

Naručitelj: ENNA PROPERTIES d.o.o.  
 Vukovar, Kardinala Alojzija Stepinca 27  
 OIB: 96086613599

Predmet: HOSTEL U PRIZEMLJU I PRVOM KATU STAMBENO-  
 POSLOVNE ZGRADE  
 Zagreb, Korčulanska 3F

Identifikacija: k.o. Trnje  
 zk.ul.br. 2942  
 suvl.dio 239, 240, 241, 242

Površina: KVP ukupno = 680,53 m<sup>2</sup>

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PREMA STANJU I  
 VRIJEDNOSTIMA U I/2018.G.**



**Tržišna vrijednost: 8.580.000,00 kn = 1.151.779,43 EUR**



Izradio:

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
 Sudski vještak za graditeljstvo  
 i procjenu nekretnina

Zagreb, 12.01.2018. g.



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

Broj: 4 Su-732/14  
Zagreb, 14. srpnja 2014. g.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balije za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ( Narodne Novine 28/13) u vezi s člankom 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

riješio je

**Hrvoje Balija, dipl.ing.grad.** iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.



PREDSJEDNIK SUDA

Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Hrvoje Balija
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

## 1. UVODNI PODACI

### 1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da utvrdi tržišnu vrijednost nekretnina oznaka:

k.o. **Trnje**  
 zk.ul.br. **2942**  
 suvl.dio **239, 240, 241, 242**

nekretnina: **Hostel u prizemlju i prvom katu stambeno-poslovne zgrade**

na lokaciji: **Zagreb, Korčulanska 3F**

Dan kakvoće: 12.01.2018.

Dan vrednovanja: 12.01.2018.

Datum očevida: 12.01.2018.

Očevid nekretnine: izvršen u nazočnosti predstavnika Naručitelja elaborata

### 1.2. Popis primjenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

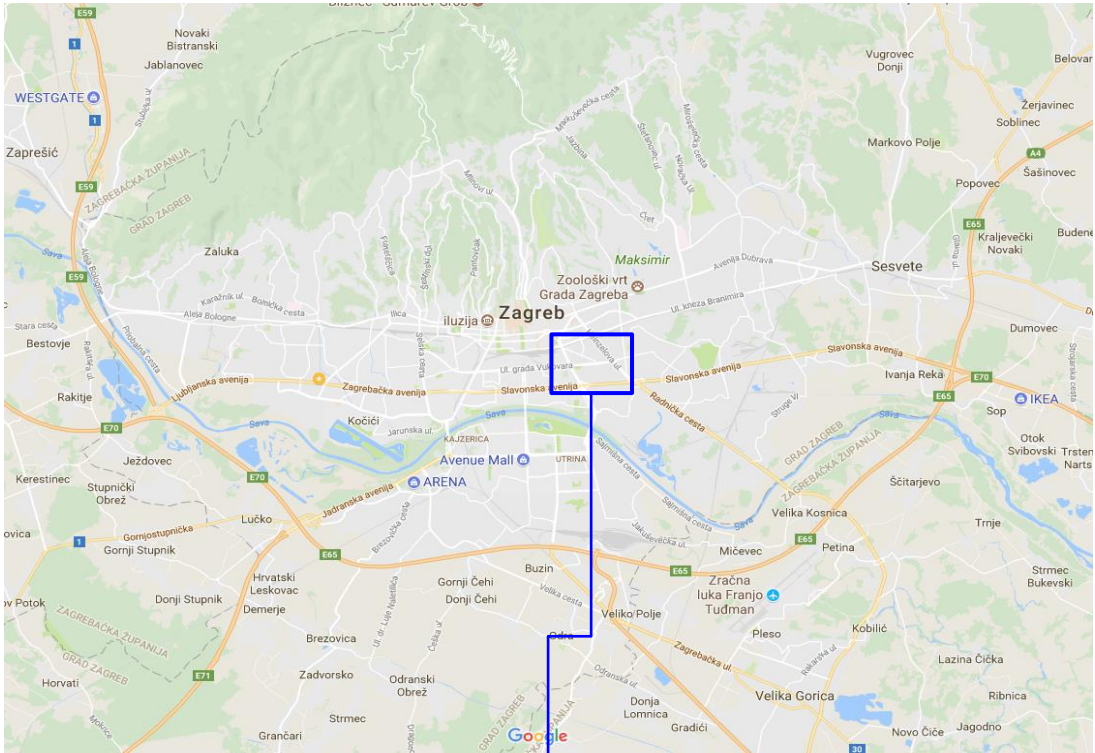
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 1.3. Ostalo

- **Vještaku nije predočen etažni elaborat predmetne stambeno-poslovne zgrade. Identifikacija predmetnih nekretnina izvršena je glede usmene izjave predstavnika Naručitelja elaborata.**
- **Predmet procjene su četiri poslovna prostora, koja su glede usmene izjave predstavnika Naručitelja elaborata u naravi spojena u jedinstveni poslovni prostor - hostel u prizemlju i prvom katu aneksa stambeno-poslovne zgrade.**

### 1.4. Opći uvjeti

- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predočenih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**
- **Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.**



**ZEMLJOPISNJA KARTA**



**DETALJNA SITUACIJA**

## 2. NALAZ

### 2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija nekretnina izvršena je glede uvida u pribavljenu dokumentaciju.

#### a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu z.k. uložka iskazano je:

k.o. **Trnje**  
 zk.ul.br. **2942**  
 zk.č.br. **2404**

Suvlasnički dio	Nekretnina
239. Suvlasnički dio: 208,719/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-239)	lokal L21 u prizemlju i na I (prvom) katu anexa stambeno-poslovne zgrade
240. Suvlasnički dio: 188,819/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-240)	lokal L22 na I (prvom) katu anexa stambeno-poslovne zgrade
241. Suvlasnički dio: 188,819/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-241)	lokal L23 na I (prvom) katu anexa stambeno-poslovne zgrade
242. Suvlasnički dio: 208,719/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-242)	lokal L24 u prizemlju i na I (prvom) katu anexa stambeno-poslovne zgrade

Vlasnik:

**PRVO PLINARSKO DRUŠTVO -  
 UPRAVLJANJE IMOVINOM D.O.O.  
 Vukovar, Kardinala Alojzija Stepinca 27  
 OIB: 96086613599**

## b. Katastarsko stanje

k.o. Trnje  
k.č.br. 2404



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TRNJE, 335649  
k.č. br.: 2404

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 18.01.2018

### PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

## 2.2. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u istočnom dijelu grada Zagreba. Područje je u cijelosti urbanizirano; izgrađeno višeetažnim stambenim, poslovnim i stambeno-poslovnim zgradama. Teren na lokaciji je ravan. Prilazna prometnica je komunalno uređena i opremljena. U neposrednoj blizini predmetne nekretnine nalaze se brojni objekti javne, društvene i komercijalne namjene. Ulicom uz predmetnu stambeno-poslovnu zgradu položena je kompletna gradska komunalna infrastruktura: vodovod, električna, kanalizacija, plinopostrojenje i telefonija. Parkiranje je omogućeno na vanjskim parkirališnim mjestima na predmetnoj parceli i na obližnjim javnim parkirnim mjestima u zoni naplate parkiranja. Javni gradski prijevoz - tramvaj, u neposrednoj blizini predmetne nekretnine.

## 2.3. Opis zgrade

Predmetni aneks stambeno-poslovne zgrade izgrađen je ca. 1996. godine, rekonstruiran 2017. godine, katnosti prizemlje + kat. Temelji su armirano betonski. Nosiva konstrukcija je armirano betonska. Međukatna konstrukcija je armirano betonska ploča. Pročelja su završno obrađena. Pregradni zidovi su izvedeni od pregradne opeke i gipskartonskih ploča. Krov je ravan armirano betonski krov. Vanjska stolarija je PVC, opskrbljena žaluzinama. U zgradi nije ugrađeno dizalo.

## 2.4. Opis nekretnine

### 2.4.1. Hostel

Predmetni hostel nalazi se u prizemlju i 1. katu aneksa stambeno-poslovne zgrade. Ulaz u predmetnu nekretninu ostvaren je iz veže zgrade. Vanjska stolarija je PVC s izo staklom, opskrbljena žaluzinama. Pod je betonski, završno obrađen parketom i keramičkim pločicama. Zidovi su gletani i obojeni. Strop je izveden kao spuštenu s usadnom rasvjetom i dijelom ožbukani i obojeni. Instalacije su položene podžbučno. Grijanje i priprema PTV je s priključkom na gradsku toplinu. Radijatori su aluminijski rebrasti s ugrađenim termoregulacijskim glavama i razdjelnicima topline. U hostelu su ugrađeni klimatizacijski uređaji tipa split sistem. Prostor hostela osiguran je video-nadzornim kamerama. Hostel ima vlastita brojlara za potrošnju električne energije.

## 2.5. Površina

Površina hostela utvrđuje se glede uvida u predloženi izvadak iz arhitektonskog snimka izvedenog stanja i kontrolnog pregleda u naravi.

### 2.5.1. Hostel

#### a. Prizemlje

Prostorije	h = 2,85 m	NGP m <sup>2</sup>	k	KVP m <sup>2</sup>
Ulaz 1		12,85	1,00	12,85
Stubište 1		14,65	1,00	14,65
Stubište 2		14,65	1,00	14,65
Ulaz 2		14,04	1,00	14,04
<b>Ukupno:</b>		<b>56,19</b>		<b>56,19</b>

## b. Kat

Prostorije	h = 2,85 m	NGP m <sup>2</sup>	k	KVP m <sup>2</sup>
Stubište 1		19,65	1,00	19,65
Kuhinja		21,13	1,00	21,13
Soba 1		19,16	1,00	19,16
Soba 2		18,90	1,00	18,90
Soba 3		18,90	1,00	18,90
Prostorija za boravak		18,85	1,00	18,85
Soba 4		18,46	1,00	18,46
Soba 5		38,44	1,00	38,44
Soba 6		18,73	1,00	18,73
Soba 7		18,17	1,00	18,17
Soba 8		34,84	1,00	34,84
Soba 9		19,48	1,00	19,48
Soba 10		18,27	1,00	18,27
Soba 11		16,08	1,00	16,08
Soba 12		12,67	1,00	12,67
Soba 13		22,60	1,00	22,60
Soba 14		28,50	1,00	28,50
Stubište 2		19,64	1,00	19,64
WC za žene 1		7,05	1,00	7,05
WC za žene 2		7,04	1,00	7,04
Tuševi za žene 1		13,05	1,00	13,05
Tuševi za žene 2		12,13	1,00	12,13
Praonica i sušionica rublja		8,87	1,00	8,87
Spremište		7,60	1,00	7,60
Soba 15		20,67	1,00	20,67
Apartman za djelatnike		29,37	1,00	29,37
WC za muškarce		13,67	1,00	13,67
Tuševi za muškarce		20,08	1,00	20,08
WC za muškarce 2		13,25	1,00	13,25
Hodnik		89,09	1,00	89,09
<b>Ukupno:</b>		<b>624,34</b>		<b>624,34</b>
<b>Sveukupno:</b>		<b>680,53</b>		<b>680,53</b>

## 2.6. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz zk. uloška nekretnina evidentirana je zabilježba da je za zgradu sagrađenu na k.č.br. 2404 priložena uporabna dozvola od 17. prosinca 1996. g.

Vještaku je predočeno rješenje o izvedenom stanju od 18.05.2017. godine, kojim se ozakonjuje nezakonito rekonstruirani dio postojeće zgrade izgrađene na k.č.br. 2404 k.o. Trnje, u Korčulanskoj 3f u Zagrebu; namjena nezakonito rekonstruiranog dijela zgrade: poslovna/hostel; pravomoćno s danom 12.06.2017. godine.

**Glede prethodno navedenog, potpisani vještak je mišljenja da je predmetna stambeno-poslovna zgrada legalna građevina u smislu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17), Zakona o gradnji (NN 153/13, NN 20/17) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17).**

### 3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

#### 3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

##### Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku ([www.hnb.hr](http://www.hnb.hr) i dr.), za 2018. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije te daljni rast BDP-a.

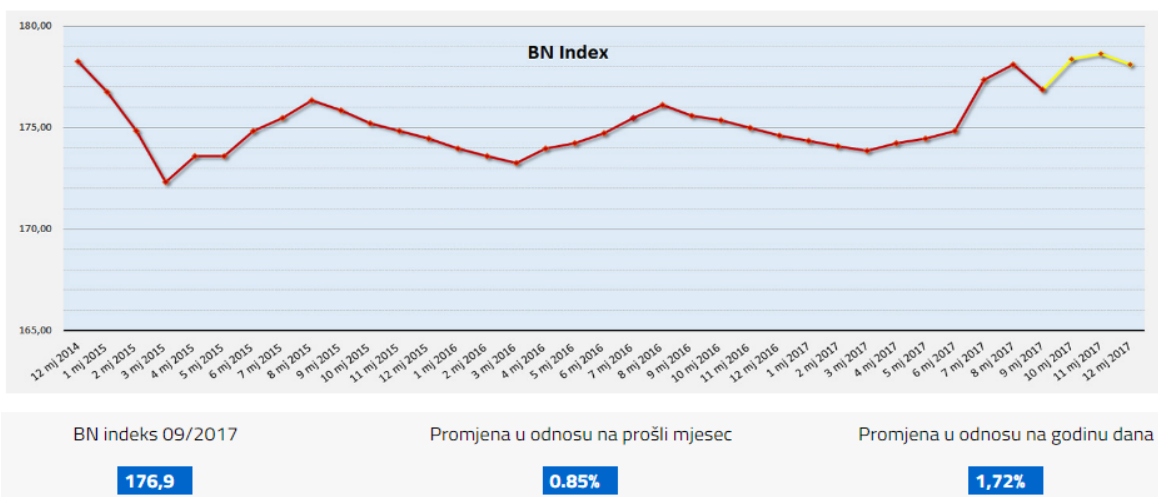
##### Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.net.hr/>.

##### 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.



## 4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

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

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

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

**Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine iskazane u izvacima iz zbirke kupoprodajnih cijena nekretnina za zakupe poslovnih prostora pribavljenih od stručnih službi Grada Zagreba, potpisani vještak odabrao je pojednostavljenu prihodovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.**

## 4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

### 4.2.1. Cijene zakupa poredbenih nekretnina

Jedinična cijena zakupa poslovnog prostora određuje temeljem pribavljenih izvoda iz zbirke kupoprodajnih cijena nekretnina za zakupe poslovnih prostora.



### PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENE ZAKUPINE ZA POSLOVNI PROSTOR

R.BR.	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		PBRILŽNA GODINA IZGRADNJE	KAT PP	ORIJENTACIJA	NAMJENA	POVRŠINA PP	PRIPADCI DRUGI POSEBNI DJELOVI	POVRŠINA PRIPADAKA I DR. POSEBNIH DJELOVA	PRIPOMENA	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA	PDV URAČUNATU UGOVORENU MJESEČNU ZAKUPNINU	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK
			K.O.	K.Č.													
1	CVIETE ZUZORIĆ 5	PP	2900/2	TRNJE			URED	65,47					5 GODINA	500 €	NE	3.10.2015	CVIETE ZUZORIĆ
2	BOSUTSKA 31	PP	1656	TRNJE		2	URED	60,00					NEODREĐENO	365 €	NE	1.12.2014	KRUGE
3	TRNJIANSKA CESTA 37	PP	1603	TRNJE	2004	3	URED	130,25	GPM		15,60		5 GODINA	500 €	DA	4.2.2015	KRUGE
4	TRNJIANSKA CESTA 63	ST	3697	TRNJE	1989	5	URED	47,00	SPREMISITE NEPOZNATO GPM - 2 KOM		12,75 12,68	SPREMISITE NA ETAŽI -2, TE DVA GPM NA ETAŽI -2	1 GODINA	400 €	NE	26.8.2015	KRUGE
5	TRNJIANSKA CESTA 45	PP	1620	TRNJE		PR	ULIČNI	45,26	SPECIJALIZIRANA DIZAJNERSKA DIELATNOST				1 GODINA	400 €	NE	24.8.2015	KRUGE
6	ZVONIMIRA ROGOŽA 7	PP	5204/2	TRNJE	1986	PR	ULIČNI	55,60	NEPOZNATO				1 GODINA	300 €	NE	1.10.2014	SAVICA
7	ZVONIMIRA ROGOŽA 7	PP	5204/2	TRNJE	1986			55,60	NEPOZNATO				1 GODINA	300 €	NE	1.10.2015	SAVICA
8	KORČULANSKA 1	PP	2378/2	TRNJE	1982	PR-PO	ULIČNI	60,00	NESPECIJALIZIRANA TRGOVINA NA VELIKO		80,00		5 GODINA	589 €	NE	1.8.2014	SIGEČICA
9	TRNJIANSKA CESTA 95	PP	3600/2	TRNJE			NIEGA I ODRŽAVANJE TUELA	90,00				6 PROSTORIJA I WC	1 GODINA	609 €	NE	1.9.2015	STARO TRNJE

Sukladno članku 16. stavak 1., podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena. Zahtjev za izdavanje izvataka i izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeni su ukupno 40,00 kn u državnim bilježima prema Tar. br. 1. i 4. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14).

Pripominje se da još uvijek nisu preuzeti početni podatci o realiziranim kupoprodajama nekretnina iz članka 70. stavak 1. ZPVN-a, te da se podatci iz baza podataka o kupoprodajnim cijinama i ugovorenim cijinama zakupa i/ili najma koji su prikupljeni prije uspostave eNekretnina mogu koristiti za potrebe procjene vrijednosti nekretnina 4 godine od njihova nastanka sukladno članku 71. stavak 2. ZPVN-a. Stoga ovaj izvadak ne predstavlja nužno sve transakcije na promatranom ili usposredivom području, već samo one koje su stručne službe Grada Zagreba uspjele pribaviti i evidentirati u zbirku kupoprodajnih cijena u dobroj vjeri i najboljem znanju. Konacno, podnosiatelj zahtjeva može sam identificirati eventualne transakcije na temelju javno dostupnih elektroničkih servisa (primjerice katastra, ISPU-a ili EOP-a) i identificirati isprave pribaviti iz zbirke isprava iz Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Općinskog suda u Novom Zagrebu, Općinskog suda u Sesvetama i evidencija o posredovanju u prometu nekretnina, a sve sukladno članku 71. stavak 1.

KLASA: 940-01/15-009/2274  
URBROJ: 251-14-03/002-16-2  
Zagreb, 05. siječnja 2016.

Izdala: Ruža Lisac, dipl.ing. grad.

Odobrio: Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta



**IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA**


REBR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	KAT PP	NAMENA	ORIENTACIJA	POVRŠINA PP	PRIPADAJUĆI POSEBNI DIOLOVI	POVRŠINA PRIPADAJUĆI DR. POSEBNIH DIOLOVA	PRIPOMENA	UGOVORNO TRAJANJE ZAKUPA	UGOVORNA MJESEČNA ZAKUPNA	PDV IZRAČUNATI U UGOVORNO MJESEČNI ZAKUPINI	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK
				K.O.	K.Č.													
1.	ZAKUP	ULICA GRADA VUKOVARA 21	PP	TRŠEŃSKA	1174	1977.	PR	LOGISTIELSKA	ULIČNI	24,46	DVA SKLADIŠTA	12,13		NEODREĐENO	300 €	NE	27.11.2014	ZAGREBČANČA-CIBONA
2.	ZAKUP	ULICA GRADA VUKOVARA 35/A	PP	TRŠEŃ	705/1	PREJE 1968.	PR	LOGISTIELSKA	ULIČNI	151,84				5 GODINA	531 €	DA	7.5.2014	MARTINOVA
3.	ZAKUP	ULICA GRADA VUKOVARA 36/A	PP	TRŠEŃ	894	PREJE 1966.	PR	TRGOVAČKI LOGISTIELSKA	ULIČNI	107,60				5 GODINA	627 €	DA	22.10.2013	VRBIK
4.	ZAKUP	ULICA GRADA VUKOVARA 36/A	PP	TRŠEŃ	894	PREJE 1966.	PR	TRGOVAČKA	ULIČNI	36,85				5 GODINA	207 €	DA	23.6.2014	VRBIK
5.	ZAKUP	ULICA GRADA VUKOVARA 222	PP	TRŠEŃ	1832	PREJE 1962.	PR	URED		67,93				NEODREĐENO	625 €	DA	11.3.2015	VUKOVARSKA
6.	ZAKUP	MIRAMARSKA 23	PP	TRŠEŃ	4701	2005	PR, 5, 6, 2	BANKA	ULIČNI	477,14			BEZIMNI PROSTOR U PREZIMLI 4771/AM2, UREDSKI PROSTOR NA PETOM KATU 1319/2/AM1, SEZONALNI UGOVORNE 486 S/MG, A U UVAJAKATIBU SU UKLJUČENE I ZAJEMNEKE PROSTORJE ZGRADE, TE 6 PARKIRNIH MJEŠTAVA (KATU) 2 NEPOZNATE POVRŠINE	5 GODINA	9.844 €	DA	15.6.2015.	MARTINOVA ISTOK
7.	ZAKUP	KNINSKI TRG 7	PP	TRŠEŃ	4552/60	1992.	PR	TRGOVNA	ULIČNI	45	SKLADIŠTE	25		1 GODINA	550 €	NE	15.3.2015	VRBIK-SREDNJI PROSTOR
8.	ZAKUP	KNINSKI TRG 9	PP	TRŠEŃ	4552/58	1990.	PR	CVIČARNA	ULIČNI	16,17				3 GODINE	198 €	NE	27.3.2014	VRBIK-SREDNJI PROSTOR
9.	ZAKUP	KNINSKI TRG 9	PP	TRŠEŃ	4552/58	1990.	PR	CAFFE BAR	ULIČNI	23,81				NEODREĐENO	131 €	NE	2.10.2014	VRBIK-SREDNJI PROSTOR
10.	ZAKUP	KNINSKI TRG 11	PP	TRŠEŃ	4465	1998.	PR	URED	ULIČNI	27,01				NEODREĐENO	131 €	NE	31.10.2014	VRBIK-SREDNJI PROSTOR
11.	ZAKUP	POLJČKA 3	PP	TRŠEŃ	8601	1993.	4	URED		226,74				NEODREĐENO	1.095 €	DA	5.12.2014	VRBIK-SREDNJI PROSTOR
12.	ZAKUP	SAVSKA CESTA 107	PP	TRŠEŃ	4625/2	1977.	PR	LOGISTIELSKA		40,30				5 GODINA	431 €	DA	25.4.2013	VRBIK-SAVSKA-SLAVONSKA
13.	ZAKUP	VRBIK X 2	PP	TRŠEŃ	4412	2002.	PR	USLUŽNA	ULIČNI	41,11				5 GODINA	67 €	DA	13.8.2014	VRBIK-SREDNJI PROSTOR
14.	ZAKUP	FAUSTA VUKOVARČA 2	PP	TRŠEŃ	905	PREJE 1983.	NEPOZNATO	TRGOVNA	ULIČNI	36,00				NEODREĐENO	279 €	NE	21.5.2015	VRBIK
15.	ZAKUP	BRŠTISKA 31	PP	TRŠEŃ	1656	1975.	2	URED		60,00				NEODREĐENO	365 €	NE	1.12.2014	KRUŠE
16.	ZAKUP	SPREČKA 8	PP	TRŠEŃ	3676	2010.	PR	URED	ULIČNI	223,41				2 GODINE	2.793 €	DA	9.7.2015	KRUŠE SPREČKA
17.	ZAKUP	SPREČKA 8	PP	TRŠEŃ	3676	2010.	PR	URED		223,41				2 GODINE	2.793 €	DA	23.12.2014	KRUŠE SPREČKA
18.	ZAKUP	SPREČKA 8	PP	TRŠEŃ	3676	2010.	2	URED		119,95			OSMA URBANA IZ OŠTA ZAKLJUČENI U VIM (JEDN. PO PABRANOM MJESTU)	2 GODINE	1.200 €	DA	23.12.2014	KRUŠE SPREČKA
19.	ZAKUP	SPREČKA 6	SKLADIŠTE	TRŠEŃ	3676	1975.	PR			84,85				2 GODINE	424 €	DA	23.12.2014	KRUŠE SPREČKA

Temeljem pribavljenih izvoda, potpisani vještak je izdvojio sljedeće nekretnine koje su predmet zakupa:

Redni broj	Adresa	Poslovni prostor	
		Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena i položaj u zgradi
1.	Zagreb, Cvijete Zuzorić 5	65,47	ured; nepoznato
5.	Zagreb, Trnjanska cesta 45	45,26	dizajn; ulični
16.	Zagreb, Sprečka 8	223,41	ured; ulični

Redni broj	Datum ugovora	Cijena zakupa (EUR) sa PDV	Cijena zakupa (EUR) bez PDV	Cijena zakupa (EUR/m <sup>2</sup> )	Cijena zakupa (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)	Napomena
1.	03.10.2015.	625,00	500,00	7,64	56,89	-13,5%	
5.	24.08.2015.	500,00	400,00	8,84	65,84	0,1%	
16.	09.07.2015.	2.793,00	2.234,40	10,00	74,50	13,3%	
<b>Prosječna zakupnina:</b>				<b>8,83</b>	<b>65,74</b>		



 Lokacija predmetne nekretnine

 Lokacije poredbenih nekretnina

#### 4.2.2. Jedinična cijena zakupa predmetne nekretnine

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja cijena zakupa veća od +/- 30% od prosječne cijene zakupa poredbenih nekretnina.

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih cijena zakupa. Sukladno navedenom, usvaja se da jedinična cijena zakupa iznosi:

Prosječna cijena zakupa za lokaciju nekretnine: 65,74 kn/m<sup>2</sup>

Koeficijent prilagodbe za predmetnu nekretninu: 1,50  
(hostel - lokacija, mikrolokacija, veličina, namjena, uređenje i opremljenost prostora)

Usvojena jedinična cijena zakupa:

$$c = 1,50 * 65,74 = 98,61 \text{ kn/m}^2$$

$$c = 98,61 \text{ kn/m}^2 = 13,24 \text{ EUR/m}^2$$

#### 4.2.3. OOVK - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Procjena OOVK izvršit će se postupkom faktora korištenja (FK), kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

G - godina gradnje - adaptacije: 2017 .g.

Starost: 1 g.

OVK - održivi vijek korištenja: 100 g.

G/OVK = 0,01

OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK
1	1	1	1,0

**OOVK: 99,0% ( 99 g.)**

#### 4.2.4. Tržišna vrijednost nekretnine

S obzirom na izračunati OOVK > 50 g. i Čl. 41. St. (3) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, izraz za jednotračnu prihodovnu metodu svodi se na:

$$PV = PG * M$$

PV ... prihodovna vrijednost nekretnine  
 PG ... čisti prihod građevine  
 M ... multiplikator

KVP: 680,53 m<sup>2</sup>

Tržišna najamnina za poslovni prostor: 98,61 kn/m<sup>2</sup>  
 Popunjenost: 90%  
 Troškovi gospodarenja : 17%

#### Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije: 7,0%

#### Prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka (prilog 13.):

položaj nekretnine (-1,0% do 1,0%): 0,0%  
 kvaliteta građevine (-0,5% do 1,0%): 0,0%  
 gospodarska situacija (-0,5% do 1,0%): 0,0%  
 razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%): 0,0%

**Ukupno: 7,0%**

Ukupni godišnji prihodi:  
 $12 * 0,90 * 680,53 * 98,61 =$  724.756,28 kn

Troškovi gospodarenja:  
 $724.756,28 * 0,17 =$  - 123.208,57 kn

PG - čisti prihod: 601.547,72 kn

M - multiplikator (prilog 14.): 14,27

OOVK: 99  
 prilagođena stopa kapitalizacije: 7,0%

PV - prihodovna vrijednost nekretnine:  
 $601.547,72 * 14,27 =$  8.584.085,90 kn

#### Tržišna vrijednost nekretnine u I/2018. g. - PRIHODOVNA METODA:

$Tv =$	<b>8.580.000,00 kn</b>	$=$	<b>1.151.779,43 EUR</b>
--------	------------------------	-----	-------------------------

c1 = 12.607,82 /m<sup>2</sup> KVP = 1.692,47 EUR /m<sup>2</sup> KVP

#### 4.4. Prilagodba tržišnoj vrijednosti

Potpisani vještak izvršiti će prilagodbu privremene vrijednosti nekretnine korištenjem uobičajenih parametara prilagodbe koji nisu određeni Zakonom i Pravilnikom, ali se u nedostatku podataka i indeksnih nizova propisanih Zakonom i Pravilnikom, i dalje koriste u stručnoj praksi procjene tržišne vrijednosti nekretnina kod primjene troškovne metode.

$$k = K_{\text{posl}} * (1 + K_{\text{l}} + K_{\text{p}} + O_{\text{s}} + K_{\text{spec}}) * K_{\text{t}}$$

K <sub>posl</sub>	koeficijent za poslovne građevine	1,00
K <sub>l</sub>	lokacija i kvaliteta komunalne uređenosti	0,00
K <sub>p</sub>	korisna površina	0,00
O <sub>s</sub>	opće stanje objekta	0,00
K <sub>spec</sub>	posebni korekcionni koeficijent	0,00
K <sub>t</sub>	koeficijent ponude i potražnje	1,00

<b>k - koeficijent za prilagodbu:</b>	<b>1,00</b>
---------------------------------------	-------------

$$T_v = 1,00 * 8.580.000,00 \text{ kn} = 8.580.000,00 \text{ kn}$$

**Tržišna vrijednost nekretnine u I/2018. g. - PRIHODOVNA METODA:**

<b>T<sub>v</sub> = 8.580.000,00 kn = 1.151.779,43 EUR</b>
---

$$c = 12.607,82 \text{ kn /m}^2 \text{ ukupne KVP} = 1.692,47 \text{ EUR /m}^2 \text{ ukupne KVP}$$

## 5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

### 5.1. Predmet procjene

nekretnina: **HOSTEL U PRIZEMLJU I PRVOM KATU STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE**  
 na lokaciji: **Zagreb, Korčulanska 3F**

k.o. **Trnje**  
 zk.ul.br. **2942**

Suvlasnički dio	Nekretnina
239. Suvlasnički dio: 208,719/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-239)	lokal L21 u prizemlju i na I (prvom) katu anexa stambeno-poslovne zgrade
240. Suvlasnički dio: 188,819/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-240)	lokal L22 na I (prvom) katu anexa stambeno-poslovne zgrade
241. Suvlasnički dio: 188,819/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-241)	lokal L23 na I (prvom) katu anexa stambeno-poslovne zgrade
242. Suvlasnički dio: 208,719/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-242)	lokal L24 u prizemlju i na I (prvom) katu anexa stambeno-poslovne zgrade

### 5.2. Vlasnik

**PRVO PLINARSKO DRUŠTVO -  
 UPRAVLJANJE IMOVINOM D.O.O.**  
 Vukovar, Kardinala Alojzija Stepinca 27  
 OIB: 96086613599

### 5.3. Površina

Hostel **KVP = 680,53 m<sup>2</sup>**

### 5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

**Tv = 8.580.000,00 kn = 1.151.779,43 EUR**

c = 12.607,82 kn /m<sup>2</sup> ukupne KVP = 1.692,47 EUR /m<sup>2</sup> ukupne KVP

Tečaj HNB: 1 EUR = 7,449343 kn

Zagreb, 12.01.2018. g.



Izradio:

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
 Sudski vještak za graditeljstvo  
 i procjenu nekretnina

## **6. GRAFIČKI PRILOZI**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 10.01.2018. 23:39

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2942

Broj zadnjeg dnevnika: Z-49337/2015  
Aktivne plombe: Z-62414/2017

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 239, 240, 241, 242 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)**

## A

## Posjedovnica

## PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2404	ZGRADA U ZAGREBU, VUKOVARSKA 254 I KORČULANSKA 3A - F I PARK		1597	5745	
		UKUPNO:		1597	5745	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	PODULOŠCI: 4133, 4116, 5934, 5508, 6635, 4266, 4086, 3663, 6636, 4672, 5865, 7396, 6596. Zaprimljeno 06.04.2012. broj Z-18993/12	
2.1	Zabilježuje se da je za zgradu sagrađenu na kčbr. 2404 priložena uporabna dozvola Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze klasa: UP/I-361-05/95-01/24 ur. br. 251-05-20-96-6 od 17. prosinca 1996. g. čiji se izvornik nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-32197/06.	ZABILJEŽBA

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
239.	Suvlasnički dio: 208,719/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-239)	
1.	Lokal L21 u prizemlju i na I. (prvom) katu anexa stambeno-poslovne zgrade površine 188,37 m2	
	PRVO PLINARSKO DRUŠTVO - UPRAVLJANJE IMOVINOM D.O.O., OIB: 96086613599, KARDINALA ALOJZIJA STEPINCA 27, 32000 VUKOVAR	
240.	Suvlasnički dio: 188,819/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-240)	
1.	Lokal L22 na I. (prvom) katu anexa stambeno-poslovne zgrade površine 170,41 m2	
	PRVO PLINARSKO DRUŠTVO - UPRAVLJANJE IMOVINOM D.O.O., OIB: 96086613599, KARDINALA ALOJZIJA STEPINCA 27, 32000 VUKOVAR	
241.	Suvlasnički dio: 188,819/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-241)	
1.	Lokal L23 na I. (prvom) katu anexa stambeno-poslovne zgrade površine 170,41 m2	
	PRVO PLINARSKO DRUŠTVO - UPRAVLJANJE IMOVINOM D.O.O., OIB: 96086613599, KARDINALA ALOJZIJA STEPINCA 27, 32000 VUKOVAR	
242.	Suvlasnički dio: 208,719/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-242)	
1.	Lokal L24 u prizemlju i na I. (prvom) katu anexa stambeno-poslovne zgrade površine 188,37 m2	
	PRVO PLINARSKO DRUŠTVO - UPRAVLJANJE IMOVINOM D.O.O., OIB: 96086613599, KARDINALA ALOJZIJA STEPINCA 27, 32000 VUKOVAR	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

11.01.2018. 11:32:55

Stranica: 1

Katastarska općina: 335649, TRNJE

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2942

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.01.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
**GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,  
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,  
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET**

Odjel za prostorno uređenje  
Središnji odsjek za prostorno uređenje  
Trg Stjepana Radića 1, Zagreb



Klasa: UP/I-350-05/16-007/611  
Urbroj: 251-13-21-1/018-17-10  
Zagreb, 18.5.2017.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje, na temelju čl. 8. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12 i 143/13), po zahtjevu INNVIVO d.o.o. za projektiranje, građenje, trgovinu i geodetske usluge, Osijek, Martina Divalta 24 (OIB: 75149681626), za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, d o n o s i ;

#### RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

**I Ozakonjuje se nezakonito rekonstruirani dio postojeće zgrade izgrađene na k.č.br.2404 k.o.Trnje, u Korčulanskoj 3f, u Zagrebu;**

- namjena nezakonito rekonstruiranog dijela zgrade; - **poslovna /hostel** ;  
- stupanj dovršenosti nezakonito rekonstruiranog dijela zgrade: **završen i u korištenju**  
- podaci o postojećoj zgradi čiji je dio nezakonito rekonstruiran; - smještaj na čestici; **ugrađena**; - zahtjevnost; **zahtjevna**; - postojeći tlocrtni i visinski gabariti zgrade ostaju nepromijenjeni;  
- nezakonita rekonstrukcija dijela zgrade odnosi se na; - prenamjenu 1. kata anexa zgrade / razvedene tlocrtno površine i nadzemne visine dvije (2) etaže; prizemlje + kat oblikovan ravnim krovom/ na način da je isti prostor u funkciji hostela / za privremeni boravak većeg broja korisnika/; sve unutar postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita zgrade;

**a u svemu kao u** ; - Izvodu iz katastarskog plana, Klasa:935-06/17-01/4996, Urbroj:251-15-02-1-17-2 od 17.05.2017.; izdan po Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove; - arhitektonskoj snimci izvedenog stanja broj; 04/01-IN-2016 od siječnja 2106.; izrađene po INNVIVO d.o.o. iz Osijeka, ul.Martina Divalta br.24; **koje čine sastavni dio ovog rješenja.**

**II** Utvrđuje se da se IZJAVOM br.02/05-17; ovlaštenog inženjera građevinarstva DAMIRA BARTNEKA mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G4389; potvrđuje da nezakonito rekonstruirani dio zgrade ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti u korištenju;

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

UP/I-350-05/16-007/

IV Ovo rješenje nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju se donosi i zemljište na kojem je zgrada izgrađena, a temelji se na odredbi čl. 32. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

V Po pravomoćnosti ovog rješenja, za zgradu iz točke I ove izreke, može se podnijeti zahtjev za utvrđivanje građevne čestice, a temelji se na odredbi čl. 20. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

VI Nezakonito rekonstruirani dio zgrade /hostel/ za koju se donosi ovo rješenje, može se sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati; Nezakonito rekonstruirani dio zgrade priključen je na komunalne vodne građevine, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu; za obavljanje djelatnosti u istoj može izdati rješenje prema posebnom zakonu, te se prema posebnom zakonu može izdati potvrda da njezini posebni dijelovi predstavljaju samostalnu uporabnu cjelinu, a temeljem odredbe čl. 33.st.2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

VII Po izvršnosti ovog rješenja, za nezakonito rekonstruiranu rekonstruirani dio zgrade /hostel/ iz točke I ove izreke; podnositelj zahtjeva; dužan je platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu sa posebnim propisima, a temelji se na odredbi čl. 22. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

### O b r a z l o ž e n j e

**INNVIVO d.o.o. za projektiranje, građenje, trgovinu i geodetske usluge, Osijek, Martina Divalta 24 (OIB: 75149681626), podnio je zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju; temeljem zahtjeva Klasa: UP/I-361-03/13-06/33406, Urbroj;2158/1-01-13-01/38-16-4 ZK od 01.09.2016.; u Osiječko-Baranjskoj županiji, koja je primjenom čl.16 Zakona o općem upravnom postupku o mjesnoj nadležnosti prosljedila spis ovom Uredu na rješavanje; sve radi ozakonjenja nezakonito rekonstruirani dio postojeće zgrade izgrađene na k.č.br.2404 k.o.Trnje, u Korčulanskoj 3f, u Zagrebu; temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 86/12, 143/13).**

#### Zahtjev je osnovan.

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

Predlagateljica je uz predmetni zahtjev, odnosno u tijeku ovog upravnog postupka, priložila isprave i dokumentaciju propisanu odredbom čl. 11. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 86/12, 143/13):

- tri primjerka Izvoda iz katastarskog plana, Klasa:935-06/17-01/4996, Urbroj;251-15-02-1-17-2 od 17.05.2017.; izdan po Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove;

- tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja broj; 04/01-IN-2016 od siječnja 2106.; izrađene po INNVIVO d.o.o. iz Osijeka, ul.Martina Divalta br.24;

- IZJAVA o ispunjavanju bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti zgrade br.02/05-17; ovlaštenog inženjera građevinarstva DAMIRA BARTNEKA mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G4389; potvrđuje da nezakonito rekonstruirani dio zgrade ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti u korištenju;

- dokaz legalnosti postojeće stambeno-poslovne zgrade – Građevinska dozvola; Klasa:UP/I-361-03/92-01/126, Urbroj;251-05-20-93-16 od 19.II 1993. Godine; - Uporabna dozvola; Klasa:UP/I-361-05/95-01/24 , Urbroj;251-05-20-96-6 od 17.12.1996. godine;

Prema dostavljenoj dokumentaciji predmetna nezakonito rekonstruirana zgrada predstavlja u smislu čl. 2. st. 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, nezakonito rekonstruiranu zgradu jer je izgrađena bez akta kojim se odobrava građenje, do okončanja aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21.06.2011.

UP/I-350-05/16-007/611

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

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

Nadalje, utvrđeno je da je predmetna nezakonito rekonstruirana zgrada izgrađena unutar obuhvata GUP-a grada Zagreba (Sl.gl.16/07, 08/09, 07/13 i 09/16), kao dokumenta prostornog plana koji važi na dan stupanja na snagu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama; te prema istome unutar zone mješovite namjene – pretežitostambena (oznaka M1) i zone urbanog pravila 1.6. – zaštita i uređenje dovršenih naselja;

Temeljem odredbe čl. 25. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, plaćena je naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru prema rješenju ovog ureda, Klasa: UP/I-363-02/2017-019/1671, Urbroj: 251-13-32/010-17-2-VP od 09.05.2017. godine;

Nadalje, temeljem odredbe čl. 17. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br.86/12, 143/13), ovo tijelo gradske uprave pozvalo je vlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na nekretnini oznake k.č.br.2404 k.o.Trnje; na kojoj se nalazi nezakonito rekonstruirani dio zgrade, te vlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče sa k.č.br. 2404 k.o.Trnje; te je pozvalo Grad Zagreb kao jedinicu lokalne samouprave na čijem se području nalazi nezakonito rekonstruirani dio zgrade; pozivom oglašenim dana 09.05.2017. godine na oglasnoj ploči ovog Ureda; da naprave uvid u spis predmeta dana 15.05.2017. u 10,00 do 11,00 sati; radi izjašnjenja u službenoj prostoriji ovog Ureda u Zagrebu, Avenija Dubrovnik 15, soba 411/IV kat. Na ovako upućen poziv stranke se nisu odazvale.

Slijedom naprijed provedenog postupka i utvrđenja da su ispunjeni osnovni uvjeti za ozakonjenje zgrada 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.

#### 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 bilježima nalijepljenim i poništenim na podnesku.

Upravni savjetnik za prostorno uređenje;

Tanja Ban Pekić, dipl.ing. arh.

#### Dostaviti:

1.  INNVIVO d.o.o. iz OSIJEKA, Martina Divalta 24;
2. Oglasna ploča 8 dana, ovdje (Zagrebački Velesajam, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15)
4. Građevinska inspekcija
5. Arhiva, ovdje





REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO,  
RAD I PODUZETNIŠTVO

ODJEL ZA GOSPODARSKE DJELATNOSTI I RAD

ODSJEK ZA UTVRĐIVANJE MINIMALNO  
TEHNIČKIH I DRUGIH UVJETA ZA OBAVLJANJE  
GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

KLASA: UP/I-335-02/17-010/239  
UR. BROJ: 251-09-05-2/010-17-7  
Zagreb, 30.10.2017.

Gradski ured za gospodarstvo, rad i poduzetništvo, Odjel za gospodarske djelatnosti i rad, Odsjek za utvrđivanje minimalno tehničkih i drugih uvjeta za obavljanje gospodarskih djelatnosti, povodom zahtjeva PRVO PLINARSKO DRUŠTVO – UPRAVLJANJE IMOVINOM d.o.o. za poslovanje nekretninama, usluge i trgovinu, Vukovar, A. Stepinca 27, u predmetu utvrđivanja minimalnih uvjeta ugostiteljskih objekata, na temelju članka 20. stavka 1. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti (Narodne novine 85/15 i 121/16 – dalje u tekstu: Zakon), donosi

RJEŠENJE

I.

Utvrđuje se da ugostiteljski objekt naziva Hostel „3 F“ koji se nalazi na adresi u Zagrebu, Korčulanska 3F, kojim posluje PRVO PLINARSKO DRUŠTVO – UPRAVLJANJE IMOVINOM d.o.o., Vukovar, A. Stepinca 27 ispunjava minimalne uvjete za ugostiteljski objekt za smještaj koji se ne kategorizira vrste HOSTEL iz skupine „ostali ugostiteljski objekti za smještaj“.

II.

Ovo rješenje upisuje se u Upisnik o minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata koji se ne kategoriziraju (smještajni objekti), a koji se vodi u ovom tijelu uprave pod upisnim brojem 72.

Obrazloženje

PRVO PLINARSKO DRUŠTVO – UPRAVLJANJE IMOVINOM d.o.o., Vukovar, A. Stepinca 27, podnijelo je dana 20.10.2017. zahtjev za razvrstavanjem i utvrđivanjem minimalnih uvjeta za obavljanje ugostiteljske djelatnosti u ugostiteljskom objektu za smještaj iz skupine „ostali objekti za smještaj“, vrste hostel u Zagrebu, Korčulanska 3F te upis u Upisnik.

Zahtjev obrazlaže odgovarajućim podacima o ugostitelju, smještajnom objektu i pravu korištenja poslovnog prostora koje potkrepljuje odgovarajućim dokazima.

Zahtjev je osnovan.

U provedenom postupku sukladno odredbama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti, Zakon o općem upravnom postupku (Narodne novine broj 47/09), Zakona o gradnji (Narodne

novine broj 153/13) i Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (Narodne novine 54/16 i 69/17 – dalje u tekstu Pravilnik), ovaj Ured je uvidom u zahtjev i priložene dokaze, te očevidom u objektu dana 26.10.2017. utvrdio sljedeće činjenično stanje:

I. OPĆI PODACI O PRAVNOJ OSOBI, UGOSTITELJSKOM OBJEKTU I NAČINU POSLOVANJA:

1. Naziv ugostitelja: PRVO PLINARSKO DRUŠTVO – UPRAVLJANJE IMOVINOM d.o.o., Vukovar, A. Stepinca 27
2. Naziv i adresa ugostiteljskog objekta: Hostel „3 F“, Zagreb, Korčulanska 3F.
3. Status ugostiteljskog objekta i pravo korištenja poslovnim prostorom u kojem se nalazi ugostiteljski objekt:

Sukladno odredbama članka 4. stavka 2. točke 4. Pravilnika smještajni objekt je postojeći smještajni objekt. Ugostiteljski objekt je smješten na 1. katu (s posebnim ulazom iz prizemlja).

Ugostitelj se poslovnim prostorom koristi temeljem Izvatka iz zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb k. č. br.: 2404 k. o. Trnje, broj ZK uložka: 2942 suvlasnički udio redni broj: 239, 240, 241, 242 od 19.10.2017.

Uporabljivost građevine ugostitelj dokazuje rješenjem o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Grada Zagreba, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje klasa: UP/I-350-05/16-007/611, ur. broj: 251-13-21-1/018-17-10 od 18.5.2017. (pravomoćno s 12.6.2017.).

4. Ugostitelj u ugostiteljskom objektu posluje tijekom cijele godine, a pruža usluge smještaja.

II. UVJETI ZA RAZVRSTAVANJE:

1. Smještajni kapacitet:

1.1 Ugostiteljski objekt ima ukupno 17 smještajnih jedinica – soba (sa zajedničkim kupaonicama).

Struktura smještajnog kapaciteta:

- Tri dvokrevetne sobe (sobe broj: 4, 12 i 14)
- Dvije trokrevetne sobe (sobe broj: 7 i 11)
- Dvanaest četverokrevetnih soba (sobe broj: 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 13, 15, 16 i 17)

Smještajni kapacitet je ukupno 60 kreveta.

1.2. Osiguran je prostor za prijem i boravak gostiju

Spisu prileže i izvadak iz sudskog registra od 08.08.2017. za mbs: 030163193, oib: 96086613599, rješenje Ministarstva zdravstva klasa: UP/I-540-02/17-08/201, ur. broj: 534-

07-2-1-7/19-17-3 od 30. listopada 2017. o provedenim mjerama za zaštitu od buke za dnevne, večernje i noćne uvjete rada, te dokazi o ispravnosti električnih instalacija.

Temeljem naprijed izloženog činjeničnog stanja utvrđeno je da predmetnih ugostiteljski objekt ispunjava propisane minimalne uvjete u skladu s odredbama Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj, kao i priloga III. Pravilnika.

Točka II izreke ovog rješenja temelji se na članku 60. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.

Slijedom navedenih činjenica i pravnih propisa, ovo javnopravno tijelo donijelo je rješenje kao u izrijeci.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu turizma u roku od 15 dana od primitka istog. Žalba s plaćenom upravnom pristojbom u iznosu od 35,00 kn po Tbr. 3. toč. 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine 8/17 i 37/17) predaje se ovom tijelu neposredno u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik, a može se poslati i poštom ili dostaviti elektronskim putem.

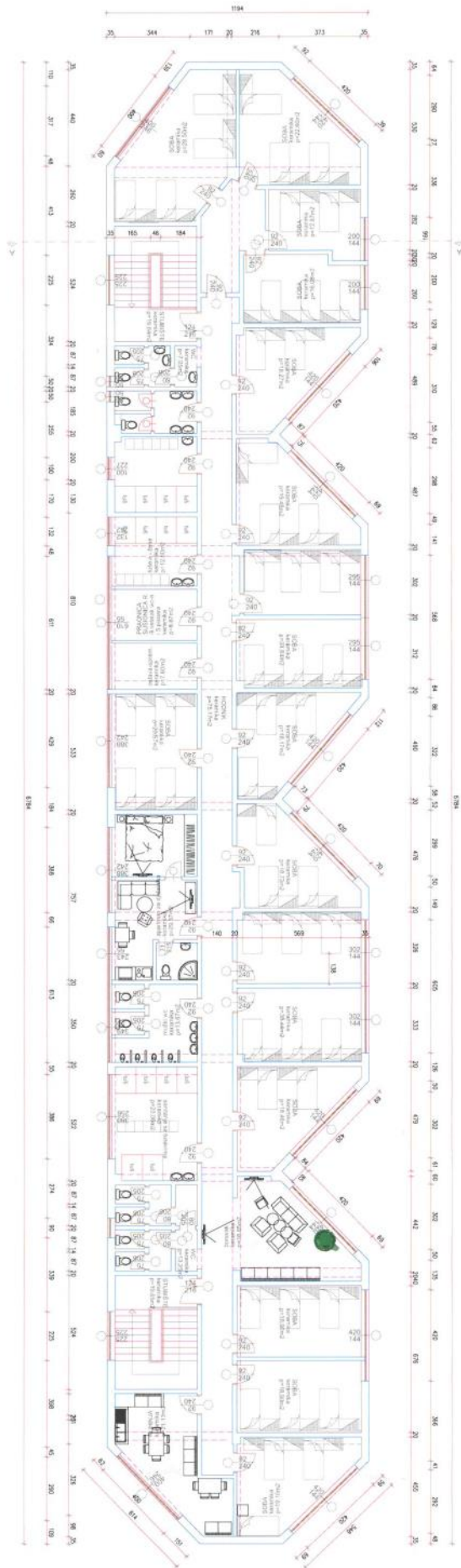
Upravna pristojba na zahtjev i rješenje u iznosu od 230,00 po Tar. br. 1. i 33. toč. 1e navedene Uredbe naplaćena je.



#### DOSTAVITI:

1. PRVO PLINARSKO DRUŠTVO – UPRAVLJANJE IMOVINOM d.o.o., Vukovar, A. Stepinca 27
2. Ministarstvo turizma, Samostalni sektor turističke inspekcije, Služba turističke inspekcije, Područna jedinica Zagreb, Zagreb, Trg Republike Hrvatske 8/1
3. Ministarstvo financija, Porezna uprava – Područni ured Vukovar, Ispostava Vukovar, Vukovar, Trg Republike Hrvatske 5
4. Ministarstvo financija, Carinska uprava, Zagreb, Humboldtova 4a
5. Ministarstvo zdravstva, Služba županijske sanitarne inspekcije, Odjel za Grad Zagreb, Zagreb, Ksaver 200a
6. Državni zavod za statistiku, Zagreb, Ilica 3
7. Turistička zajednica Grada Zagreba, Zagreb, Kaptol 5
8. Upisnik, ovdje
9. Pismohrana, ovdje





planirano stanje - novoprojektirano



HOERTEL 1:100





Zagreb, Korčulanska 3F

Predmetna stambeno-poslovna zgrada



Ulaz u predmetni hostel—lijevo



Uređenje prizemlja južnog dijela predmetnog hostela—desno



Uređenje prizemlja sjevernog dijela predmetnog hostela—lijevo



Uređenje kata predmetnog hostela—desno



Uređenje kata predmetnog hostela





Uređenje kata predmetnog hostela





Uređenje kata predmetnog hostela





Uređenje kata predmetnog hostela