

~~~~~

**VEGA-ING**

obrt za inženjerstvo i procjene nekretnina  
vlasnik Lidija Kušt, Đurđevac, Kralja Tomislava 62  
OIB: 92713720195  
tel. 091 133 4003; e-mail: kust.lidija@gmail.com

~~~~~

Naručitelj: **GLOBAL EURO-TRADE d.o.o. u stečaju**  
**Medarska ulica 69**  
**10000 Zagreb**  
**OIB: 05122452158**

Broj elaborata: 1410/2025

Svrha: prodaja nekretnine u stečajnom postupku

***PROCJEMBENI ELABORAT***  
***TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI***  
***NEKRETNINE***

koja se nalazi na katastarskoj čestici broj 4596/22 (ident. grunt. broj),  
upisane u zk uložak broj 5504 k.o. Donje Vrapče,  
na adresi:  
Medarska ulica 69, 10000 Zagreb  
u vlasništvu:  
**GLOBAL EURO-TRADE d.o.o. u stečaju, OIB: 05122452158, Zagreb, Medarska ulica 69,**  
**u vlasničkom dijelu 1/1**

Izradila:  
Lidija Kušt, ing. građ.  
- stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjene vrijednosti nekretnina

Za VEGA-ING:  
Lidija Kušt

Đurđevac, 28.10.2025.

~~~~~

## VEGA-ING

obrt za inženjerstvo i procjene nekretnina  
 vlasnik Lidija Kušt, Đurđevac, Kralja Tomislava 62  
 OIB: 92713720195  
 tel. 091 133 4003; e-mail: kust.lidija@gmail.com

### SADRŽAJ:

|        |                                                                     |       |    |
|--------|---------------------------------------------------------------------|-------|----|
| 1.     | Rješenje o upisu u popis stalnih sudskih vještaka                   | ..... | 3  |
| 2.     | Obrtnica                                                            | ..... | 5  |
| 3.     | Popis primijenjenih zakona i propisa                                | ..... | 6  |
| 4.     | Uvod                                                                | ..... | 7  |
| 4.1.   | Zadatak                                                             | ..... | 7  |
| 4.2.   | Podaci o očevidu                                                    | ..... | 7  |
| 4.3.   | Legalitet izgrađenog objekta                                        | ..... | 7  |
| 5.     | Lokacija                                                            | ..... | 8  |
| 5.1.   | Lokacija nekretnine u širem okruženju                               | ..... | 8  |
| 5.2.   | Lokacija nekretnine u užem okruženju                                | ..... | 8  |
| 5.3.   | Planski status                                                      | ..... | 9  |
| 5.4.   | Opis lokacije nekretnine                                            | ..... | 11 |
| 5.4.1. | Lokalni položaj                                                     | ..... | 11 |
| 5.4.2. | Vrsta izgradnje i korištenje zemljišta                              | ..... | 11 |
| 5.5.   | Opremljenost                                                        | ..... | 11 |
| 5.6.   | Energetski certifikat                                               | ..... | 11 |
| 5.7.   | Buka i zagađenje                                                    | ..... | 11 |
| 5.8.   | Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta                 | ..... | 11 |
| 6.     | Građevina                                                           | ..... | 12 |
| 6.1.   | Opis građevine                                                      | ..... | 12 |
| 6.2.   | Iskaz geometrijskih podataka                                        | ..... | 12 |
| 7.     | Opći vrijednosni odnosi na tržištu                                  | ..... | 13 |
| 8.     | Određivanje tržišne vrijednosti                                     | ..... | 14 |
| 8.1.   | Metodologija procjene vrijednosti nekretnine                        | ..... | 14 |
| 8.2.   | Utvrđivanje vrijednosti zakupa                                      | ..... | 14 |
| 8.2.1. | Međuvremensko izjednačenje cijena                                   | ..... | 14 |
| 8.2.2. | Interkvalitativno izjednačenje cijena i statistička obrada podataka | ..... | 16 |
| 9.     | Opća prihodovna metoda                                              | ..... | 16 |
| 9.1.   | Izračun ostatka održivog vijeka korištenja građevine                | ..... | 17 |
| 9.2.   | Godišnji prinos na zemljište                                        | ..... | 18 |
| 9.3.   | Vrijednost građevine                                                | ..... | 18 |
| 9.4.   | Tržišna vrijednost nekretnine                                       | ..... | 19 |
| 10.    | Zaključak                                                           | ..... | 20 |
| 11.    | Prilozi                                                             | ..... | 21 |
| 11.1.  | Izvadak iz zemljišne knjige, katastra i posjedovni list             | ..... | 21 |
| 11.2.  | Dokumentacija za izgradnju i uporabu objekta                        | ..... | 25 |
| 11.3.  | Grafički prilozi                                                    | ..... | 30 |
| 11.4.  | Foto prilog                                                         | ..... | 33 |

## 1. RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH SUDSKIH VJEŠTAKA



**REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/452

URBROJ: 514-03-04/02-25-04

Zagreb, 17. veljače 2025.

Ministarstvo pravosuda, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Lidije Kušt, inženjera građevinarstva iz Herešina, Ulica Darka Ozmeća 30, OIB: 92713720195, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

### R J E Š E N J E

- I. Lidija Kušt, inženjer građevinarstva iz Herešina, Ulica Darka Ozmeća 30, OIB: 92713720195, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 17. veljače 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

### Obrazloženje

Lidija Kušt, inženjer građevinarstva iz Herešina, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog



514|UP1710032401452|4

studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovana državljanka Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Varaždinu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Lidija Kušt, Herešin, Ulica Darka Ozmeća 30
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032401452|4



## 2. OBRTNICA

REPUBLIKA HRVATSKA



## OBRTNICA

06010101135

Vlasnik obrta

**LIDIJA KUŠT**

Ime i prezime

OIB vlasnika 92713720195  
Matični broj obrta 97471631

Tvrtka

VEGA-ING, obrt za inženjerstvo i procjene nekretnina, vl. Lidija Kušt, Đurđevac,  
Kralja Tomislava 62

Datum upisa u Obrtni registar 28.10.2013.

Datum početka obavljanja obrta 04.11.2013.

Djelatnosti

74.90.-OSTALE STRUČNE, ZNANSTVENE I TEHNIČKE DJELATNOSTI, D. N., 82.11.-  
KOMBINIRANE UREDSKE ADMINISTRATIVNE USLUŽNE DJELATNOSTI, 95.29.-  
POPRAVAK OSTALIH PREDMETA ZA OSOBNU UPORABU I KUĆANSTVO, 41.20.-  
GRADNJA STAMBENIH I NESTAMBENIH ZGRADA, 71.12.-INŽENJERSTVO I S NJIM  
POVEZANO TEHNIČKO SAVJETOVANJE



Kontrolni broj: 99c99211-447b-4255-9c7c-32f6e13458b0

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://e-obrt.minpo.hr:443/kontrolaDokumenta/> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

### 3. POPIS PRIMIJENJENIH ZAKONA I PROPISA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), u nastavku Zakon
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 i 145/24)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), u nastavku Pravilnik
- Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, mrežne stranice: <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- Državni zavod za statistiku, mrežne stranice: [www.dsz.hr](http://www.dsz.hr)

Naručitelj: **GLOBAL EURO-TRADE d.o.o. u stečaju**  
**Medarska ulica 69**  
**10000 Zagreb**  
**OIB: 05122452158**

## ***PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE***

### **4. UVOD**

#### **4.1. ZADATAK**

Na zahtjev Naručitelja, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine upisane u zk uložak broj 5504 k.o. 339318 Donje Vrapče, kč.br. 4596/22 – Medarska ulica sa 154 m<sup>2</sup>, koja se sastoji od Poslovna zgrada sa 151 m<sup>2</sup> i Dvorište sa 3 m<sup>2</sup>.

Vlasnik nekretnine je Global euro-trade d.o.o. u stečaju, OIB: 05122452158, Zagreb, Medarska ulica 69, u vlasničkom dijelu 1/1.

Nekretnina je ucrтана u katastarski operat Grada Zagreba, Gradski ured za katastar i geodetske poslove i upisana u Posjedovni list broj 5504 k.o. Donje Vrapče (sve u prilogu).

Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, provjera podataka iz zemljišnih knjiga, niti je li pokrenut bilo kakav upravno-pravni postupak. Predmet ove procjene nije procjenjivanje raslinja (drveće, grmlje) koje se eventualno nalazi na procjenjivanoj čestici, kao niti namještaj u poslovnom prostoru.

Svrha procjene tržišne vrijednosti nekretnine je prodaja nekretnine u stečajnom postupku.

#### **4.2. PODACI O OČEVIDU**

**Datum procjene vrijednosti:** 28.10.2025.

**Datum procjene kvalitete:** 9.10.2025.

**Datum očevida:** 9.10.2025.

Procjena vrijednosti nekretnine provedena je na osnovu izvršenog pregleda nekretnine prilikom obilaska, uvida u postojeću dokumentaciju, prikupljenih podataka, foto snimaka i dostavljenih podataka od strane naručitelja. Za dijelove građevine koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i dr.) pretpostavlja se da ne postoje nedostaci i štete.

#### **4.3. LEGALITET IZGRAĐENOG OBJEKTA**

Za izgrađeni objekt na procjenjivanoj nekretnini, a kao dokaz legalnosti, predloženo mi je (sve u prilogu):

- Uvjerenje o evidentiranju građevine u katastarskom operatu prije 15. veljače 1968. godine, Klasa: 935-08/2013-02/2104, Ur.broj: 251-15-02/2-2013-2, izdano u Zagrebu 21.5.2013. godine,
- Rješenje o izvedenom stanju, Klasa: UP/I 350-05/2013-007/3862, Urbroj: 251-13-22/506-2014-11, izdano u Zagrebu 21.9.2014. godine.



## 5. LOKACIJA

### 5.1. POLOŽAJ NEKRETNOSTI U ŠIREM OKRUŽENJU



### 5.2. POLOŽAJ NEKRETNOSTI U UŽEM OKRUŽENJU





### 5.3. PLANSKI STATUS

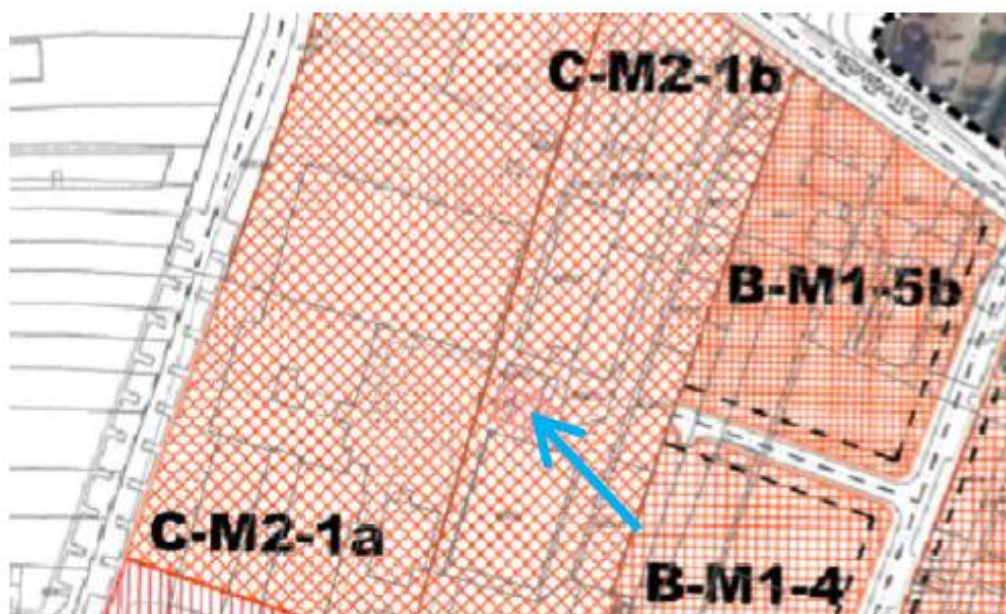
Prema UPU Oranice-TEP tematski park



| GRAD ZAGREB                                                                                                           |                                                |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--|
| Naziv prostornog plana: <b>URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA<br/>"ORANICE - TEP tematski park"</b><br>IZMJENE I DOPUNE 2017. |                                                |  |
| Naziv kartografskog prikaza: <b>KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA</b>                                                     |                                                |  |
| Broj kartografskog prikaza: <b>1.</b>                                                                                 | Mjerilo kartografskog prikaza: <b>1 : 2000</b> |  |

#### TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

|  |                                                        |
|--|--------------------------------------------------------|
|  | GRANICA OBUHVATA PLANA                                 |
|  | MJEŠOVITA NAMJENA<br>- PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA      |
|  | MJEŠOVITA NAMJENA<br>- PRETEŽITO POSLOVNA NAMJENA      |
|  | JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA<br>- PREDŠKOLSKA             |
|  | JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA<br>- ŠKOLSKA                 |
|  | JAVNE ZELENE POVRŠINE<br>- JAVNI PARK                  |
|  | JAVNE ZELENE POVRŠINE<br>- TEMATSKI PARK               |
|  | ZASTITNE ZELENE POVRŠINE                               |
|  | POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA                      |
|  | VODE I VODNA DOBRA<br>- POVRŠINE POKREMNOSTI POD VODOM |



| GRAD ZAGREB                                                                                                   |    |                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------------------------------------|
| Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA<br>"ORANICE - TEP tematski park"<br>IZMJENE I DOPUNE 2017. |    |                                         |
| Naziv kartografskog prikaza: NAČIN I UVJETI GRADNJE                                                           |    |                                         |
| Broj kartografskog prikaza:                                                                                   | 4. | Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 2000 |

## TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

|                |                                                                  |
|----------------|------------------------------------------------------------------|
|                | GRANICA OBUHVATA PLANA                                           |
| UVJETI GRADNJE |                                                                  |
|                | NISKA GRADNJA<br>- 4 ETAŽE ( 4. ETAŽA OBLIKOVANA KAO POTKROVLJE) |
|                | VIŠESTAMBENA GRADNJA<br>- 5 ETAŽA                                |
|                | VIŠESTAMBENA GRADNJA<br>- 6 ETAŽA                                |
|                | VIŠESTAMBENA GRADNJA<br>- 7 ETAŽA                                |
|                | VIŠESTAMBENA GRADNJA<br>- 7 ETAŽA                                |
|                | VIŠESTAMBENA GRADNJA<br>- OD 6 DO 9 ETAŽA                        |
|                | GRADNJA PRETEŽITO POSLOVNE GRADEVINE<br>- 9 ETAŽA                |
|                | GRADNJA PRETEŽITO POSLOVNE GRADEVINE<br>- 7 ETAŽA                |
|                | GRADNJA OSNOVNE ŠKOLE                                            |
|                | GRADNJA DJEČJEG VRTIČA                                           |
|                | OZNAKA ZONE                                                      |
|                | MAKSIMALNI GRADEVNI PRAVAC                                       |

## 5.4. OPIS LOKACIJE NEKRETNINE

### 5.4.1. Lokalni položaj

- zapadni dio Grada Zagreba, k.o. Donje Vrapče
- cjenovni blok: Oranice TEP

### 5.4.2. Vrsta izgradnje i korištenje zemljišta

- građevinsko zemljište
- korištenje i namjena površine – M2 mješovita namjena-pretežito poslovna namjena
- način i uvjeti građenja – C-M2-1b gradnja pretežito poslovne građevine-9 etaža
- poslovna građevina – servisne radione, skladište, uredski i pomoćni prostor
- u užem okruženju poslovni objekti, u širem okruženju objekti stambene namjene
- blizina javnih i uslužnih sadržaja

## 5.5. OPREMLJENOST (prometnice, infrastruktura)

Prometna povezanost: posredan pristup na javnu prometnu površinu na kč.br. 6908/16 k.o. Donje Vrapče (Medarska ulica) preko kč.br. 4596/29 k.o. Donje Vrapče u vlasništvu pravnog subjekta, nogostupa nema

Parkiranje: nije osigurano

Komunalna infrastruktura: građevina je priključena na elektrodistributivnu mrežu, plinsku mrežu, vodovodnu i kanalizacijsku mrežu

## 5.6. ENERGETSKI CERTIFIKAT

Energetski certifikat i razred: nije dostavljen

## 5.7. BUKA I ZAGAĐENJE

Buka: na parceli nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi

Zagađenje: prema podacima dostupnima procjeniteljici, ne postoji zagađenje tla, a geološka istraživanja nisu provedena

## 5.8. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Procjenjivana katastarska čestica građevinsko je zemljište 1. kategorije. Na zemljištu je izgrađena poslovna građevina – servisne radione, skladište, uredski i pomoćni prostor. Katastarska čestica identična je zk čestici. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena zemljišta. Nekretnina je dobro prometno povezana s gradskim prometnicama.

Usklađenost gruntovnice i katastra: da

| POVRŠINA ZEMLJIŠTA                                        |         |                  |        |                                                  |                  |        |
|-----------------------------------------------------------|---------|------------------|--------|--------------------------------------------------|------------------|--------|
| Upis u zemljišnu knjigu, zk ul.br. 5504 k.o. Donje Vrapče |         |                  |        | Upis u posjedovni list br.5504 k.o. Donje Vrapče |                  |        |
|                                                           | č.k.br. | oznaka zemljišta | m²     | kč.br.                                           | oznaka zemljišta | m²     |
| 1.                                                        | 4596/22 | Medarska ulica   | 154,00 | 4596/22                                          | Medarska ulica   | 154,00 |
|                                                           |         | poslovna zgrada  | 151,00 |                                                  | poslovna zgrada  | 151,00 |
|                                                           |         | dvorište         | 3,00   |                                                  | dvorište         | 3,00   |
| UKUPNO:                                                   |         |                  | 154,00 |                                                  |                  | 154,00 |

## 6. GRAĐEVINA

### 6.1. OPIS GRAĐEVINE

**Status lokacije:** uređeno i komunalno opremljeno građevinsko zemljište

**Vrsta građevine:** građevina poslovne namjene

**Vrijeme izgradnje:** dio prije 1968. godine, dogradnja i nadogradnja 2010. godine

**Funkcija prostora:** poslovna zgrada (servisne radione, skladište, uredski i pomoćni prostor)

#### Konstrukcija i materijali:

Uredski dio/proizvodnja

|                              |                                                                            |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| - katnost:                   | prizemlje + 1 kat                                                          |
| - temelji:                   | armirani beton                                                             |
| - nosiva konstrukcija:       | opeka, ab serklaži i grede, ab stubište                                    |
| - međukatna konstrukcija:    | armiranobetonska ploča                                                     |
| - krov i pokrov:             | dvostrešno krovšte, pokrov krovni limeni paneli                            |
| - pročelja:                  | žbuka, završna obrada                                                      |
| - limarija:                  | pocinčana, plastificirana                                                  |
| - fasadni otvori:            | pvc, izo staklo, sekcijaska vrata                                          |
| - unutarnja stolarija:       | drvena                                                                     |
| - stropovi:                  | gipskartonske ploče, boja                                                  |
| - pregradni zidovi:          | opeka, žbuka                                                               |
| - obrada podova:             | keramika, kamen, parket, epoksi premaz                                     |
| - obrada unutrašnjih zidova: | boja, keramika                                                             |
| - grijanje:                  | centralno na plin                                                          |
| - ventilacija:               | prirodna, prisilna                                                         |
| - klima:                     | izvedena                                                                   |
| - sanitarna oprema:          | standardna                                                                 |
| - priključci:                | električna energija, vodovod i kanalizacija, plin, telefon                 |
| - stanje prostora:           | dobro-odgovara etalonskom stanju odbitaka glede proteka vremena korištenja |

### 6.2. ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

| Poslovna zgrada      | tlocrtna povr.<br>(m <sup>2</sup> ) | visina (m) | koeficijent* | neto korisna<br>vrijednost povr. (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------|-------------------------------------|------------|--------------|----------------------------------------------------|
| Prizemlje            |                                     |            |              |                                                    |
| - zatvoreni prostori |                                     |            |              |                                                    |
| ulaz/stubište        | 7,11                                | 3,33       | 1,00         | 7,11                                               |
| podizna platforma    | 2,24                                | 3,40       | 1,00         | 2,24                                               |
| wc                   | 3,60                                | 3,40       | 1,00         | 3,60                                               |
| servisna radiona     | 29,58                               | 3,40       | 1,00         | 29,58                                              |
| servisna radiona     | 63,81                               | 3,23       | 1,00         | 63,81                                              |
| <b>Ukupno:</b>       | <b>106,34</b>                       |            |              | <b>106,34</b>                                      |
|                      |                                     |            |              |                                                    |



| Poslovna zgrada      | tlocrtna povr.<br>(m <sup>2</sup> ) | visina (m) | koefficient* | neto korisna<br>vrijednost povr. (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------|-------------------------------------|------------|--------------|----------------------------------------------------|
| 1. kat               |                                     |            |              |                                                    |
| - zatvoreni prostori |                                     |            |              |                                                    |
| stubište             | 9,05                                | 2,74-3,16  | 1,00         | 9,05                                               |
| podizna platforma    | 2,24                                | 2,74-2,99  | 1,00         | 2,24                                               |
| skladište            | 32,00                               | 2,99       | 0,50         | 16,00                                              |
| uredski prostor      | 54,48                               | 2,99       | 1,00         | 54,48                                              |
| uredski prostor      | 9,37                                | 2,99       | 1,00         | 9,37                                               |
| <b>Ukupno:</b>       | <b>107,14</b>                       |            |              | <b>91,14</b>                                       |
| <b>Sveukupno:</b>    | <b>213,48</b>                       |            |              | <b>197,48</b>                                      |

\*prema Pravilniku, Prilog 1.

| Rekapitulacija    | tlocrtna<br>površina (m <sup>2</sup> ) | neto korisna<br>vrijednost<br>površina (m <sup>2</sup> ) | bruto korisna<br>površina (m <sup>2</sup> ) | volumen (m <sup>3</sup> ) |
|-------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------|
| Poslovna zgrada   |                                        |                                                          |                                             |                           |
| prizemlje         | 106,34                                 | 106,34                                                   | 129,83                                      | 899,41                    |
| 1.kat             | 107,14                                 | 91,14                                                    | 122,80                                      |                           |
| <b>Sveukupno:</b> | <b>213,48</b>                          | <b>197,48</b>                                            | <b>252,63</b>                               | <b>899,41</b>             |

## 7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

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

Prema podacima HGK, od početka krize 2008./2009. godine pa do 2015. godine ukupan broj izdanih građevinskih dozvola imao je trend pada, a od 2016. godine počinje rasti. Do kraja 2015. godine cijene nekretnina su bilježile kontinuirani pad, a u 2016. godini dolazi do laganog rasta cijena stambenih nekretnina. Rast u promatranome razdoblju (ovisno o kojoj je godini riječ) postignut je u uvjetima nastavka povoljnijih kretanja gospodarske aktivnosti. Rast cijena ne odnosi se isto na sva područja u RH. Pretežito u ruralnim i manje razvijenim sredinama ima manje transakcija i manji je rast cijena, dok određena područja bilježe snažan rast. Problemi za gospodarstvenike su i dalje nepovoljna demografska kretanja, smanjenje radno aktivnog stanovništva, neusklađenost zanimanja nezaposlenih osoba u odnosu na potražnju poslodavaca i dr. Zbog izbijanja pandemije i u RH je 2020. godine, a nakon višegodišnjeg rasta gospodarstva, došlo do smanjenja gospodarske aktivnosti. Rast je naglo zaustavljen u drugom tromjesečju 2020. godine zbog izvanrednih mjera pokrenutih u svrhu sprečavanja širenja epidemije virusa Covid-19. Ponovni rast gospodarstva započeo je u drugom tromjesečju 2021. godine rekordnom stopom od 16,9%, koju su slijedile stope rasta od četvrtog kvartala 2021. godine do drugog kvartala 2022. godine u rasponu od 9,7% do 7,7%. Drugu polovicu 2021. godine i prva tri kvartala 2022. godine obilježile su izrazito visoke stope inflacije, a jedan od glavnih faktora rasta inflacije je energetska kriza koja je započela u trećem kvartalu 2021. godine i koja je eskalirala u drugom kvartalu 2022. godine s početkom rata u Ukrajini. U odnosu na 2023. godinu, u 2024. godini zabilježen je pad prometa nekretnina od 2,9%. Cijene nekretnina i dalje rastu, iako usporeno u odnosu na prethodno razdoblje. S obzirom na povoljne kamatne stope, poticaje za određena ulaganja u gospodarstvu, stabilne ekonomske pokazatelje, i u 2025. godini očekuje se nastavak interesa za nekretnine, posebno u dijelu novogradnje. Nakon dužeg perioda stagnacije, u 2021. godini započeo je snažan razvoj u segmentu industrijskih nekretnina. Zastupljena je gradnja logističkih prostora u cijeloj Hrvatskoj, a najpoželjnije zone su u okolici većih gradova.

## 8. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 8.1. METODOLOGIJA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Člankom 23. Zakona propisane su tri metode procjene i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnim prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

**Poredbena metoda** u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

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

**Troškovna metoda** u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Prema čl. 53., st. (1) Pravilnika u troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta, a prema čl. 54. istog Pravilnika vrijednost zemljišta u troškovnoj metodi se u pravilu dobiva primjenom poredbene metode.


#### Odabir metode

Za procjenu se odabire prihodovna metoda. Zakupi će biti procijenjeni poredbenom metodom.

### 8.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZAKUPA

#### 8.2.1. Međuvremensko izjednačenje cijena

Iz razloga što sve nekretnine nisu zakupljene u isto vrijeme, njihove cijene moramo prvo međuvremenski izjednačiti.

| INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>                                                                                                             |             |                                       |                       |                            |                |                |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup>                                                                                                                           |             |                                       |                       |                            |                |                |        |
| Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.<br>Users are kindly requested to state the source.                                                |             |                                       |                       |                            |                |                |        |
|  <b>DRŽAVNI ZAVOD<br/>STATISTIKU</b><br>CROATIAN BUREAU<br>OF STATISTICS |             | Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> |                       |                            |                |                |        |
|                                                                                                                                                             |             | Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>  |                       |                            |                |                |        |
| 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  |
| 2021.                                                                                                                                                       | Q1          | 134,19                                | 113,37                | 138,20                     | 145,43         | 132,80         | 115,71 |
|                                                                                                                                                             | Q2          | 139,03                                | 118,77                | 143,00                     | 152,55         | 134,34         | 122,17 |
|                                                                                                                                                             | Q3          | 141,44                                | 120,30                | 145,56                     | 154,60         | 138,18         | 122,62 |
|                                                                                                                                                             | Q4          | 144,99                                | 124,98                | 148,97                     | 158,32         | 142,51         | 124,37 |
| 2022.                                                                                                                                                       | Q1          | 152,25                                | 136,43                | 155,53                     | 168,63         | 147,28         | 132,32 |
|                                                                                                                                                             | Q2          | 157,94                                | 137,66                | 162,01                     | 175,12         | 151,52         | 140,80 |
|                                                                                                                                                             | Q3          | 162,44                                | 141,23                | 166,69                     | 182,31         | 155,80         | 139,65 |

|       |    |        |        |        |        |        |        |
|-------|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|       | Q4 | 170,11 | 145,65 | 174,95 | 193,94 | 160,87 | 146,19 |
| 2023. | Q1 | 173,56 | 146,93 | 178,82 | 193,34 | 166,65 | 154,22 |
|       | Q2 | 179,63 | 154,70 | 184,58 | 199,62 | 170,86 | 165,78 |
|       | Q3 | 180,09 | 158,63 | 184,39 | 204,40 | 168,50 | 162,69 |
|       | Q4 | 186,24 | 151,09 | 193,11 | 206,63 | 179,04 | 167,17 |
| 2024. | Q1 | 189,41 | 156,03 | 195,82 | 210,30 | 181,47 | 170,84 |
|       | Q2 | 197,53 | 163,11 | 204,12 | 218,40 | 188,98 | 180,96 |
|       | Q3 | 202,19 | 165,56 | 209,28 | 220,10 | 195,35 | 189,95 |
|       | Q4 | 205,01 | 167,68 | 212,25 | 226,36 | 195,50 | 189,84 |
| 2025. | Q1 | 214,18 | 178,35 | 220,66 | 237,37 | 201,93 | 202,52 |
|       | Q2 | 223,65 | 181,03 | 232,18 | 245,11 | 212,31 | 213,86 |

**Izvor podataka:** Službene stranice Državnog zavoda za statistiku

**Stranica:** <https://podaci.dzs.hr/hr/podaci/cijene/indeks-cijena-stambenih-nekretnina>

Izračun vrijednosti preko indeksa cijena stambenih objekata

#### građevinska zemljišta

| R.br. | k.o.         | površina prostora m <sup>2</sup> | cijena zakupa EUR/m <sup>2</sup> (A) | datum sklapanja ugovora | bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B) | bazni indeks na dan vrednovanja 10/2025 (C) | korekcijski faktor (D=C/B) | međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup> (A*D) |
|-------|--------------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 1.    | Donje Vrapče | 62,32                            | 17,50                                | 12.2.2025.              | 202,52                                    | 213,86*                                     | 1,056                      | 18,48                                                     |
| 2.    | Donje Vrapče | 59                               | 10,00                                | 14.2.2024.              | 170,84                                    | 213,86*                                     | 1,252                      | 12,52                                                     |
| 3.    | Donje Vrapče | 303,68                           | 12,50                                | 8.3.2023.               | 154,22                                    | 213,86*                                     | 1,387                      | 17,34                                                     |
| 4.    | Donje Vrapče | 197                              | 8,75                                 | 6.3.2023.               | 154,22                                    | 213,86*                                     | 1,387                      | 12,14                                                     |

**Izvor podataka:** Informacijski sustav prostornog uređenja

**Stranica:** <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

Napomena: \* nema podataka za četvrti kvartal 2025., primijenjeni podaci za drugi kvartal 2025.

Iz tablice su vidljivi podaci o cijenama zakupa poslovnih prostora po m<sup>2</sup>, datumi sklapanja ugovora, te vrijednosti baznih indeksa na dan sklapanja ugovora. Kada podijelimo bazni indeks na dan vrednovanja s baznim indeksom na dan sklapanja ugovora, a što je vidljivo u osmoj koloni tablice, dobijemo korekcijski faktor s kojim množimo jediničnu cijenu zakupa po m<sup>2</sup>, te dobijemo međuvremenski izjednačenu cijenu.

### 8.2.2. Interkvalitativno izjednačenje cijena i statistička obrada podataka

|                                                                                | PROCJENJIVANA NEKRETNINA | USPOREDBA 1.           | USPOREDBA 2.           | USPOREDBA 3.           | USPOREDBA 4.           |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| OSNOVNI ULAZNI PODACI, EKONOMSKI ASPEKTI                                       |                          |                        |                        |                        |                        |
| Lokacija nekretnine                                                            | Donje Vrapče             | Donje Vrapče           | Donje Vrapče           | Donje Vrapče           | Donje Vrapče           |
| katastarska općina                                                             | Oranice TEP              | Oranice TEP            | Oranice TEP            | Oranice TEP            | Oranice TEP            |
| cjenovni blok                                                                  | 4596/22                  | ID ZKC: 2281935        | ID ZKC: 2193012        | ID ZKC: 1851632        | ID ZKC: 1850658        |
| broj katastarske čestice                                                       | 213,48                   | 62,32                  | 59                     | 303,68                 | 197                    |
| Površina prostora (m <sup>2</sup> )                                            |                          | 12.2.2025.             | 14.2.2024.             | 8.3.2023.              | 6.3.2023.              |
| Datum transakcije                                                              |                          | 18,48                  | 12,52                  | 17,34                  | 12,14                  |
| Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>                            |                          |                        |                        |                        |                        |
| FIZIČKI ASPEKTI                                                                |                          |                        |                        |                        |                        |
| Buka                                                                           | tolerantna               | tolerantna             | tolerantna             | tolerantna             | tolerantna             |
| Prilagodba                                                                     |                          | 1,00                   | 1,00                   | 1,00                   | 1,00                   |
| Prilagođena cijena zakupa EUR/m <sup>2</sup>                                   |                          | 18,48                  | 12,52                  | 17,34                  | 12,14                  |
| Zagađenje okoliša                                                              | nije poznato             | nije poznato           | nije poznato           | nije poznato           | nije poznato           |
| Prilagodba                                                                     |                          | 1,00                   | 1,00                   | 1,00                   | 1,00                   |
| Prilagođena cijena zakupa EUR/m <sup>2</sup>                                   |                          | 18,48                  | 12,52                  | 17,34                  | 12,14                  |
| Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zakupa EUR/m <sup>2</sup> |                          | 18,48                  | 12,52                  | 17,34                  | 12,14                  |
| Prosječna cijena zakupa EUR/m <sup>2</sup>                                     |                          | 15,12                  |                        |                        |                        |
| Odstupanje od prosjeka u %                                                     |                          | 22,22                  | -17,20                 | 14,68                  | -19,71                 |
| Prihvatljivost odstupanja (čl. 4. st. (1) Pravilnika)                          |                          | < ±30 % → prihvatljivo | < ±30 % → prihvatljivo | < ±30 % → prihvatljivo | < ±30 % → prihvatljivo |
| STATISTIČKA OBRADA PODATAKA                                                    |                          | USPOREDBA 1.           | USPOREDBA 2.           | USPOREDBA 3.           | USPOREDBA 4.           |
| Odstupanje od prosjeka u EUR/m <sup>2</sup>                                    |                          | 3,36                   | -2,60                  | 2,22                   | -2,98                  |
| Kvadrat odstupanja                                                             |                          | 11,2896                | 6,7600                 | 4,9284                 | 8,8804                 |
| Suma svih kvadratnih odstupanja                                                |                          | 31,8584                |                        |                        |                        |
| Standardno odstupanje                                                          |                          | 2,8222                 |                        |                        |                        |
| Dvostruko standardno odstupanje (pravilo 2-sigma)                              |                          | 5,6444                 |                        |                        |                        |
| Odstupanje od 2-sigma                                                          |                          | prihvatljivo           | prihvatljivo           | prihvatljivo           | prihvatljivo           |

## 9. OPĆA PRIHODOVNA METODA

Metodologija korištena u procjeni je prihodovna metoda s obzirom da se navedenom metodom utvrđuje tržišna vrijednost izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine čija svrha je stvaranje prihoda. Vrijednost nekretnine utvrdit će se na temelju pretpostavljenog prihoda od zakupa kojeg bi nekretnina postigla na tržištu.

Ukupni prihodi nekretnine umanjuju se za troškove održavanja, nakon čega se ta razlika (čisti prihod) diskontira.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ$$

pri čemu je:

PV – prihodovna vrijednost nekretnine

PG – čisti godišnji prihod građevine

VZ – vrijednost zemljišta

M – multiplikator

p – kamatna stopa nekretnine

Za utvrđivanje iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta mjerodavna je kamatna stopa na nekretnine koja se uzima kao osnovica za kapitalizaciju. Kod utvrđivanja iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta ne uzimaju se u obzir djelomične površine koje se mogu samostalno koristiti.

Vrijednost zemljišta i vrijednost građevina zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađenih građevnih čestica.



## 9.1. IZRAČUN OSTATKA ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA GRAĐEVINE

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine potrebno je imati u vidu održivi vijek gospodarskog korištenja i ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja. Tehnički vijek (vijek trajanja konstrukcije) je duži od gospodarskog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja utvrđuje se na temelju odbitaka zbog starosti održivog vijeka korištenja.

Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina procjenjuje se prema vrsti i obilježjima građevine, a osobito uzimajući u obzir način gradnje.

### NAČIN IZRAČUNA – FK MATRICA

#### FK matrica

|   |                                                       | A – lokacija/tržište                                                                                                                                                    | B – zgrada općenito                                                                                                                                                                        | C – stanje zgrade                                                                                                                                                                    |
|---|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>                |
| 2 | Uporabivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>          |
| 3 | Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana | <ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>           |
| 4 | Uporabivost ograničeno dana/osigurana                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>      |
| 5 | Uporabivost kratkoročno dana/osigurana                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• nedovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul> |

Izvor podataka: Seiser F.J., Kainz F. (2011) Der Wert von Immobilien, I, Seiser+Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, str. 529.

| Podaci o nekretninama                  |            |           |
|----------------------------------------|------------|-----------|
| godina izgradnje                       | 1968.      | 2010.     |
| starost građevine G                    | 57 godina  | 15 godina |
| održivi vijek korištenja OVK, odabrani | 80 godina  | 80 godina |
| <b>Faktor korištenja zgrade:</b>       |            |           |
| A-lokacija/tržište                     | 1,5        |           |
| B-zgrada općenito                      | 1,5        |           |
| C-stanje zgrade                        | 1,5        |           |
| <b>FK odabrano:</b>                    | <b>1,5</b> |           |
| relativna starost (G/OVK)              | 71%        | 19%       |
| OOVK (%)                               | 57,8       | 76,6      |
| OOVK (god)                             | 46,24      | 61,28     |
| *odabrani OOVK                         | 54         |           |
| zamjenska starost (OVK – OOVK)         | 33,76      | 18,72     |
| linearno umanjenje vrijednosti (%)     | 42,2       | 23,4      |
| *odabrano linearno umanjenje (%)       | 33         |           |
| kamatna stopa                          | 8,0**      |           |
| multiplikator                          | 12,30      |           |

\*zbog različitih godina izgradnje u izračun je uzet srednji OOVK od 54 godine i srednje linearno umanjenje od 33%

\*\*Za proizvodne građevine orijentacijska kamatna stopa kreće se 6,5-8,0%. Za procjenjivanu poslovnu građevinu odabrana je prosječna kamatna stopa od 7,5%, koja se korigira i dodaje se: +0,5% na gospodarsku situaciju, što ukupno iznosi 8,0%.

## 9.2. GODIŠNJI PRINOS NA ZEMLJIŠTE

Za utvrđivanje iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta mjerodavna je kamatna stopa na nekretnine koja se uzima kao osnovica za kapitalizaciju. Ako procjenjujemo vrijednost građevne čestice na kojoj je izgrađen poslovni prostor, ukamaćujemo vrijednost zemljišta kamatnom stopom.

S obzirom da je OOVK duži od 50 godina, diskontiranu vrijednost zemljišta možemo zanemariti, a sve prema čl. 41. Pravilnika.

Tada se izraz za jednotračnu prihodovnu metodu svodi na izraz:  $PV = PG \times M$

## 9.3. VRIJEDNOST GRAĐEVINE

| Vrijednost zakupa po m <sup>2</sup> |                 |      | 15,12 EUR/m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------|-----------------|------|--------------------------|
| odabrano za:                        | Poslovna zgrada |      |                          |
|                                     | prizemlje       | 100% | 15,12 EUR/m <sup>2</sup> |
|                                     | 1.kat           | 80%  | 12,10 EUR/m <sup>2</sup> |

### Ukupni godišnji prihod

U izračun vrijednosti uzimaju se tlocrtne površine prostorija bez koeficijenata

| PRIHODI OD:     | tlocrtna površina<br>m <sup>2</sup> | mjesečni prihod<br>EUR/m <sup>2</sup> | godišnji prihod<br>(površina x mjesečni<br>prihod x 12) EUR |
|-----------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Poslovna zgrada |                                     |                                       |                                                             |
| prizemlje       | 106,34                              | 15,12                                 | 19.294,33                                                   |
| 1.kat           | 107,14                              | 12,10                                 | 15.556,73                                                   |
| <b>Ukupno:</b>  | <b>213,48</b>                       |                                       | <b>34.851,06</b>                                            |

### Čisti prihod

| ČISTI PRIHOD                                                        | EUR              |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| ukupni godišnji prihod nekretnine                                   | 34.851,06        |
| troškovi gospodarenja i upravljanja, rizik gubitka zakupnine (20 %) | -6.970,21        |
| <b>UKUPNO ČISTI PRIHOD:</b>                                         | <b>27.880,85</b> |

### Vrijednost građevine

Vrijednost građevine dobije se umnoškom neto nominalnog prihoda građevine i multiplikatora (M). Neto nominalni prihod dobije se tako da se od čistog prihoda oduzme godišnji prinos na zemljište.

Vrijednost građevine:

$$PV = 27.880,85 \text{ EUR} \times 12,30 = 342.934,46 \text{ EUR}$$

**9.4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

|                                                  |                   |            |
|--------------------------------------------------|-------------------|------------|
| VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (OOVK > 50 godina)          | 0,00              | EUR        |
| VRIJEDNOST GRAĐEVINE                             | 342.934,46        | EUR        |
| DODACI:                                          | 0,00              | EUR        |
| ODBICI:                                          | 0,00              | EUR        |
| <b>PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>          | <b>342.934,46</b> | <b>EUR</b> |
| koeficijent prilagodbe* prema čl. 33. Pravilnika | 1,00              |            |
| <b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>             | <b>342.934,46</b> | <b>EUR</b> |

\*ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon i Pravilnik propisuju prilikom prilagodbe privremene prihodovne vrijednosti na tržišnu vrijednost

**zaokruženo 343.000,00 EUR (prema Uputi KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31)**

Napomene: - obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost  
 - procijenjena tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine  
 - uredski namještaj nije predmet procjene

---

## VEGA-ING

obrt za inženjerstvo i procjene nekretnina  
vlasnik Lidija Kušt, Đurđevac, Kralja Tomislava 62  
OIB: 92713720195  
tel. 091 133 4003; e-mail: kust.lidija@gmail.com

---

### 10. ZAKLJUČAK

Iznos od **343.000,00 EUR** predstavlja tržišnu vrijednost poslovne građevine na katastarskoj čestici br. 4596/22 (ident. grunтовni broj), upisane u zk ul.br. 5504 i Posjedovni list broj 5504 k.o. Donje Vrapče, na adresi Medarska ulica 69, Zagreb.

Procjena je obavljena sukladno priznatim pozitivnim propisima u RH.

Izradila sam ju prema svom najboljem stručnom znanju i potpuno samostalno, nepristrano i neovisno te izjavljujem da nisam zainteresirana za predmet procjene niti za njezinu vrijednost. Procjena se može koristiti isključivo za navedenu svrhu.

#### Pretpostavke i ograničenja

Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi od strane naručitelja. Detaljniji pregledi nisu predmet ovog elaborata. U slučaju novonastalih činjenica i okolnosti, vještak zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. U tom smislu, obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata dopuniti procjenu. Vrednovanje se odnosi na navedeni datum procjene kvalitete, te se preporuča redovito revidiranje vrijednosti. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok od šest mjeseci do godinu dana.

Procjena je povjerljive prirode. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeća.

Izradila:

Lidija Kušt, ing. građ.

- stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjene vrijednosti nekretnina

Đurđevac, 28.10.2025.

---



## 11. PRILOZI

## 11.1. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE, KATASTRA I POSJEDOVNI LIST



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 20.10.2025. 15:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 339318, DONJE VRAPČE

Broj ZK uložka: 5504

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**A**  
**Posjedovnica**  
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina |     |     | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|-----|-----------|
|      |                               |                  | jutro    | čhv | m2  |           |
| 1.   | 4596/22                       | MEDARSKA ULICA   |          |     | 154 |           |
|      |                               | POSLOVNA ZGRADA  |          |     | 151 |           |
|      |                               | DVORIŠTE         |          |     | 3   |           |
|      |                               | UKUPNO:          |          |     | 154 |           |

## DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Primjedba  |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|      | Temeljem zapisnika broj Z-150/2023/5504 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 09.07.2015. broj Z-27150/15                                                                                                                                                                                                                                                          |            |
| 1.1  | Zabilježu se da je za poslovnu zgradu sagrađenu na kčbr. 4596/22 priloženo rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Četvrtog područni odsjek za graditeljstvo kl. UP/I-350-05/2013-007/3862 Ur.broj: 251-13-22/506-2014-11 od 21. rujna 2014. godine | ZABILJEŽBA |

**B**  
**Vlastovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Primjedba |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.   | Vlasnički dio: 1/1<br>GLOBAL EURO-TRADE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 05122452158, ZAGREB, MEDARSKA ULICA 69                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |
| 2.1  | Temeljem zapisnika br. Z-150/2023/5504 prenosi se sljedeći upis:<br><br>Zaprimljeno 06.06.2022.g. pod brojem Z-31594/2022<br><br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-1543/22<br>06.06.2022, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-1543/22-26<br>10.10.2022, POTVRDA PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 02.11.2022, zabilježba otvaranja predstečajnog postupka.                                                                                                                                                |           |
| 3.1  | Temeljem zapisnika br. Z-150/2023/5504 prenosi se sljedeći upis:<br><br>Zaprimljeno 10.01.2024.g. pod brojem Z-1285/2024<br><br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. 47 ST-1543/2022-71<br>03.03.2023, POTVRDA PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 29.08.2023, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. 46 ST-1543/22 18.12.2023, POTVRDA PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 09.01.2024, zabilježuje se rješenje o potvrdi plana restrukturiranja u predstečajnom postupku nad dužnikom GLOBAL EURO-TRADE d.o.o., OIB: 05122452158 |           |

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
Katastarska općina: 339318, DONJE VRAPČE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 5504

**B**  
**Vlastovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Primjedba |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.1  | <p>Temeljem zapisnika br. Z-150/2023/5504 prenosi se sljedeći upis:</p> <p>Zaprimljeno 10.01.2024.g. pod brojem Z-1285/2024</p> <p>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-1543/2022-81 07.09.2023, POTVRDA PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 03.10.2023, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. 46 ST-1543/22 18.12.2023, POTVRDA PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 09.01.2024, zabilježuje se rješenje o zaključenju predstečajnog postupka</p> |           |
| 5.1  | <p>Temeljem zapisnika br. Z-150/2023/5504 prenosi se sljedeći upis:</p> <p>Zaprimljeno 08.07.2024.g. pod brojem Z-34564/2024</p> <p>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-1145/2024-16 08.07.2024</p>                                                                                                                                                                                                |           |

**C**  
**Teretovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Iznos          | Primjedba       |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| 1.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                |                 |
| 1.1  | <p>Temeljem zapisnika broj Z-150/2023/5504 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 22.11.2011. broj Z-56935/11</p> <p>Temeljem Ugovora o kreditu br. 0000029608 sa sporazumom o zasnivanju založnog prava na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine od 26. rujna 2011. javnobilježnički solemniziran, I.Aneksa Ugovora o kreditu br. 0000029608 sa sporazumom o zasnivanju založnog prava na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine od 26. studeni 2011. javnobiležnički solemniziran i Opće punomoći od 29.studenog 2010. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 155.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju vjerovnika vrijedećem na dan dospijeća, s pripadajućom kamatom, naknadom, troškovima i drugim uvjetima sukladno Ugovoru, za korist:</p> <p><b>BANCO POPOLARE CROATIA D.D., OIB: 51129133900, ZAGREB, PETROVARADINSKA ULICA 1</b></p> | 155.000,00 EUR | SPOREDNI ULOŽAK |
| 1.2  | <p>Temeljem zapisnika broj Z-150/2023/5504 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 22.11.2011. broj Z-56935/11</p> <p>Zabilježuje se da je glavni uložak zkul. 3010 k.o. Stenjevec</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                | ZABILJEŽBA      |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.10.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 20.10.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

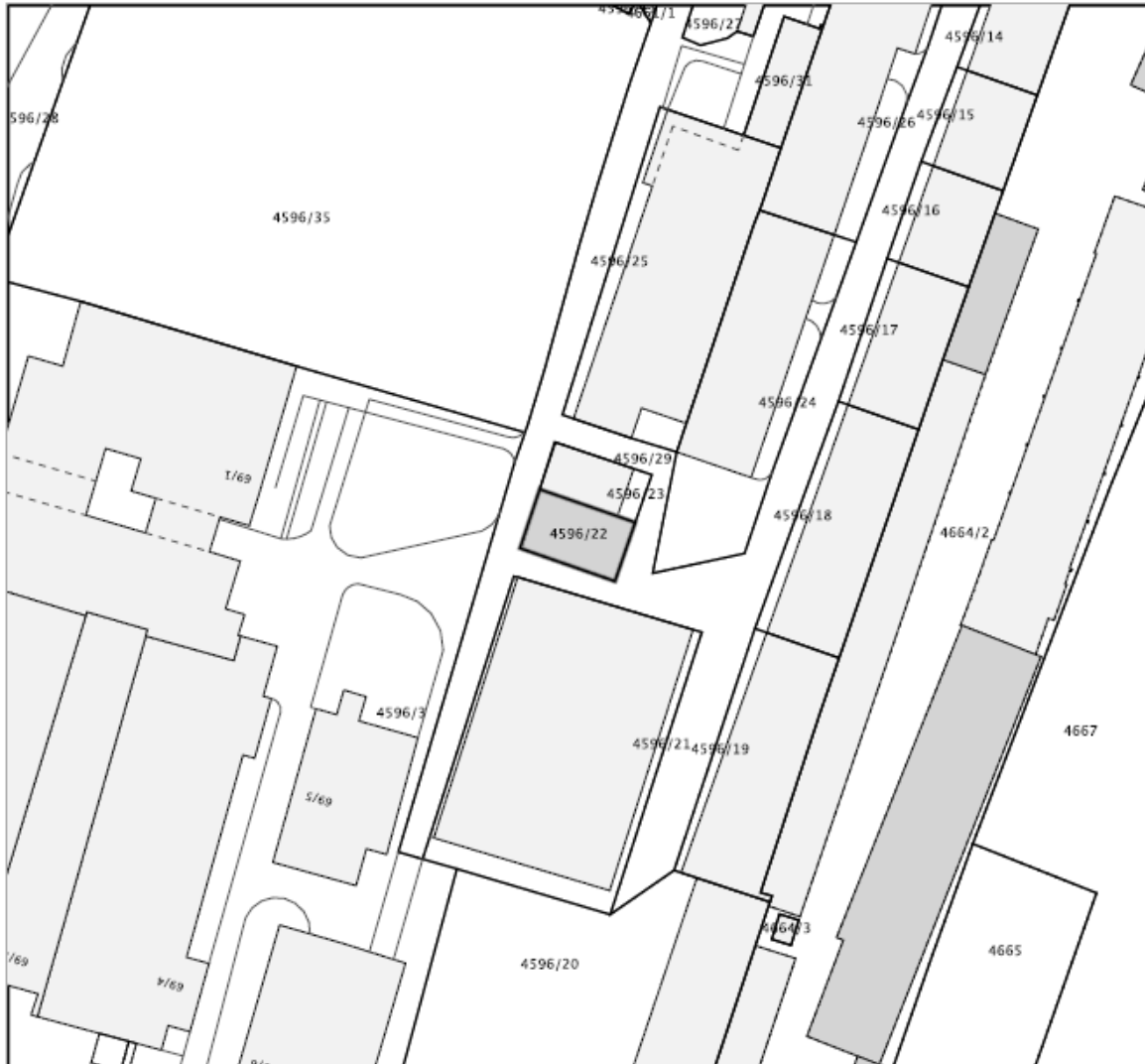
K.o. DONJE VRAPČE

k.č.br.: 4596/22

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 20.10.2025. 15:50

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: **DONJE VRAPČE** (Mbr. 339318)

Posjedovni list: **5504**

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe     | OIB         |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1/1  | GLOBAL EURO-TRADE D.O.O. U STEČAJU, MEDARSKA ULICA 69, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK) | 05122452158 |

**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/<br>m2 | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|-----------------------|-----------|
|                                      |     | 4596/22                  | Medarska ulica                                                                                                     | 154             | 23        |                       |           |
|                                      |     |                          | POSLOVNA ZGRADA                                                                                                    | 151             |           |                       |           |
|                                      |     |                          | DVORIŠTE                                                                                                           | 3               |           |                       |           |
| Ukupna površina katastarskih čestica |     |                          |                                                                                                                    | 154             |           |                       |           |

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



## 11.2. DOKUMENTACIJA ZA IZGRADNJU I UPORABU OBJEKTA



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR  
I GEODETSKE POSLOVE  
Odjel za katastar zemljišta i nekretnina  
Odsjek II. (Susjedgrad)

Klasa: 935-08/2013-02/2104  
Ur. broj: 251-15-02/2-2013-2  
Zagreb, 21.05.2013.

Gradski ured za katastar i geodetske poslove na temelju članka 159. stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku (NN br. 47/09) i članka 124. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN br. 16/07, 124/10), povodom zahtjeva Šivanol d.o.o. iz Zagreba, Medarska 69, izdaje:

## UVJERENJE

Potvrđuje se da je građevina evidentirana u katastarskom operatu na k.č.br. 4596/22 k.o. Vrapče, upisana u posjedovnom listu broj 7662, prije 15. veljače 1968. godine.

Tlocrtna površina evidentirane građevine označena je na izvodu iz katastarskog plana brojem:

**I – zgrada tlocrtna površine 74 m<sup>2</sup>.**

Sastavni dio ovog uvjerenja su izvod iz katastarskog plana i prijepis posjedovnog lista, u prilogu.

Upravna pristojba naplaćena po tarifnim brojevima 1. u iznosu od 20,00 kn, broju 4. u iznosu 20,00 kn, broju 55. u iznosu od 20,00 kn i broju 56. u iznosu 45,00 kn Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12 i 19/13).

Stvarni troškovi naplaćeni su prema Pravilniku o određivanju stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i katastra nekretnina (NN br. 148/08, 75/09 i 51/13) u iznosu od 35,00 kn u gotovini.

Obradila: Darinka Jambrišak

Stručni referent - geodet



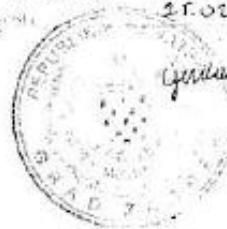
Po ovlaštenju pročelnika:  
Voditelj Odsjeka:  
Andrija Kerotić, dipl.ing.geod.



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

Odjel za graditeljstvo  
Četvrti područni odsjek za graditeljstvo  
Sigetje 2, Zagreb

7-27110/11  
19.11.2014  
21.02.2015



Klasa: UP/I 350-05/2013-007/3862  
Urbroj: 251-13-22/506-2014-11  
Zagreb, 21.09.2014.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Četvrti područni odsjek za graditeljstvo, na temelju čl. 8. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12, i 143/13.), rješavajući po zahtjevu koji je podnijela tvrtka Šivanol d.o.o., Zagreb, Medarska 69 (OIB: 37581884023), za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, donosi

#### RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

I Ozakonjuje se rekonstruirana poslovna zgrada izgrađena na k.č.br. 4596/22 k.o. Vrapče, u Zagrebu, Medarska 69, sljedećih prostornih pokazatelja:

Namjena zgrade: poslovna (servisne radionice, skladište, uredski i pomoćni prostor namijenjen servisu šivaćih strojeva i prodaji strojeva i pribora za šivanje).

Stupanj dovršenosti zgrade: završena,

Podaci o zgradi s obzirom na smještaj na katastarskoj čestici: ugrađena,

Zahtjevnost zgrade: manje zahtjevnost zgrada,

Vanjska veličina: ukupna visina 7,39 m, horizontalnih gabarita u okviru 12,81 x 9,70 m, sa dijelom izvedenim u obliku nadstrešnice bez stupova, veličine 9,70 x 2,90 m,

Ukupan broj etaža: 2,

Naziv etaža: P+K (prizemlje i kat),

Oblik krova: dvostrešan,

podaci o rekonstruiranom dijelu zgrade: zgrada je dograđena u visini prizemlja i nadograđena u visini kata,



UP/I 350-05/2013-007/3862

I u svemu kao u geodetskoj snimci izvedenog stanja, oznake LS-0212/2013, od 10.06.2013.god, koju je izradio ovlašten inženjer geodezije Žarko Kajfež, dipl.ing.geod., Ured ovlaštenog inženjera geodezije Žarka Kajfeža, dipl.ing.geod.; snimci izvedenog stanja, T.D.: LEG-120/14, od travnja 2014.god, koju je izradio ovlašten arhitekt Ivan Čerkez, dipl.ing.arh., Ured ovlaštenog arhitekta Ivana Čerkeza iz Zagreba, koji čine sastavni dio ovog rješenja.

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

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

IV Zgrada, za koju se donosi ovo rješenje može se sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati, priključiti na komunalne vodne građevine, infrastrukturu, za obavljanje djelatnosti u istoj može izdati rješenje prema posebnom zakonu.

V Šivanol d.o.o., Zagreb, Medarska 69, odnosno vlasnici zgrade iz toč. I ove izreke, dužni su po izvršnosti ovog rješenja, platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu sa posebnim propisima.

#### Obrazloženje

Šivanol d.o.o., Zagreb, Medarska 69 (OIB: 37581884023) iz Zagreba, podnio je kao predlagatelj dana 20.06.2013.god. zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za rekonstruirani dio POSLOVNE zgrade izgrađene na k.č.br. 4596/22 k.o. Vrapče, u Zagrebu, Medarska 69.

Zahtjev je osnovan.

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

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

- geodetski snimak izvedenog stanja broj LS-0212/2013 od 10.06.2013., koji je izradio ovlašten inženjer geodezije Žarko Kajfež, dipl.ing.geod., Ured ovlaštenog inženjera geodezije Žarka Kajfeža, dipl.ing.geod., Luka, Lučka cesta 41, u tri primjerka,

- snimku izvedenog stanja broj T.D.: LEG-120/14 od travnja 2014.god, koju je izradio ovlašten arhitekt IVAN ČERKEZ, DIPL.ING.ARH., Ured ovlaštenog arhitekta Ivana Čerkeza, Zagreb, Lukoranska 32 A, u tri primjerka,

- dokaz o pravnom interesu: podaci upisani u posjedovnom listu za k.č.br. 4596/22.k.o. Vrapče.

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

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





UP/I 350-05/2013-007/3862

2-2710/11

Za zgradu tlocrta površine 74 m<sup>2</sup> na k.č.br. 4596/22.k.o. Vrapče, Gradski ured za katastar i geodetske poslove, Odjel za katastar zemljišta i nekretnina, Odsjek II (Susedgrad) je izdao uvjerenje o evidentiranosti u katastarskom operatu prije 15.02.1968.god, Klasa: 935-08/2013-02/2104, Urbroj: 251-15-02/2-2013-2 od 21.05.2013.god. Zgrada je rekonstruirana bez akta kojim se odobrava građenje.

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

Nadalje, utvrđeno je da se predmetna rekonstruirana zgrada po Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Sl.gl. grada Zagreba br. 16/07. i 08/09), prema kartografskom prikazu "Korištenje i namjena prostora" u zoni mješovite - pretežito poslovne namjene (oznaka M2), prema kartografskom prikazu "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora"- 4a "Urbana pravila", u zoni urbanog pravila 3.1. - Urbana obnova. Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i očevidom s lica mjesta (zapisnik od 08.08.2014.god) utvrđeno je da je stanje prikazano u snimci izvedenog stanja skladu s izvedenim stanjem zgrade.

Uvidom u rješenje o naknadi Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Klasa: UP/I-363-02/2014-019/18200, Urbroj: 251-13-32/103-2014-2-AS od 19.08.2014.god. i dokaz o uplati od 19.09.2014.god, koji je podnositelj zahtjeva priložio u spis, utvrđeno je da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, propisana temeljem odredbe čl. 25. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke I izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče sa tom česticom i jedinica lokalne samouprave na čijem području se nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od 08.08.2014.god, koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnog tijela od 08.08.2014.god. do 18.08.2014.god.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 22.08.2014.god, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika.

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

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

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

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



UPA 350-05/2013-007/3862

7-27170/15

**Uputa o pravnom lijeku:**

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba *Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja* roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ovom nadležnom upravnom tijelu, uz upravnu pristojbu od 50 kn po T.br. 3. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/03, 17/04, 141/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13).

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

Obradila: Nikola Alilović, mag.ing.aedif.



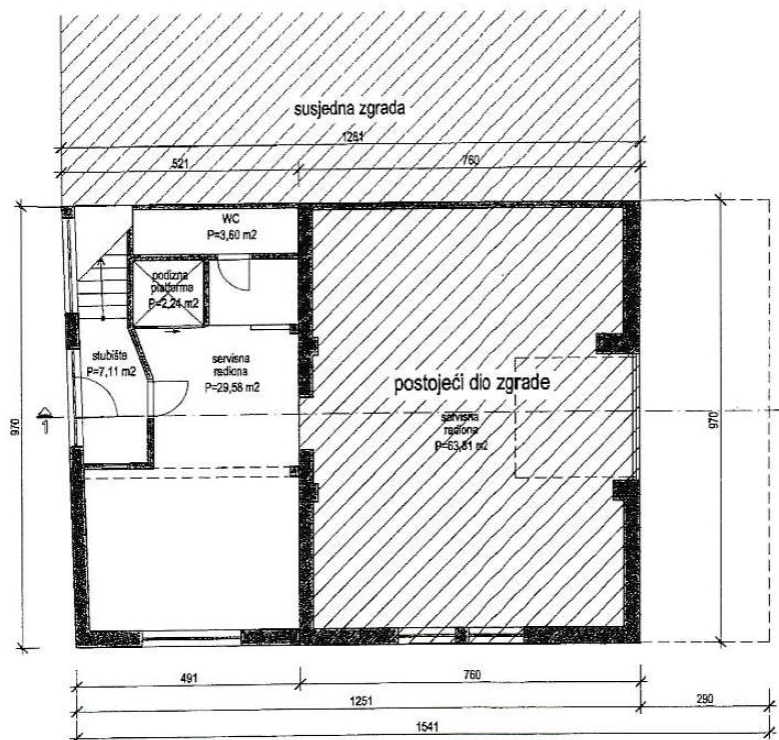
**Dostaviti:**

1. Šivanol d.o.o., Zagreb, Medarska 69, uz prilog 2x ovj. geod. snimak, 1x ovj. snimak izv.stanja,
2. Strankama koje se nisu odazvale pozivu radi izjašnjenja, oglasna ploča 8 dana,
3. Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, Građevinska inspekcija, Zagreb, Republike Austrije 20 (po izvršnosti rješenja)
4. Evidencija, ovdje
5. Arhiva, ovdje

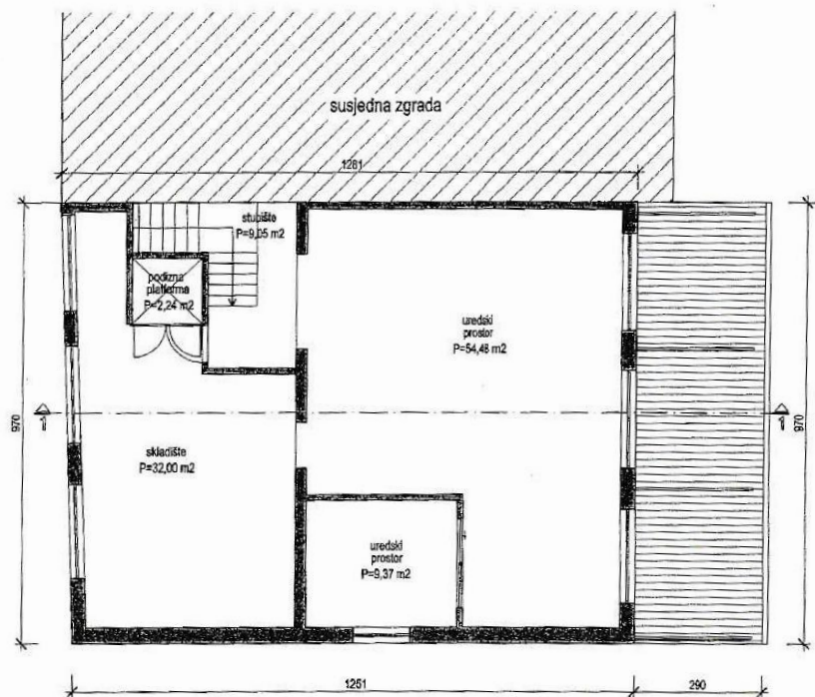


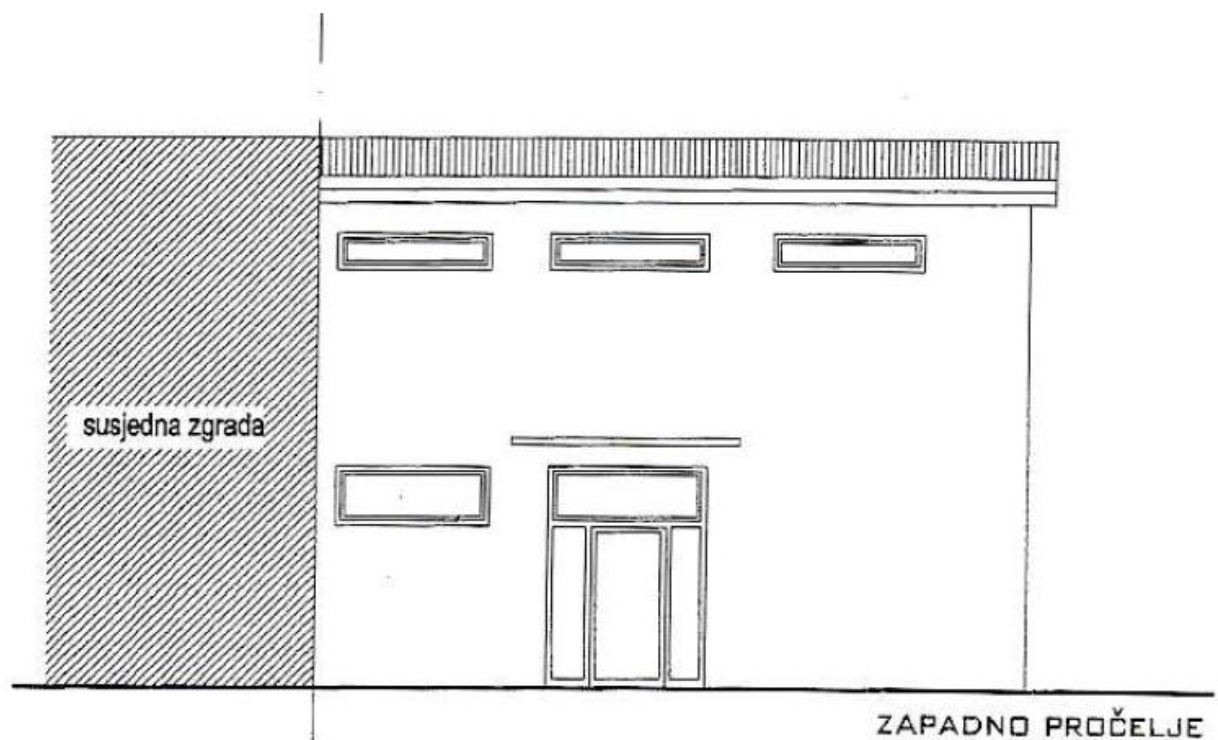
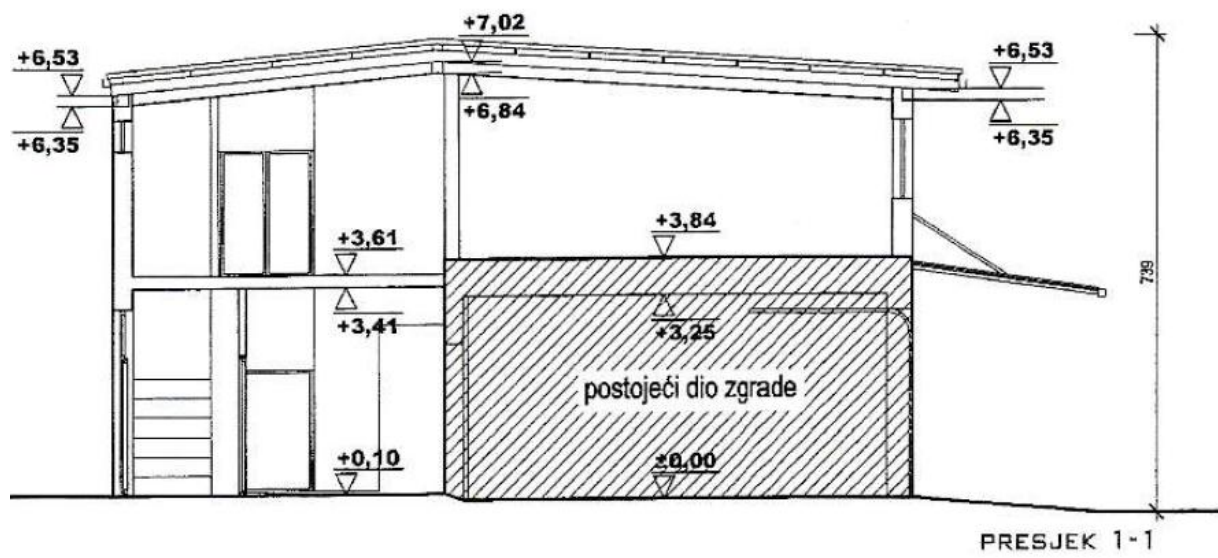
## 11.3. GRAFIČKI PRILOZI

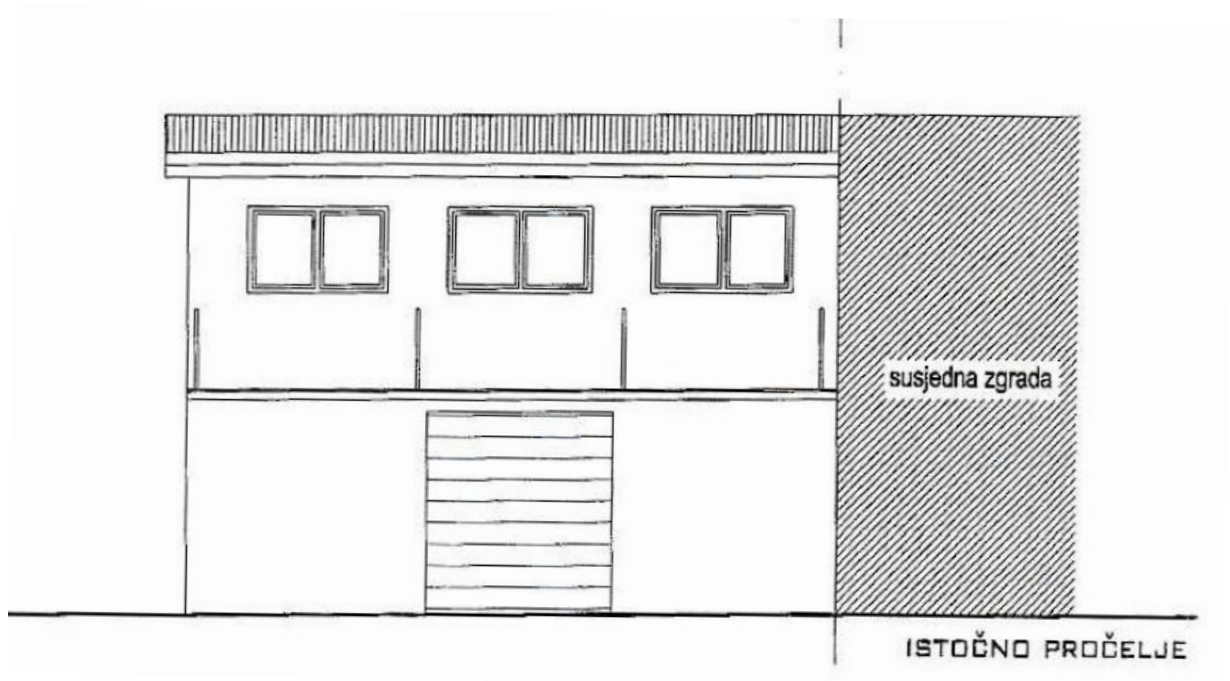
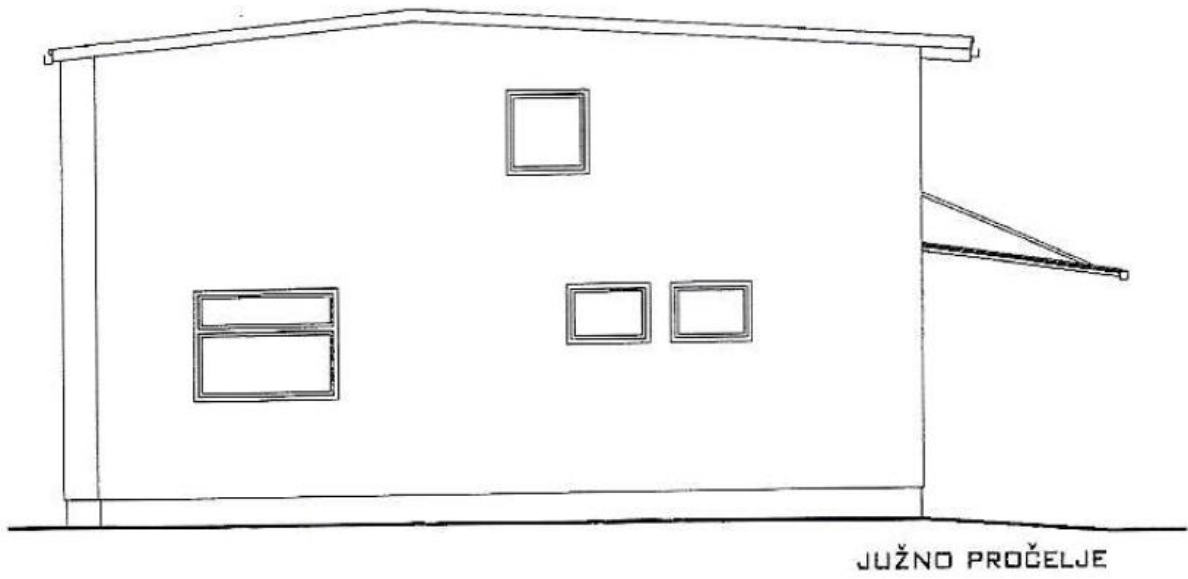
prizemlje



kat









## 11.4. FOTO PRILOG

