

KREŠIMIR BAČUN, dipl.ing.grad.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Trg Senjskih uskoka 8
10 000 Zagreb

PROCJEMBENI ELABORAT

utvrđivanje tržišne vrijednosti



NEKRETNINA: POSLOVNA ZGRADA

LOKACIJA: Sesvete, Jelkovečka cesta 4

NARUČITELJ: Prigorac-građenje d.o.o. u stečaju, Jelkovečka 4, Zagreb, OIB: 53456405017

IZRADIO: Krešimir Bačun, dipl.ing.grad.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



svibanj, 2022

S A D R Ź A J:

A. SAŽETAK

B. OPĆI DIO

- B.1. RJEŠENJE
- B.2. POPIS PROPISA, ZNANSTVENE I STRUČNE LITERATURE
- B.3. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

C. TEHNIČKI DIO

C.1. ZADATAK

- C.1.1. PROCJENJIVANA NEKRETNINA
- C.1.2. PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE

C.2. REZULTAT OČEVIDA

- C.2.1. FOTODOKUMENTACIJA
- C.2.2. STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE
- C.2.3. OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I LOKACIJE

C.3. KAK VOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

- C.3.1. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA
- C.3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

C.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

C.5. IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI

C.6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

C.7. ZAKLJUČAK

D. PRILOZI

A. SAŽETAK

VRSTA: POSLOVNA ZGRADA

LOKACIJA: Sesvete, Jelkovečka cesta 4

SUD: Općinski sud u Sesvetama

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL: Sesvete

ZK. ULOŽAK: 885

ZK. PODULOŽAK: -

ZK.Č. BR. 2461/1

ZK. OPĆINA Sesvete novo

K.Č. BR.: 2461/1

K. OPĆINA: Sesvete novo

DAN KAKVOĆE: 19. svibanj 2022.

DAN VREDNOVANJA: 25. svibanj 2022.

POVRŠINA NEKRETNINE: 524,85 m²POVRŠINA ZEMLJE: 59.419,00 m²VRIJEDNOST: **268.926 €** ili **2.030.000 kn**

SVRHA PROCJENJIVANJA: izračun tržišne interne potrebe Naručitelja

Napomene:

- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- podrazumijeva se da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena
- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata predmetne nekretnine i imovine odgovaraju originalima
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost gradnje
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji
- razumijevanje oštećenja nastalih od potresa isključivo je bazirano na vizualnom pregledu bez korištenja razornih metoda ispitivanja.

B. OPĆI DIO**B.1. RJEŠENJE**

REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-558/18-4
Velika Gorica, 7. studenoga 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Vitomir Boić, odlučujući u povodu zahtjeva Krešimira Bačuna, dipl. ing. građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16 – dalje u tekstu: Pravilnik), 7. studenoga 2018.

riješio je

Krešimir Bačun, dipl. ing. građ., OIB: 97104068186, iz Zagreba, Trg Senjskih uskoka 8, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Krešimir Bačun, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenja iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta, potvrdu o stručnom usavršavanju, presliku osobne iskaznice i diplomu Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom stručnom zvanju diplomirani inženjer građevinarstva.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1358/13 od 7. studenoga 2014. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine. U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima bi bio angažiran od strane suda, stručno se usavršavao i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



O tome obavijest:

1. Krešimir Bačun
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Pismohrana

B.2. POPIS PROPISA, ZNANSTVENE I STRUČNE LITERATURE

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06,
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 963/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)

- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 67/19),
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) građevine u Republici hrvatskoj (NN 98/18),
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13),

- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/14),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19)

- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina

- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- EuropeanValuationStandards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja,
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim cijenama nekretnina)

B.3. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Izvršen je vizualni pregled nekretnine, s fotozapisom.

U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i/ili putem maila.

Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat izrađen stručno, neovisno i nepristrano, a u skladno s propisima i pravilima struke, te da procjenitelj osobno tj. potpisnik ovog elaborata 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 ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole temeljnih zahtjeva za građevinu, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednost.

Za potrebe realizacije ovog Naloga izvršen je pregled nekretnine te je istraženo tržište, kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljeni podaci su obrađeni i protumačeni koristeći zakonsku regulativu, standarde, ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

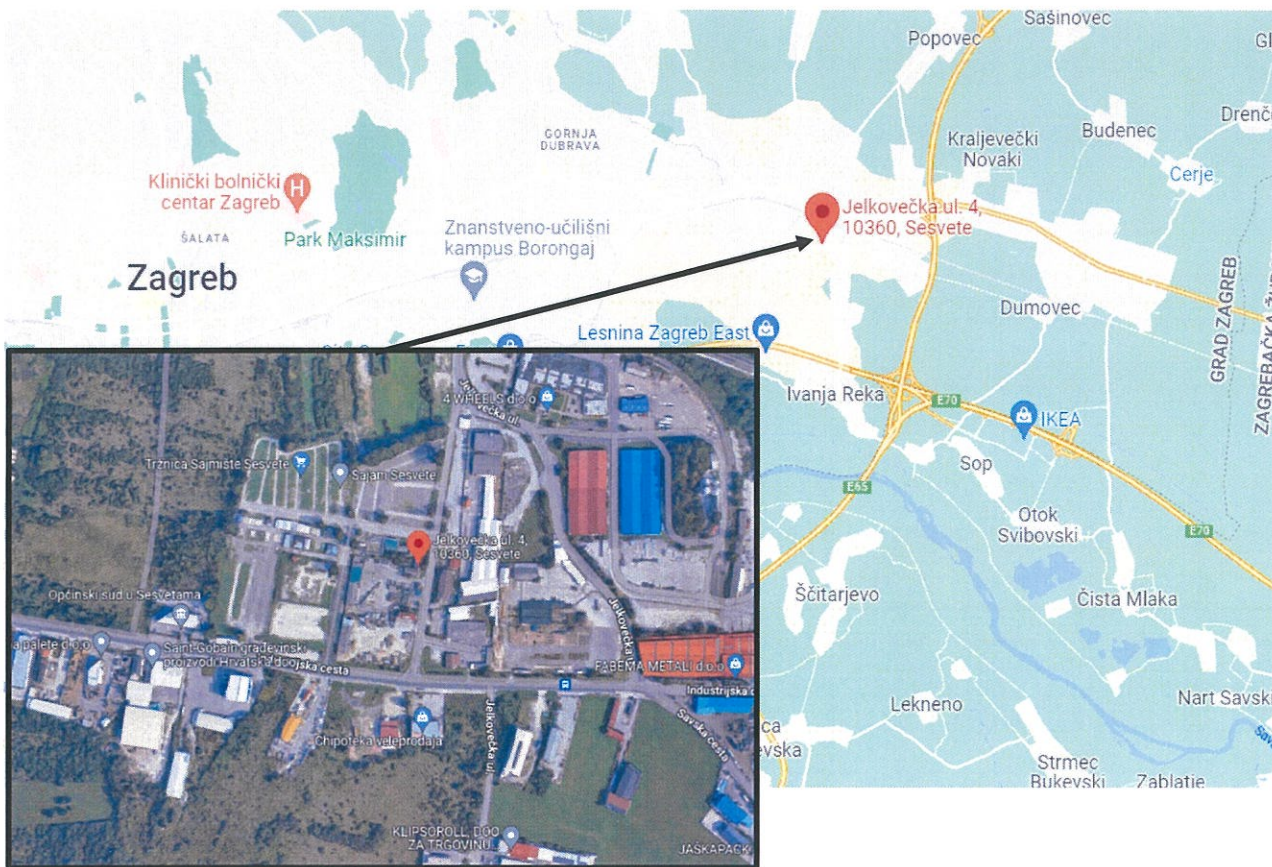


C. TEHNIČKI DIO**C.1. ZADATAK****C.1.1. PROCJENJIVANA NEKRETNINA**

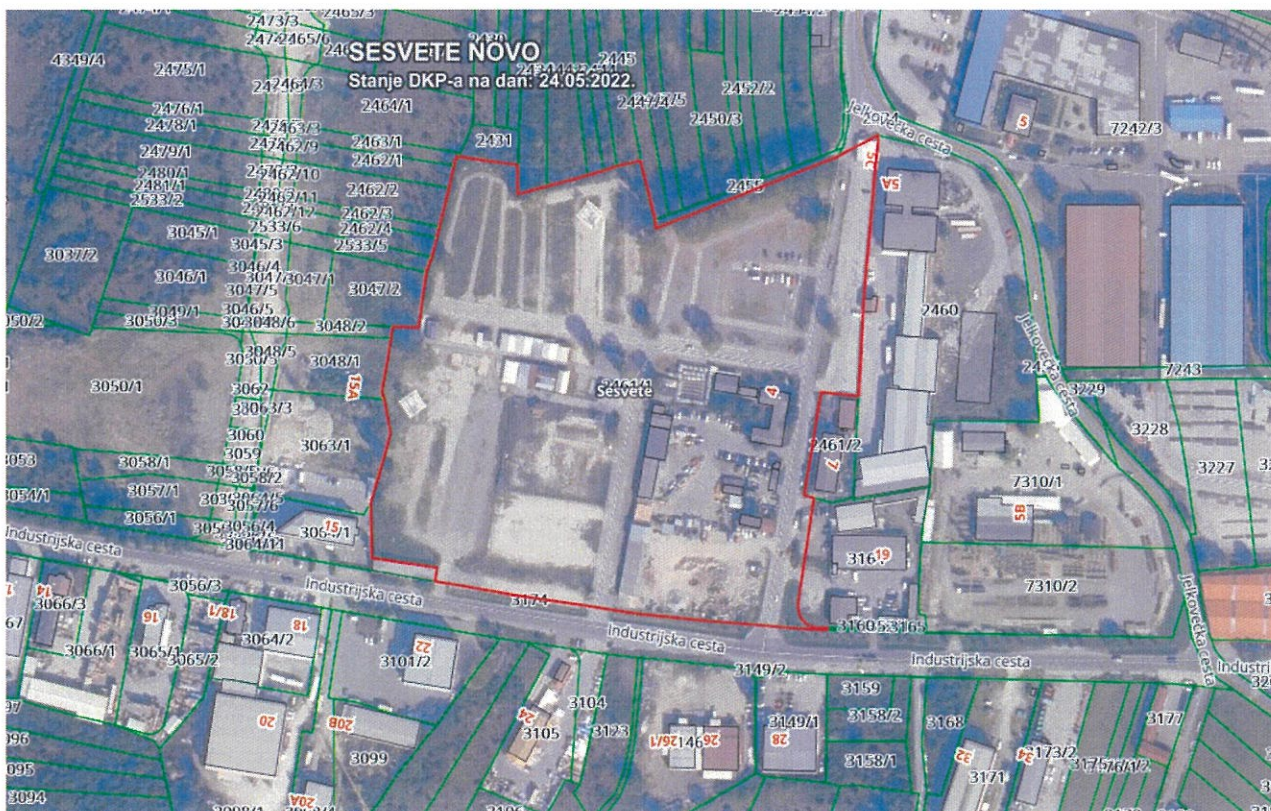
Prema zahtjevu Naručitelja, bilo je potrebno izvršiti procjenu vrijednosti predmetne nekretnine. Opis, identifikacija, kao i mjesto i namjena navedeni su u niže priloženom opisu:

VRSTA:	POSLOVNA ZGRADA
LOKACIJA:	Sesvete, Jelkovečka cesta 4
SUD:	Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL:	Sesvete
ZK. ULOŽAK:	885
ZK. PODULOŽAK:	-
ZK.Č. BR.	2461/1
ZK. OPĆINA	Sesvete novo
K.Č. BR.:	2461/1
K. OPĆINA:	Sesvete novo
DAN KAKVOĆE:	Thursday, May 19, 2022
DAN VREDNOVANJA:	Wednesday, May 25, 2022
POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA ZK.:	59.419 m ²
POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA KAT.:	59.419 m ²
VLASNIK:	prema izvatku iz zemljišne knjige
TERET I ZABILJEŽBE:	ima, sukladno upisu u ZK
SVRHA PROCJENJIVANJA:	izračun tržišne interne potrebe Naručitelja

C.1.2. PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE



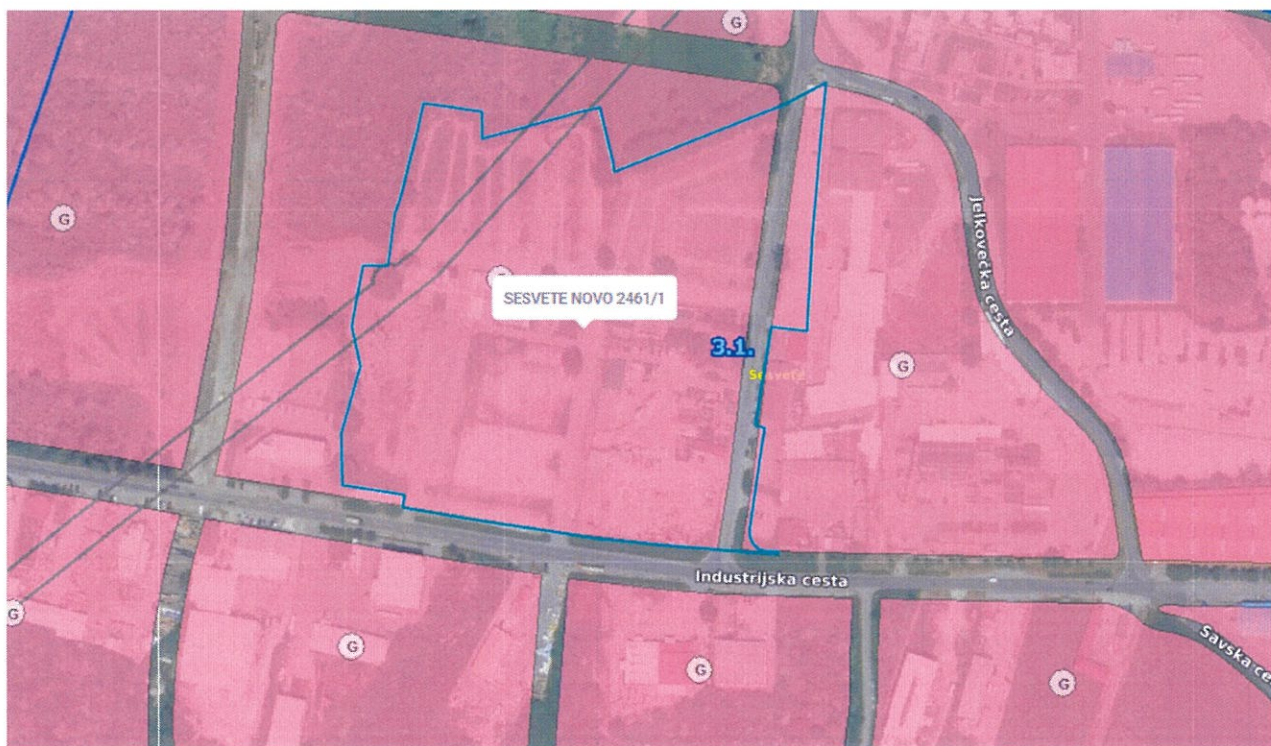
izvor: <https://maps.google.com/>, tip prikaza: karta



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

PROSTORNI PLAN GRADA ZAGREBA - IZMJENE 2017.

karta: namjena i urbana pravila



G GOSPODARSKA NAMJENA

3.1 Gospodarska zona Sesvete

C.2. REZULTAT OČEVIDA
C.2.1. FOTODOKUMENTACIJA



C.2.2.STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetna nekretnina je u naravi poslovni kompleks. Poslovni kompleks se sastoji od tri zgrade ukupne korisne površine prema dostavljenoj Arhitektonskoj snimci izvedenog stanja u iznosu od 524,85 m².

Građevinsko zemljište se nalazi na jednoj zemljišnoknjižnoj, odnosno katastarskoj čestici ukupne površine prema upisu u zemljišnoknjižni operat u iznosu od 59.419 m². Predmetno zemljište se prema prostorno planskoj dokumentaciji nalazi unutar gospodarske namjene.

- pristupna prometnica je asfaltirana dvosmjerna ulica
- zatečeno stanje: predmetna nekretnina se koristi u poslovne svrhe
- položajna obilježja: prosječna lokacija
- podaci o energetskim karakteristikama predmetne nekretnine nisu poznati

OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I LOKACIJE

- okolne nekretnine su poslovno proizvedne zgrade
- predmetna nekretnina ima neposredan pristup na javnu prometnicu
- prometna povezanost s ostalim dijelovima Zagreba je prosječna
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog i zračnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje (nije izvršeno mjerenje buke prilikom oglada nekretnine)

DRUGE ODLUČNE ČINJENICE

- alternativna uporaba: zanemariva i/ili mala
- utrživost: srednja (6-9 mjeseci)
- HABU (high and best use): nekretnina se koristi
- prema zahtjevu Naručitelja, predmet procjene je samo dio predmetne čestice, i to južni dio parcele u površini od oko 4.747 m². Preostali dio parcele nije predmet ovog Elaborata.

Označen je južni dio predmetne parcele u površini od oko 4.747 m², a koji je prema zahtjevu Naručitelja predmet ovog Elaborata. Preostala površina čestice nije predmet ovog Elaborata.



C.3. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Temelji:	masivni
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska s ispunom od opeke
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska
Krovna konstrukcija:	drvena
Pročelje:	obuakno i obojano
Pregrade:	zidane
Obrada zidova:	ožbukano i obojano, dijelom keramičke pločice (uredska zgrada) bez završne obrade (skladišne zgrade)
Podne obloge:	keramičke pločice, laminat (uredska zgrada) bez završne obrade (skladišne zgrade)
Stropovi:	ožbukano i obojano (uredska zgrada) bez završne obrade (skladišne zgrade)
Unutarnja stolarija:	drvena (prizemlje i 1. kat) nije ugrađena (skladišne zgrade)
Vanjska stolarija:	alumijska s IZO ostakljenjem (uredska zgrada)
Izvedene instalacije:	struja, vodovod, odvodnja (uredska zgrada)
Grijanje:	lokalno putem električne energije (uredska zgrada) nije izvedeno (skladišne zgrade)
Godina izgradnje:	1984. (prema izjavi predstavnika Naručitelja)
Godina adaptacije:	-
Kat/Katnost:	pr+1 (uredska zgrada) pr (skladišne zgrade)
Dizalo:	ne
Okoliš:	dijelom asfaltiran, dijelom nasut
Parkirno mjesto:	parkiranje omogućeno na slobodnom dijelu parcele
Pripadci:	-
Opći dojam:	potrebna adaptacija
Razno:	-

C.3.1. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

Za izračun korisne vrijednosti površina primjenjuje se prilog1., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 15/19).

U grafičkom iskazu mjera građevine su površine i način obračuna prikazani analitički. (prilozi)

OBJEKT 1.	
Prizemlje	
Zatvoreni prostori	91.96 m ²
Podest (koef. 0.50)	4.28 m ²
Stubište (koef. 0.75)	0.95 m ²
Ukupno prizemlje	96.23 m²
1.kat	
Zatvoreni prostori	50.57 m ²
Ukupno 1. Kat	50.57 m²
Neto korisna površina objekta 1	146.80 m²
OBJEKT 2.	
Natkriveni prostor	24.90 m ²
Neto korisna površina objekta 2	24.90 m²
OBJEKT 3.	
Prizemlje	
Zatvoreni prostori	132.15 m ²
Lođa (koef. 0.75)	221.00 m ²
Neto korisna površina objekta 3	353.15 m²
UKUPNA NETO KORISNA POVRŠINA OBJEKATA	524.85 m²

Prikaz površina preuzet je iz Arhitektonske snimke izvedenog stanja, TD 40/2013, koju je izradila Bojana Sajko za društvo ZO-OZ ON d.o.o., od 07.2013. godine

POVRŠINA ZEMLJIŠTA

broj ZK uloška: 885; k.č. 2461/1, k.o. Sesvete novo

zemljišnoknjižna evidencija				katastarska evidencija			
zk.č.	zk.ul.	k.o.	površina	k.č.	p.l.	k.o.	površina
2461/1	885	Sesvete novo	59.419 m ²	2461/1	885	Sesvete novo	59.419 m ²
UKUPNO:			59.419 m²				59.419 m²

REKAPITULACIJA POVRŠINE

ukupno poslovna zgrada: 524,85 m²
 ukupno zemljište: 59.419,00 m²

C.3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

U trećem tromjesečju 2020. ostvaren je djelomičan oporavak realne gospodarske aktivnosti, nakon snažnog pada realnog BDP-a u prethodna tri mjeseca uzrokovanog globalnom pandemijom koronavirusa i mjerama uvedenim za njezino suzbijanje. Realni BDP tako je porastao za 6,9% na tromjesečnoj razini, nakon pada od 15,0% tri mjeseca prije. Na godišnjoj razini realni BDP bio je u trećem tromjesečju za 10,0% manji u odnosu na isto razdoblje prošle godine.

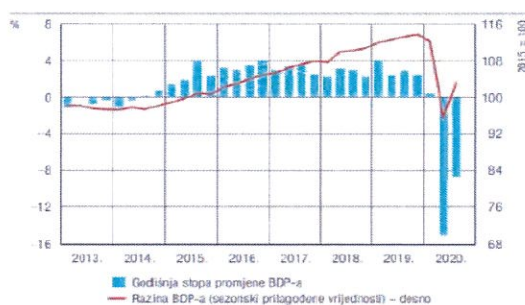
Realni BDP bi se mogao smanjiti za 8,9% u 2020. godini, a zatim porasti za 4,9% u 2021. Očekivani gospodarski rast u 2021. neće omogućiti povratak na razinu gospodarske aktivnosti prije izbijanja pandemije, jer bi pandemija mogla ostaviti i neke dugoročne posljedice

Rastu investicija mogla bi pogodovati veća raspoloživost sredstava iz fondova EU-a, iz čega će se financirati i znatne nove investicije radi obnove Zagreba nakon potresa. Model brze procjene BDP-a upućuje na rast gospodarske aktivnosti u trećem tromjesečju 2020. u odnosu na prethodna tri mjeseca, ali taj rast neće biti dovoljan da nadoknadi pad iz prethodnog tromjesečja.

Unatoč oporavku obujma građevinskih radova u srpnju i kolovozu 2020. bio je na razini prosjeka posljednjeg tromjesečja 2019.

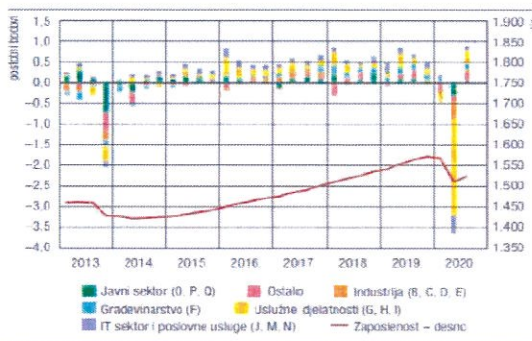
Kamatne stope na prvi put ugovorene kredite uglavnom pokazuju ista kretanja.

Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



Napomena: Podatak za treće tromjesečje 2020. odnosi se na Mjesečni pokazatelj realne gospodarske aktivnosti HNB-a, procijenjen na osnovi podataka objavljenih do 31. listopada 2020.
Izvor: DZS (sezonska prilagodba HNB-a) i izračun HNB-a

Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Izvor: HZM-U (sezonska prilagodba HNB-a)

Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Napomena: Podatak za treće tromjesečje 2020. odnosi se na srpanj i kolovoz.
Izvor: DZS (sezonska prilagodba HNB-a)

Slika 4. Kamatne stope na prvi put ugovorene stamb. kredite stanovništvu



Izvor: HNB

Izvor: HNB, Makroekonomska kretanja i prognoze, 9/2020, str. 3; HNB, Bilten br. 263, str. 3 i 4

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju 2020. ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu. Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagачi traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija.

BN Index

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



izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>

Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2020. u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 1,8%. U odnosu na drugo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 8,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 3,4%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 4,5%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 1,6%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 8,8%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2020. u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 1,2%, za Jadran za 0,7% i za Ostalo za 6,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 8,7%, za Jadran za 5,9% i za Ostalo za 13,4%.

Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7%. Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

C.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Vrijednosti nekretnina se, prema osnovi procjene, dijele na tržišnu vrijednost i vrijednosti koje nisu tržišna vrijednost. Mogući su i posebni slučajevi kada tražena vrijednost nije osnova za procjenu već predstavlja derivat neke od uobičajenih vrijednosti. U pravilu Naručitelj određuje koju vrijednost nekretnine treba procijeniti a sukladno svojim potrebama no Procjenitelj treba pažljivo procijeniti koja je vrijednost adekvatna za navedene potrebe Naručitelja i u dogovoru s njim odrediti stvarnu osnovu procjene. Procjenitelj ne smije procjenjivati nekretninu na osnovi koja nije adekvatna za zaprimljeni zadatak. Osnova procjne mora biti jasno navedena u elaboratu.

Namjena ovog procjemenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti.

METODOLOGIJA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, a osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metodologije procjene u isključivoj je nadležnosti Procjenitelja.

Troškovna metoda

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

Poredbena metoda

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

Prihodovna metoda

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

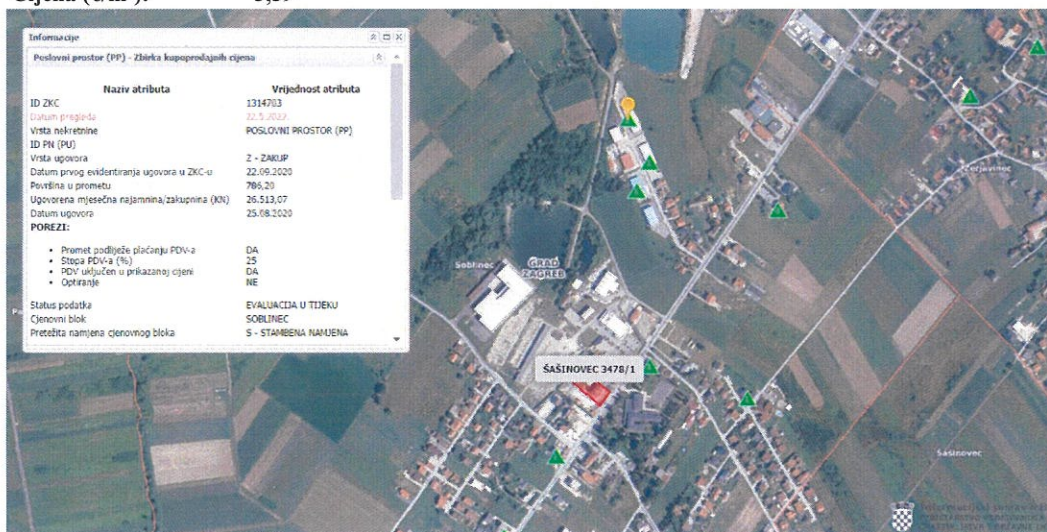
Predmetna nekretnina je POSLOVNA ZGRADA te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana **PRIHODOVNA METODA** jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine

C.5. IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI

IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZAKUPA - SKLADIŠTE

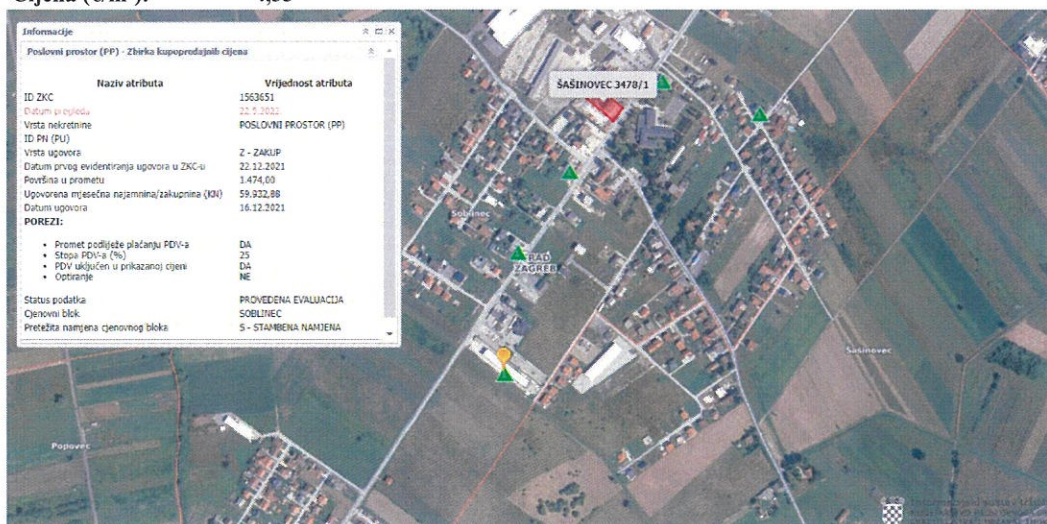
Poredba 1 ID Nekretnine (ZKC) 1314703

Lokacija: Šašinovec
Datum ugovora: 8/25/2020 **ICSN:** 141,09
Površina (m²): 786,20 **kvartal:** 3 2020
Cijena zakupa: 21.210,46 kn **2.820,00 €** srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,521439
Cijena (€/m²): 3,59



Poredba 2 ID Nekretnine (ZKC) 1563651

Lokacija: Šašinovec
Datum ugovora: 12/16/2021 **ICSN:** 158,32
Površina (m²): 1.474,00 **kvartal:** 4 2021
Cijena zakupa: 47.946,30 kn **6.376,00 €** srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,519809
Cijena (€/m²): 4,33



Poredba 3 ID Nekretnine (ZKC) 1397900

Lokacija: Belovar - Šašinovec

Datum ugovora: 3/1/2021

ICSN: 145,43

Površina (m²): 116,00

kvartal: 1 2021

Cijena zakupa: 3.773,95 kn 497,74 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,582237

Cijena (€/m²): 4,29



IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZAKUPA - UREDSKI PROSTOR

Poredba 1 ID Nekretnine (ZKC) 1281937

Lokacija: Sesevete

Datum ugovora: 6/24/2020

ICSN: 142,54

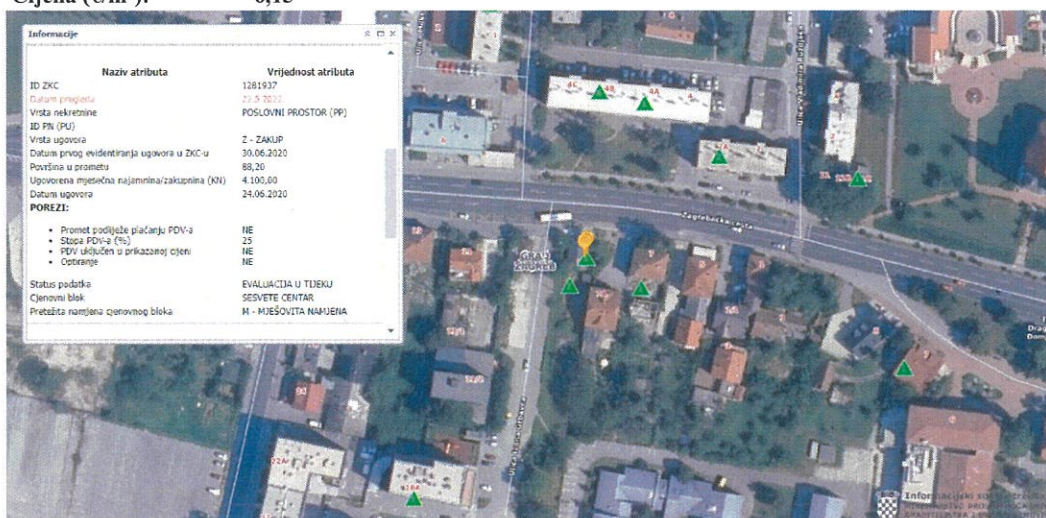
Površina (m²): 88,20

kvartal: 2 2020

Cijena zakupa: 4.100,00 kn 542,53 €

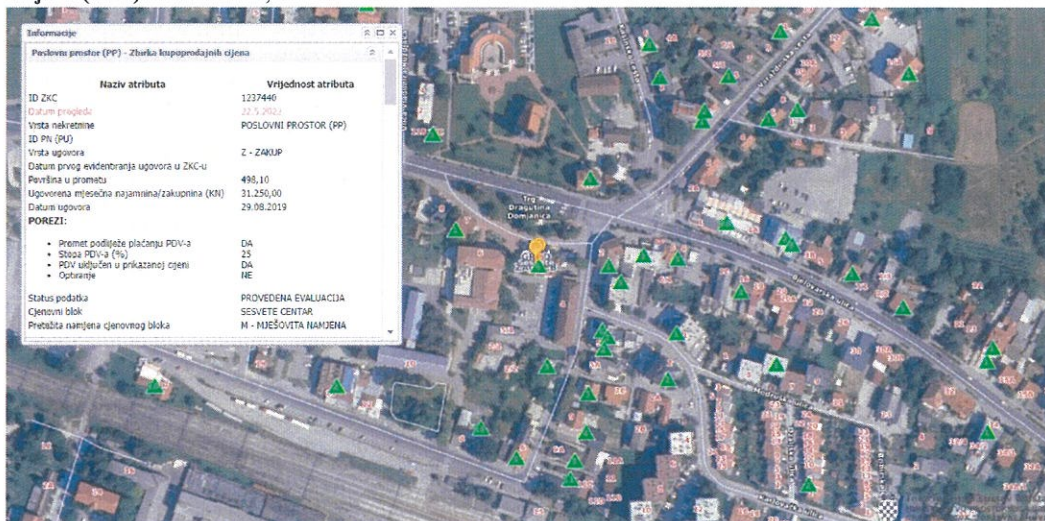
srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,557161

Cijena (€/m²): 6,15



Poredba 2 ID Nekretnine (ZKC) 1237440

Lokacija: Sesvete
Datum ugovora: 8/29/2019 **ICSN:** 133,46
Površina (m²): 498,10 **kvartal:** 3 2019
Cijena zakupa: 25.000,00 kn **3.381,96 €** srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,392155
Cijena (€/m²): 6,79



Poredba 3 ID Nekretnine (ZKC) 1552039

Lokacija: Farma Sesvetski Kraljevec
Datum ugovora: 12/8/2021 **ICSN:** 158,32
Površina (m²): 77,30 **kvartal:** 4 2021
Cijena zakupa: 3.650,00 kn **485,23 €** srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,522132
Cijena (€/m²): 6,28



IZVOR PODATAKA - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Poredba 1 ID Nekretnine (ZKC) 1126437

Lokacija: k.č. 3796, k.o. Sesvete novo

Datum ugovora: 6/28/2019

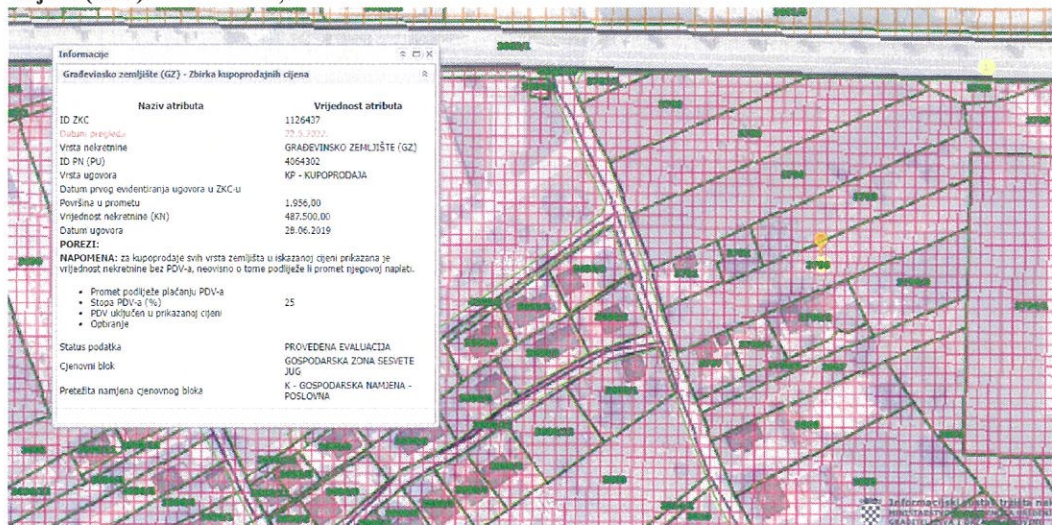
ICSN: 131,15

Površina (m²): 1.956,00

kvartal: 2 2019

Cijena zakupa: 487.500,00 kn 65.960,87 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,390746

Cijena (€/m²): 33,72

Poredba 2 ID Nekretnine (ZKC) 1148621

Lokacija: k.č. 3055, k.o. Sesvete novo

Datum ugovora: 8/30/2019

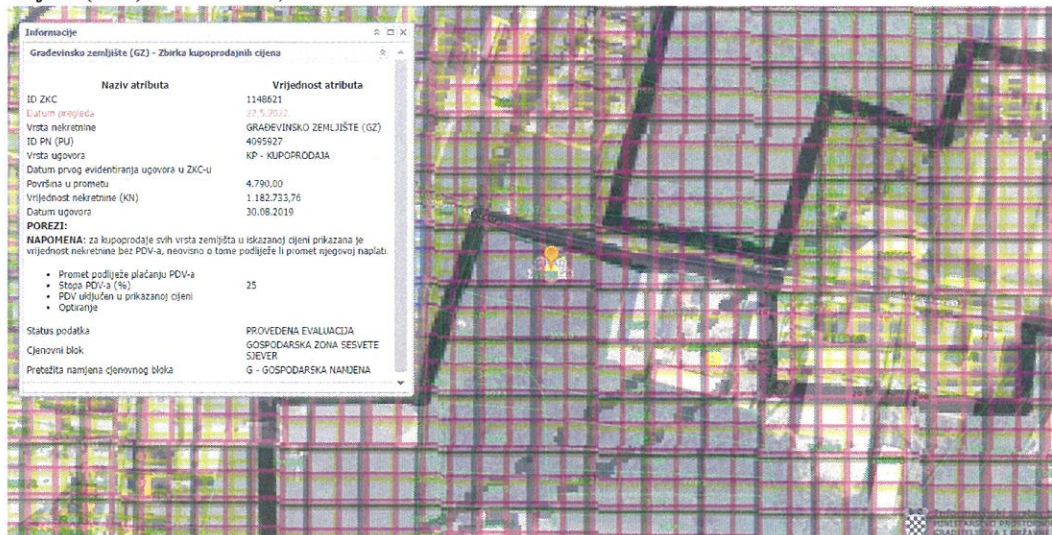
ICSN: 133,46

Površina (m²): 4.790,00

kvartal: 3 2019

Cijena zakupa: 1.182.733,76 kn 160.000,00 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,392086

Cijena (€/m²): 33,40

Poredba 3 ID Nekretnine (ZKC) 94603**Lokacija:** k.č. 3362/2, k.o. Sesvete novo**Datum ugovora:** 6/14/2018**ICSN:** 114,51**Površina (m²):** 4.322,00**kvartal:** 2 2018**Cijena zakupa:** 1.401.032,45 kn 190.000,00 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,373855

Cijena (€/m²): 43,96

Indeks za međuvremensko izjednačenje:

Godina		Tromjesečje	Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾					
			ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2018.	Q1		109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2		109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3		112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4		113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2		120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3		121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4		124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1		128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2		130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3		129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4		132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1		134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2		139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3		141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4		144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje
Područje Republike Hrvatske za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 158,32
Grad Zagreb

C.6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

SKLADIŠNI PROSTOR		Pocjenjivana nekretnina	Poredba 1	Poredba 2	Poredba 3
dnjni tečaj HNB na dan izrade elaborata 1€ = 7,534323		Sesvete, Jelkovečka cesta 4	Šašincev	Šašincev	Belovar - Šašincev
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Cijena zakupa			2.820,00 €	6.376,00 €	497,74 €
Površina:	378,05 m ²	786,20 m ²	1.474,00 m ²	116,00 m ²	
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE					
Bazni indeks	158,32	141,09	158,32	145,43	
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA			3.164,38 €	6.376,00 €	541,85 €
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE					
Katnost	1,00	slično 1,00	slično 1,00	slično 1,00	
Starost	38 godina 1,00	slično 1,00	slično 1,00	slično 1,00	
Lokacija	prosječna 1,00	slična 1,00	slična 1,00	slična 1,00	
Atraktivnost nekretnine	prosječna 1,00	slična 1,00	slična 1,00	slična 1,00	
Veličina prostora	378,05 m ² 1,00	786,20 m ² 1,00	1.474,00 m ² 1,00	116,00 m ² 1,00	
Ukupni koeficijent preračunavanja		1,00	1,00	1,00	1,00
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA			3.164,38 € 4,02 €/m ²	6.376,00 € 4,33 €/m ²	541,85 € 4,67 €/m ²
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):			12,2%	0,0%	8,9%
INDIKATOR VRIJEDNOSTI: 4,34 €/m²			4,02 €/m ²	4,33 €/m ²	4,67 €/m ²
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			0,32	0,01	-0,33
Odstupanje od prosjeka u postotku:			7%	0%	8%
Kvadrat odstupanja:			0	0	0
Standardno odstupanje:	0,26	6%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	0,53	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

UREDSKI PROSTOR		Pocjenjivana nekretnina	Poredba 1	Poredba 2	Poredba 3
odnji tečaj HNB na dan izrade elaborata 1€ = 7,534323		Sesvete, Jelkovečka cesta 4	Sesvete	Sesvete	Farma Sesvetski Kraljevec
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Cijena zakupa			542,53 €	3.381,96 €	485,23 €
Površina:	146,80 m ²	146,80 m ²	88,20 m ²	498,10 m ²	77,30 m ²
MEDUVREMENSKO IZJEDNAČENJE					
Bazni indeks	158,32	158,32	142,54	133,46	158,32
MEDUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA			602,59 €	4.011,93 €	485,23 €
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE					
Katnost	1,00	slično	slično	slično	1,00
Starost	28 godina	slično	slično	slično	1,00
Lokacija	prosječna	slična	slična	slična	1,00
Atraktivnost nekretnine	prosječna	slična	slična	slična	1,00
Veličina prostora	146,80 m ²	146,80 m ²	88,20 m ²	498,10 m ²	77,30 m ²
Ukupni koeficijent preračunavanja	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
MEDUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA			602,59 €	4.011,93 €	485,23 €
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):			6,83 €/m ²	8,05 €/m ²	6,28 €/m ²
INDIKATOR VRIJEDNOSTI: 7,05 €/m²			11,1%	18,6%	0,0%
			6,83 €/m ²	8,05 €/m ²	6,28 €/m ²
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			0,22	-1,00	0,78
Odstupanje od prosjeka u postotku:			3%	14%	11%
Kvadrat odstupanja:			0	1	1
Standardno odstupanje:	0,74	11%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	1,48	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE		Pocjenjivana nekretnina	Poredba 1	Poredba 2	Poredba 3
odnji tečaj HNB na dan izrade elaborata 1€ = 7,534323		Sesvete, Jelkovečka cesta 4	k.č. 3796, k.o. Sesvete novo	k.č. 3055, k.o. Sesvete novo	k.č. 3362/2, k.o. Sesvete novo
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Cijena			65.960,87 €	160.000,00 €	190.000,00 €
Površina:	4.747,00 m ²	1.956,00 m ²	4.790,00 m ²	4.322,00 m ²	
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE					
Bazni indeks	158,32	131,15	133,46	114,51	
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA		79.625,80 €	189.803,69 €	262.691,47 €	
SLUŽNOST VODOVA					
Koeficijent za preračunavanje	1,00	1,00	1,00	1,00	
Korigirana cijena		79.625,80 €	189.803,69 €	262.691,47 €	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE					
Izjednačenje prema koeficijentu iskoristivosti	-	-	-	0,00	
	1,00	1,00	1,00	1,00	
Oblik parcele	dobar	slično	slično	slično	
	1,00	1,00	1,00	1,00	
Lokacija	prosječna	slična	slična	slična	
	1,00	1,00	1,00	1,00	
Atraktivnost nekretnine	prosječna	slična	slična	slična	
	1,00	1,00	1,00	1,00	
Veličina	4.747,00 m ²	1.956,00 m ²	4.790,00 m ²	4.322,00 m ²	
	1,00	1,00	1,00	1,00	
Ukupni koeficijent preračunavanja	1,00	1,00	1,00	1,00	
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA			79.625,80 €	189.803,69 €	262.691,47 €
			40,71 €/m ²	39,62 €/m ²	60,78 €/m ²
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):			0,0%	0,0%	0,0%
INDIKATOR VRIJEDNOSTI: 47,04 €/m²			41 €/m ²	40 €/m ²	61 €/m ²
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			6,33	7,41	-13,74
Odstupanje od prosjeka u postotku:			13%	16%	29%
Kvadrat odstupanja:			40	55	189
Standardno odstupanje:	9,73	21%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	19,45	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

predmet zakupa	površina	cijena zakupa	ukupni godišnji zakup	vrijednost zemljišta	godišnji neto zakup
skladišni dio	378,05 m ²	4,34 €/m ²	19.691,39 €	223.288,67 €	4.968,71 €
uredski dio	146,80 m ²	7,05 €/m ²	12.427,43 €		
sveukupno	524,85 m²		32.118,83 €		15,47%

ukamaćena vrijednost
zemljišta
18.979,54 €

troškovi održavanja	6,00 €/m ²	3.149,10 €
pogonski troškovi	1,00 €/m ²	524,85 €
troškovi upravljanja *	2,00%	642,38 €
rizik gubitka zakupa *	12,00%	3.854,26 €
ukupno troškovi	25,44%	8.170,59 €

* izraženi kroz postotak prihoda

IZRAČUN MULTIPLIKATORA

izgradnje (prosječna)	1984. god.	OVK (prilog 15. Pravilnika)	relativna starost	MATRICA	
vrsta prostora	proizvodne građevine	60	63%	A (lokacija/tržište)	3,0
OOVK	31%	18,6 godina		B (zgrada općenito)	4,0
stopa kapitalizacije **	8,50%			C (stanje zgrade)	3,5
multiplikator	9,18			odabrano	4,0

Privremena vrijednost građevine	45.637,03 €
Umanjenje 0,00 €/m ²	0,00 €
dovršenost 0,00 €/m ²	
oštećenja 0,00 €/m ²	
zastarjelost 0,00 €/m ²	

Korigirana vrijednost građevine	45.637,03 €
Udio vrijednosti zemlje	223.288,67 €
Ukupna vrijednost nekretnine	268.925,70 €
Ukupna vrijednost nekretnine	2.026.173,10 kn
Jedinična vrijednost nekretnine	512,39 €/m ²

** korištena je orijentacijska kamatna stopa za proizvodne zgrade u iznosu od 8,0%, te je uvećana na **8,50%** zbog kvalitete građevine i gospodarske situacije, a sve sukladno prilogu 13., Pravilnika o metodi procjene nekretnine

Kao izvor podataka o realiziranim transakcijama korišten je servis eNekretnine dostupan na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>.

Odabrane su realizirane transakcije u neposrednoj blizini predmetne nekretnine koje svojom površinom u velikoj mjeri odgovaraju površini predmetne nekretnine.

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koje utječu na vrijednost nekretnine

C.7. ZAKLJUČAK

Vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, iznosi:

268.926 €

2.030.000 kn

Navedena cijena predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu. U tržišnu vrijednost nekretnine nije uključen porez.

Zagreb, svibanj, 2022

IZRADIO Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



D. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
 Stanje na dan: 24.05.2022. 23:07

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 885

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1725/2016
 Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	2461/1	50	JELKOVEČKA CESTA	59419	
			SAJMIŠTE	58115	
			ZGRADA	52	
			ZGRADA, SESVETE, JELKOVEČKA CESTA 4	406	
			ZGRADA	93	
			ZGRADA	49	
			ZGRADA	136	
			NADSTREŠNICA	199	
			ZGRADA	66	
			ZGRADA	32	
			NADSTREŠNICA	49	
			ZGRADA	207	
			ZGRADA	15	
			UKUPNO:	59419	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Podaci o izgrađenosti nekretnine - objekti upisani u AI preneseni su iz popisnog lista br. 21078 k.o. Sesvete u postupku obnove zemljišne knjige.	

B
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD ZAGREB, ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1	

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uloška: 885

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 22.04.2016. broj Z-1725/16		SLUŽNOST
	<p>Na temelju ovjerenog prijepisa ugovora o osnivanju prava služnosti reg. broj 32/2016-I od 19. travnja 2016. uknjižuje se pravo služnosti na nekretnine u A radi rekonstrukcije dijela 110 kV dalekovoda Žerjavinec -Resnik i gradnje novih visokonaponskih 110 kv kabela s priključkom na 110 Kv dalekovod, prema pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli br.448/2012, KLASA : UP/I-350-05/2012-01/280 URBROJ : 251-13-21/102-2012-14 od 3.10.2012. , čiji je sastavni dio idejni projekt za izdavanje lokacijeks dozvole TD 623/11, koje je izradilo društvo PROMPT d.o.o. Zagreb, Tomislavova 9 u ožujku 2012., produženoj rješenjem KLASA : UP/I-350-05/2013-001/845 URBROJ : 251-13-21/10-2014-3 od 18.11.2014., te kako je ucrtno u kopiji katastarskog plana za zemljišnu knjigu s ucrtnom trasom služnosti koja je sastavni dio ugovora, za korist :</p> <p>HOPS D.D., OIB: 13148821633, KUPSKA ULICA 4, 10000 ZAGREB</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 24.05.2022.

PODNOŠITELJ ZAHTJEVA:
PRIGORAC GRAĐENJE D.O.O.
Jelkovečka 4, 10360 Sesvete
OIB: 53456405017

PROJEKTNA ORGANIZACIJA:
Z.O.-OZ ON d.o.o.
Krndijska 1, 10040 Zagreb
tel./fax: 01-29-89-100 / 091-23-80-890
e-mail: z.o.oz.on@zq.t-com.hr

GRAĐEVINE:
ZAHTJEVNA GOSPODARSKA ZGRADA,
JEDNOSTAVNA GOSPODARSKA ZGRADA I
POMOĆNI OBJEKT
Jelkovečka 4, 10360 Sesvete
k.č.br. 2461/1, k.o. Sesvete

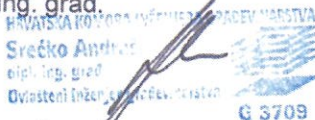
TD: 40/2013

FAZA: RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

SADRŽAJ:	ARHITEKTONSKA SNIMKA IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRAĐENIH GOSPODARSKIH ZGRADA I POMOĆNOG OBJEKTA
-----------------	---

IZRADILI:
BOJANA SAJKO, dipl. ing. arh.
SREČKO ANDRAŠI, dipl. ing. građ.

 **BOJANA SAJKO**
dipl.ing.arh.
OVLAŠTENA ARHITEKTICA
A 2330
Sajko

 **Srećko Andrašić**
dipl.ing.građ.
Ovlašteni inženjer građevinarstva
G 3709

ODGOVORNA OSOBA DRUŠTVA:
SREČKO ANDRAŠI, dipl. ing. građ.

Zagreb, srpanj 2013.

SITUACIJA (ORTOFOTO)
MJ 1:1500



 Kridijska 1, Sesvete 10 040 ZAGREB tel: +385 1 29-89-100 fax: +385 1 29-89-100	PRIGORAC GRADENJE d.o.o. Jelkovečka 4, 10360 Sesvete OIB: 53456405017	SREČKO ANTONIĆI d.i.g. 	SNIMKA	-	1:1500
	Projekt		Tehnički dnevnik	Datum	List
	SNIMKA IZVEDENOG STANJA		TD 40/2013	srpanj 2013	2
			Projektant suradnik	Nacrt	
			SITUACIJA		



REPUBLIKA HRVATSKA
 GRAD ZAGREB
**GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
 IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
 KOMUNALNE POSLOVE I PROMET**
 Odjel za graditeljstvo
 Treći područni odsjek za graditeljstvo
 Trg Dragutina Domjanića 4, Sesvete

Klasa: UP/I 350-05/2013-007/8630

Urbroj: 251-13-22/408-2015-15

Zagreb, 27.07.2015.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Treći područni odsjek za graditeljstvo, na temelju čl. 8. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12 i 143/13), po zahtjevu PRIGORAC GRAĐENJE d.o.o., Sesvete, Jelkovečka cesta 4 (OIB: 53456405017) po punomoći Starčević Zdravka, Sesvete, Badelov brijeg 10 (OIB: 43281239075), za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, donosi

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

I Ozakonjuju se nezakonito izgrađena završena jednokatna poslovna slobodnostojeća manje zahtjevna zgrada (arhiva, skladište), tlocrta zatvorenog dijela zgrade razvijenog unutar površine 19,73 m x 5,85 m (s ulaznim podestom 19,73 m x 7,15 m), ukupnog GBP-a: 179,36 m², te nezakonito izgrađena završena prizemna slobodnostojeća manje zahtjevna gospodarska zgrada (mehanička radionica i skladišni prostori), tlocrta zgrade razvijenog unutar površine 43,40 m x 11,45 m, ukupnog GBP-a: 382,46 m², te nezakonito izgrađena završena prizemna slobodnostojeća pomoćna zgrada (nadstrešnica-otvoreno skladište), tlocrta zgrade razvijenog unutar površine 4,15 m x 6,00 m, tlocrtna površine 24,9 m², što se nalaze u Sesvetama, Jelkovečka cesta 4, na k.č.br. 2461/1 k.o. Sesvete, a u svemu kao u geodetskom snimku izvedenog stanja oznake: 89/12 od 11.06.2013., izdanom po MGV d.o.o., Zagreb, Slimska 11, izradio Tomislav Preksavac, ovlaštenu inženjer geodezije Geo 476, te snimci izvedenog stanja TD 40/2013, od srpnja 2013. godine, izrađenoj po Z.O.-OZ ON d.o.o., Sesvete, Krndijska 1, projektant Srećko Andrašić, ovlaštenu inženjer građevinarstva G 3709, koji čine sastavni dio ovog rješenja.

II Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

III Ovo rješenje nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradu za koju se donosi i zemljište na kojem je zgrada izgrađena.

IV Zgrada za koju se donosi ovo rješenje može se sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati, priključiti na komunalne vodne građevine, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu, te se prema posebnom zakonu može izdati potvrda da njezin posebni dio predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu.

V Po pravomoćnosti ovog rješenja, za zgradu iz toč. I ove izreke, može se podnijeti zahtjev za utvrđivanje građevne čestice.

VI PRIGORAC GRAĐENJE d.o.o., Sesvete, Jelkovečka cesta 4, kao podnositelj zahtjeva i vlasnici zgrade iz toč. I ove izreke, dužni su, po izvršnosti ovog rješenja, platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu sa posebnim propisima.

O b r a z l o ž e n j e

PRIGORAC GRAĐENJE d.o.o., Sesvete, Jelkovečka cesta 4, podnio je dana 26.06.2013. godine zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za manje zahtjevne gospodarske i pomoćnu zgradu u Sesvetama, Jelkovečka cesta 4, na k.č.br. 2461/1 k.o. Sesvete.

Zahtjev je osnovan.

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

Predlagatelj je uz predmetni zahtjev, odnosno u tijeku ovog upravnog postupka, priložio isprave i dokumentaciju propisanu odredbom čl. 12. i 14. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama:

- tri primjerka snimka izvedenog stanja navedenog u dispozitivu,
- tri primjerka geodetskog snimka izvedenog stanja navedenog u dispozitivu,

Prema dostavljenoj dokumentaciji predmetne zgrade predstavljaju, u smislu čl. 2. st. 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, nezakonito izgrađene zgrade, jer su izgrađene bez akta kojim se odobrava građenje do okončanja aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21. lipnja 2011.

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

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

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i očevidom s lica mjesta (zapisnik od 30.07.2014. god.) utvrđeno je da je stanje prikazano u snimci izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem zgrada. Predmetne zgrade su namjenom, veličinom i stupnjem završenosti kao što su opisane u točki I. izreke ovog rješenja.

Jedinica lokalne samouprave – Gradska skupština Grada Zagreba je donijela Odluku o broju etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi, Klasa: 021-05/12-01/483, Ur. Broj: 251-01-06-12-04, od 25. Listopada 2012. Godine, kojom se na nezakonito izgrađenim zgradama unutar i izvan građevinskog područja, izgrađenim protivno prostornom planu dozvoljava ozakonjenje najviše tri(3) etaže od kojih je treća etaža potkrovlje.

Nadalje, utvrđeno je da predmetne gospodarske zgrade nisu izgrađene u skladu s Generalnim urbanističkim planom Sesveta (Sl. glasnik broj 14/03, 17/06, 3/07, 6/08, 1/09). Naime, predmetna zgrade se nalazi na nepropisanoj udaljenosti od regulacijske linije. Predmetne pomoćne zgrade izgrađena je su u skladu s GUP-om Sesveta. Predmetno zemljište se, prema navedenom planu, nalazi unutar građevinskog područja naselja. Međutim, ozakonjenje predmetnih zgrada omogućeno je odredbom članka 5. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, kojom je propisano da se nezakonito izgrađene zgrade mogu, protivno prostornom planu, ozakoniti ako ozakonjenje nije isključeno člankom 6. Zakona.

Temeljem odredbe čl. 25. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, plaćena je naknada za zadržavanje nezakonitih zgrada u prostoru, u iznosu od 8299,14 kuna, prema rješenju o naknadi ovoga Ureda, Klasa: UP/I-363-02/2014-019/17805, Urbroj: 251-13-32/103-2014-2-ČI, od 06.08.2014. godine.

Nadalje, temeljem odredbe čl. 17. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na toj i susjednim parcelama i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalaze predmetne nekretnine, pozvani su na uvid u spis, radi izjašnjenja, pozivom od 07.08.2014. godine, ali se pozvane stranke nisu odazvale pozivu.

Slijedom naprijed provedenog postupka i utvrđenja da su ispunjeni osnovni uvjeti za ozakonjenje zgrade propisani čl. 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, da su zahtjevu priloženi svi propisani dokumenti, da je snimka izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem te da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, a sve kako je to propisano odredbom čl. 18. istog Zakona, donesena je odluka kao u toč. I izreke.

Utvrđenje iz toč. II izreke temelji se na odredbi čl. 23. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Utvrđenja iz toč. III izreke temelji se na odredbi čl. 32. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Utvrđenje iz toč. IV izreke temelji se na odredbi čl. 33. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Utvrđenje iz toč. V izreke temelji se na odredbama čl. 20. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

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

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba *Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja* roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ovom nadležnom upravnom tijelu, uz upravnu pristojbu od 50 kn po T.br. 3. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/03, 17/04, 141/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11).

Pristojba na ovo rješenje prema T.br. 1. i 2. u iznosu od 70,00 kn plaćena je upravnim biljezima nalijepljenim i poništenim na podnesku.

Upravni savjetnik
Darko Vogleš, dipl. ing. grad.



Dostaviti:

1. PRIGORAC GRAĐENJE d.o.o., Sesvete, Jelkovečka cesta 4
2. Oglasna ploča
3. Pismohrana, ovdje

po izvršenosti rješenja:

4. Odjel za komunalne poslove i zelenilo, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1
5. Hrvatske Vode, Zagreb, Ul.Grada Vukovara 220
6. Građevinska inspekcija, Zagreb, Republike Austrije 20
7. Gradski ured za poljoprivredu i šumarstvo, Sesvete, Trg D. Domjanića 4