o.o. Zagreb, Vlačka 75.a. podnesenog kod ovog tijela, temeljem članka 202. st. 1. Zakona o općem upravnom postupku preuzetog člankom 1. Zakona o preuzimanju Zakona o općem upravnom postupku u Republici Hrvatskoj (NN.RH.Br. 53/1991), izdaje:

### GRAĐEVINSKU DOZVOLU

I. Odobrava se investitoru: "COLOSSEUM" d.o.o. Zagreb, Vlačka 75.a. izgradnja poslovne građevine, namjene za prodajno-izložbene hale, salon strojeva za proizvodnju namještaja i Caffé bar, (jednokatnica, tlocrta razvijenog unutar površine od 33,60 x 15,30 m) na zemljištu označenom kao: k.č.br. 3448/3 k.o. Šašincev, u Sesvetama, Soblinec, Soblinečka Ulica 75. u svemu prema Glavnom projektu, Z.O.P. T.D. 160-04/07, koji se sastoji od osam mapa:

- MAPA 1 - GLAVNI PROJEKT - ARHITEKTONSKI PROJEKT, Broj: T.D. 160-04/07 - A, izrađen po poduzeću: "PROJEKTANT BROD" d.o.o. Slavonski Brod, Ulica pl. Stjepana Horvata 28. u siječnju 2008. godine.
- MAPA 2 - GLAVNI PROJEKT - PROJEKT KONSTRUKCIJE, Broj: T.D. 160-04/07 - NK, izrađen po poduzeću: "PROJEKTANT BROD" d.o.o. Slavonski Brod, Ulica pl. Stjepana Horvata 28. u siječnju 2008. godine.
- MAPA 3 - GLAVNI PROJEKT - PROJEKT VODOVODA I KANALIZACIJE, Broj: T.D. 160-04/07 - ViK, izrađen po poduzeću: "PROJEKTANT BROD" d.o.o. Slavonski Brod, Ulica pl. Stjepana Horvata 28. u siječnju 2008. godine.
- MAPA 4 - GLAVNI PROJEKT - PROJEKT ELEKTRIČNIH INSTALACIJA, Broj: T.D. 01/08, izrađen po poduzeću: "ZAŠTITA INSPEKT" d.o.o. Požega, M. Kuntarića 18. u siječnju 2008. godine.

- MAPA 5 - GLAVNI PROJEKT - PROJEKT CENTRALNOG GRIJANJA I VENTILACIJE, Broj: T.D. 160-04/07-SI, izrađen po poduzeću: "PROJEKTANT BROD" d.o.o. Slavonski Brod, Ulica pl. Stjepana Horvata 28. u siječnju 2008. godine.
- MAPA 6 - GLAVNI PROJEKT - ELABORAT ZAŠTITE NA RADU, Broj: T.D. 160-04/07-ZR, izrađen po poduzeću: "PROJEKTANT BROD" d.o.o. Slavonski Brod, Ulica pl. Stjepana Horvata 28. u siječnju 2008. godine.
- MAPA 7 - GLAVNI PROJEKT - ELABORAT ZAŠTITE OD POŽARA, Broj: T.D. 160-04/07-ZP, izrađen po poduzeću: "PROJEKTANT BROD" d.o.o. Slavonski Brod, Ulica pl. Stjepana Horvata 28. u siječnju 2008. godine.
- MAPA 8 - GLAVNI PROJEKT - PROJEKT PLINSKIH INSTALACIJA, Broj: T.D. 160-04/07-Pl, izrađen po poduzeću: "PROJEKTANT BROD" d.o.o. Slavonski Brod, Ulica pl. Stjepana Horvata 28. u siječnju 2008. godine.

a čini sastavni dio ove građevne dozvole.

II. Investitor može započeti sa radovima po ovoj građevinskoj dozvoli kada ona postane pravomoćna. Investitor može na vlastitu odgovornost započeti sa radovima i na temelju konačne građevinske dozvole, sve temeljem članka 84. Zakona o gradnji.

III. Ova građevinska dozvola prestaje vrijediti, ako se sa radovima ne započne u roku od dvije godine, od dana pravomoćnosti, konačnosti iste, temeljem članka 105. Zakona o gradnji.

IV. Investitor je dužan, ovom uredu i Građevinskoj inspekciji, prijaviti početak gradnje najkasnije u roku 8 dana prije početka radova, odnosno nastavak gradnje, nakon prekida radova dužeg od 3 mjeseca, temeljem članka 123. Zakona o gradnji.

V. Investitor je dužan, najkasnije do dana početka radova, izvršiti iskolčenje građevine, od strane ovlaštenog geodeta, u skladu sa građevnom dozvolom, te o istom pribaviti elaborat, temeljem članka 123. stavak 2. te članka 127. Zakona o gradnji.

VI. Graditi ili izvoditi pojedine radove na građevini može samo pravna ili fizička osoba registrirana za obavljanje istih djelatnosti, temeljem članka 37. Zakona o gradnji.

VII. Svi radovi moraju se izvesti prema važećim tehničkim propisima, hrvatskim normativima i standardima, kao i drugim propisima koji reguliraju izvođenje predmetnih radova, te prema pravilima struke.

VIII. Investitor je dužan osigurati stalan stručni nadzor nad izvođenjem radova, na predmetnoj građevini, temeljem članka 33. stavci 3. i 4. Zakona o gradnji.

IX. Nakon potpunog završetka radova, za predmetnu građevinu potrebno je kod ovog tijela ishoditi uporabnu dozvolu, temeljem članka 129. Zakona o gradnji.

X. Prije izdavanja uporabne dozvole, građevina mora biti priključena na javno prometnu površinu i uređaje kompletne komunalne infrastrukture, te osiguran projektiran broj garažno-parkirališnih mjesta, u svemu prema uvjetima određenim Lokacijskom dozvolom, izdanom po ovom tijelu pod, Klasa: UP/I-350-05/2007-01/0478 dana 18. rujna 2007. godine, i posebnim uvjetima navedenim u istoj.



## Obrazloženje

Podnositelji: ROBERT i LEILA BAČA iz Sesveta, Goranec, Glavna Ulica 4. podnijeli su je kod ovog tijela dana 28. rujna 2007. godine, zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, za izgradnju, točnije legalizaciju već dijelom izgrađene poslovne građevine, prodajno - izložbena hala, salon strojeva za proizvodnju namještaja i Caffè bar, a novi investitor, poduzeće: "COLOSSEUM" d.o.o. Zagreb, Vlaška 75.a. zahtjev za promjenu investitora u postupku. Građevina se sastoji od (prizemlje + djelomičan kat, ukupne BRP 587,97 m<sup>2</sup>), na zemljištu označenom kao: k.č.br. 3448/3 k.o. Šašincev, u Sesvetama, Soblinec, Soblinečka Ulica 75.a

Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, priloženo je:

1. **Glavni projekt**, naveden u dispozitivu u tri primjerka, sa ispravama kojima se potvrđuje da je izrađen primjenjujući mjere i tehnička rješenja, kako bi građevina udovoljavala zahtjevima iz poglavlja II i III, Zakona o gradnji (NN.RH.Br. 175/03 i 100/04), te da su dijelovi projekta međusobno usklađeni.

2. **Lokacijska dozvola** izdana po ovom tijelu: Klasa: UP/I-350-05/2007-01/0478 Ur.br: 251-13-21/411-2007-10 dana 18. rujna 2007. godine, koja je postala pravomoćna i konačna od dana 4. listopada 2007. godine.

3. **Građevna dozvola** za izgradnju poslovnog objekta, na zemljištu označenom kao: k.č.br. 3448/3 k.o. Šašincev, izdana po Gradskom sekretarijatu za graditeljstvo, i komunalne i stambene poslove, promet i veze, Područni odjel Sesvete, pod: Klasa: UP/I-361-03/1994-01/053 Ur.Br: 251-15-17-1994-5 dana 24. lipnja 1994. godine, koja je postala pravomoćna i konačna od dana 16. srpnja 1994. godine.

4. **Izvod iz katastarskog plana** za katastarsku česticu br. 3448/3 k.o. Šašincev, izdan po Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove, Odjel za katastar zemljišta i nekretnina, pod Klasa: 935-06/2008-01/039 Ur.br: 251-15-02/3-2008-2 dana 8. siječnja 2008. godine.

5. **Izvadak iz posjedovnog lista**, izdan po Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove, Odjel za katastar zemljišta i nekretnina, Odsjek III (Sesvete), pod Klasa: 935-07/2006-01/0307 Ur.br: 251-15-02/3-2006-2 dana 24. veljače 2006. godine.

6. **Izvadak iz zemljišne knjige**, Zemljišno-knjižnog Odjela, Općinskog suda u Sesvetama, Broj zemljišnoknjižnog uložka: 3488, za z.k.č.br. 3448/3 k.o. Šašincev, K.I. Broj: 13100/2007, izdan dana 16. listopada 2007. godine.

7. **Ugovor o kupoprodaji nekretnine**, zaključen između vlasnika zemljišta: ROBERT BAČA iz Goranca, Glavna Ulica 4. i FRAN BAČA iz Zagroba, Pavletićeva 12. kao prodavatelja, i investitora, poduzeća: "COLOSSEUM" d.o.o. Zagreb, Vlaška 75.a. zastupanog po direktoru: MILAN MLAKAR, kao kupca, ovjeren kod javnog bilježnika, pod, Broj: OV-19266/07, dana 19. listopada 2007. godine.

8. **Suglasnosti, potvrde, uvjeti građenja, dokazi o izvedenim priključcima**  
- Zapisnik o obavljenom inspekcijskom nadzoru, uvidu u Glavni projekt za izgradnju poslovne građevine, na k.č.br. 3448/3 k.o. Šašincev, u Sesvetama, Soblinečka 75. sastavljen od Državnog inspektorata, Područna jedinica Zagreb, Odsjek za nadzor u



području zaštite na radu, pod Klasa: 115-02/08-04/081 Ur.br: 556-16-02-02/12-08-64  
dana 13. svibnja 2008. godine.

- Zapisnik o obavljenom uvidu u Glavni projekt za poslovnu građevinu, na k.č.br. 3448/3 k.o. Šašincevec, u Sesvetama, Soblinečka 75. sastavljen od Ministarstva unutarnjih poslova, Policijska uprava Zagrebačka, Inspektorat unutarnjih poslova, sastavljen pod Broj: 511-19-25/1-6809/1-2008 dana 26. svibnja 2008. godine.
- Sanitarno tehnički i higijenski uvjeti, izdani po Gradskom uredu za zdravstvo, rad, socijalnu zaštitu i branitelje, Odjel sanitarne inspekcije, pod Klasa: 540-02/07-03/2806 Ur.br. 251-11-12/322-07-2 dana 17. kolovoza 2007. godine.
- Izgrađena poslovna građevina priključena je na kompletnu komunalnu infrastrukturu, o čemu su priloženi ugovori i dokazi o plaćanju: "HEP - OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA" d.o.o. D.P. ELEKTRA ZAGREB, poduzeća: "ZAGREBAČKI HOLDING" d.o.o. Podružnica Vodoopskrba i odvodnja, Sektor Vodoopskrba i Sektor Odvodnja, Podružnica, GRADSKA PLINARA ZAGREB, Podružnica, ČISTOČA, te poduzeća: "HRVATSKE TELEKOMUNIKACIJE" d.o.o. Zagreb.

**9. Stranke u postupku**, vlasnici neposredno susjednih zemljišta, zemljištu predmetnog zahvata, pozvani su na uvid i očitovanje o istom, Pozivom istaknutom na gradilištu i na oglasnoj ploči ovog ureda, pod Klasa: UP/I-361-03/2007-01/0974 Ur.br. 251-13-22/404-2008-5 dana 31. ožujka 2008. godine, te kako se u danom terminu nisu odazvali, a skladno tekstu navedenog poziva, smatra se da nemaju primjedbi.

**10. Rješenje o obavezi plaćanja komunalnog doprinosa**, izdano po Gradskom uredu za prostornu uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za komunalne poslove i zelenilo, Klasa: UP/I-363-02/08-08/0537 Ur.br. 251-13-31-08-3 dana 20. svibnja 2008. godine, za uplatu komunalnog doprinosa u jednokratnom iznosu od 90.015,03 Kuna, s popustom od 10 %, za uplatu u roku od osam dana od konačnosti istog.

**11. Potvrda o uplati komunalnog doprinosa**, uplaćenog u skladu s gornjim Rješenjem, jednokratno u punom iznosu od 90.015,03 Kuna, s popustom od 10 %, kod Raiffeisen bank Zagreb, dana 29. svibnja 2008. godine.

**12. Potvrda o izvršenoj uplati vodnog doprinosa**, izdana od: Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivno područje Grada Zagreba, VGO Grada Zagreba, Klasa: UP/I-325-08/08-01/03972 Ur.br. 374-25-2-08-3 dana 30. svibnja 2008. godine, uplatom prve rate u iznosu od 16.829,11 Kuna, na temelju Rješenja istog tijela, iste klase, Ur.br. 374-25-2-08-2 od dana 26. svibnja 2008. godine.

**13. Zapisnik o izvršenom očevidu**, dana 15. svibnja 2008. godine, na licu mjesta na zemljištu označenom: k.č.br. 3448/3 k.o. Šašincevec, u Sesvetama, Soblinečka 75. kojom je prigodom zaključeno, da je u vrijeme očevida predmetna građevina bila već u potpunosti izgrađena, u skladu s projektno-tehničkom dokumentacijom.

**14. Zaključak o obavezi plaćanja posebne upravne pristojbe**, prema Tar.br.63. točka 5. Uredbe o izmjeni tarife, Zakona o upravnim pristojbama (NN.RH.Br. 110/2004), u iznosu od **50.008,35** Kuna, u roku od 15. dana, izdan pod, Klasa: UP/I-361-03/12007-01/0974 Ur.br. 251-13-22/404-2008-16 dana 26. svibnja 2008. godine.

**15. Dokaz o uplati posebne upravne pristojbe** prema Tarifnom br. 63. točka 5. Uredbe o izmjeni tarife, Zakona o upravnim pristojbama (NN.RH.Br. 110/2004), uplaćene

u skladu sa gornjim Zaključkom, u iznosu od **50.008,35 Kuna**, kod Raiffeisen banks Zagreb, dana 29. svibnja 2008. godine.

Pregledom glavnog projekta, i svih dokumenata priloženih u postupku izdavanja građevinske dozvole, ustanovljeno je da je projektno-tehnička dokumentacija izrađena u skladu s po ovom tijelu izdanom Lokacijskom dozvolom, pod Klasa: UP/I-350-05/2007-01/0478 Ur.br: 251-13-21/411-2007-10 dana 18. rujna 2007. godine, te da su ispunjeni svi uvjeti iz članaka 88. i 107. Zakona o gradnji ( NN.RH.Br. 175/2003 i 100/2004 ), za izdavanje građevinske dozvole, stoga je temeljem članka 202. st. 1. Zakona o općem upravnom postupku, preuzetog člankom 1. Zakona o preuzimanju Zakona o općem upravnom postupku u Republici Hrvatskoj ( NN.RH.Br. 53/1991 ), rješeno kao u dispozitivu.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove građevinske dozvole, dopuštena je žalba Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja i graditeljstva, u roku od 15 dana od dana prijema iste.

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom ovom uredu, a može se izjaviti i na zapisnik kod ovog tijela. Uz podnešenu žalbu potrebno je uplatiti upravnu pristojbu u iznosu od 50,00 Kn. prema Tar.br. 3. Zakona o upravnim pristojbama ( NN.RH.Br. 8/1996 ).

Upravna pristojba za ovu građevnu dozvolu, prema Tarifnom broju: 63. Točka 3. Zakona o upravnim pristojbama, uplaćena je u iznosima od: 50,00 Kn, u Državnim biljezima, naljepljenim i poništenim na podnesku, te ( 0,50‰ od iznosa predviđenih troškova gradnje od 3.414.930,00 Kn. = 1.707,00 - 50,00 Kn. ), iznosom od 1.657,00 Kn. uplatom u korist proračuna grada Zagreba.

P. O. PROČELNIKA  
UPRAVNI SAVJETNIK za GRADITELJSTVO  
dipl.ing.građ. Željko Kirinić

#### DOSTAVITI:

1. " COLOSSEUM " d.o.o. Zagreb,  
Zagreb, Vlaška Ulica 75.a.  
( 2 x ovjeren Glavni projekt )
2. Izložiti na oglasnoj ploči:  
Sesvete, Trg D. Domjanića 4.
3. Pismohrana - ovdje.  
( 1 x ovjeren Glavni projekt )
4. Evidencija - ovdje.

#### OBAVIJEST:

1. Odjel za komunalne poslove i uređenje grada.  
Zagreb, Trg Stjepana Radića 1.
2. Gradski Ured za poljoprivredu i šumarstvo - ovdje.
3. Gradski zavod za planiranje razvoja Grada i zaštitu okoliša.  
Zagreb, Ul. Republike Austrije 18.
4. Građevinska inspekcija  
Zagreb, Ul. Republike Austrije 20.

#### 7.4. PRILOG BR.4. – POTVRDA GLAVNOG PROJEKTA



**REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB**

GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,  
ZAŠTITU OKOLIŠA, IZGRADNJU GRADA,  
GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET  
ODJEL ZA GRADITELJSTVO

Treći područni odsjek za graditeljstvo  
(Dubrava i Sesvete)  
Sesvete, Trg Dragutina Domjanića 4.

Klasa : 361-03/2009-01/014  
Ur. br.: 251-13-22/404-2009-9  
Zagreb: 11. svibanj 2009. godine.

Gradski ured za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odjel za graditeljstvo, Treći područni odsjek za graditeljstvo (Dubrava i Sesvete), na temelju članka 212. st. 1. te članka 209. i 234. st. 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, (NN.RH.Br. 76/2007), rješavajući po zahtjevu investitora: „**COLOSSEUM**“ d.o.o. Zagreb, Vlaška Ulica 75.a. podnesenom kod ovog tijela dana 10. veljače 2009. godine, izdaje:

**POTVRDA GLAVNOG PROJEKTA  
ZA IZMJENU I DOPUNU GRAĐEVINSKE DOZVOLE**

I. Utvrđuje se da je Glavni projekt, Z.O.P. T.D. 020-06/08 - G, za rekonstrukciju dogradnju i prenamjenu poslovne građevine, te izgradnju manje poslovne građevine, sve trgovačko, ugostiteljsko, uslužne namijenjene, na zemljištu označenom kao: k.č.br. 3448/3 k.o. Šašincev, u Sesvetama, Soblinec, Soblinečka 25. za koju je po ovom tijelu izdana Građevinska dozvola, Klasa: UP/I-361-03/2007-01/0974 Ur.br. 251-13-22/404-2008-22 dana 30. svibnja 2008. godine, pravomoćna od dana 30. lipnja 2008. godine, izrađen u skladu s Lokacijskom dozvolom izdanom po ovom tijelu: Klasa: UP/I-350-05/2008-01/135 Ur.br. 251-13-21/406-2009-25 dana 16. siječnja 2009. god. pravomoćnom od dana 21. veljače 2009. godine, i odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN.RH.Br. 76/2007), i propisa donesenih na temelju tog Zakona i drugih propisa.

Navedeni Glavni projekt sastoji se od sedam mapa:

- MAPA 1. - GLAVNI PROJEKT - ARHITEKTONSKI PROJEKT, Broj: T.D. 020-06/08 - A, izrađen po poduzeću: "BAZA" d.o.o. Sibirj, Ulica 108. brigade 43. u siječnju 2009. godine.
- MAPA 2. - GLAVNI PROJEKT - PROJEKT NOSIVE KONSTRUKCIJE, Broj: T.D. 020-06/08 - NK, izrađen po poduzeću: "BAZA" d.o.o. Sibirj, Ulica 108. brigade 43. u siječnju 2009. godine.
- MAPA 3. - GLAVNI PROJEKT - PROJEKT VODOVODA I KANALIZACIJE, Broj: T.D. 020-06/08 - ViK, izrađen po poduzeću: "BAZA" d.o.o. Sibirj, Ulica 108. brigade 43. u siječnju 2009. godine.





2

- MAPA 4- GLAVNI PROJEKT - PROJEKT ELEKTROINSTALACIJA, Broj: T.D. 020-06/08 - EI, izrađen po poduzeću: " ZAŠTITA INSPEKT " d.o.o. Osijek, u siječnju 2009. godine.
- MAPA 5- GLAVNI PROJEKT - PROJEKT STROJARSKIH INSTALACIJA, Broj: T.D. 020-06/08 - SI, izrađen po poduzeću: " BAZA " d.o.o. Sibenj, Ulica 108. brigade 43. u siječnju 2009. godine.
- MAPA 6- GLAVNI PROJEKT - ELABORAT ZAŠTITE NA RADU, Broj: T.D. 020-06/08 - ZR, izrađen po poduzeću: " BAZA " d.o.o. Sibenj, Ulica 108. brigade 43. u siječnju 2009. godine.
- MAPA 7- GLAVNI PROJEKT - ELABORAT ZAŠTITE OD POŽARA, Broj: T.D. 020-06/08 - ZP, izrađen po poduzeću: " BAZA " d.o.o. Sibenj, Ulica 108. brigade 43. u siječnju 2009. godine.

a čini sastavni dio ove građevne dozvole.

II. Ova Potvrda glavnog projekta izdaje se nakon što je uvidom u dokumentaciju i očevitom na licu mjesta, utvrđeno da je:

**1. Investitor je zahtjevu za izdavanje potvrde glavnog projekta priložio:**

- **Glavni projekt**, Z.O.P. 020-06/08 - G, u tri primjerka s uvezanim preslikom teksta pravomoćnih, Lokacijske i Građevinske dozvole, navedenih u točki I. ove potvrde.
- **Posebna geodetska podloga**, izrađena po poduzeću: " GEOKOD " d.o.o. Slavonski Brod, Ulica Matije Gupca 30. po ovlaštenom inženjeru geodezije: STJEPAN RAKITIĆ *dipl.ing.geod.* u siječnju 2008. godine.
- **Kao dokaz da investitor ima pravo graditi na predmetnoj čestici**,
  - Izvod iz katastarskog plana za katastarsku česticu broj: 3448/3 k.o. Šašincev, izdan po Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove, Odjel za katastar zemljišta i nekretnina, pod Klasa: 935-06/2009-01/0319 Ur.br: 251-15-02/3-2009-2 dana 10. ožujka 2009. godine.
  - Rješenje o promjeni podataka o zemljištu u katastarskom operatu općine Šašincev, izdano po Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove, Odjel za katastar zemljišta i nekretnina, Odsjek III ( Sesvete ) pod Klasa: UP/I-932-07/2009-01/0362 Ur.br: 251-15-02/3-2009-3 dana 21. travnja 2007. godine.
  - Izvadak iz zemljišne knjige, Zemljišno-knjižnog Odjela, Općinskog suda u Sesvetama, Broj zemljišnoknjižnog uložka: 3488, za z.k.č.br. 3448/3 k.o. Šašincev, K.I. Broj: 4192/09, izdan dana 8. travnja 2009. godine.
- **Lokacijska dozvola** izdana po ovom tijelu: Klasa: UP/I-350-05/2008-01/0135 Ur.br: 251-13-21/406-2009-25 dana 26. siječnja 2009. godine, koja je postala pravomoćna i konačna od dana 21. veljače 2009. godine.
- **Suglasnosti, potvrde, posebni uvjeti građenja, dokazi o izvedenim priključcima**:
  - Posebni uvjeti građenja iz područja zaštite od požara, izda od Ministarstva unutarnjih poslova, Policijska uprava Zagrebačka, Inspektorat unutarnjih poslova, Broj: 511-19-25/1-22200/3-2008, dana 17. prosinca 2008. godine.
  - Sanitarno-tehnički i higijenski uvjeti, izdani od Gradskog ureda za zdravstvo, rad, socijalnu zaštitu i branitelje, Odjel sanitarne inspekcije, pod Klasa: 540-02/08-03/1053 Ur.br. 251-11-12/311-08-2 dana 13. studenog 2008. godine.

- Sanitarno-tehnički i higijenski uvjeti, izdani od Ministarstva zdravstva i socijalne skrbi, pod Klasa: 350-05/08-01/0408 Ur.br. 534-08-1-1/3-08-002 dana 24. studenog 2008. godine.
- Posebni uvjeti građenja, izdani od ovog ureda, Sektor za promet i ceste, Odjel za promet, pod Klasa: 340-03/2008-04/0866 Ur.br. 251-13-41/4-202-2008-2 dana 24. studenog 2008. godine.
- Posebni uvjeti građenja, izdani od poduzeća: "HEP - OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA" d.o.o. D.P. ELEKTRA ZAGREB, pogon Sveti Ivan Zelina, Broj: 4/01-16.1.-260/2008-ŽG, dana 11. studenog 2008. godine.
- Suglasnost za vodovodni priključak na javnu vodoopskrbnu mrežu predm. građevine, izdana od poduzeća: "ZAGREBAČKI HOLDING" d.o.o. Podružnica vodoopskrba i odvodnja, Odjel razvoja, projektiranja i suglasnosti Vodoopskrbe, pod, Broj: 611-ing. DB-br. 71-17629/2009, dana 21. travnja 2009. godine.
- Posebni uvjeti s aspekta odvodnje i javne kanalizacije, izdani od strane poduzeća: "ZAGREBAČKI HOLDING" d.o.o. Podružnica vodoopskrba i odvodnja, Odjel razvoja, projektiranja i suglasnosti Odvodnje, pod Broj: 612-56588-930/2008 dig SL, dana 18. prosinca 2008. godine.
- Konačna suglasnost za priključenje objekta, Broj: 1836/09.ČM - 275, izdana od poduzeća: "GRADSKA PLINARA ZAGREB" d.o.o. Zagreb, Služba Marketinga, Odjel ugovaranje i prodaja, dana 23. travnja 2009. godine.
- **Građevinska dozvola** za izgradnju postojeće poslovne građevine, izdana je po ovom tijelu pod: Klasa: UP/I-361-03/2007-01/0974 Ur.br: 251-13-21/404-2008-22 dana 30. svibnja 2008. godine, a postala je pravomoćna i konačna od dana 30. lipnja 2008. godine.

**2. Građevinska čestica uređena je u skladu s Prostornim planom Grada Zagreba** ( Službeni glasnik Grada Zagreba Br. 8/2001, 16/2002, 11/2003 i 2/2006 ), prema kartografskom prikazu "Građevinska područja naselja", nalazi se uličnim dijelom unutar izgrađenog dijela, a dvorišnim dijelom unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja, te krajnjim sjevero-zapadnim dijelom unutar površine gospodarske, proizvodne namjene. Prema kartografskom prikazu "1.A. Korištenje i namjena prostora" unutar površine za razvoj i uređenje, na površinama za gradnju pretežno stambene namjene, i u rubnim dijelovima gospodarske građevine, na pojedinačnim česticama.

- Na građevinsku česticu, kolni i pješački prilaz osiguran je sa županijske prometnice, Soblinečke ulice.
- Građevine će se priključiti na javnu niskonaponsku elektroenergetsku mrežu, na javnu vodoopskrbnu mrežu, na NT plinsku mrežu, dok će odvodnja građevina, do izgradnje javne kanalizacijske mreže biti riješena izvedbom nepropusne sabirne jame, u svemu u skladu s posebnim uvjetima i suglasnostima, nadležnih pravnih osoba, kako je navedeno o točki 1. stavak I. i u skladu s Lokacijskom dozvolom.
- Promet u mirovanju na parceli, biti će riješen izvedbom trideset parkirališnih mjesta na parceli, u svemu u skladu s Lokacijskom dozvolom.

**3. Novoformirana građevinska čestica**, označena kao: k.č.br. 3448/3 k.o. Šašincevec, u Sesvetama, u naselju Soblinec, Soblinečka Ulica 25. pravilnog je četverokutnog oblika, širine po čitavoj dužini cca 24 m, dužine od cca 110 - 136 m, ukupne površine od 2.842,00 m<sup>2</sup>.





**4. Građevine** su već izgrađene u formi grubih građevinskih radova, ali nisu završene, završni radovi su u tijeku. Glavna poslovna građevina, kao prizemnica s djelomičnim uređenim potkrovljem, razvijena unutar tlocrtna površine od 39,60 x 15,33 m, namjene za supermarket u prizemlju sa kancelarijama u potkrovlju, caffè bar, prodavaonicu-butik, poslovnici lota i mjenjačnicu sve u prizemlju, te salon za uljepšavanje u potkrovlju. Dvorišna gospodarska zgrada kao prizemnica tlocrtna površine od 14,50 x 6,00 m, namjene za piceriju i fast food za vanjsku uslugu, i priručnim skladišnim prostorima.

Bruto površina glavne zgrade BGP 653,84 m<sup>2</sup>, pomoćne zgrade BGP 87,00 m<sup>2</sup>, ukupna BGP 740,84 m<sup>2</sup>, tlocrtna površina glavne zgrade 529,81 m<sup>2</sup>, pomoćne zgrade BGP 87,00 m<sup>2</sup>, ukupna tlocrtna površina građevina iznosi 616,81 m<sup>2</sup>, što čini ukupnu izgrađenost od 21,70 %. Koeficijent iskoristivosti je 0,26, Površina prirodnog terena iznosi 860,00 m<sup>2</sup>, tj. pokriva 30,00 % od površine parcele.

Udaljenost građevinskog pravca od regulacione linije, jugo-istočne međe, Soblinečke ulice, iznosi min. 21,50 m, građevine su od jugozapadne međe udaljene 6,00 i 17,00 m, od sjeveroistočne međe 1,20 i 1,00 m, i od sjeverozapadne stražnje međe min. 31,70 m.

**5. Očevidom na licu mjesta**, na predmetnom zemljištu označenom kao: k.č.br. 3448/3 k.o. Šašincevec, u Sesvetama, u naselju Soblinec, Soblinečka Ulica 25. izvršenim dana 10. veljače 2009. godine, utvrđeno je, da su se u vrijeme očevida na zemljištu nalazile, rekonstruirana glavna postojeća poslovna građevina, i nova manja dvorišna poslovna građevina, izgrađene u formi grubih građevinskih radova, u gabaritima, uključujući u položaj na parceli, u skladu s predmetnim glavnim projektom, te da je u tijeku izvođenje završnih radova na građevinama.

**6. Potvrda o uplati komunalnog doprinosa**, izdana po Gradskom uredu za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za komunalne poslove i zelenilo, Klasa: UP/I-363-02/09-08/0273 Ur.br. 251-13-31/100-09-4-AP dana 15. travnja 2009. godine, za uplatu prvog obroka u iznosu od 7.621,11 Kn. kod Zagrebačke banke UniCredit Group, dana 15. travnja 2009. godine.

**7. Potvrda o uplati vodnog doprinosa**, izdana od: Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivno područje Grada Zagreba, Klasa: UP/I-325-08/09-01/05754 Ur.br. 374-25-2-09-3 dana 16. travnja 2009. godine, za uplatu prve rate u iznosu od 11.760,12 Kn.

**III. Ova Potvrda glavnog projekta za izmjenu i dopunu Građevinske dozvole** Klasa: UP/I-361-03/2007-01/0974 Ur.br. 251-13-22/404-2008-22 izdane dana 30. svibnja 2008. godine, izdaje se investitoru, poduz.: „COLOSSEUM“ d.o.o. Zagreb, Vlačka 75.a. za rekonstrukciju dogradnju i prenamjenu postojeće poslovne građevine, i izgradnju manje poslovne građevine, trgovačko, ugostiteljsko, uslužne namijenjene, na zemljištu označenom kao: k.č.br. 3448/3 k.o. Šašincevec, u Sesvetama, Soblinec, Soblinečka 25.

**IV. Ova Potvrda glavnog projekta za izmjenu i dopunu Građevinske dozvole** prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od dvije godine od izdavanja iste. (na temelju Članka 227. stavak 1.)

**V. Investitor mora građenje** i izvođenje pojedinu radova na građevinama, povjeriti samo osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti građenja. (na temelju Članka 181. stavak 2.)

**VI. Investitor je dužan, stalan stručni nadzor kod građenja**, povjeriti samo osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje stručnog nadzora građenja. (na temelju Članka 184. i 187.)

**VII. Investitor je dužan, ovom upravnom tijelu, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada,** najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja građevinskih radova nakon prekida radova dužeg od 3 mjeseca, pismeno prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova. (na temelju Članka 249. stavak 1. i 5.)

**VIII. Investitor je dužan,** najkasnije do dana početka radova, ishoditi i imati na gradilištu, **izvedbeni projekt i elaborat iskolčenja građevina,** izrađen od ovlaštenog geodeta, u skladu s Glavnim projektom. (na temelju Članka 249. stavak 4. i Članka 250.)

**IX. Svi radovi moraju se izvesti** prema važećim tehničkim propisima, hrvatskim normativima i standardima, kao i drugim propisima koji reguliraju izvođenje predmetnih radova, te prema pravilima struke.

**X. Predmetne Građevine, mogu se početi koristiti,** nakon potpunog završetka svih radova na istim, te nakon što investitor od nadležnog upravnog tijela isходи Uporabnu dozvolu. (na temelju Članka 256. stavak 3.)

**XI. Upravne pristojbe** za ovu Potvrdu izmjene i dopune glavnog projekta, prema Tarifnom broju: 63. točka 2. podtočka 2. Zakona o upravnim pristojbama, i Uredbi o izmjeni tarife zakona o upravnim pristojbama ( NN.RH.Br. 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 i 117/07 ), u iznosu od 20,00 Kuna, u Državnim biljezima, nalijepljenim i poništenim na podnesku, i ( 0,50 % od iznosa predviđenih troškova gradnje od 1.128.153,93 Kn. = 564,08 - 20,00 Kn. ), u iznosu od 544,08 Kuna, uplatom u korist proračuna grada Zagreba.

P. O. PROČELNIKA  
UPRAVNI SAVJETNIK ZA GRADITELJSTVO

dipl.ing.građ. *Željko Kirinić*



**DOSTAVITI:**

1. **" COLOSSEUM " d.o.o. Zagreb,**  
Zagreb, Vlačka Ulica 75.a.  
( 2 x ovjeren Glavni projekt )
2. **Građevinska inspekcija**  
Zagreb, Ul. Republike Austrije 20.
3. **Pismohrana - ovdje.**  
( 1 x ovjeren Glavni projekt )
4. **Evidencija - ovdje.**



## 7.5. PRILOG BR. 5. – UPORABNA DOZVOLA

  
**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**GRAD ZAGREB**  
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,  
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,  
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET,  
ODJEL ZA GRADITELJSTVO  
Treći područni odsjek za graditeljstvo  
(Dubrava i Sesvete)  
Klasa : UP/I-361-05/2009-01/016  
Ur. br.: 251-13-22/404-2009-6  
Sesvete, 11. kolovoz 2009. godine.



Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odjel za graditeljstvo, Treći područni odsjek za graditeljstvo (Dubrava i Sesvete) na temelju članka 257. i 262. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN.RH.Br. 76/2007), Zakona o Gradu Zagrebu (NN.RH.Br. 90/1992, 76/1993, 96/1995 i 14/1997), te članka 4. točka 9. i članka 13. Odluke o ustrojstvu i djelokrugu rada upravnih tijela Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba Br. 6/1997), rješavajući u postupku izdavanja uporabne dozvole po zahtjevu investitora, poduzeća: „**COLOSSEUM**“ d.o.o. Zagreb, Vlačka Ulica 75.a. na temelju članka 202. stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku, preuzetog člankom 1. Zakona o preuzimanju Zakona o općem upravnom postupku u Republici Hrvatskoj (NN.RH. Br. 53/1991), izdaje:

### UPORABNU DOZVOLU

I. Dozvoljava se upotreba završenih poslovnih građevina, Trgovačkog centra, trgovačko, ugostiteljsko, uslužne namjene, izgrađenih na zemljištu označenom kao: k.č.br. 3448/3 k.o. Šašincev, u Sesvetama, Soblinec, Soblinečka 75.

II. Radovi na građevini, izvedeni su na temelju Građevinske dozvole izdane po Gradskom uredu za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odjel za graditeljstvo, Treći područni odsjek za graditeljstvo (Dubrava i Sesvete), pod Klasa: UP/I-361-03/2007-01/0974 Ur.br. 251-13-21/404-2008-22 dana 30. svibnja 2008. god. pravomoćna od dana 30. lipnja 2008. godine, i Potvrde glavnog projekta za izmjenu i dopunu Građevinske dozvole, izdane od istog tijela pod, Klasa: 361-03/2009-01/014 Ur.br. 251-13-22/404-2009-9 dana 11. svibnja 2009. godine.

III. Investitor radova bilo je poduzeće: „**COLOSSEUM**“ d.o.o. Zagreb, Vlačka 75.a.

IV. Konačni zapisnik komisije za tehnički pregled predmetnih građevina i izvedenih radova, sastavljen po završenom tehničkom pregledu Klasa: UP/I-361-05/2009-01/016 Ur.br: 251-13-22/404-2009-5 od 10. kolovoza 2009. godine, prilaže se ovom rješenju, Uporabnoj dozvoli i čini njen sastavni dio.

## Obrazloženje

Investitor, poduzeće: „**COLOSSEUM**“ d.o.o. Zagreb, Vlačka Ulica 75.a. podnio je kod ovog tijela, dana 12. lipnja 2009. godine, zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za završene poslovne građevine, trgovačkog centra, trgovačko, ugostiteljsko, uslužne namjene, izgrađene na zemljištu označenom kao: k.č.br. 3448/3 k.o. Šašinovec, u Sesvetama, Soblinec, Soblinečka 75.

Tijekom postupka, komisija za tehnički pregled osnovana Zaključkom za tehnički pregled, Klasa: UP/I-361-05/2009-01/016 Ur.br: 251-13-22/404-2009-2 dana 16. lipnja 2009. godine, obavila je tehnički pregled građevina, izvršenih radova kao i pregled projektno-tehničke i ostale dokumentacije, te su o istom sastavljeni zapisnici članova komisije, kako je navedeno u Zapisniku iste Klase, Ur.br: 251-13-22/404-2009-3 od dana 7. srpnja 2009. godine, i u Konačnom zapisniku, iste Klase, Ur.br: 251-13-22/404-2009-5 od dana 10. kolovoza 2009. godine, u kojemu je između ostalog zaključeno:

- Da su građevine izvedene na osnovu odobrene projektno-tehničke dokumentacije,
- Da su građevine izgrađene u skladu sa uvjetima iz Građevinske dozvole i Potvrde glavnog projekta za izmjenu i dopunu Građevinske dozvole,
- Da su građevine izgrađene na mjestu prema odobrenoj lokaciji i položajnom nacrtu,
- Da je na tehničkom pregledu predložena neophodna atestna dokumentacija.
- Da je podmirena obaveza investitora o uplati troškova tehničkog pregleda.

Slijedom svega iznjetog, a u smislu članaka 256. do članka 262. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ( *NN.RH.Br. 76/2007* ), riješeno je kao u izreci.

### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja, Uporabne dozvole, dopuštena je žalba Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja i graditeljstva, u roku od 15 dana od dana prijema iste.

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom ovom uredu, a može se izjaviti i na zapisnik kod ovog tijela. Uz podnesenu žalbu potrebno je uplatiti upravnu pristojbu u iznosu od 50,00 Kn, prema Tar.br. 3. Zakona o upravnim pristojbama ( *NN.RH.Br. 8/96* )

Upravna pristojba za ovu Uporabnu dozvolu prema Tarifnom broju 1. i 2. Zakona o upravnim pristojbama, plaćena je u iznosu od 50,00 Kn. Državnim biljezima propisno zaljepljenim i poništenim na podnesku, te u iznosu od 5.060,00 Kn. uplaćeno u korist proračuna Grada Zagreba, u svemu prema Tarifnom broju 63. Zakona o upravnim pristojbama ( *NN.RH.Br. 8/1996* ), i članka 3. Uredbe o izmjeni tarife ( *NN.RH.Br. 117/2007* ).

### DOSTAVITI:

1. „**COLOSSEUM**“ d.o.o. Zagreb.  
Zagreb, Vlačka Ulica 75.a.
2. **Građevinska inspekcija**  
Zagreb, Ul. Republike Austrije 20.
3. Pismohrana - ovdje.
4. Evidencija - ovdje.

P. O. PROČELNIKA  
UPRAVNI SAVJETNIK za GRADITELJSTVO  
dipl.ing.građ. **ŽELJKO KIRINIĆ**

## 7.6. PRILOG BR. 6. – ARHITEKTONSKI PROJEKT MAPA 1

<b>BAZA d.o.o.</b>	<b>građenje, projektiranje i nadzor</b>	<b>TD: 020-06/08 -A</b>
Ulica 108. brigade 43, 35 252 Sibinj	e-mail: baza@sb.t-com.hr	Lipanj 2009.
tel/fax 035/ 448-552, 447-557		



# Projekt izvedenog stanja

## MAPA 1

## ARHITEKTONSKI PROJEKT

INVESTITOR:	„COLOSSEUM „ d.o.o. Zagreb
GRADEVINA:	REKONSTRUKCIJA POSLOVNE GRADEVINE
LOKACIJA:	k.o. Šašincevec, k.č. br. 3448/3 i 3448/5
ZAJEDNIČKA OZNAKA PROJEKTA	T.D. 020- 06/08
OZNAKA PROJEKTA	T.D. 020- 06/08- A
GLAVNI PROJEKTANT:	Ferhat Šehrić, dipl. ing. arh.  Ferhat Šehrić dipl. ing. arh. Ovlašteni arhitekt BAZA d.o.o. Sibinj
PROJEKTANT:	Ferhat Šehrić, dipl. ing. arh.  Ferhat Šehrić dipl. ing. arh. Ovlašteni arhitekt BAZA d.o.o. Sibinj
PROJEKTANT SURADNIK:	Alica Dumenčić, arh. teh.
DIREKTOR:	Vesna Ljubičić
DATUM:	Lipanj 2009.

