

ALLEGRIAN d.o.o.

Ulica A. M. Reljkovića 2
10 000 Zagreb

mail: allegrian.ured@gmail.com
OIB: 86904330721

PROCJEMBENI ELABORAT

STRUČNO MIŠLJENJE

Svrha: ODREĐIVANJE IZNOSA NAKNADE ZA SLUŽNOST



Nekretnina:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
(k.č. 511/11, k.o. **SESVETSKI KRALJEVEC**)
Voćinska ulica, b.b.
10 360 SESVETE

Naručitelj

SALON AUTO-PRIGORJE d.o.o.
Bjelovarska ulica, br. 30A
10 360 Sesvete

Mjesto i datum:
Zagreb, prosinac 2021.

Sadržaj

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA	3
POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE,	4
POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA.....	4
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE.....	5
ZADATAK.....	8
Procjenjivana nekretnina	8
PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI.....	9
REZULTATI OČEVIDA.....	16
Fotodokumentacija	16
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	17
Izračun površina i volumena prostora	20
OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	21
Obrazloženje za odabir metode	26
IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	27
IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM	29
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (k.č. 511/11, k.o. SESVETSKI KRALJEVEC)	29
ZAKLJUČAK	33
Izjava o nepristranosti i neovisnosti.....	34
Prilozi	35

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA



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

Broj: 4 Su- 884/18
Zagreb, 26. lipnja 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ALLEGRIAN d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **ALLEGRIAN d.o.o.** iz Zagreba, Ul. A.M. Reljkovića 2 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

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

Obrazloženje

Pravna osoba Allegrian d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Allegrian d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Sergija Štulića iz Zagreba, A.M. Reljkovića 2 stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlena u tvrtci Allegrian d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

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



O tome obavijest:

1. ALLEGRIAN d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu **Zakon**,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu **Pravilnik**,
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 107/95, 19/96, 88/98, 150/05),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)

- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19),
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 67/19),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- Tehnički propis za građevinske konstrukcije (NN 17/17, 75/20)

- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)

- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 79/10, 107/14),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19),
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)

- 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,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture

- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011. Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora,
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH

- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“ 2016, 8.izdanje (TEGoVA)

- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja (eNekretnine),
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina),
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena)

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

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

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

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

Tehnička oprema i druga oprema interijera (uređaji, namještaj i dekoracije) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno, odnosno posebno naglašeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmet procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe. Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj elaborat:

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

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata predmetne nekretnine i imovine odgovaraju originalima
- podrazumijeva se vjerodostojnost i usklađenost dobivenih podataka od Naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- podrazumijeva se da su sve ovjere i potpisi na dokumentima autentični potpisi ovlaštenih potpisnika
- podrazumijeva se da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom uvida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubu okvirnu tržišnu vrijednost, te stoga utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

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

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, i važeće su jedino uz uvažavanje istih u smislu da svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

OPĆI UVJETI:

- u svim fazama postupka izrade procjemenog elaborata djelovali smo kao neovisna stranka
- imamo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se predmetna nekretnina nalazi, kao i znanja, vještine i sposobnosti da izradimo kvalitetnu procjenu
- mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti ne ovisi o iznosu naknade za izradu elaborata
- sva dokumentacija, uključujući radni materijal i „folderi“ (zbirke spisa, dokumenata i podataka koji se tiču predmeta) koji su izrađeni i/ili korišteni pri izradi ovog elaborata, vlasništvo su trgovačkog društva ALLEGRIAN d.o.o., Zagreb
- opći se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost Naručitelja i nas kao Izvršitelja

POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI:

Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja, te temeljem uvida u dostupnu dokumentaciju (dostavljenu od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i putem maila).

U postupku izrade procjemenog Elaborata obavili smo pregled nekretnine i izvršili istraživanje tržišta nekretnina (lokalnog i šireg okruženja), obradili prikupljene podatke kako bismo ih protumačili koristeći pri tom važeće propise i standarde, te vlastita znanja, vještine i iskustvo.

Korišteni su relevantni podaci za izradu ovog Elaborata (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice Državne geodetske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda.

Vještak / procjenitelj ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni, te prikupljeni iz pouzdanih izvora. Također, u tom smislu ne možemo snositi odgovornost za mišljenja ili procjene od drugih strana, a koje su korišteni u ovom elaboratu.

Izrada elaborata pretpostavlja da su sve izjave / tvrdnje Naručitelja vezano za vlasnička prava i obveze prema nama kao Izvršitelju točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti redovnim zakonskim putem, a vlasnička dobra i utrživa.

Za eventualno drugačije iskaze površina pojedinih predmetnih zemljišnih čestica iz dokumentacije koja je dostavljena od strane Naručitelja, ne možemo preuzeti odgovornost.

Vjerodostojnost dobivenih informacija od Naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog Elaborata. Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane Naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (eNekretnine, e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom, bez obavljenih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti građevine, te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom.

Pretpostavka ovog procjemenog Elaborata jest da ne postoje neuobičajene ili skrivene karakteristike i obilježja nekretnine, uključivo površine zemljišta, podzemlja ili konstrukcije građevina koje bi mogle utjecati na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine.

Kao zadatak ovog procjemenog Elaborata (kojim se procjenjuje tržišna vrijednost nekretnine) nije naručena, niti uključena provedba posebnih istraživanja predmetnog zemljišta sa aspekta: analize tla, hidrogeoloških i/ili geoloških studija, karakteristika tla u seizmološkom smislu, kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata, kao i njihov utjecaj na tržišnu vrijednost zemljišta, odnosno nekretnine u cjelini. Također, za potrebe ovog Elaborata nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Zadatak ovog Elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine, pa je stoga procjena tržišne vrijednosti zemljišta izrađena pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Za potrebe ovog Elaborata nisu rađene posebne kontrole statike građevina, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Za potrebe ovog elaborata nisu izvršene detaljne izmjere. Podatke o površinama koji se nalaze u Elaboratu dobili smo analizom dostupne ili dostavljene dokumentacije.

Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti iznesen je temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu, odnosno dostupnih informacija na dan vrednovanja. Moguće je da različiti procjenitelji primjenom propisane metodologije iznesu drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka. Uz to, u smislu osobnog mišljenja, procijenjena vrijednost može odstupati ili varirati ovisno o osobi koja procjenjuje iste činjenice.

Napominjemo da procijenjena vrijednost nije garancija, budući da su tržišni uvjeti promjenjivi i neizvjesni, pa u tom smislu i procjembene rezultate treba promatrati i interpretirati u smislu navedene neizvjesnosti. Podrazumijeva se da procjenitelj ne može odgovarati za buduće promjene tržišnih cijena i okolnosti. Zaključno, sve navedene obrade podataka i analize, te mišljenja i zaključci bazirani su na pretpostavkama, te općim i posebnim, ograničavajućim uvjetima, pa se stoga radi o našim vlastitim nepristranim i neovisnim obradama podataka i analizama, te mišljenjima i zaključcima.

Konačno mišljenje, odnosno zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine rezultat je profesionalne procjene, te prakse i iskustva. Općenito, procijenjena vrijednost nekretnine pod utjecajem je promjena situacije na tržištu, odnosno tržišnih uvjeta, tj. direktno ovisi o odnosima ponude i potražnje, vremenu i uvjetima prodaje, marketingu, ali i o visini referentnih i drugih kamatnih stopa, kao ostalim objektivnim i/ili subjektivnim parametrima.

Također, eventualni netočni ulazni podaci dostavljeni od strane Naručitelja mogu rezultirati pogrešno prezentiranim vrijednostima, u kojem slučaju ne snosimo odgovornost.

Procijenjena vrijednost predmetne nekretnine može biti u potpunosti i vjerodostojno shvaćena i protumačena tek nakon razumijevanja svih podataka, te općih i posebnih pretpostavki i uvjeta.

Fotodokumentacija predmetne nekretnine izrađena je samo za potrebe ovog Elaborata, te se ne smije koristiti u bilo koje druge svrhe bez suglasnosti autora, odnosno procjenitelja.

Svu dokumentaciju (pisani, grafički i digitalni materijali) dostavljenu od strane Naručitelja u svrhu izrade Elaborata, smatramo i tretiramo kao poslovnu tajnu.

Ukoliko su dostavljeni pravni dokumenti, uvažiti ćemo ih, ali ne preuzimamo odgovornost za pravno tumačenje istih, te preporučamo angažman pravnih stručnjaka za njihovu provjeru.

Dokumentaciju od nadležnih institucija ne pribavljamo bez dodatnog zahtjeva, te eventualno potrebne punomoći od strane Naručitelja.

Ovaj je Elaborat izrađen samo za potrebe Naručitelja, te nije dozvoljeno njegovo korištenje u druge svrhe osim one koja je navedena. Informacije sadržane u ovom Elaboratu su povjerljive, te su namijenjene za isključivu upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju elaborata), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima i/ili stručnim savjetnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost.

Bilo kakvo širenje, javna objava i/ili distribucija i kopiranje ovog elaborata u cjelini ili parcijalno, strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja ili suglasnosti od strane Procjenitelja. Stoga posjedovanje originala elaborata ili njegove preslike ne daje posjedniku nikakvo pravo na objavljivanje niti na uporabu u druge svrhe od inicijalno namijenjene.

Bez prethodne suglasnosti procjenitelja, ovaj Elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupnim javnosti putem vijesti, službe za odnose s javnošću, objavljivanjem ili oglašavanjem druge vrste, objavom putem interneta, unošenjem u bazu podataka.

Ovjerenom preslikom elaborata ne smatra se preslika koja nema vlastoručni potpis i otisnute službene pečate, budući je preslika bez navedenih elemenata podložna neovlaštenim izmjenama, pa je stoga nevažeća.

Svi korisnici ovog elaborata, te osobe kojima je na bilo koji način isti dostupan, trebaju sa svim podacima, kao i s elaboratom u cjelini postupati sukladno važećoj Općoj uredbi o zaštiti podataka (Uredba EU 2016/679), te ne učiniti ga dostupnim javnosti. Također, ovdje treba napomenuti da su u tom smislu u ovom Elaboratu u cjelini prikazani samo nužni podaci.

Ukoliko je zainteresiran za bilo kakav oblik stjecanja predmetne nekretnine, preporučamo Naručitelju ili bilo kojoj potencijalno zainteresiranoj strani u postupku izvršiti detaljne izmjere i preglede nekretnine, provesti vlastite dodatne analize tehničkih karakteristika nekretnine, provjere okoliša nekretnine, te pravnog statusa, kako bi se osim na ovaj Elaborat mogao osloniti i na navedene dodatne podatke.

Odgovornost procjenitelja ograničena je na iznos plaćene naknade za izvršenu procjenu, odnosno izrađeni procjembeni Elaborat. Prema trećim osobama ni u kojem smislu ne postoji odgovornost procjenitelja.

Pridržavamo pravo na opoziv, dopunu ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene i zaključka, temeljem naknadno dostavljenih informacija i/ili dokumentacije ili promijenjenih okolnosti.

Temeljem izvještajnih standarda koje primjenjuje Eurostat, ESB (Smjernice o statističkim izvještajnim zahtjevima Europske središnje banke u području tromjesečnih financijskih računa ESB/2013/24), te tromjesečne statistike koje objavljuje DSZ, aktualnost ovog Elaborata, odnosno procijenjenih tržišnih vrijednosti vremenski je ograničena na najviše tri mjeseca, odnosno jedan kvartal.

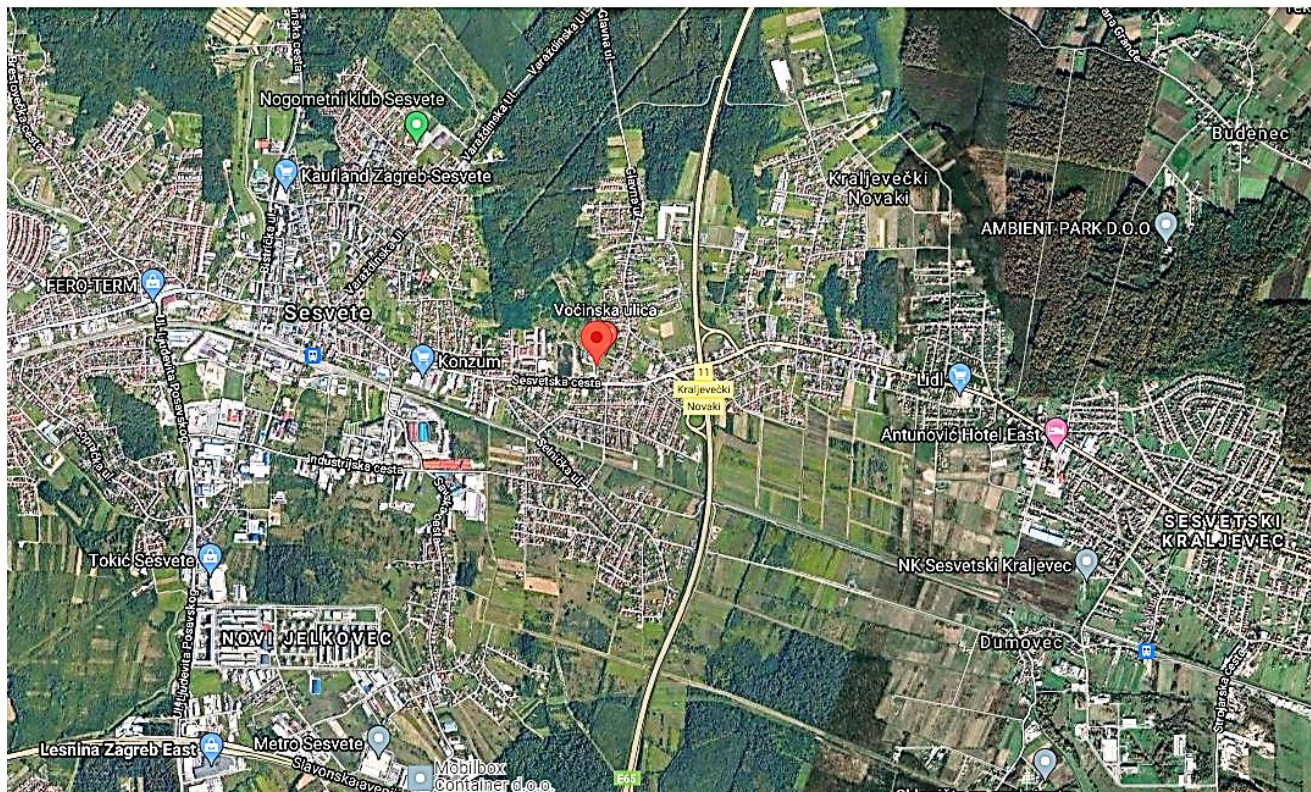
ZADATAK

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti naknade za osnivanje prava služnosti radi izgradnje dijela vodovodne mreže, odnosno vodovodnog priključka, a za njegove vlastite poslovne potrebe.

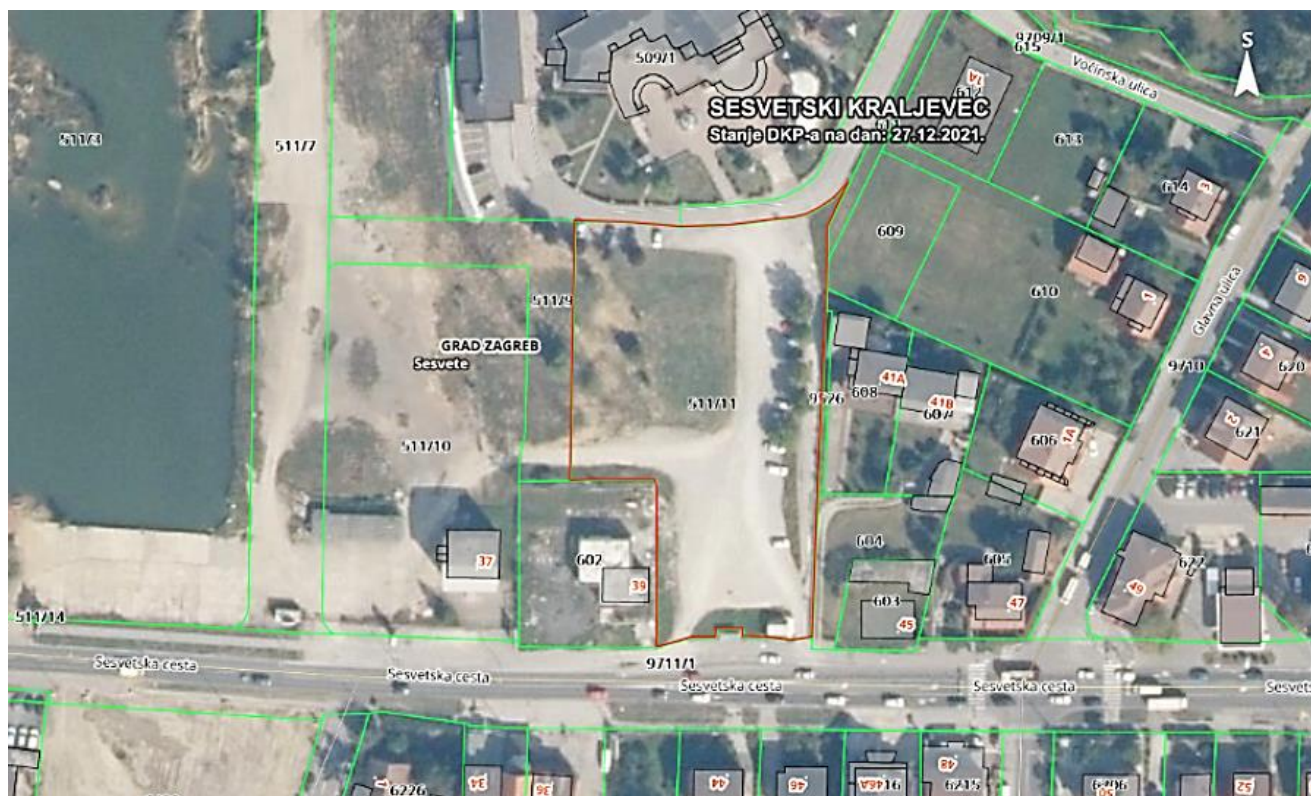
Procjenjivana nekretnina

Opis:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (zemljište unutar građevinskog područja)
Ulica i kućni broj:	Voćinska ulica, b.b.
Četvrt/Općina:	Gradska četvrt Sesvete; Mjesni odbor Sesvetska Sela
Grad/Naselje:	Sesvete
Županija:	Grad Zagreb
upis:	Glavna zemljišna knjiga
katastarska općina:	325392, SESVETSKI KRALJEVEC
zemljišnoknjižni uložak:	7891
poduložak (suvlasnički dio):	-
zk. čestica broj:	511/11
Identifikacija:	k.č. 511/11, k.o. SESVETSKI KRALJEVEC (Mbr. 325392)
Dan vrednovanja:	16.12.2021.
Dan kakvoće:	16.12.2021.

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNOSTI NA KARTI



Izvor: <https://www.google.hr/maps/>, tip prikaza: karta; satelit ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>



Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>

Pročišćeni tekst i grafika Prostorni plan grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 3/18, pročišćeni tekst):

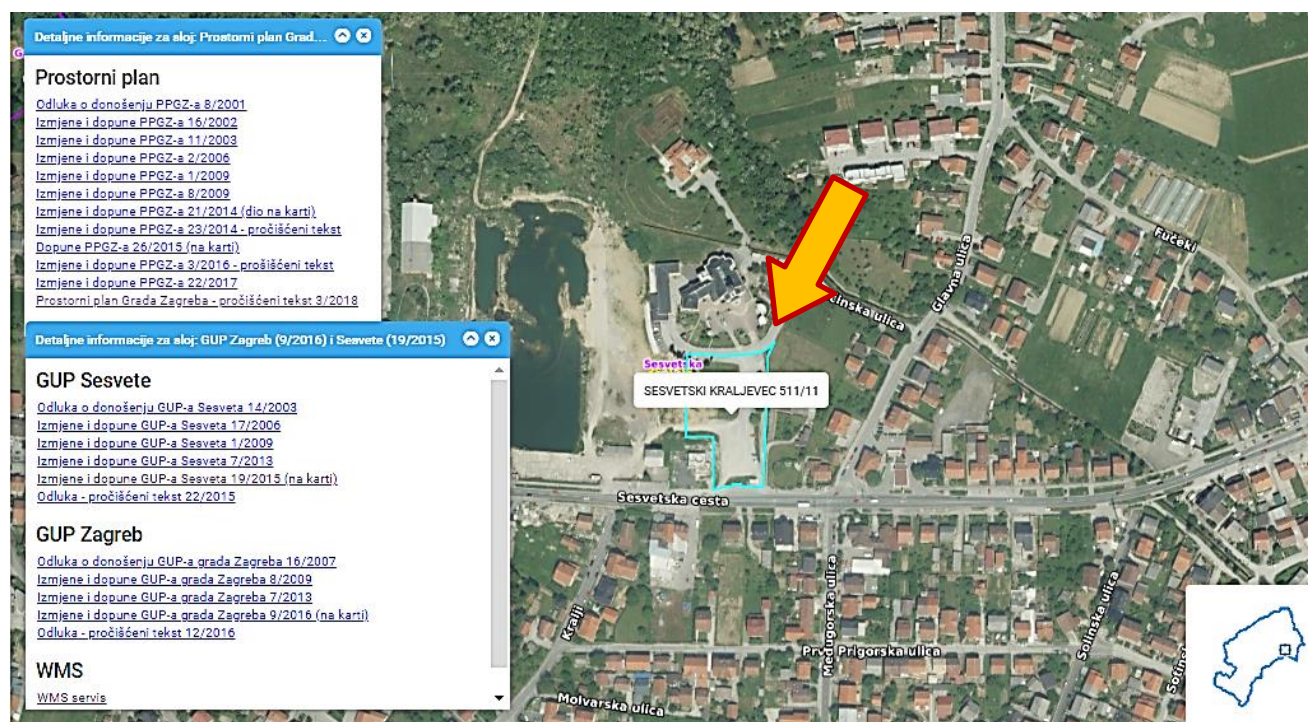
<http://www1.zagreb.hr/slglasnik/index.html#/akt?godina=2018&broj=030&akt=62182BA04964A70EC125822B004D0899>

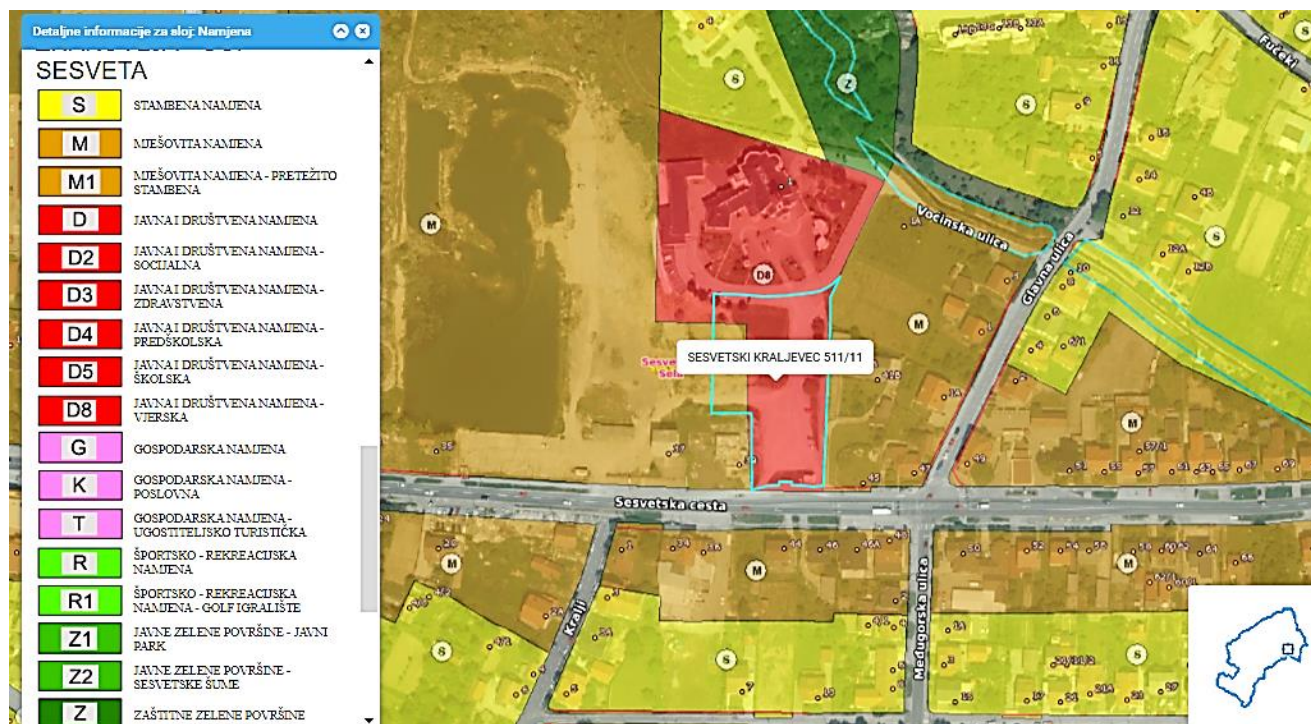
Pročišćeni tekst i grafika Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 12/16 pročišćeni tekst):

<http://www1.zagreb.hr/slglasnik/index.html#/akt?godina=2016&broj=120&akt=26FF5A5EBD5775E2C1257FFB0051D46F>

Pročišćeni tekst i grafika Generalnog urbanističkog plana Sesveta (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/15, pročišćeni tekst):

<http://www1.zagreb.hr/slglasnik/index.html#/akt?godina=2015&broj=220&akt=29635FEEEC2134C9C1257EEA00411124>





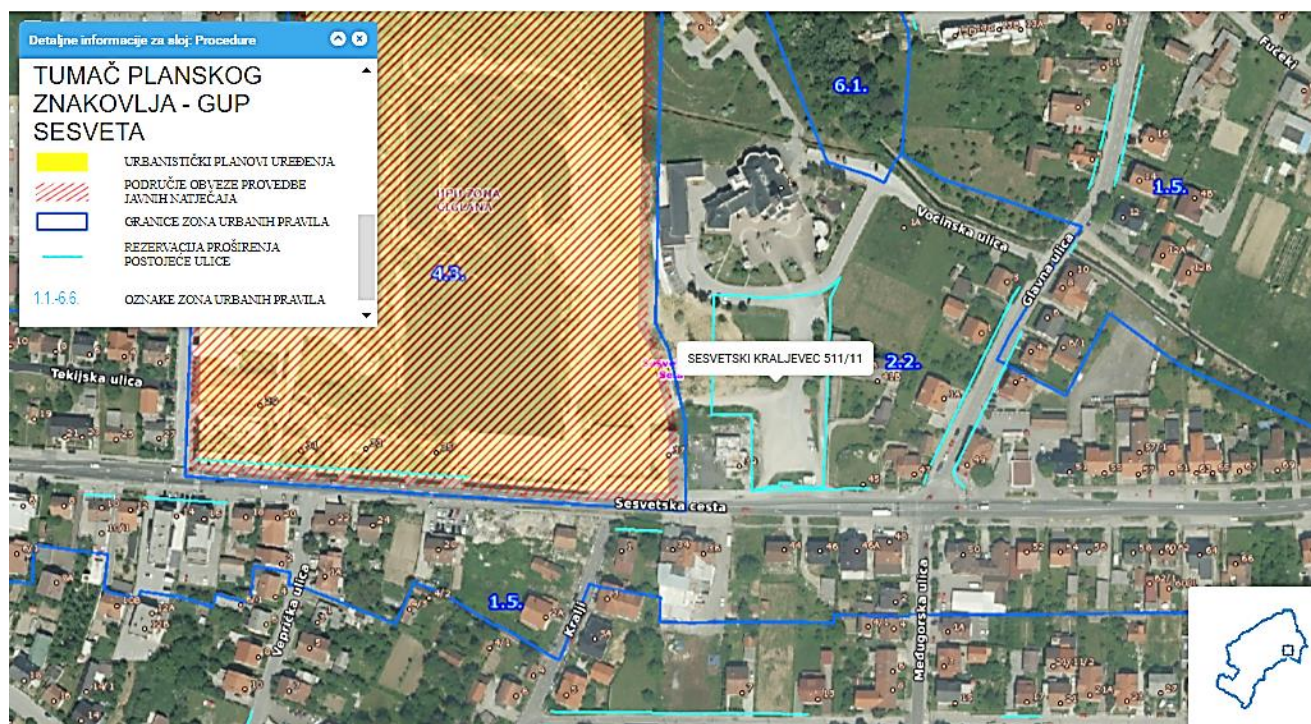
Predmetna se nekretnina prema odredbama Generalnog urbanističkog plana Sesveta nalazi u zoni:

D8, JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – VJERSKA

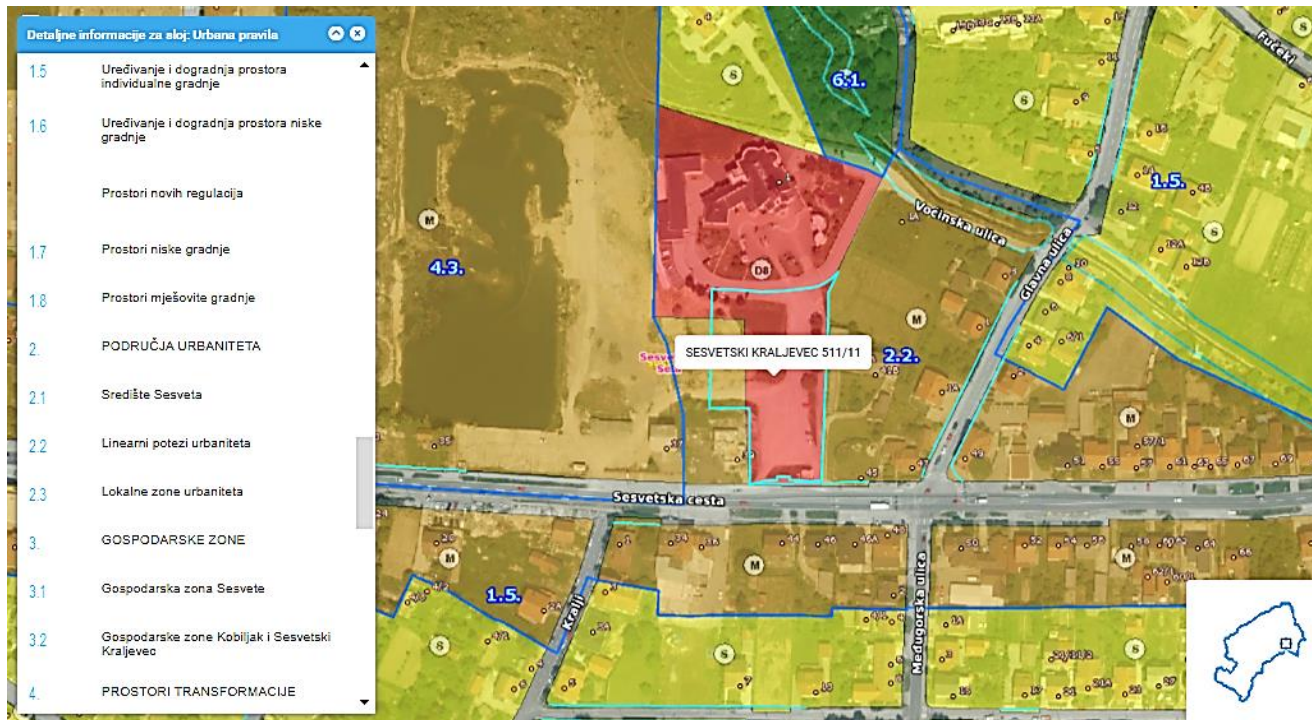
Nekretnine koje se nalaze u neposrednom susjedstvu nalaze se u sljedećim zonama:

M - MJEŠOVITA NAMJENA

S - STAMBENA NAMJENA



Predmetna se nekretnina prema odredbama Generalnog urbanističkog plana Sesveta nalazi izvan obuhvata, odnosno izvan zone: **PODRUČJE OBVEZE PROVEDBE JAVNIH NATJEČAJA**, odnosno izvan obuhvata *Urbanističkog plana uređenja zone "Ciglan - Sesvete"* koja se nalazi istočno od iste.



Predmetna se nekretnina prema odredbama Generalnog urbanističkog plana Sesveta nalazi u zoni sljedećeg urbanog pravila:

2. PODRUČJA URBANITETA

2.2 Linearni potezi urbaniteta

Nekretnine koje se nalaze u neposrednom susjedstvu nalaze se u sljedećim zonama primjene urbanog pravila:

1. REZIDENCIJALNI PROSTORI Prostori postojećih regulacija - dovršeni prostori

- ### 1.5 Uređivanje i dogradnja prostora individualne gradnje





4. PROSTORI TRANSFORMACIJE

- ### 4.3 Zona Ciglana

- ## 6. JAVNE ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE Javni park

- ### 6.1 Gradski park

GRAD ZAGREB	
GENERALNI URBANISTIČKI PLAN SSVETA - IZMJENE I DOPUNE 2015.	
Naziv kartografskog prikaza:	
1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000
<p>Odluka o izradi izmjena i dopune Generalnog urbanističkog plana SSVETA (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 24/13)</p> <p>Javna rasprava objavljena je: 6. lipnja 2014. Pozovna javna rasprava objavljena je: 31. ožujka 2015. Druga pozovna javna rasprava objavljena je: 1. siječnja 2015.</p>	<p>Odluka o donošenju izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana SSVETA (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 19/15)</p> <p>Javni uvid održan je od 16. lipnja 2014. do 30. lipnja 2014. Pozovni javni uvid održan je od 9. travnja 2015. do 23. travnja 2015. Drugi pozovni javni uvid održan je od 10. srpnja do 17. srpnja 2015.</p>
Nositelj izrade	
<p>Gradski ured za prostorno uređenje, Izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Park Stara Trešnjevka 1, Zagreb</p>	
<p>Pečat Gradskog ureda za prostorno uređenje, Izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet</p> 	<p>Problemi Gradskog ureda za prostorno uređenje, Izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet</p> <p>_____ mr.sc. Đirko Bilić, dipl. oec.</p> <p>Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave</p> <p>_____ Gordana Müller Alčić, dipl. ing. arh.</p>
<p>Izdavač: Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba Republike Austrije 16, Zagreb</p>	<p>Odgovorna osoba Izdavača Planar: Ravnatelj Zavoda za prostorno uređenje Grada Zagreba</p> <p>_____ Ivica Farišek, dipl. ing. arh.</p>
<p>Pečat pravne osobe koja je izradila plan</p> 	<p>Odgovorni voditelj izrade izmjena i dopuna plana do 21. kolovoza 2015. Ljiljana Šeked, dipl. ing. arh.</p> <p>Odgovorni voditelj izrade izmjena i dopuna plana od 21. kolovoza 2015.:</p> <p>_____ M.B. Šarčević, dipl. ing. arh.</p>
 <p>MB.ŠARČEVIĆ ARHITEKTIKA A 16/14</p>	<p>_____ Siniša Šarčević, dipl. ing. arh.</p>

<p>Stražni t u izradi Plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Baničić Drogica, dipl ing arh. Bokulić-Zubac Mirila, dipl ing arh. Eričević Marija, bacc.oec. Bubičić Maja, građinik. Čavićevič Martina, dipl. inž. Doko Jasmina, dipl ing agr. Fanjek Ivica, dipl ing arh. Grgurić Boris, dipl ing arh. 	<ul style="list-style-type: none"> Lončarić Ivan prof geogr i pov. Lušin Dubravka-Petra, dpl ing arh. Mamić Tomislav Marniković Vjebra Miharević Katica, dipl ing sum. Munar Nives, dipl ing arh. Ninčić Vladimir, dipl ing grad Nukić Larisa Požar Alen, mag. geog. 	<ul style="list-style-type: none"> Radović Zoran dipl. oec. Rajić Ana-Marija, dipl ing arh. Sokol Lidija, dipl ing arh. Serbović-Vanjić Jasmina, dipl ing arh. Serbović Sabina, dipl ing arh. Srbenić-Turajlić Saraja, dipl ing arh. Štola Dubravko, dipl ing prom. Žic Dubravka, dipl ing arh.
<p>Geoinformatička obrada:</p>	<div style="text-align: center;">  Zavod za fotogrametriju d.d. </div>	<div style="text-align: center;">  URBANISTICA </div> <p style="text-align: right;">Urbanistica d.o.o.</p>
<p>Podat Gradске skupštine Grada Zagreba</p>		<p style="text-align: right;">Predsjednik Gradске skupštine Grada Zagreba</p>
<p style="text-align: center;">M.P.</p>		<p style="text-align: right;">Datum i Kosor</p>
<p>Istovjetnost ovog plana sa izvornikom potvrđuje:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end; margin-top: 20px;"> <div style="width: 45%;">  <p>_____ dr.sc. Đenko Bilić, dipl. oec</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: right;"> <p>Pечат Nadležnog tijela:</p>  </div> </div>		

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

(...)

1. STAMBENA NAMJENA - S

Članak 9.

Na površinama stambene namjene postojeće i planirane građevine su stambene ili pretežito stambene.

Na površinama stambene namjene mogu se graditi građevine i uređivati prostori i za prateće sadržaje:

- prodavaonice robe dnevne potrošnje;
- predškolske ustanove i škole;
- ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi;
- druge namjene koje dopunjavaju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju (osobne usluge, vjerske zajednice, poslovni prostori - uredi, sportsko -rekreacijski sadržaji i površine i sl.);
- javne i zaštitne zelene površine i dječja igrališta.

Prateći sadržaji iz prethodnoga stavka mogu biti u sklopu stambene građevine, a njihova površina može biti najviše 20% ukupnog GBP-a na građevnoj čestici.

Odlukom članka 5. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana Sessveta (Službeni glasnik Grada Zagreba 1/09) u stavku 3. kratica: "BRP-a" zamijenjena je kraticom: "GBP-a".

Postojeći prateći sadržaji veći od propisanih mogu se zadržati, ali bez povećavanja.

Na zasebnoj građevnoj čestici veličine do 1,0 ha mogu se graditi predškolske ustanove, škole, ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi, vjerske građevine, manje elektroenergetske i komunalne građevine, sportsko - rekreacijski sadržaji i površine, te javne i zaštitne zelene površine i dječja igrališta.

Odlukom članka 5. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana Sessveta (Službeni glasnik Grada Zagreba 1/09) u stavku 5. iza riječi: "manje" dodane su riječi: "elektroenergetske i".

Na površinama stambene namjene ne mogu se graditi građevine za proizvodnju, skladišta, uslužne djelatnosti što onečišćuju okoliš (servisi), ugostiteljstvo, odnosno sadržaji koji bukom, mirisom i intenzivnim prometom smetaju stanovanju. Postojeći takvi sadržaji mogu se zadržati bez mogućnosti širenja, s tendencijom prenamjene u namjenu primjerenu stanovanju.

2. MJEŠOVITA NAMJENA - M

Članak 10.

Na površinama mješovite namjene postojeće su građevine stambene, stambeno-poslovne ili poslovne, dok su planirane građevine stambeno-poslovne ili poslovne, a mogu biti i stambene u skladu s urbanim pravilima ove odluke.

Pod poslovnom namjenom podrazumijevaju se trgovački, uslužni i uredski sadržaji.

Na površinama mješovite namjene mogu se graditi građevine i uređivati prostori i za:

- javnu namjenu;
- tržnice, manje robne kuće, hotele;
- ugostiteljstvo;
- komunalne građevine i uređaje;
- sport i rekreaciju;
- javne garaže;
- posebnu namjenu;
- javne i zaštitne zelene površine i dječja igrališta;
- benzinske postaje, osim u povijesnoj jezgri Sessveta;

Odlukom članka 6. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana Sessveta (Službeni glasnik Grada Zagreba 1/09) u stavku 3. na kraju alineje 8. točka je zamijenjena točkom sa zarezom i dodana je nova alineja 9.

Odlukom članka 6. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana Sessveta (Službeni glasnik Grada Zagreba 19/15) u stavku 3. alineji 9. točka je zamijenjena točkom sa zarezom.

- vatrogasne postaje.

Odlukom članka 6. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana Sessveta (Službeni glasnik Grada Zagreba 19/15) iza alineje 9. dodana je alineja 10.

Na površinama mješovite namjene ne mogu se graditi trgovački kompleksi, te skladišta kao osnovna namjena, osim priručnih skladišta.

(...)

4. JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – D

Članak 12.

Na površinama javne i društvene namjene mogu se graditi građevine za javnu i društvenu namjenu i prateće sadržaje.

Građevine za javnu i društvenu namjenu mogu biti:

- upravne D1,
- socijalne D2,
- zdravstvene D3,
- predškolske D4,
- školske D5,
- za visoko učilište i znanost D6,
- za kulturu D7,
- vjerske D8,
- površine na kojima su moguće sve javne i društvene namjene (sve navedene i druge javne i društvene namjene: HTV, političke organizacije, diplomatska predstavništva s mogućnošću gradnje rezidencijalne građevine, kongresni centri, specijalizirani odgojno-obrazovni centri za okoliš i održivi razvoj, sportsko - rekreacijske dvorane, vatrogasne postaje i sl.)

D.

Odredbom članka 8. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana Sessveta (Službeni glasnik Grada Zagreba 1/09) u stavku 2. na kraju alineje 8. točka je zamijenjena zarezom i dodana je nova alineja 9.

U građevinama javne i društvene namjene mogu se graditi i prostori za sadržaje što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se u njima obavlja.

Na površinama javne i društvene namjene mogu se graditi manje elektroenergetske i komunalne građevine i autobusni kolodvor s pratećim sadržajima (trgovačko-poslovnim i ugostiteljsko- turističkim).

Odredbom članka 8. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana Sessveta (Službeni glasnik Grada Zagreba 1/09) u stavku 4. iza riječi: "manje" dodane su riječi: "elektroenergetske i".

Na površinama javne i društvene namjene ne mogu se graditi stambene ni poslovne građevine.

Na površinama i građevnim česticama javne i društvene namjene, izuzimajući predškolske i školske, moguća je postava kioska za trgovinu na malo i uslužnu djelatnost. Oblikovni i prostorni uvjeti za postavljanje kioska određuju se posebnim pravilnikom.

Odredbom članka 5. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana Sessveta (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) iza stavka 5. dodan je novi stavak 6.

(...)

UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

(...)

Vjerske građevine

Članak 31.

Nove vjerske građevine grade se prema potrebama i na lokacijama u skladu s korištenjem i namjenom prostora.

Na područjima gdje se, zbog nove gradnje, nastanjuje više od 5.000 stanovnika, osiguravat će se i omogućiti gradnja vjerskih građevina.

Manje kapelice, križevi i sl. mogu se graditi i na javnim zelenim površinama i zaštitnim zelenim površinama predviđenima planom korištenja i namjene prostora.

(...)

UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA URBANA PRAVILA

(...)

Članak 56.

Prostori Sessveta koriste se, uređuju i štite u skladu s prostornim posebnostima:

(...)

2. PODRUČJA URBANITETA

- Središte Sessveta (2.1.)
- Linearni potezi urbaniteta (2.2.)
- Lokalne zone urbaniteta (2.3.)

(...)

2. PODRUČJA URBANITETA

Članak 64.

Područja urbaniteta su prostori visokoga urbanog intenziteta i većih gustoća izgrađenosti koji svojim položajem ili povijesnim značenjem igraju značajnu ulogu u stvaranju identiteta Sesveta.

(...)

Linearni potezi urbaniteta (2.2.)

Linearni potezi urbaniteta su potezi uz glavne sesvetske ulice Zagrebačku, Bjelovarsku, Dugoselsku i Varaždinsku ulicu, te druge ulice.

Opća pravila

- transformacije izgrađene strukture u cilju stvaranja urbanog identiteta uličnih poteza prepoznatljivih ambijentalnih i oblikovnih vrijednosti;

- gradnja niskih stambenih stambeno - poslovnih ili poslovnih građevina;

Odredbom članka 33. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana Sesveta (Službeni glasnik Grada Zagreba 19/15) pod podnaslovom: "Opća pravila" u alineji 2. iza riječi: "niskih" dodana je riječ: "stambenih".

- prizemlja građevina u pravilu su poslovne namjene;

Odredbom članka 33. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana Sesveta (Službeni glasnik Grada Zagreba 19/15) u alineji 3. riječ: "isključivo" zamijenjena je riječima: "u pravilu su".

- na područjima za koje je propisana obveza donošenja urbanističkog plana uređenja, do njegova donošenja moguća je rekonstrukcija građevina u skladu s odredbom članka 86. ove odluke.

(...)

b) Na površinama javne i društvene namjene:

- **gradnja** samostojećih građevina, **te rekonstrukcija i zamjena** postojećih građevina;

- najveća visina građevine je podzemna etaža i tri nadzemne etaže;

- najveća izgrađenost građevne čestice je 30%;

- najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je h/2;

- prirodni teren mora biti najmanje 40% površine građevne čestice, parkovno uređen i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice;

- potreban broj PGM-a rješava se prema normativima iz članka 39. ove odluke (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice);

- prigodom **rekonstrukcije i zamjene** postojećih građevina ako su postojeća izgrađenost građevne čestice i visina građevine veće od određenih ovim člankom, mogu se zadržati, ali bez povećavanja;

- gradnja novih građevina prema javnom natječaju, izuzev pratećih i pomoćnih objekata javne namjene te infrastrukturnih objekata.

Odredbom članka 26. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana Sesveta (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) pod podnaslovom: "b) Na površinama javne i društvene namjene:" u alineji 8. riječi: "urbanističko-arhitektonskom" zamijenjene su riječju: "javnom".

Odredbom članka 33. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana Sesveta (Službeni glasnik Grada Zagreba 19/15) pod podnaslovom: "b) Na površinama javne i društvene namjene:" u alineji 8. iza riječi: "natječaju" točka je zamijenjena zarezom i dodane su riječi: "izuzev pratećih i pomoćnih objekata javne namjene te infrastrukturnih objekata."

(...)

REZULTATI OČEVIDA

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem očevida nekretnine i prikupljenih podataka od strane naručitelja.

Fotodokumentacija

izrađena na dan: 13.12.2021. godine



Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmetna nekretnina je u naravi građevinsko zemljište koje se prema odredbama Generalnog urbanističkog plana Sesveta, i to prema namjeni, nalazi u zoni **D8, JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – VJERSKA**, a nalazi se u jugoistočnom dijelu Gradska četvrt Sesvete, unutar suburbanog naselja, odnosno mjesnog odbora Sesvetska Sela, ukupne površine neizgrađenog građevinskog zemljišta u iznosu od **5.179,00 m²**.

Obilježja:

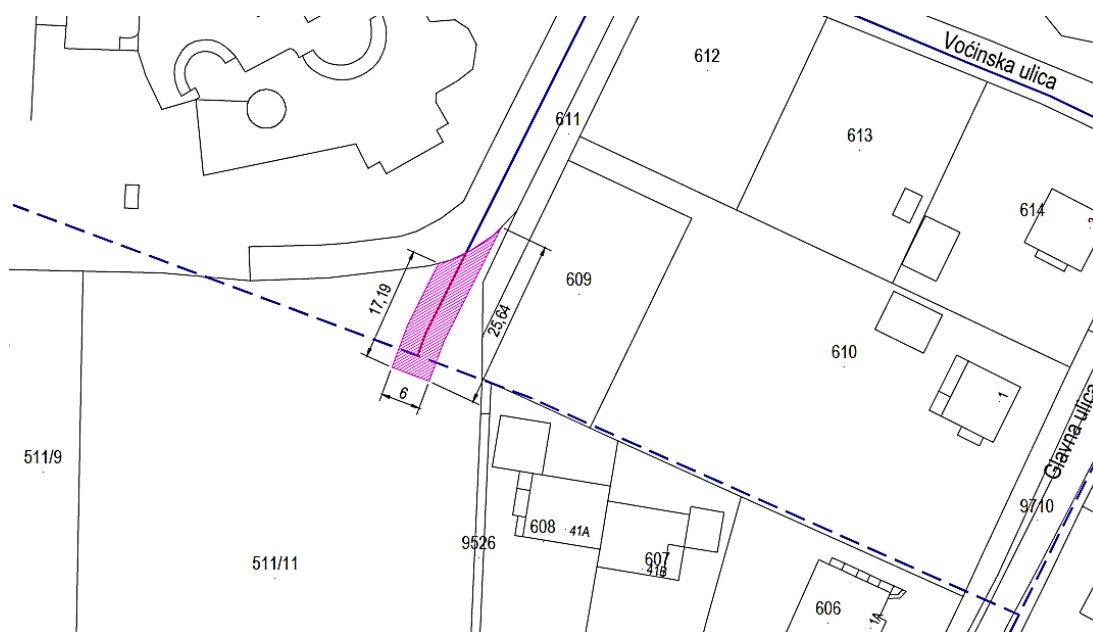
- zatečeno stanje predmetne nekretnine vidljivo je na priloženoj fotodokumentaciji:
 - o neizgrađeno zemljište, manjim dijelom prirodno zatravljeno, a većim dijelom nasuto sitnim šljunkom, izduženog nepravilnog oblika pravokutnika, neodržavano, neograđeno, te s izraženim nagibom od sjevera (gdje se neposredno uz među nalazi Voćinska ulica) prema jugu, odnosno glavnom prometnom koridoru Sesveta (Sesvetska ulica)
- predmetna se nekretnina na dan kakvoće ne koristi sukladno namjeni
- komunalna infrastruktura na predmetnoj nekretnina nije uočena
- pristupna prometnica sa sjeverne strane predmetne nekretnine je asfaltirana gradska prometnica substandardnih dimenzija s dvosmjernim prometom vozila, prosječne infrastrukturne opremljenosti, a pločnici za pješake su izvedeni uz zapadnu stranu, neposredno uz potporni ogradni zid kompleksa župne crkve svetog Antuna Padovanskog
- na samom zavoju navedene prometnice Voćinske ulice, u smjeru njenog produžetka nalazi se predmetna površina na kojoj se planira zasnovati služnost prolaska voda, veličine oko **128,49 m²** (prema dostavljenoj tehničkoj, odnosno projektnoj dokumentaciji)
- položajna obilježja (Pravilnik, čl. 14, (4) stambene zgrade): dobra lokacija
(„ima karakteristike stambene lokacije u području naselja s mješovitom izgradnjom prema namjeni i obliku te osrednjom infrastrukturom, gdje još postoji potražnja. Djelomično su moguće imisije uslijed prometa.“)
- položajna obilježja (Pravilnik, čl. 14, (6) poslovne zgrade): dobra lokacija
(„nalazi se u velikom gradu ili u blizini središta ostalih gradova (naselja) s dobrom infrastrukturom i dobre prometne povezanosti.“)

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- u neposrednom su okruženju građevine pretežno stambene ili mješovite namjene, slične ili niže katnosti, tipologije i starosti (zgrade i obiteljske kuće), međusobno slične tipologije, te neizgrađene parcele
- s obzirom na djelomično raštrkani karakter naselja Sesvete, u širem okruženju prevladavaju višestambene zgrade i obiteljske kuće, međusobno slične tipologije katnosti, te neizgrađene parcele i obrađene i neobrađene poljoprivredne površine, a također i šumske površine, iako su naselju ima nadprosječan broj poslovnih, te proizvodnih nekretnina (hala)
- u blizini su gradski javni i društveni sadržaji
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa u blizini predmetne nekretnine
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno suburbano okruženje

Druge odlučne činjenice

- mikrolokacija je završeno naselje (u urbanističkom smislu), a mogućnost gradnje postoji sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji
- predmetna nekretnina, ima izravan i nesmetan pristup mreži javnih gradskih prometnica (javnoprometne površine)
- zemljište ima direktni pristup na javnoprometne površine, i to iz 2 smjera (sa sjevera i juga)
- pristup predmetnoj nekretnini moguć je pješice, osobnim automobilom i ostalim cestovnim vozilima, te javnim prijevozom (neposredno uz južnu među je autobusno stajalište lokalnih i prigradskih linija ZET-a)
- prometna povezanost s ostalim dijelovima Sesveta, te grada Zagreba je dobra, a nalazi se na manje od 600 m od zagrebačke obilaznice, pa je time dobro povezana i s mrežom državnih cesta i autocesta osrednja dobra
- stanje u naravi predmetne nekretnine odgovara onom upisanom u zemljišnoknjižnom ulošku, odnosno u katastarskom operatu (podaci u obje evidencije su usklađeni)



Kakvoća procjenjivane nekretnine

utvrđena temeljem dostavljenih podataka od strane naručitelja, te očevida na dan kakvoće:

Građevinsko zemljište (511/11, k.o. SESVETSKI KRALJEVEC) :

OBILJEŽJA	
Vrsta zemljišta:	građevinsko (prema prostornom planu)
Kategorija zemljišta	I
Uvjeti izgradnje:	Prostorni plan grada Zagreba Generalni urbanistički plan grada Sesveta
Namjena (prema prostornom planu):	D8 - JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – VJERSKA
Način korištenja:	ne koristi se
Vidljive karakteristike:	neizgrađeno, većim dijelom nasuto sitnim šljunkom, izduženog nepravilnog oblika pravokutnika, neograđeno, neasfaltirano, izraženi nagib od sjevera prema jugu
Smjer pružanja:	sjever - jug (približno)
Navodnjavanje:	-
Odvodnjavanje:	-
Nasadi:	samoniklo bilje, manjim dijelom prirodno zatravljeno
Održavanje:	bez održavanja, zapušteno (nezadovoljavajuće)
Infrastruktura:	u blizini
Izvedene komunalije:	nisu uočene
Formirana zona:	ne
Katnost zatečenih građevina:	-
Legalnost zatečenih građevina:	-
Godina izgradnje:	-
Godina adaptacije:	-
Nosiva konstrukcija:	-
Međukatna konstrukcija:	-
Krovna konstrukcija:	-
Svarno stanje & održavanje građevine:	-
Prava i tereti koji utječu na vrijednost:	-
POLOŽAJNA OBILJEŽJA	
Pristup nekretnini:	dobar; izravan i nesmetan pristup s javnoprometne površine
Prometna povezanost i infrastruktura:	lokalne gradske dvosmjerne asfaltirane prometnice
Okoliš:	uređen, uređene javne površine, izgrađen (građevine poslovne, te stambene i mješovite namjene)
Parkirno mjesto:	parkiranje moguće na parceli, te u blizini
Utjecaj na okoliš:	usvojena pretpostavka da nema zagađenja podzemlja
DALJNJA OBILJEŽJA	
Stvarno korištenje:	izvan funkcije i eksploatacije
Pripadci:	-
Opći dojam:	ispodprosječno stanje i održavanje u odnosu na građevine/nekretnine u neposrednom okruženju
Razno:	-
Napomene:	nije predmet ovog procjembnog elaborata: - vrijednost privremenih i trajnih nasada - izvori prirodnih mineralnih voda; kemijske analize tla nisu vršene.

Izračun površina i volumena prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15).

Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19).

NAPOMENA ZA GRAĐEVINE:

Moguće razlike u površinama korisne vrijednosti u odnosu na NKP (neto korisnu površinu) izvatka mogu proizaći iz izmjera stvarnog stanja na terenu ili zbog primjene odgovarajućih koeficijenata propisanih Pravilnikom za korisnu vrijednost površine (KVP), odnosno u ranijem razdoblju primjenom drugačijih koeficijenata prilikom etažiranja zgrade.

Građevinsko zemljište:

ZEMLJIŠNOKNJŽNA EVIDENCIJA				KATASTARSKA EVIDENCIJA	
NEKRETNINA	POVRŠINA [jutro]	POVRŠINA [čhv]	POVRŠINA [m²]	NEKRETNINA	POVRŠINA [m²]
zk.č. 511/11, zk.o. SESVETSKI KRALJEVEC			5.179	k.č. 511/11, k.o. SESVETSKI KRALJEVEC	5.179
UKUPNO:	0	0	5.179	UKUPNO:	5.179
(PREDMET PROCJENE) SVEUKUPNO:				5.179,00	
(PREDMET PROCJENE) površina izvršenja prava služnosti:				128,49	

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 27.02.2019. godine:**

Trajan gospodarski rast postaje glavni izazov za Hrvatsku. Iako iznad prosjeka EU-a, gospodarski je rast umjeren i postupno se približava stopi potencijalnog rasta koja se vrlo sporo povećava. Smanjuju se makroekonomske neravnoteže, uglavnom zahvaljujući pozitivnom gospodarskom okruženju i razboritom upravljanju javnim financijama. Povoljni gospodarski izgledi mogli bi se iskoristiti za ubrzanje strukturnih reformi, što bi potaknulo potencijalni rast. Reforme bi trebale biti usmjerene na očuvanje pozitivnih kretanja na tržištu rada i stvaranje poslovnog okruženja koje pogoduje ulaganjima i većem rastu produktivnosti. Nastavljen je gospodarski oporavak, uglavnom zahvaljujući snažnoj domaćoj potražnji. Procjenjuje se da je u 2018. ostvaren umjeren rast BDP-a od 2,8 %, u odnosu na 2,9 % u 2017. Osobna potrošnja i dalje je visoka jer kućanstva zbog stalnog rasta zaposlenosti i plaća ostvaruju veći raspoloživi dohodak. Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost. Nastavljen je rast izvoza dobara i usluga s već rekordnih razina, ali uz znakove usporavanja i izraženiji rast uvoza. Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

Za jačanje potencijala rasta gospodarstva nužna su ulaganja u prometnu, energetska i okolišnu infrastrukturu te u stjecanje vještina, istraživanje i inovacije. Na potencijal rasta u Hrvatskoj utječe niska razina kapitalnih ulaganja u opremu i infrastrukturu. Niska je razina kvalitete usluga i povezanosti prometne infrastrukture, osobito u željezničkom sektoru. Ulaganja u infrastrukturu nužna su i radi poboljšanja energetske učinkovitosti, vodoopskrbe i lakšeg prijelaza na kružno gospodarstvo.

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 20 od svibnja 2019., sektor Nekretnine:

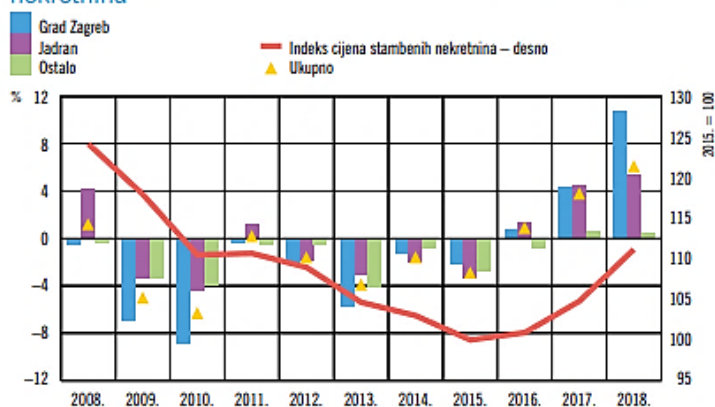
Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja.

Tijekom 2018. tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjenog za otplate (mjereno transakcijama). Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja s nekretninama kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su domaće i inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Ipak, nominalno stanje duga krajem 2018. u odnosu na prethodnu godinu blago je smanjeno (za 0,5% na godišnjoj razini) ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u dugu.

Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u pretkriznom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rasle po (godišnjim) stopama većima od 10%. Dinamiku

cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost (Slika 4.3.), pri čemu u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu i na Jadran na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale (Slika 4.3.).

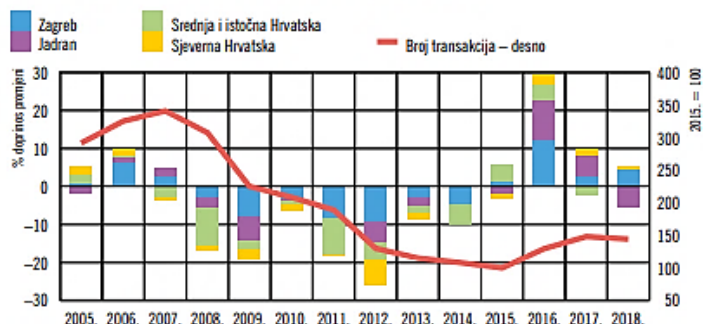
4.3. Velike regionalne razlike u intenzitetu promjene cijena nekretnina



Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina uzima u obzir kvalitativne faktore pri standardiziranju stambenih jedinica.
Izvor: DZS

Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize (Slika 4.5.). Opaženi neujednačeni rast cijena vidljiv je i u distribuciji broja kupoprodaja. Naime, tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine (Slika 4.5.). Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018. godini (Slika 4.5.). Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.

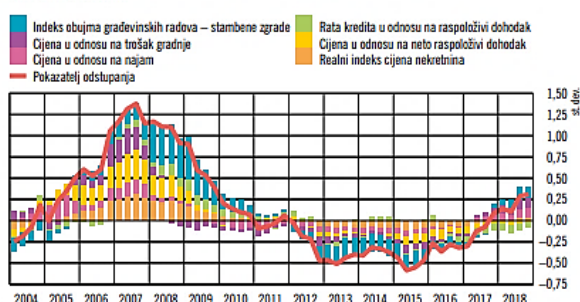
Slika 4.5. Iako broj kupoprodajnih transakcija raste, još je uvijek znatno niži nego prije desetak godina



Napomena: Indeks broja transakcija odnosi se na kupoprodaje stanova i kuća. Podaci se odnose na prijavu poreza na promet nekretnina. Jadran obuhvaća: Dubrovačko-neretvansku, Istarsku, Ličko-senjsku, Splitsko-dalmatinsku, Šibensko-kninsku i Zadarsku županiju. Sjeverna Hrvatska obuhvaća: Koprivničko-križevačku, Krapinsko-zagorsku, Međimursku, Varaždinsku i Zagrebačku županiju. Srednja i istočna Hrvatska obuhvaća: Bjelovarsko-bilogorsku, Brodsko-posavsku, Karlovačku, Osječko-baranjsku, Požeško-slavonsku, Primorsko-goransku, Sisačko-moslavačku, Virovitičko-podravsku i Vukovarsko-srijemsku županiju.
Izvor: DZS (izračun HNB-a)

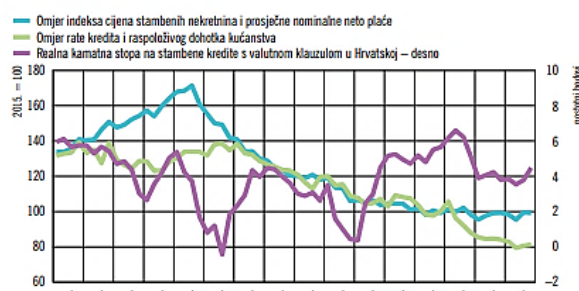
Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina. Budući da spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2018. pokazatelji financijske dostupnosti nekretnina (Mjereno omjerom prosječne rate kredita i raspoloživog dohotka kućanstva i omjerom indeksa cijena stambenih nekretnina i prosječne nominalne neto plaće) blago su se pogoršali (Slika 4.8.). Ipak, oni još uvijek osciliraju oko dosad najnižih razina. Pritom valja naglasiti da ovi pokazatelji mjere promjenu agregatne dostupnosti stambenih nekretnina, ne uzimajući u obzir diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstva s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

Slika 4.6. Cijene stambenih nekretnina porasle su blago iznad razine utemeljene na dugoročnoj vrijednosti njihovih fundamenata



Napomena: Metodologija izračuna opisana je u Financijskoj stabilnosti br. 18, Okvir 2. Odstupanje cijena stambenih nekretnina od intrinzične vrijednosti u Hrvatskoj.
Izvori: DZS (izračun HNB-a); HNB

Slika 4.8. Rast cijena blago je pogoršao financijsku dostupnost stambenih nekretnina



Napomena: Rata kredita odnosi se na prosječan stambeni kredit potreban za kupnju stana od 50-ak kvadrata po cijeni relevantnoj u tom razdoblju (koja se mjeri indeksom cijena stambenih nekretnina).
Izvori: DZS (izračun HNB-a)

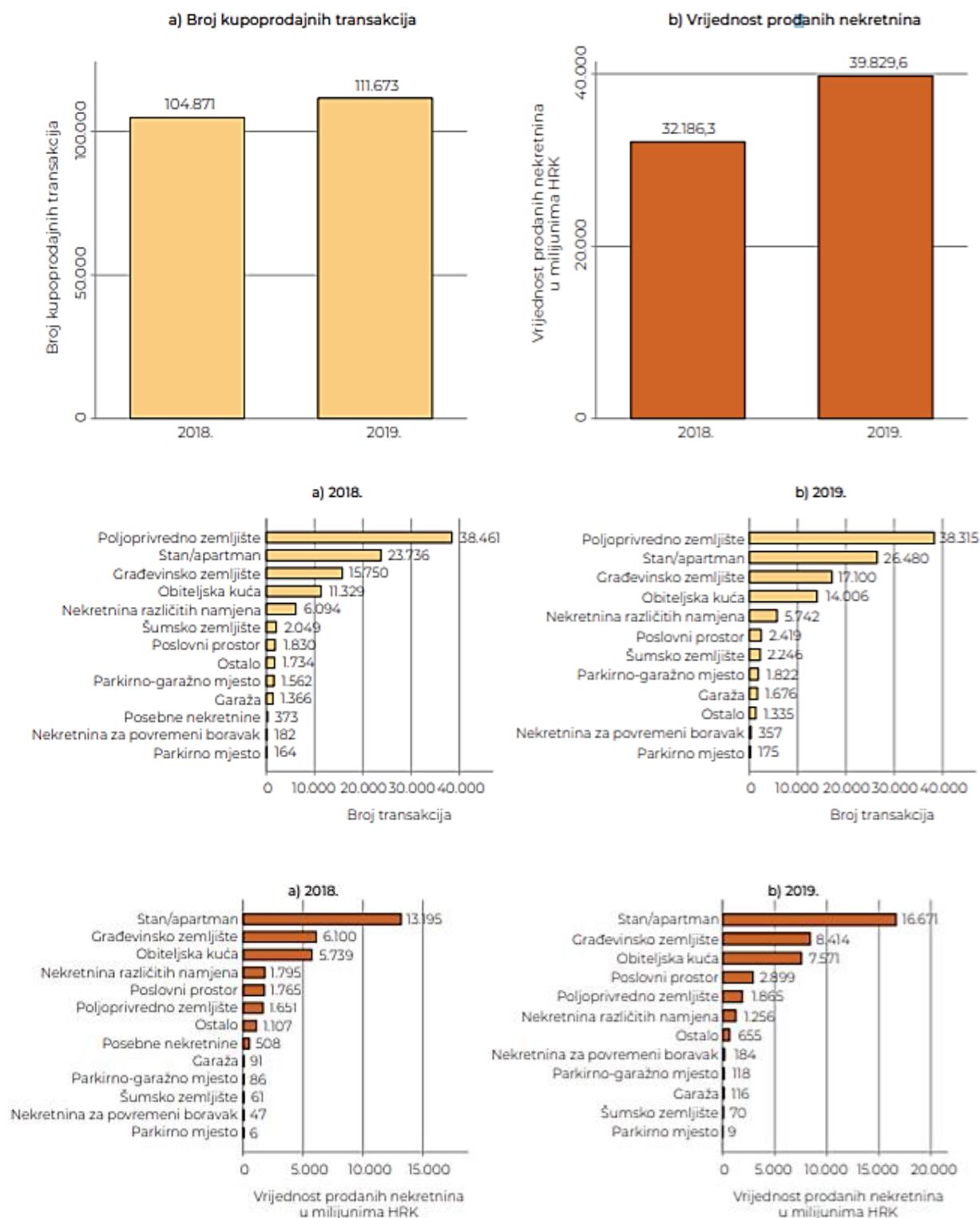
Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina:

Tijekom 2019. u okružju pozitivnih kretanja na tržištu rada i uz nastavak državnog programa subvencioniranja stambenih kredita očekuje se umjeren rast cijena stambenih nekretnina. Kreditni ciklus na ovom tržištu značajno će ovisiti o nastavku pozitivnih trendova na tržištu rada i kretanju agregatnog dohotka stanovništva. Ograničavajući faktor koji bi mogao utjecati na dinamiku kredita kojima se financira kupnja stambenih nekretnina jesu negativni migracijski trendovi, osobito mlađeg dijela populacije, koji i čini najveći dio populacije koja preuzima stambeni dug (vidi Okvir 3. Obilježja zaduženih kućanstava u Hrvatskoj), ali i stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti pri odobravanju dugoročnih kredita potrošačima. U tim okolnostima nije izgledno značajno povećavanje odstupanja cijena nekretnina od razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima, što bi upućivalo na stvaranje neodrživog rasta i bilo potencijalni rizik za očuvanje financijske stabilnosti. Stoga se rizici povezani s ovim tržištem i dalje ocjenjuju umjerenima.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina u RH:

Prema Pregledu tržišta nekretnina u RH, od 2019. godini, broj kupoprodajnih transakcija u 2019. godini, u odnosu na 2018. godinu je veći za oko 6,5%, te je iznosio 111.673 (istih), a vrijednost prodanih nekretnina se povećala za oko 23 %, te iznosi 39.829,6 milijuna HRK. Zabilježen je rast prodaje gotovo svih nekretnina.

Najveći broj transakcija u 2019. godini čine poljoprivredna zemljišta, a slijede stanovi i građevinska zemljišta. Najveća ukupna vrijednost prodanih nekretnina je u stanovima, a slijede građevinska zemljišta i obiteljske kuće.



U odnosu na ostvareni bruto domaći proizvod (BDP), transakcije nekretnina su činile oko 10% BDP-a, što je rast oko 1,5 % u odnosu na prethodnu godinu. Početkom 2020. godine , odnosno početkom utjecaja corona virusa, vrijednosti stambenih nekretnina i dalje rastu, ali smanjenim stopama rasta, a broj transakcija je smanjen. Također, utjecaj potresa u Zagrebu u 03.2020. godini je utjecao na tržište stanova u centru Zagreba, odnosno broj transakcija starogradnje u centru je zanemariv.

Većina transakcija stambenih nekretnina financirana je od strane poslovnih banaka. Za vrijeme COVID-19, banke se suočavaju s dva trenda. Prvi trend je uvođenje moratorija na kredite, koje je zatražilo oko 40-tak tisuća građana, dok ih je oko pola odobreno. Osim moratorija, banke su započele zaoštravati kreditne uvjete, te kreditnu sposobnost računaju sukladno ovršnom zakonu, a u kreditnu sposobnost nisu uračunati dodatci na plaću (terenski rad, naknada za prijevoz i sl.). Broj dugoročnih najмова se povećava, dok se broj kratkoročnih najмова smanjuje. Cijena zakupa uredskih prostora je u sličnim okvirima kao i prije pandemije corona virusa, zbog velike potražnje za poslovnim prostorima, a osobito uredskim prostorima. Nepopunjenost uredskih zgrada je vrlo mala, te se kreće na razini do 5%.

Utjecaj pandemije corona virusa na turističku sezonu je značajan, što je rezultiralo ukupnim padom od oko 50% dolazaka,. Budući da više od 20% BDP-a ovisi o turističkom sektoru, predviđa se pad BDP-a od 9,4% za 2020. godinu, te povećanje oko 6,1% za 2021. godinu.

Izvor: Državni zavod za statistiku, Priopćenja i Statistička izvješća, od 11.10.2021. godine

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2021. u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 3,6%. U odnosu na drugo tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 6,5%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 4,8%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2020. za 6,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 3,5%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2020. za 6,5%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2021. u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 4,9%, za Jadran za 1,2%, a za Ostalo za 5,6%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 7,0%, za Jadran za 6,4% i za Ostalo za 5,4%.

Obrazloženje za odabir metode

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

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

Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

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

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

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA:

temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

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

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

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

TROŠKOVNA METODA:

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

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

Troškovna metoda je prvenstveno 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 kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.


Predmetna nekretnina je **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (zemljište unutar građevinskog područja)**, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine.

IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

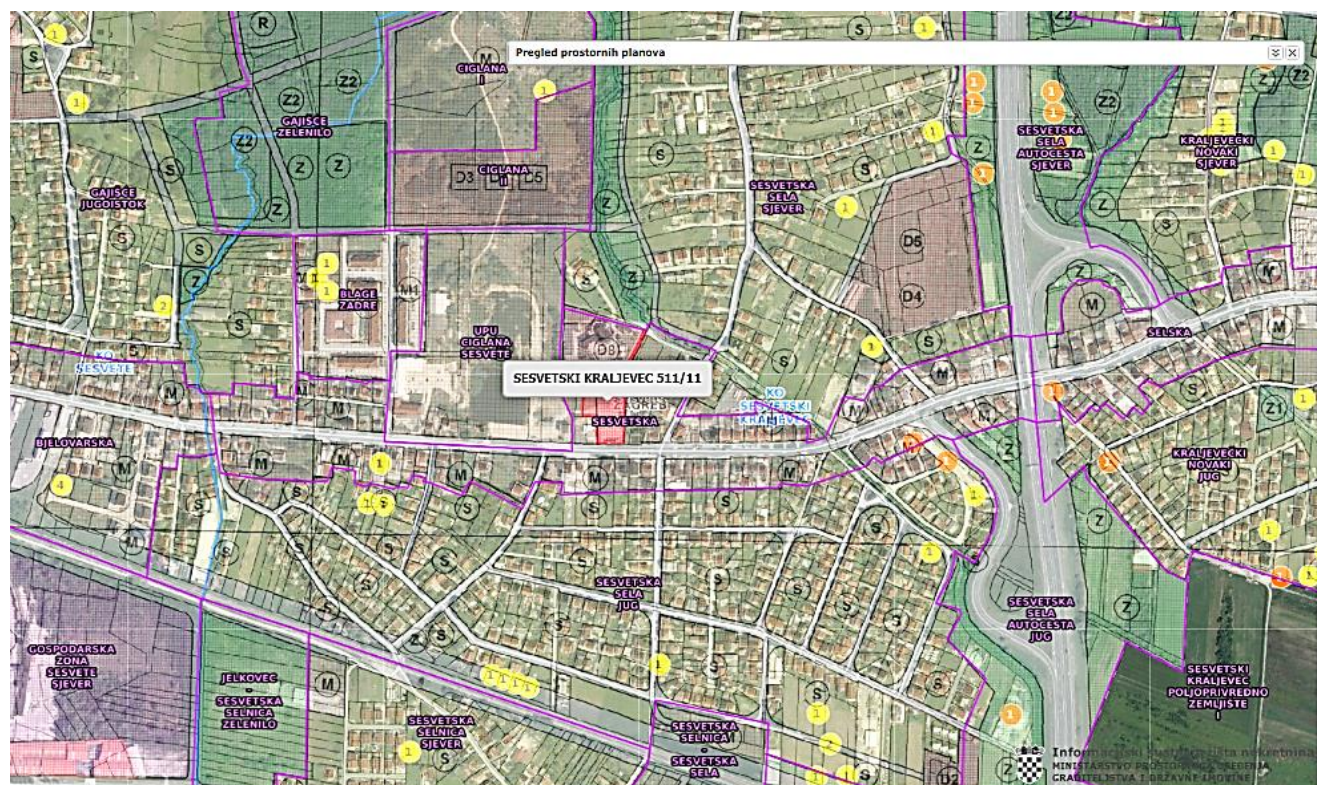
Na službenim internet stranicama nadležnog Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, postoji interaktivna aplikacija pod nazivom Informacijski sustav prostornog uređenja, a čiji je jedan od modula **eNekretnine**, gdje su geolocirani podaci kupoprodajnih ugovora nekretnina u Republici Hrvatskoj u posljednje 4 godine, a sve sukladno Zakonu i pripadnim pravilnicima.

Pridržavajući se principa sličnosti obilježja s procjenjivanom nekretninom, uključujući i lokaciju, odabrane su poredbene nekretnine.

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

<div>  <div> DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS </div> </div>		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
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

Podaci s eNekretnina, dostupni na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>



Podloga

Katalog

Središnji registar prostornih jedinica

Digitalni katastarski plan

Plan približnih vrijednosti 1.1.2019.

Zbirka kupoprodajnih cijena

☐ Stan/apartman (ST/A)

☐ Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)

☐ Poslovna zgrada (PZG)

☐ Poslovni prostor (PP)

☐ Gospodarska zgrada (GZG)

☐ Višestambena zgrada (VZG)

☐ Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak (KPB)

☐ Garaža (G)

☐ Parkirno - garažno mjesto (PGM)

☐ Vanjsko - parkirno mjesto (VPM)

☐ Skladište (SKL)

☐ Spremište (SP)

☐ Različite nekretnine (RN)

☐ Ostalo (OS)

☐ Ruševine (RU)

☒ Građevinsko zemljište (GZ)

☐ Poljoprivredno zemljište (PZ)

☐ Šumsko zemljište (ŠZ)

☐ Prirodno neplodno zemljište (PNZ)

Kao što je vidljivo na gornjem prikazu službene mrežne stranice **eNekrenine**, u predmetnom cjenovnom bloku, odnosno mikrolokaciji nema pogodnih transakcija koje se mogu smatrati u dovoljnoj mjeri poredive s predmetnim zemljištem. Stoga su u daljnim analizama obrađeni također i podaci iz poredivih područja, odnosno cjenovnih blokova grada Zagreba gdje su adekvatne transakcije evidentirane u eNekreninama (kupoprodaje građevinskog zemljišta slične namjene).

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (k.č. 511/11, k.o. SESVETSKI KRALJEVEC)

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan v rednovanja	Cjenovni blok	katastarska čestica	Vrsta	Površina [m ²]	Namjena	K _{is}	Kategorija zemljišta
16.12.2021.	SESVETSKA SELA	k.č. 511/11, k.o. SESVETSKI KRALJEVEC	Građevinsko zemljište	128,49	D8	1,2	I

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Površina [m ²]	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
1032990	DUBRAVA SREDIŠTE	03.12.2018.	35,11	570	D5	1,2	I
1186128	MIROŠEVEC ISTOK	13.06.2019.	29,66	91	D	1,2	I
1039717	BORČEC - GORNJA KUSTOŠ	28.12.2018.	26,72	4.787	D	1,2	I

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan v rednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]
1032990	DUBRAVA SREDIŠTE	03.12.2018.	35,11	119,82	152,55	1,27	44,70
1186128	MIROŠEVEC ISTOK	13.06.2019.	29,66	131,15		1,16	34,50
1039717	BORČEC - GORNJA KUSTOŠ	28.12.2018.	26,72	119,82		1,27	34,02

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Površina [m ²]	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]	K _{is} poredbenih nekretnina	K _{is} procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena [€/m ²]
1032990	DUBRAVA SREDIŠTE	570	44,70	1,2	1,2	1,00	44,70
1186128	MIROŠEVEC ISTOK	91	34,50	1,2		1,00	34,50
1039717	BORČEC - GORNJA KUSTOŠ	4.787	34,02	1,2		1,00	34,02

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Daljnja obilježja nekretnine					k _{po}
		Mikrolokacija	Oblik i veličina parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	
1032990	DUBRAVA SREDIŠTE	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00
1186128	MIROŠEVEC ISTOK	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00
1039717	BORČEC - GORNJA KUSTOŠ	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00

sukladno propisima: bez primjene koeficijenata

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, odnosno prema važećem Pravilniku:

- 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 koja utječu na vrijednost nekretnine.

Prema čl. 19 Pravilnika, poredbene nekretnine pokazuju dovoljnu podudarnost, budući da su nakon provedenog međuvremenskog i interkv alitativnog izjednačenja:

- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **±40%** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina;
- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **± dvostrukog standardnog odstupanja** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo **2σ**).

STATISTIČKA OBRADA

isključuje značajna odstupanja sukladno članku 4., stavak (3) Pravilnika

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok SESVETSKA SELA	Međuvremenski i dijelom interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m ²]	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski i potpuno interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m ²]	Relativ no odstupanje od prosjeka [%]	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1032990	DUBRAVA SREDIŠTE	44,70	1,00	44,70	18,43%	6,96	48,37
1186128	MIROŠEVEC ISTOK	34,50	1,00	34,50	8,58%	3,24	10,50
1039717	BORČEC - GORNJA KUSTOŠ	34,02	1,00	34,02	9,84%	3,72	13,80
suma				113,22			72,67
prosjeak				37,74			24,22
standardno odstupanje				4,92	13,04%		
pravilo 2 - σ (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja						9,84	

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok SESVETSKA SELA	Međuvremenski i potpuno interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m ²]	Odstupanje od prosjeka [%]	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu [%]	Ponderirana v rijednost [€/m ²]	Jedinična v rijednost procjenjiv anog zemljišta [€/m ²]
1032990	DUBRAVA SREDIŠTE	44,70	18,43%	zadovoljava!	33%	14,90	37,74
1186128	MIROŠEVEC ISTOK	34,50	8,58%		33%	11,50	
1039717	BORČEC - GORNJA KUSTOŠ	34,02	9,84%		33%	11,34	
suma					100%		

POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu.

Prema čl. 55 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, te čl. 8 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine, prilog 3 – KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE VRIJEDNOSTI SLUŽNOSTI VODOVA, utvrđeno je da je za zemljište za koje se traži služnost okrnjenost takvog inteziteta i opsega da se služnost procjenjuje s 80% vrijednosti od dobivene tržišne vrijednosti zemljišta (postotak umanjenja iznosi 20%). Namjena zemljišta ostaje ista.

PRILOG 3.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE VRIJEDNOSTI SLUŽNOSTI VODOVA

Stupanj okrnjenosti	Zona stambene namjene (planske oznake S) i mješovite – pretežito stambene namjene (planske oznake M1)		Zona mješovite – pretežito poslovne namjene (planske oznake M2) te ostala zemljišta namijenjena gospodarskim aktivnostima (planske oznake G, K1, K2 i T)	
	Postotak umanjenja	Koeficijent za preračunavanje	Postotak umanjenja	Koeficijent za preračunavanje
Ne postoji uopće ili minimalno ograničava ostala korištenja	10 – 30	0,10 – 0,30	10 – 20	0,10 – 0,20
Djelomično ograničava ostala korištenja	30 – 70	0,30 – 0,70	20 – 55	0,20 – 0,55
Snažno ograničava ostala korištenja	70 – 80	0,70 – 0,80	55 – 80	0,55 – 0,80

PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena v vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana v vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost v odov a	Kategorija zemljišta	
37,74	1	0,0	0,0	0,0	0,20	0,00	30,19
0,80							

Jedinična vrijednost zemljišta iznosi :

30,19 €/m²

227,04 kn/m²

Vrijednost naknade za služnost vodova :

3.879 €

29.172 kn

Vrijednost naknade za služnost vodova (zaokruženo) :

29.200 kn

REKAPITULACIJA:

nekretnina	površina čestice [m ²]	namjena	površina izvršenja prava služnosti [m ²]	vrijednost		vrijednost (zaokruženo)
k.č. 511/11, k.o. SESVETSKI KRALJEVEC	5.179	D8	128,49	29.172 kn	3.879 €	29.200 kn
sveukupno:	5.179			29.172 kn	3.879 €	29.200 kn

Zaokruživanje konačnog iznosa procijenjene vrijednosti provedeno prema čl. 68, al. (5) Pravilnika.

ZAKLJUČAK

Procijenjeni iznos tržišne vrijednosti jednokratne naknade za služnost voda predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom prosincem 2021. godine, iznosi:

nekretnina	površina čestice [m ²]	namjena	površina izvršenja prava služnosti [m ²]	vrijednost		vrijednost (zaokruženo)
k.č. 511/11, k.o. SESVETSKI KRALJEVEC	5.179	D8	128,49	29.172 kn	3.879 €	29.200 kn
sveukupno:	5.179			29.172 kn	3.879 €	29.200 kn

1 € = 7,519809 kn (prema srednjem tečaju HNB na dan izrade elaborata)

Zagreb, prosinac 2021.

Za ALLEGRIAN d.o.o.
Broj: 4 Su – 884/18 - Županijski sud

Izradio:




ALLEGRIAN D.O.O.
A.M. RELJKOVIĆA 2
10 000 ZAGREB

Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Broj: 4 Su – 399/2021 - Županijski sud

Broj: 4 Su – 173/21 - Trgovački sud

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ovom izjavom trgovačko društvo **ALLEGRIAN d.o.o.**, OIB: 86904330721, Zagreb, **pravna osoba koja ispunjava uvjete, odnosno ima potrebno ovlaštenje za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, sukladno čl. 9, st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) temeljem Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su – 884/18, od 26.06.2018. godine, sukladno čl.9, st (2.) Zakona, izjavljuje da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

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

Za **ALLEGRIAN d.o.o.**

direktor:



ALLEGRIAN D.O.O.
A.M. RELJKOVIĆA 2
10 000 ZAGREB

Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

Prilozi

- Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige položenih ugovora
- Prilog 2 – Posjedovni list
- Prilog 3 – Dostavljena tehnička dokumentacija

Prilog 2 – Posjedovni list

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		511/14	SESVETSKA CESTA	2	20		
			DVORIŠTE	2			
Ukupna površina katastarskih čestica				68102			

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

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 27.12.2021. 23:27

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SESVETSKI KRALJEVEC (Mbr. 325392)
Posjedovni list: 7891

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PHOENIX PARK D.O.O., SESVETE, SESVETSKA CESTA 37 (VLASNIŠTVO)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		511/3	SESVETSKA CESTA	24727	20		
			TRAFOSTANICA	25			
			KUĆA, Sesvete, Sesvetska cesta 35	84			
			DVORIŠTE	24618			
		511/4	SESVETSKA CESTA	2967	20		
			PUT	2967			
		511/5	SESVETSKA CESTA	7730	20		
			ZGRADA	1200			
			DVORIŠTE	6530			
		511/6	SESVETSKA CESTA	2629	20		
			PUT	2629			
		511/7	SESVETSKA CESTA	5206	20		
			PUT	5206			
		511/8	SESVETSKA CESTA	11434	20		
			DVORIŠTE	11434			
		511/9	SESVETSKA CESTA	1266	20		
			PUT	1266			
		511/10	SESVETSKA CESTA	4196	20		
			KUĆA, Sesvete, Sesvetska cesta 37	152			
			DVORIŠTE	4044			
		511/11	Sesvetska cesta	5179	20		
			DVORIŠTE	5179			
		511/12	SESVETSKA CESTA	1314	20		
			DVORIŠTE	1314			
		511/13	SESVETSKA CESTA	1452	20		
			DVORIŠTE	1452			

Prilog 3 – Dostavljena tehnička dokumentacija

Ovaj ispis elektroničke isprave
istovjetan je izvorniku.



REPUBLIKA HRVATSKA

GRAD ZAGREB

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

Odjel za graditeljstvo

Središnji odsjek za graditeljstvo
Trg Stjepana Radića 1, Zagreb

KLASA: UPI-361-03/21-001/1244

URBROJ: 251-13-22-1/045-21-17

Zagreb, 27.09.2021.

Gradski ured za prostorno uređanje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo, temeljem čl. 99. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19), rješenja po zahtjevu društva Salon Auto-Prigorje d. o. o. (OIB: 77303494678), Sesvete, Bjelovarska 30a, zastupanog po društvu Projektni biro Naglič d. o. o. (OIB: 18216105743), Zagreb, Oliška 17, za izdavanje građevinske dozvole, izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

Broj 326/2021

I. Dozvoljava se društvu Salon Auto-Prigorje d. o. o., Sesvete, Bjelovarska 30a, kao investitoru, izgradnja vodopskrbnog cjevovoda u Voćinskoj ulici (za priključenje građevine k. č. br. 612, k. o. Sesvetski Kraljevec), na k. č. br. 9710, 9709/1 i 511/11, sve k. o. Sesvetski Kraljevec, a sve u skladu s glavnim projektnom oznakom 21-048 isprava 1 od srpnja 2020./r. 2021., koji je ovjeren ovlaštenim inženjerom građevinarstva Krunoslav Marošević, mag. ing. aedif., broj ovlaštenja G 4752, a koji je sastavni dio ove građevinske dozvole.

II. Glavni projekt iz točke I. izreke ove dozvole sadrži jednu mapu:

- **mapa 1:** Građevinski projekti oznake 21-048 isprava 1 od srpnja 2020./r. 2021., koji je za društvo Projektni biro Naglič d. o. o., Zagreb, Oliška 17, izradio ovlašten inženjer građevinarstva Krunoslav Marošević, mag. ing. aedif., broj ovlaštenja G 4752.

III. Sukladno odredbama čl. 106. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19), gradnju građevine može se pristupiti na temelju pravomoćne građevinske dozvole. Investitor može na vlastitu odgovornost i rizik pristupiti gradnji na temelju izvršne građevinske dozvole.

IV. Ova građevinska dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi izvođenju radova u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste. Smatra se da je investitor pristupio gradnji od dana prijave početka gradnje. Važanje građevinske dozvole produžuje se na zahtjev investitora jednom za tri godine ako se

	Digitally signed by: NENAD KOPRIVNJAČ DN: cn=NENAD KOPRIVNJAČ, o=GRAD ZAGREB, ou=ODJEL ZA GRADITELJSTVO, email=NENAD.KOPRIVNJA@zagreb.hr, c=HR
	Date: 20-09-2021 15:17:23

stranica 1 / 5

nisu promijenili uvjeti za provedbu zahvata u prostoru određeni prostornim planom, odnosno lokacijskom dozvolom u skladu s kojima je građevinska dozvola izdana.

V. Investitor je dužan ovom tijelu graditeljstva prijaviti početak gradnje najkasnije u roku od osam dana prije početka odnosno nastavka radova. U prijavi početka gradnje investitor je dužan navesti klasu, unidžbeni broj i datum izdavanja građevinske dozvole, izvodica i nadzornog inženjera te uz prijavu priložiti dokaz da je u katastru formirana građevinska čestica, ako se gradi građevina za koju se određuje građevna čestica.

VI. Građevina iz točke I. izreke ove dozvole može se početi koristiti, odnosno staviti u pogon nakon što se za istu izda uporabna dozvola.

VII. Ovom građevinskom dozvolom odobrava se samo izgradnja vodovoda, dok kućni priključci nisu predmet ove građevinske dozvole.

VIII. Sukladno odredbama čl. 124. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19), građevina 2.b skupine, mora u pogledu vanjskog izgleda i uređenja građevne čestice biti dovršena u roku od sedam godina. Rok za dovršenje počinje teći od dana prijave početka gradnje. Izmjena ili dopuna građevinske dozvole nije od utjecaja na rok za dovršenje građevine.

Obrazloženje

Investitor, društvo Salon Auto-Prigorje d. o. o., Sesvete, Bjelovarska 30a, zastupan po društvu Projektni biro Naglič d. o. o., Zagreb, Oliška 17, podnio je datu 7. 8. 2021. zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju vodopskrbnog cjevovoda u Voćinskoj ulici (za priključenje građevine k. č. br. 612, k. o. Sesvetski Kraljevec), na k. č. br. 9710, 9709/1 i 511/11, sve k. o. Sesvetski Kraljevec.

Uz zahtjev investitor je priložio dokumente propisane odredbom čl. 108. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19):

1. **Glavni projekt** iz točke II. izreke u elektroničkom obliku, elektronički potpisan
2. **Ispis glavnog projekta** navedenog u točki II. izreke ove dozvole
3. **Geodetsku podlogu** za građevine i zahvate u prostoru oznake TD: 60/2021 od 13. 7. 2021. koju je izradio ovlašten inženjer geodezije Darko Bakarić, dipl. ing. geod., ovjeren po Gradskom uredu za katastar i geodatske poslove, ovjera Klasa: 936-03/21-02/320, Urbroj: 251-15-02-3-21-3 od 15. 7. 2021.

4. **Dokaz pravnog interesa** za k. č. br. 9710, 9709/1 i 511/11, sve k. o. Sesvetski Kraljevec:

- k. č. br. 9710 i 9709/1, obje k. o. Sesvetski Kraljevec, su evidentirane u svojstvu javnog dobra putevi i predstavljaju nerazvrstanu cestu u vlasništvu investitora odnosno Grada Zagreba temeljem odredbi čl. 101. Zakona o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19). Za predmetne čestice spisu priloži Zaključak o davanju suglasnosti Klasa: 940-01/21-03/408, Urbroj: 251-03-02-21-2 od 27. 8. 2021. kojim Grad Zagreb društvu Salon Auto-Prigorje d. o. o., Sesvete, Bjelovarska 30a, daje suglasnost u svrhu dokazivanja pravnog interesa za predmetni zahvat
- za k. č. br. 511/11, k. o. Sesvetski Kraljevec (odgovara zlc. č. br. 511/11, k. o. Sesvetski Kraljevec), uvidom u izvadak iz zemljišne knjige broj ZK ulaska 7891, k. o. Sesvetski Kraljevec, utvrđeno je da je ista u vlasništvu društva Phoenix Park d. o. o., Sesvete, Sesvetska cesta 37. Za predmetnu česticu spisu priloži suglasnost kojom društvo Phoenix

Algoritam potpisa: SHA 256, Broj zapisa: Klasa: UPI-361-03/21-001/1244, URBROJ: 251-13-22-1/045-21-17, Kontrolni broj: NPW2y2akR53g6b0b0vA

Informacije za provjeru dokumenta: Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva. Provjera elektroničkog zapisa vrši se elektronički zapis moguća je: putem klase i urudbenog broja (Broj zapisa), putem kontrolnog broja otkrivanja u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom početka na prikazane slike na adresi: <https://e-platastara.zagreb.hr/eplatastara>.

stranica 2 / 5

Park d. o. o., kao vlasnik nekretnine, društvu Salon Auto-Prigorie d. o. o. daje suglasnost u svrhu dokazivanja pravnog interesa za predmetni zahtav

5. Dokaz da može biti investitor:

Za predmetne čestice spisu prileži ugovor o donaciji tehničke dokumentacije od 22. 4. 2021., kojim društvo Vodoopskrba i odvodnja d. o. o., Zagreb, Folnegovičeva 1, dozvoljava da društvo Salon Auto-Prigorie d. o. o., Sesvete, Bjelovarska 30a, može biti investitor predmetne gradnje.

Zahijev je osnovan.

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je sljedeće:
Uz zahijev su priloženi svi propisani dokumenti.

Utvrđeni su svi propisani posebni uvjeti:

- Klasa: 340-03/21-004/1081, Urbroj: 251-13-42-1/007-21-2 od 16. 6. 2021. izdani po Sektoru za promet
- Klasa: VIO-06-04-21-4698, Urbroj: 05-01-01-21-002 od 16. 6. 2021. izdani po društvu Vodoopskrba i odvodnja d. o. o. - Sektor vodoopskrbe, Zagreb, Folnegovičeva 1
- broj: 400100104/25917/21-9984/21 od 17. 6. 2021. izdani po društvu HEP ODS d. o. o., Zagreb, Gunduličeva 32
- Klasa: 214-02/21-03/5583, Urbroj: 511-01-361/1-21-2 od 14. lipnja 2021. izdani po Ministarstvu unutarnjih poslova, Službi za inspeksijske poslove, Zagreb, Avenija Većeslava Holjeveca 20
- Klasa: 361-03/21-01/9493, Urbroj: 376-05-3-21-2 od 24. 6. 2021. izdani po Hrvatskoj regulatornoj agenciji za mrežne djelatnosti, Zagreb, Roberta Frangeša Mišanovića 9
- Klasa: 540-02/21-03/6651, Urbroj: 443-02-05-03-21-2 od 18. 6. 2021. izdani po Državnom inspektoratu - Sanitarnoj inspekciji, Zagreb, Šubičeva 29
- Klasa: 350-07/21-003-436, Urbroj: 251-13-51-1/006-21-2 od 11. 6. 2021. izdani po Sektoru za gradnje komunalne infrastrukture i održavanje javnoprivrednih površina, javnih objekata i javne rasvjete ovog Ureda

U tijeku postupka izdavanja građevinske dozvole, u svrhu utvrđivanja usklađenosti glavnog projekta s posebnim uvjetima, a sukladno odredbama čl. 86. Zakona, ovo tijelo uprave zatražilo je pozivom izdavanje potvrde glavnog projekta od javnoprivrednih tijela koja su utvrdila posebne uvjete. Izdane su sve propisane potvrde:

- Klasa: 340-03/21-005/536, Urbroj: 251-13-42-1/007-21-2 od 26. 8. 2021. izdani po Sektoru za promet
- oznaka: 5110-VIO-06-04-21-6932, Urbroj: 05-01-01-21-002 od 17. 9. 2021. izdani po društvu Vodoopskrba i odvodnja d. o. o. - Sektor vodoopskrbe, Zagreb, Folnegovičeva 1
- broj: 400100104/33238/21-12721/21 od 27. 8. 2021. izdani po društvu HEP ODS d. o. o., Zagreb, Gunduličeva 32
- Klasa: 214-02/21-04/4369, Urbroj: 511-01-361/1-21-2 od 3. rujna 2021. izdani po Ministarstvu unutarnjih poslova, Službi za inspeksijske poslove, Zagreb, Avenija Većeslava Holjeveca 20
- Klasa: 361-03/21-02/6269, Urbroj: 376-05-3-21-2 od 25. 8. 2021. izdani po Hrvatskoj regulatornoj agenciji za mrežne djelatnosti, Zagreb, Roberta Frangeša Mišanovića 9
- Klasa: 540-02/21-05/9308, Urbroj: 443-02-05-03-21-2 od 30. 8. 2021. izdani po Državnom inspektoratu - Sanitarnoj inspekciji, Zagreb, Šubičeva 29

Algoritmi potpis: SHA 256, Broj zapisa: Klasa: UPI-361-03/21-001/1244, URBROJ: 251-13-22-1/045-21-17, Kontrolni broj:

MPW-7jeK83g5hVhVA

Informacije za provjeru dokumenta: Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradnje. Provjera elektroničkog zapisa vidom u elektronički zapis moguća je putem klase i unatrag broja (Broj zapisa), putem kontrolnog broja odnosa u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi: <https://e-pisarnica.zagreb.hr/e-pisarnica>.

stranica 3 / 5

- Klasa: 350-07/21-003/436, Urbroj: 251-13-51-1/006-21-4 od 25. 8. 2021. izdana po Sektoru za gradnje komunalne infrastrukture i održavanje javnoprivrednih površina, javnih objekata i javne rasvjete ovog Ureda

Investitor je priložio i:

- elaborat zaštite od požara broj T.D. EZOP-07/2021 od srpnja 2021., koji je za društvo AXA d. o. o., 23210 Biograd na Moru, Svetog Roka 1/II, ovjerila ovlaštena osoba za izradu elaborata zaštite od požara Emina Maksan, dipl. ing. arh.
- geotehničke uvjete Klasa: 350-07/21-005/397, Urbroj: 251-05-33/003-21-2 od 21. lipnja 2021. izdane po Gradskom uredu za strategijsko planiranje i razvoj grada prema kojima je potrebno naručiti kontinuirani geotehnički nadzor te dokaz kako je isti primijenjen
- iskaz mjera za obračun vodnog doprinosa
- punomoć o zastupanju

Nadalje, utvrđeno je da je glavni projekt izradila ovlaštena osoba, da je glavni projekt propisno označen te da je izrađen tako da je onemogućena promjena njegova sadržaja, odnosno zamjena njegovih dijelova.

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je da su uz zahijev priloženi svi propisani dokumenti iz čl. 108. st. 2. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19), te da su izdane propisane potvrde glavnog projekta. Nadalje, utvrđeno je da se prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Sesveta (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 22/15, pročišćeni tekst), predmetne čestice odnosno obuhvat zahvata nalazi prema kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora“ većim dijelom unutar zone nježovite namjene (planska oznaka M), a manjim dijelom unutar zone javne i društvene namjene – vjerske (planska oznaka D8). Temeljem čl. 22. a Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana Sesveta (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 22/15, pročišćeni tekst), na površinama svih namjena što su utvrđene Generalnim urbanističkim planom Sesveta mogu se graditi ulice, trgovi, dječja igrališta, infrastrukturna mreža i manje infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji i njene postaje za praćenje kakvoće zraka.

Upravna pristojba za ovu građevinsku dozvolu u iznosu od 70,00 kn plaćena je u državnim blizancima, naljepljenima i propisno poništenima na podnesku, a u iznosu od 1.000,00 kn uplaćena je u korist Grada Zagreba - broj računa HR3423600000-1813300007 (dokaz o uplati uložen u spis), a sve prema Tar. br. 1., Tar. br. 2. st. 2. i Tar. br. 51. st. 1., Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (NN 8/17, 37/17, 129/17, 18/19), Zakona o upravnim pristojbama (NN 115/16).

Sljedećom iznesenoga, a temeljem odredbe čl. 110. st. 1. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19), odlučeno je kao u izrici ove građevinske dozvole.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana prijema istog.

Žalba se predaje u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ovom nadležnom upravnom tijelu, uz pravnu pristojbu od 50,00 kn po Tar. br. 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (NN 8/17, 37/17, 129/17, 18/19), Zakona o upravnim pristojbama (NN 115/16).

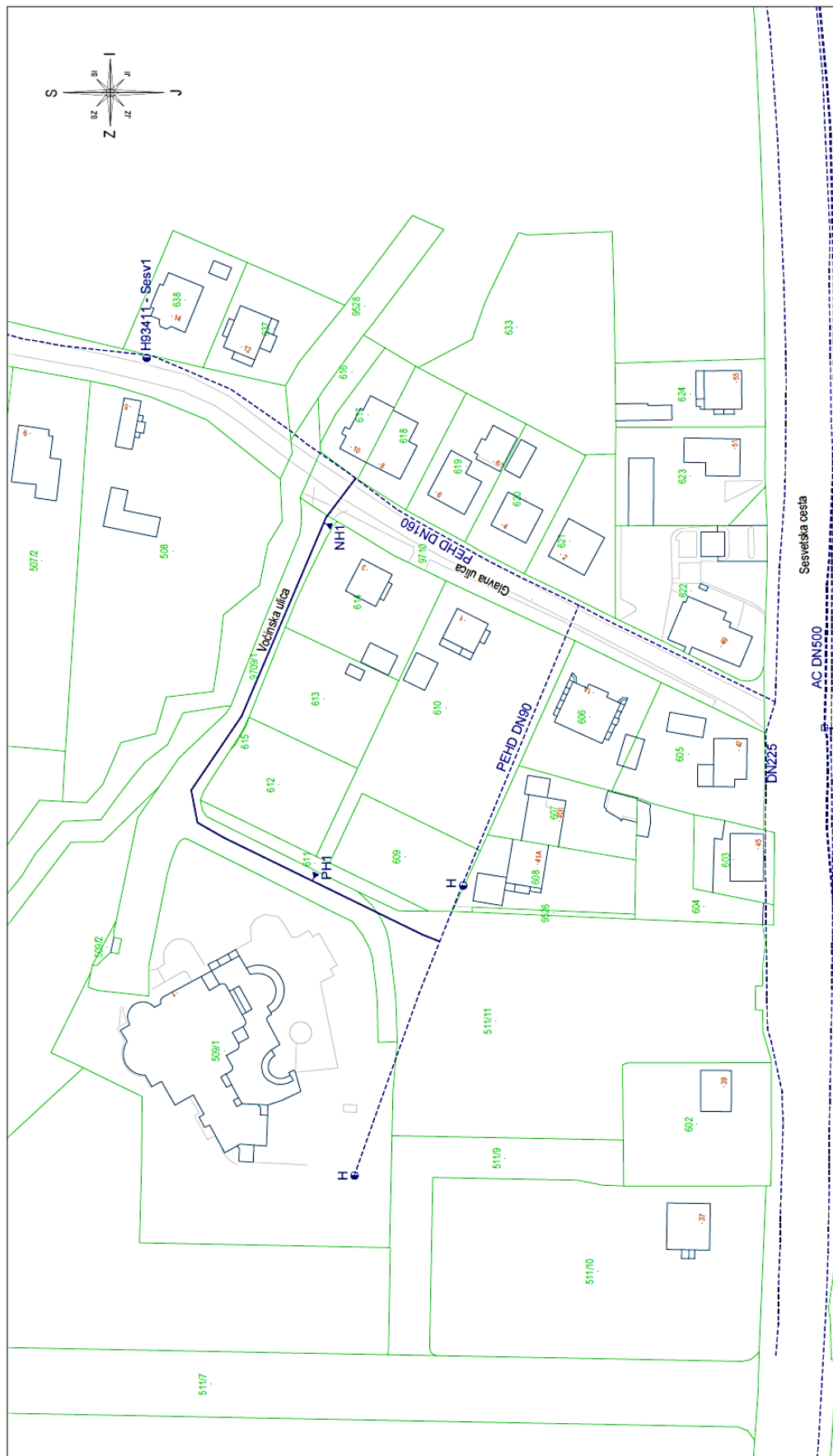
Pripremio: Martin Domljanović, nsg. ing. arh.

Algoritmi potpis: SHA 256, Broj zapisa: Klasa: UPI-361-03/21-001/1244, URBROJ: 251-13-22-1/045-21-17, Kontrolni broj:

MPW-7jeK83g5hVhVA

Informacije za provjeru dokumenta: Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradnje. Provjera elektroničkog zapisa vidom u elektronički zapis moguća je putem klase i unatrag broja (Broj zapisa), putem kontrolnog broja odnosa u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi: <https://e-pisarnica.zagreb.hr/e-pisarnica>.

stranica 4 / 5



LEGENDA:

- Projektirani vodoopskrbni cijevovod
- Postojeći vodoopskrbni cijevovod
- Projektirani hidrant
- Postojeći hidrant
- Zastavna komora

IZVATSKA KONKURSA IZVEDENOG ODGOVORNOSTI
Krunoslav Marčević
mag. ing. arh.
Ovisnik ovrh. građevinarstva, G 475/2

PROJEKTI BIRO NACLIĆ d.o.o. za projektiranje, građevinarstvo i trgovinu	INVESTITOR:	SALON AUTO-PRIGORJE d.o.o., Bjelavska 30a, 10 360 Sesvete OIB: 7730349487	PROJEKTANT:	Krunoslav Marčević, diplomirani grad.
	GLAVNI PROJEKT	GRAĐEVINA: IZGRADNJA VODOOPSKRBNOG CJEVOVODA U VOČINSKOJ ULICI ZA PRIKLJUČENJE GRAĐEVINE K.O. BR. 612, K.O. SESVETSKI KRALJEVEC NA JAVNI VODOOPSKRBNI SUSTAV	SURADNIK:	Mateja Štepić, mag. ing. arh.
GRABEVNSKI PROJEKT	SADRŽAJ:		DATUM:	07.2021. B.P. 21-048
	SITUACIJA NA KOPIJI KATASTRARSKOG PLANA		MJERLO:	BR. NACRTA: 2. 1:1 000

POPIS POSJEDNIKA I VLASTNIKA
katastarska općina Sesvetski Kraljevec (325392)

Br.č. Posjednik čestice	Br.č. Posjednik čestice	Posjednik	Br.č. Posjednik čestice	Br.č. Posjednik čestice	Vlasnik
511/11	7891	PHODNY PARK D.O.O. SESVETE, SESVETSKA CESTA 37	511/11	7891	PHODNY PARK D.O.O. SESVETE, SESVETSKA CESTA 37
9709/1	8836	JAVNO DOBRO U OPCIJI UPORABI U INOVIJURNOJ VLASTI GRAĐA TRG STEPANA RADICA I. ZAGREB	9709/1	8836	JAVNO DOBRO U OPCIJI UPORABI U INOVIJURNOJ VLASTI GRAĐA TRG STEPANA RADICA I. ZAGREB
9710	4	OPĆE DOBRO: JAVNA CESTA, USLAVNA CESTA	9710	4	OPĆE DOBRO: JAVNA CESTA, USLAVNA CESTA

Br. Točke	KOORDINATE VODA	
	E	N
1	471259.44	5076150.68
2	471261.25	5076155.24
3	471275.71	5076184.78
4	471287.27	5076208.41
5	471291.35	5076215.51
6	471300.03	5076217.17
7	471313.91	5076203.68
8	471349.43	5076191.16
9	471371.67	5076181.73
10	471373.19	5076181.09
11	471383.68	5076173.18



<p>Posjednik za geodetsko projektovanje, izdavanje i usluge</p> <p>REPERplus</p> <p>10000 Zagreb, Zvezdana Brijuna 1</p>		<p>K.o. Sesvetski Kraljevec, MBO 325392 k.č. 511/11, 9709/1, 9710</p>	
Mjerilo:	1:1000	Legenda:	<p>— projektirani vod</p> <p>— katastarski plan</p>
Datum:	13.07.2021.	Izdavač:	<p>DARKO BAKARIĆ</p> <p>09:49:44 +02'00"</p>
<p>GEODETSKA PODLOGA ZA GRAĐEVINE I ZAHVATE U PROSTORU</p> <p>Izgradnja vodopropusnog deponoda u vodnoj ulici za priključenje građevine na k.č. br. 612 k.o. Sesvetski Kraljevec</p> <p>Investitor:</p>		<p>Izdavač: Igor PETRIČEVIĆ, geod. teh. Ovlaštenik DARKO BAKARIĆ, dipl. ing. geod.</p> <p>DARKO BAKARIĆ Digitally signed by DARKO BAKARIĆ Date: 2021.07.13</p>	
<p>SALON AUTO-PRIGORJE d.o.o.</p> <p>Bjelovarska 30a, 10300 Sesvete</p>			



PROJEKTI BIRO NACLIĆ
d.o.o. za projektovanje, izdavanje i uslage

GLAVNI PROJEKT
GRAĐEVINSKI PROJEKT

INVESTITOR: SALON AUTO-PRIGORJE d.o.o.
Bjelovarska 30a, 10300 Sesvete
OIB: 773349487

GRAĐEVINA:
IZGRADNJA VODOPROPUKNOG CJEVOVODA
U VODNOJ ULICI ZA PRIKLJUČENJE GRAĐEVINE
K.Č. BR. 612, K.O. SESVETSKI KRALJEVEC
NA JAVNI VODOPROPUKNI SUSTAV

SADRŽAJ:

SITUACIJA NA GEODETSKOJ PODLOZI

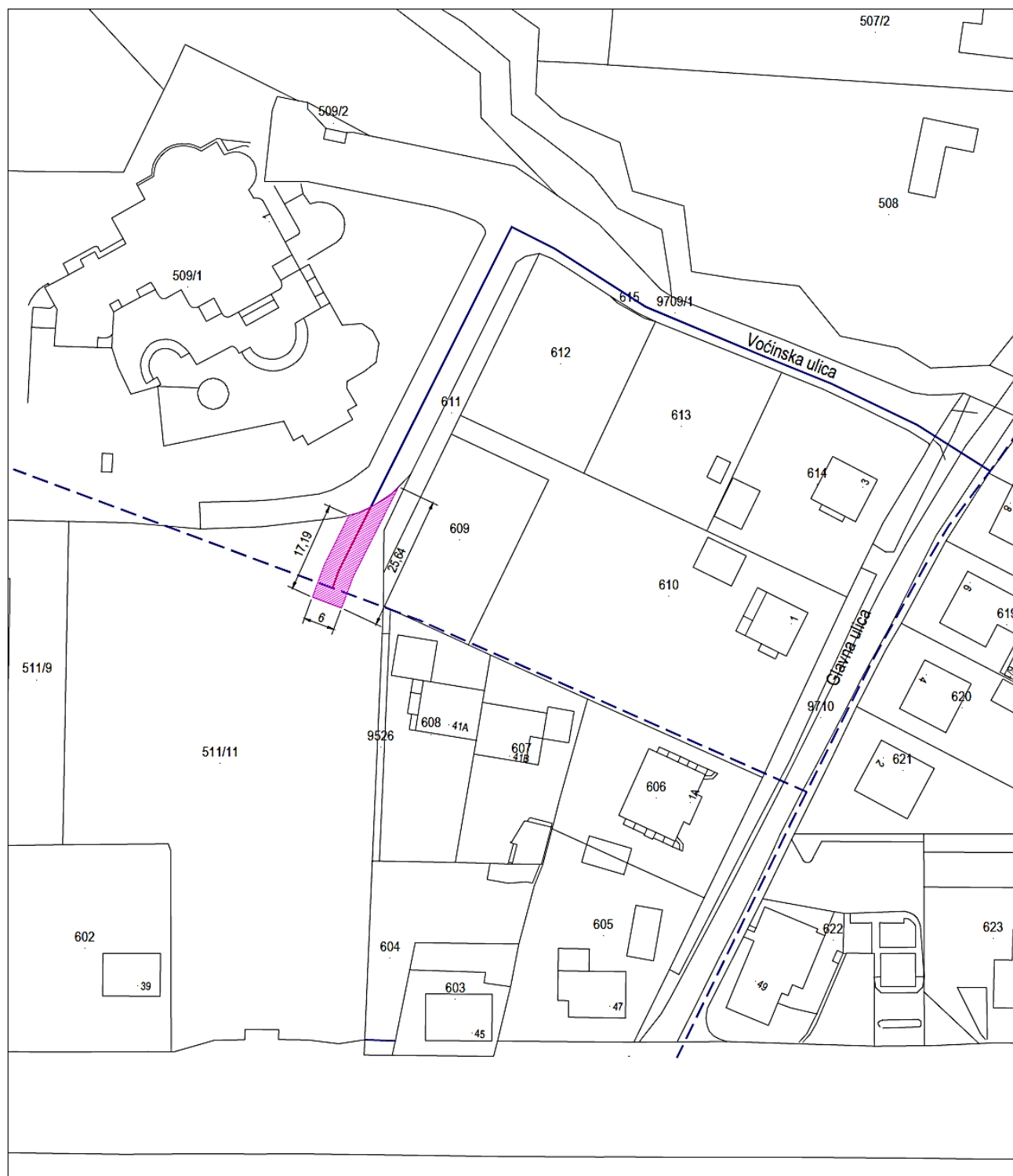
PROJEKTANT:
Krunoslav Mardešić, diplomirani grad.

SURADNIK:
Maja Stjepić, mag. ing. aedf.

DATUM: 07.2021. | B.P. 21-048

MJERLO: 1:1000 | BR. NACRTA: 3.

INVAZIVNA IZMJENA IZMJENA GRADNOSTAVNI
Krunoslav Mardešić
mag. ing. aedf.
OIB: 773349487



- PROJEKTIRANI VODOOPSKRBNI CJEVOVOD
NA DIJELU K.Č.BR. 511/11, K.O. SESVETSKI KRALJEVEC
- POSTOJEĆI VODOOPSKRBNI CJEVOVOD
- POJAS PRAVA SLUŽNOSTI (cca 120 m2)