



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 06.05.2024. 10:28

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 51

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-3209/2012
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	3661/64	59	ULICA VLADIMIRA STAHULJAKA DVORIŠTE JAVNA ZGRADA, SESVETE, ULICA VLADIMIRA STAHULJAKA 3	553 206 347	
		UKUPNO:		553	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 05.06.2012. broj Z-3209/12 na temelju čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) zabilježeno je da su za građevinu sagrađenu na č.k.br. 3661/64 k.o. Sesvete Novo priložene Građevinska dozvola od 16. siječnja 2009., Potvrda izmjene i dopune glavnog projekta od 13. prosinca 2010. i Uporabna dozvola od 02. veljače 2012.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ZAGREBAČKI HOLDING D.O.O., OIB: 85584865987, ULICA GRADA VUKOVARA 41, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.05.2024.

294-41-22-250

00-22-02

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.

-i-

GRAD ZAGREB

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG OBJEKTA
ZA POTREBE KNJIŽNICE U NASELJU NOVI JELKOVEC U SESVETAMA

Ukupno:

Ovaj Ugovor o zakupu poslovnog objekta za potrebe knjižnice u naselju Sopnica-Jelkovec u Sesvetama (u daljnjem tekstu: Ugovor) sklopljen je u Zagrebu, 31. listopada 2012. godine, između

- (1) **ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.**, sa sjedištem u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 41, OIB: 85584865987, koje pojedinačno, i samostalno zastupa Predsjednik Uprave, gosp. Ivo Čović, dipl.ing., kao zakupodavac (u daljnjem tekstu: Zakupodavac) i
- (2) **GRAD ZAGREB**, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937, kojeg zastupa Gradonačelnik, gosp. Milan Bandić, dipl.pol., kao zakupnik (u daljnjem tekstu: Zakupnik)

te je dogovoreno kako slijedi:

Članak 1. UVODNE ODREDBE

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- da je Zakupodavac jedini i isključivi vlasnik nekretnine, upisane kod Općinskog suda u Sesvetama, z.k. uložak br. 51 (u daljnjem tekstu: Nekretnina), a na kojoj Nekretnini je izgrađen poslovni objekt - javna zgrada (u daljnjem tekstu: Poslovni objekt) na z.k.č.br. 3661/64 KO Sesvete Novo u naselju Novi Jelkovec u Sesvetama u ulici Vladimira Stahuljaka 3, bruto građevinske površine od 1.062,47 m², sastojeći se od podruma, prizemlja i dva kata s ravnim krovom s pripadajućom opremom i vanjskim prostorom (dvorište) površine 206 m² sve temeljem glavnog projekta i pravomoćne građevinske dozvole izdane od Gradskog ureda za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo, Klasa: UP/I-361 03/06-01/0978, urbroj: 251-13-22/106-09-24 od 16.siječnja 2009.g. kao i Potvrde izmjene i dopune glavnog projekta, Klasa: UP/I-361-03/10-01/490, urbroj: 251-13-22/106-10-6 od 13.prosinca 2010.g., Uporabne dozvole, Klasa: UP/I-361-05/11-01/229, urbroj: 251-13-22/106-12-6 izdane dana 02.02.2012.g.;
- da je Poslovni objekt u trenutku sklapanja ovog Ugovora dovršen;
- da nakon dovršetka Poslovnog objekta Zakupnik ima potrebu za korištenjem Poslovnog objekta u svrhu obavljanja knjižnične djelatnosti koju će obavljati javna ustanova Knjižnice Grada Zagreba, Zagreb, Starčevićev trg 6 koje je osnivač Grad Zagreb;
- ovim Ugovorom Zakupodavac i Zakupnik (u daljnjem tekstu zajedno kao: Ugovorne strane), utvrđuju međusobna prava i obveze u svezi zakupa Poslovnog objekta, a sve na način kako je to određeno u idućim člancima ovog Ugovora.

Članak 2. PREDMET UGOVORA

- 2.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovim Ugovorom Zakupodavac daje u zakup Zakupniku Poslovni objekt naveden i pobliže opisan u čl. 1.1. al. 1. ovog Ugovora, a koji Poslovni objekt Zakupnik prima u zakup, odnosno na korištenje, s danom 01.10.2012.(u daljnjem tekstu: Dan početka zakupa). Korisnik Poslovnog objekta je javna ustanova Knjižnice Grada Zagreba (u daljnjem tekstu: Korisnik), a sve sukladno Zaključku gradonačelnika Grada Zagreba, KLASA: 612-04/12-01/03, UR.BROJ.: 251-03-02-12-2 od 27.09.2012. godine.
- 2.2. Zakupodavac i Zakupnik će utvrditi stanje Poslovnog objekta zapisnikom o primopredaji koji će sastaviti na dan ulaska u Poslovni objekt. Prilikom navedene primopredaje Zakupodavac će predati Zakupniku dokumentaciju vezanu uz Poslovni objekt (planove, nacрте, projekte instalacija i sl.), a koja je Zakupniku potrebna za korištenje Poslovnog objekta.

Članak 3. NAMJENA I KORIŠTENJE POSLOVNOG OBJEKTA

- 3.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će u Poslovnom objektu Korisnik obavljati knjižničnu djelatnost u skladu s važećim propisima Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: Djelatnosti).
- 3.2 Zakupnik je ovlašten bez bilo kakvog daljnjeg pitanja i/ili odobrenja Zakupodavaca u Poslovni objekt uvesti nove telefonske linije i pored onih postojećih na dan sklapanja ovog ugovora, a kojih bi bio korisnik Zakupnik, alarmne uređaje, sigurnosne kamere, kao i na Poslovnom objektu u istaknuti svoju ili Korisnikovu tvrtku i/ili oznake i/ili reklame i/ili što slično.
- 3.3 Podzakup. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik ovlašten Poslovni objekt dati u podzakup ili na bilo koji drugi način, bilo naplatno ili nenaplatno, staviti na raspolaganje trećim osobama i/ili treće osobe na koji drugi način uvesti u posjed ili suposjed Poslovnog objekta.

Članak 4. ZAKUPNINA

- 4.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju planiranu mjesečnu zakupninu za Poslovni objekt u iznosu od 34.673,23 eura (slovima: tridesetčetiritisućešestosedamdesettri eura i dvadesettri centa), uvećano za pripadajući porez na dodanu vrijednost u kunsjoj protuvrijednosti preračunatoj po srednjem tečaju HNB-a koji vrijedi prvi dan u mjesecu za tekući mjesec (u daljnjem tekstu: Zakupnina).
- 4.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u Zakupninu nisu uračunati režijski troškovi niti/ili troškovi tekućeg održavanja niti/ili drugi troškovi vezani uz korištenje Poslovnog objekta, a koji troškovi se obračunavaju i/ili Zakupnik ih snosi sukladno odredbama čl. 5. ovog Ugovora.

Članak 5. PLAĆANJE ZAKUPNINE

- 5.1 Zakupodavac će ispostavljati Zakupniku račun za Zakupninu najkasnije do 5. (slovima: petog) dana u mjesecu za tekući mjesec, a koji račun se Zakupnik obvezuje podmiriti u roku od 15 (slovima: petnaest) dana, od dana primitka računa. U slučaju kašnjenja s uplatama Zakupnine Zakupnik je dužan Zakupodavcu isplatiti zakonske zatezne kamate u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, i to u roku od 8 (slovima: osam) dana, od dana primitka obračuna kamata.
- 5.2 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupnik plaćati mjesečnu Zakupninu na žiro-račun Zakupodavca broj: **2360000-1400481026** otvoren kod **Zagrebačke banke d.d.**, i to sve do primitka drugačije pisane upute Zakupodavca, a kojom Zakupodavac obavještava Zakupnika o promjeni navedenog žiro-računa. Smatrat će se da je Zakupnik platio Zakupodavcu mjesečnu Zakupninu u trenutku kada na žiro-račun Zakupodavca iz ovog stavka bude evidentirana uplata Zakupnika.
- 5.3 Ukoliko u bilo kojem trenutku važenja ovog Ugovora kuna, kao zakonska valuta u Republici Hrvatskoj, bude zamijenjena Eurom, tada će se kunski iznosi iz ovog Ugovora u danom trenutku preračunati u iznose u eurima sukladno neopozivom tečaju koji određuje Europska centralna banka u trenutku pristupanja Euro – zoni.

Ukupno:

Članak 6. TROŠKOVI

- 6.1. Pored iznosa mjesečne Zakupnine Zakupnik se obvezuje podmirivati i režijske troškove koji obuhvaćaju, ne ograničavajući se na: naknade za potrošenu struju, vodu i plin, komunalne i vodne naknade, naknadu za odvoz komunalnog otpada, naknade televizijske i radio pretplate, sve ostale naknade prema važećim propisima i sl. (u daljnjem tekstu: Režijski troškovi).
- 6.2. Pored Režijskih troškova navedenih u prethodnom stavku ovog članka Ugovora Zakupnik se obvezuje podmirivati i sve ostale troškove na ime usluga obavljenih, odnosno izvršenih, za potrebe korištenja Poslovnog objekta.
- 6.3. Režijske troškove iz čl. 6.1. i ostale troškove iz čl. 6.2. Zakupnik će podmirivati izravno nadležnim komunalnim tvrtkama, ostalim pružateljima navedenih usluga i drugim primateljima naknada, najkasnije do dana njihove dospelosti, a na temelju zaprimljenih računa za te usluge i naknade.

Članak 7. ODRŽAVANJE POSLOVNOG OBJEKTA

- 7.1. Zakupnik se obvezuje o svom trošku za cijelo vrijeme trajanja ovog Ugovora održavati Poslovni objekt u stanju u kojem ga je primio od Zakupnika.
- 7.2. Zakupnik se obvezuje snositi sve troškove tekućeg i investicijskog održavanja i obnavljanja Poslovnog objekta, kao i o svom trošku izvršiti sve popravke oštećenja Poslovnog objekta, a koji nastanu tijekom redovnog obavljanja djelatnosti ili na bilo koji drugi način.

Članak 8. PREINAKE I ULAGANJA

- 8.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Zakupnik nije ovlašten vršiti nikakve preinake, popravke ili bilo koje druge zahvate kojima se mijenja vanjski izgled, konstrukcija, raspored, površina ili namjena Poslovnog objekta, bez izričite prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca (u daljnjem tekstu: Prepravci). Isto tako, Zakupnik nije ovlašten vršiti nikakve ugradnje ili druga ulaganja u predmetni Poslovni objekt (u daljnjem tekstu: Ulaganja) bez izričite pisane suglasnosti Zakupodavca.
- 8.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da sve troškove Preinaka i Ulaganja i/ili u svezi Preinaka i Ulaganja u predmetni Poslovni objekt snosi jedino i isključivo Zakupnik.
- 8.3. Zakupnik se odriče bilo kakve naknade ili prava potraživanja za izvršene Preinake i Ulaganja, odnosno, s osnova izvršenih Preinaka i Ulaganja ne ostvaruje nikakvo drugo pravo prema Zakupodavcu, a sve ugrađena oprema ili ugrađeni uređaji ostaju Zakupodavcu.

Članak 9. OSTALE OBVEZE ZAKUPNIKA

- 9.1. Zakupnik je dužan omogućiti Zakupodavcu, ili ovlaštenoj osobi od strane Zakupodavca, ulazak u Poslovni objekt, a sve u svrhu provjere koristi li Zakupnik ili Korisnik isti sukladno ovom Ugovoru. U navedenu svrhu Zakupnik ima obvezu omogućiti Zakupodavcu ili osobi ovlaštenoj od strane Zakupodavca uvid u svu potrebnu dokumentaciju.
- 9.2. Zakupnik je u obvezi organizirati i provesti mjere zaštite na radu, zaštite od požara, zaštite okoliša, kao i sve druge mjere određene sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

- 9.3. Prestankom ovog ugovora na bilo koji način, osim na način predviđen u čl. 10.2. Ugovora, Zakupnik je dužan: (a) predati Zakupodavcu Poslovni objekt u stanju u kojem ga je primio, uz primjenu odredbi čl. 8. ovog Ugovora, sa svježim obojanim zidovima, te sa svim Preinakama ili Ulaganjima koje je izvršio uz suglasnost Zakupodavca, odnosno bez Preinaka i Ulaganja koje mu izvođenje Zakupodavac nije odobrio, ukoliko Zakupodavac ne želi preuzeti neodobrene Preinake ili Ulaganja; te (b) vratiti Zakupodavcu i svu dokumentaciju koju je primio, a koja se odnosi na Poslovni objekt.

Članak 10. PRIJENOS PRAVA VLASNIŠTVA

- 10.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da za čitavo vrijeme trajanja zakupa Poslovni objekt predstavlja vlasništvo Zakupodavca.

- 10.2. Nakon redovnog završetka trajanja ovog Ugovora, tj. istekom roka iz čl. 11.1. ovog Ugovora, i podmirenja svih obveza Zakupnika prema Zakupodavcu, Zakupodavac se obvezuje prenijeti Poslovni objekt u vlasništvo Zakupniku bez ikakve dodatne naknade, a iznosi isplaćeni s osnova Zakupnine smatrat će se otplatom ukupne cijene Poslovnog objekta. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će sačiniti pravno valjanu ispravu potrebnu za predmetni prijenos prava vlasništva kao i knjigovodstvenu ispravu potrebnu za reguliranje međusobnog odnosa u poslovnim knjigama Ugovornih strana.

- 10.3. S druge strane, ukoliko ovaj Ugovor prijevremeno završi na bilo koji drugi način, tj. drugačije nego istekom roka iz čl. 11.1. ovog Ugovora, a Zakupodavac ne iskoristi svoje pravo iz čl. 11.4 (a) ovog Ugovora, Zakupnik nema pravo na stjecanje razmjernog dijela prava vlasništva Poslovnog objekta sukladno izvršenim uplatama Zakupnine, niti s osnova uplaćenih mjesečnih Zakupnina ima bilo kakvo pravo prema Zakupodavcu.

- 10.4. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će troškove zemljišno-knjižnog postupka kojeg će Zakupnik morati pokrenuti radi prijenosa prava vlasništva opisanog u čl. 10.2., i to kako troškove zastupanja tako i sve sudske troškove, podmiriti Zakupnik. Isto tako, porez na promet nekretnina, kao i bilo koje drugo porezno davanje ili naknadu vezanu uz predmetni prijenos prava vlasništva snosit će Zakupnik.

- 10.5. Ukoliko navedeni prijenos prava vlasništva iz čl. 10.2. Ugovora stvori bilo kakvu obvezu Zakupodavca s osnova poreznog ili bilo kojeg drugog davanja, Zakupnik se obvezuje nadoknaditi Zakupodavcu bilo koji iznos navedene obveze, i to u roku od 8 (slovima: osam) dana, od dana primitka specificiranog i dokumentiranog zahtjeva Zakupodavca.

Članak 11. TRAJANJE ZAKUPA I RASKID

- 11.1 Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj ugovor sklapa na određeno vrijeme u trajanju od 10 (slovima: deset) godina, od Dana početka zakupa.

- 11.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor može prestati isključivo:

- (a) sporazumnim raskidom sklopljenim u pisanom obliku od obje Ugovorne strane; ili
- (b) jednostranom pisanom izjavom Zakupodavca ukoliko Zakupnik ne plati dva mjesečna iznosa Zakupnine i druge troškove predviđene ovim Ugovorom ili grubo krši odredbe ovog Ugovora, a u kojem slučaju je Ugovor raskinut u trenutku kad Zakupnik primi navedenu pisanu izjavu Zakupodavca o raskidu Ugovora.

- 11.3. Prestankom ovog Ugovora na bilo koji način, osim na način naveden u čl. 10.2. Ugovora (prijenos prava vlasništva) i 11.4.(a) Ugovora, Zakupnik je dužan osigurati iseljenje Zakupnika i/ili Korisnika iz Poslovnog objekta, te predmetni Poslovni objekt predati u posjed Zakupodavcu, slobodan od svih stvari i osoba, i to najkasnije u roku od 15 (slovima: petnaest) dana, od dana prestanka ovog Ugovora.
- 11.4. U slučaju da ovaj Ugovor prestane prije isteka roka iz čl. 11.1. ovog Ugovora bez krivnje Zakupodavca, tada je Zakupodavac ovlašten jednostrano iskoristiti jedno od sljedećih prava:
- (a) pozvati Zakupnika na isplatu svih preostalih nedospjelih iznosa Zakupnine, do punog iznosa koji bi Zakupodavcu bio isplaćen do kraja redovnog tijeka zakupa, koji cjelokupan iznos je Zakupnik tada dužan isplatiti Zakupodavcu u roku od 30 (slovima: trideset) dana, od dana primitka pisanog poziva Zakupodavca, a nakon koje isplate će Zakupodavac prepustiti Zakupniku pravo vlasništva Poslovnog objekta u skladu s odredbom čl. 10.2. ovog Ugovora; ili
 - (b) pored prava na iseljenje Zakupnika i/ili Korisnika teretiti Zakupnika za ugovornu mjesečnu naknadu štete u visini mjesečnog iznosa Zakupnine, koje iznose naknade štete se Zakupnik obvezuje isplaćivati Zakupodavcu do 15. (slovima: petnaestog) dana u mjesecu za prethodni mjesec, sve do trenutka dok Zakupodavac ne sklopi ugovor o zakupu predmetnog Poslovnog objekta s drugom pravnom ili fizičkom osobom, kao novim zakupnikom.

Članak 12. OVRŠNOST UGOVORA

- 12.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik obvezan solemnizirati ovaj Ugovor, a u protivnom Ugovor će biti raskinut zbog neispunjavanja obveza iz Ugovora od strane Zakupnika.
- 12.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se ovaj Ugovor, po njegovoj solemnizaciji kod javnog bilježnika, smatrati ovršnim javnobilježničkim aktom u skladu s čl. 54. Zakona o javnom bilježništvu i imati će učinak ovršne isprave sukladno čl. 21. Ovršnog zakona.
- 12.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je javni bilježnik na pisani zahtjev Zakupodavca u kojem Zakupodavac potvrdi da Zakupnik nije podmirio bilo koju dospjelu obvezu temeljem ovog Ugovora, i tom zahtjevu priloži ovjereni izvadak iz poslovnih knjiga, ili da Zakupnik nije postupio sukladno odredbi čl. 11.3. ovog Ugovora, bez ikakve druge suglasnosti ili odobrenja Zakupnika staviti klauzulu ovršnosti na ovaj Ugovor.
- 12.4. Zakupnik neopozivo izjavljuje da se ovaj Ugovor ima smatrati ovršnom ispravom, te Zakupnik izrijeком dopušta Zakupodavcu da bez ikakvih daljnjih pitanja ili odobrenja neposredno, na temelju ovog Ugovora može provesti prisilnu ovrhu radi preuzimanja u posjed zakupljenog Poslovnog objekta slobodnog od osoba i stvari u slučaju da Zakupnik po isteku ovog Ugovora dobrovoljno ne preda u posjed Poslovni objekt Zakupodavcu, nakon proteka roka iz čl. 11.3. ovog Ugovora.
- 12.5. Isto tako, Zakupnik ovime neopozivo izjavljuje da se ovaj Ugovor ima smatrati ovršnom ispravom radi naplate potraživanja Zakupodavca prema Zakupniku s osnova ovog Ugovora, te da Zakupodavac radi naplate potraživanja s osnova ovog Ugovora, a sve uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate, kao i za troškove postupka pred javnim bilježnikom i eventualne sudske troškove, može neposredno provesti ovrhu na cjelokupnoj pokretnoj i nepokretnoj imovini koja pripada Zakupniku.

Članak 13. RJEŠAVANJE PRIJEPORA

- 13.1 Sve prijepute i sporove u vezi ovog Ugovora Ugovorne strane pokušat će riješiti prvenstveno mirnim putem, međusobnim razgovorima na najvišoj razini njihovih dužnosnika.
- 13.2 Ukoliko Ugovorne strane ne uspiju riješiti prijeput na način kako je to navedeno u prethodnom stavku ovog članka Ugovora, Ugovorne strane suglasno utvrđuju nadležnost stvarno nadležnog suda.

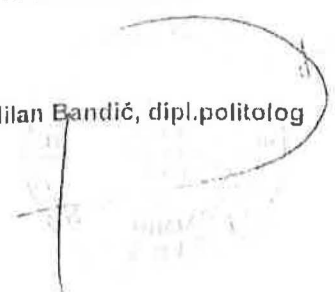
Članak 14. ZAVRŠNE ODREDBE

- 14.1. **Stupanje na snagu.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu u trenutku kada ga po osobama ovlaštenima za zastupanje potpišu obje Ugovorne strane, a Zakupnik solemnizira ovaj Ugovor.
- 14.2. **Cjelovitost Ugovora.** Ovaj Ugovor sadrži potpun i cjelovit dogovor Ugovornih strana. Ugovor čine njegov tekst, kao i svi Prilozi istog, uneseni ili priloženi na način predviđen ovim Ugovorom, te sve izmjene, dopune ili aneksi Ugovora ili Priloga Ugovoru doneseni na način i pod uvjetima utvrđenim ovim Ugovorom.
- 14.3. **Izmjene i dopune.** Nikakve dopune i/ili izmjene Ugovora neće biti valjane i/ili obvezujuće ako nisu sačinjene u pisanom obliku, te ako iste dopune i/ili izmjene ne budu imale oblik koji je potreban za valjanost Ugovora.
- 14.4. **Prilozi.** Priloge ovom Ugovoru čini svaki pojedini dokument priložen ovom Ugovoru, kao i svaki drugi dokument naknadno priložen Ugovoru kao njegov aneks ili dodatak temeljem suglasne volje Ugovornih strana, a koji pojedinačno ili zajedno s drugim navedenim dokumentima predstavlja sastavni i neodvojivi dio ovog Ugovora.
- 14.5. **Tumačenje Ugovora.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pri tumačenju možebitnih prijeputnih odredaba treba istražiti zajednička namjera ugovornih strana i prijeputnu odredbu tumačiti u skladu s načelima Zakona o prodaji i zakupu poslovnog prostora i Zakona o obveznim odnosima. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su naslovi i podnaslovi iz ovog Ugovora navedeni samo radi preglednosti i da neće utjecati na tumačenje Ugovora.
- 14.6. **Salvatorna klauzula.** Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u slučaju ništetnosti, poboynosti ili neprovedivosti bilo koje odredbe ovog Ugovora takva ništetna, poboyna ili neprovediva odredba neće utjecati na valjanost ostalih odredbi ovog Ugovora. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će na mjesto ništetne, poboynne ili neprovedive odredbe ovog Ugovora, a u svrhu uklanjanja nedostataka, stupiti valjana odnosno provediva zamjenska odredba koja odgovara volji ugovornih strana iskazanoj u ovom Ugovoru, a koja će odredba biti što bliža gospodarskoj svrsi ništetne, poboynne, odnosno neprovedive odredbe i cijelog ovog Ugovora.
- 14.7. **Primjerci.** Ovaj Ugovor sastavljen je u 7 (slovima: sedam) istovjetna jednakovažeća primjerka od kojih svaka Ugovorna strana zadržava po 3 (slovima: tri) primjerka, a 1 (slovima: jedan) primjerak ostaje javnom bilježniku prilikom solemnizacije Ugovora od strane Zakupnika.
- 14.8. Ugovorne su strane pročitale ovaj Ugovor, iskazale da su ga razumjele te u znak da isti predstavlja pravilan izraz njihovih pravih volja i rezultata pregovora, bez i jedne mane volje, u znak prihvata prava i obveza iz istog potpisuju Ugovor po osobama ovlaštenim za zastupanje.

KLASA: 612-04/12-01/10
UR.BROJ: 251-02-01-12-05

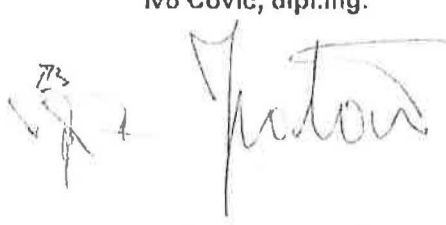
ZA ZAKUPNIKA
GRAD ZAGREB
GRADONAČELNIK

Milan Bandić, dipl.politolog



ZA ZAKUPODAVCA
ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.
PREDSJEDNIK UPRAVE

Ivo Čović, dipl.ing.



ZAGREBAČKI HOLDING

1 d.o.o.

ZAGREB, Ulica grada Vukovara 41

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine:
z.k.č.br. 3661/64, z.k.ul.br. 51, k.o. Sesvete Novo, na adresi Vladimira
Stahuljaka 3, Sesvete, Zagreb

NARUČITELJ: Grad Zagreb
Trg Stjepana Radića 1, 10 000 Zagreb
OIB: 61817894937

SVRHA: Prijenos prava vlasništva

PROCJEMBENI ELABORAT

IZRADIO:

Dragutin Dinčić, mag.oec.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

KLASA: 372-01/22-001/1561

URBROJ: 251-11-11/001-23-9

TD: KNJ-VS3-GZ-2024

ZAGREB, ožujak 2024.

SADRŽAJ

OVLAŠTENJA	4
OPĆI PODACI	6
1. ZADATAK	10
2. PREDMET PROCJENE	12
2.1. Položaj nekretnine	12
2.2. Očevid	13
2.2.1. Obračunska površina	13
3. KAKVOĆA	14
3.1. Kakvoća nekretnine	14
4. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	15
4.1. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine	15
4.2. Procjena vrijednosti	15
4.2.1. Međuvremensko izjednačenje cijena	15
4.2.2. Tablica - Indeksi nizovi - izvor DZS	16
5. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA PRIHODOVNOM METODOM	17
5.1. Općenito o prihodovnoj metodi	17
6. PROCJENA PRIHODOVNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE PRIHODOVNOM METODOM – KNJIŽNICA	22
6.1. Položaj nekretnine	22
6.2. Obračunska površina	22
6.2.1. Građevina	22
6.3. Kakvoća nekretnine	23
6.4. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine	24
6.5. Procjena vrijednosti građevine - skladište	25
6.5.1. Zatraženi ulazni podaci	25
6.5.2. Ulazni podaci	26
6.5.3. Međuvremensko izjednačenje cijena i prikaz odstupanja od prosječne cijene ..	28
6.5.4. Grubo čišćenje podataka	28

6.5.5. Neuobičajene ili osobne okolnosti	29
6.5.6. Isključivanje neuobičajenih okolnosti iz zbirke kupoprodajnih cijena	29
6.5.7. Poredbene nekretnine	30
6.5.8. Izračun	31
6.6. Procjena vrijednosti građevine – poslovni prostor	32
6.6.1. Zatraženi ulazni podaci	32
6.6.2. Ulazni podaci	33
6.6.3. Međuvremensko izjednačenje cijena i prikaz odstupanja od prosječne cijene ..	37
6.6.4. Grubo čišćenje podataka	38
6.6.5. Preostali podaci	39
6.6.6. Neuobičajene ili osobne okolnosti	39
6.6.7. Isključivanje neuobičajenih okolnosti iz zbirke kupoprodajnih cijena	40
6.6.8. Poredbene nekretnine	41
6.6.9. Izračun	41
6.7. Prikaz OOVK	42
6.8. Izračun prihodovne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom	42
7. ZAKLJUČAK	44
8. IZJAVA	45
9. PRILOZI	46
9.1. Izvješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje – Grad Zagreb	46
9.2. Zemljišnoknjižno stanje	47
9.3. Katastarsko stanje	48
9.4. Fotodokumentacija	49

OVLAŠTENJA



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Ured predsjednika - Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 – Su – 85/22

Zagreb, 09. veljače 2022.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva pravne osobe GRAĐEVINSKI RADOVI d.o.o., nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/2013, 33/2015, 82/2015, 82/2016, 67/2018, 126/2019, 130/2020), a u svezi članka 2. i 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj, 38/14, 123/15, 29/16-ispravak i 61/19) donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi **GRAĐEVINSKI RADOVI d.o.o.** (OIB: 36233544501) Zagreb, Ulica Sv. Roka 16, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja **za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Dragutin Dinčić imenovan od strane Trgovačkog suda u Zagrebu 4 – Su – 1337/20, od 15. siječnja 2021. zaposlen u GRAĐEVINSKI RADOVI d.o.o.

Imenovano društvo unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Trgovačkom sudu u Zagrebu.

Obrazloženje:

GRAĐEVINSKI RADOVI d.o.o. podnio je zahtjev da mu se odobri obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Zastupnik društva dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za postavljanje pravne osobe za obavljanje poslova sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 139. i 140. Zakona o sudovima i članka 2. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjednici Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Predsjednik
Trgovačkog suda u Zagrebu

Nino Radić





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

Broj: 4 Su-1337/2020
Zagreb, 15. siječnja 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Dragutina Dinčića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Dragutin Dinčić (OIB 26927906306), ing.građ.,struč.spec.oec. iz Zagreba, Obojski gaj 7, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dragutin Dinčić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković

O tome obavijest:

1. Dragutin Dinčić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



OPĆI PODACI

PODNOŠITELJ ZAHTEVA	Grad Zagreb Trg Stjepana Radića 1, 10 000 Zagreb OIB: 61817894937
DATUM PODNOŠENJA ZAHTEVA DAN VREDNOVANJA DAN KAKVOĆE	30.10.2023. 23.11.2023. 23.11.2023.
SVRHA:	Prijenos prava vlasništva i u druge svrhe se ne može upotrijebiti
OPĆI AKTI	*Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19) *Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19) *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) *Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
ISPRAVE	*Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 940-01/23-028/946, URBROJ: 251-11-31/007-23-2 *Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 940-01/23-028/945, URBROJ: 251-11-31/007-23-2 *Zemljišnoknjižno stanje *Katastarsko stanje
LITERATURA	[1] MGIPU-INFO MATERIJALI PREZENTACIJE [2] Uhlir, Majčica (2016) priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina [3] Naručitelj - raspoloživa dokumentacija

Procjembeni elaborat izrađen je za Naručitelja u 2 (dva) primjerka, u papirnatom obliku, i 1 (jedan) primjerak u elektroničkom zapisu.

ZNANSTVENI I STRUČNI SKUPOVI/SIMPOZIJI/SEMINARI

R.broj	NAZIV STRUČNOG SKUPA/SEMINARA/SIMPOZIJA	DATUM ODRŽAVANJA	MJESTO ODRŽAVANJA	ORGANIZATOR
1	III KONGRES SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCIJENITELJA	27., 28.9.2013.	ZAGREB	HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA
2	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI PRIMJENA UREDBE I PRAVILNIKA O PROCENI VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI U POSLOVNOJ, UPRAVNOJ I SUDSKOJ PRAKSI	8.7.2014.	ZAGREB	FILIPOVIĆ POSLOVNO SAVJETOVANJE
3	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	26.9.2014.	ZAGREB	MGIPU
4	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	10.10.2014.	ZAGREB	MGIPU
5	PRIMJENA UREDBE I PRAVILNIKA O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	20.9.2014.	ZAGREB	HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA
6	OPOREZIVANJE PROMETA NEKRETNOSTI PDV-OM	20.10.2014.	ZAGREB	AUGUSTINOVIĆ POREZNO SAVJETOVANJE
7	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI PRAKTIČNA PROVEDBA UREDBE I PRAVILNIKA	28.11.2014.	ZAGREB	UDRUGA GRADOVA I LIBUSOFT CICUM
8	PREDSTAVLJANJE ZAKONA O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	9.9.2015.	ZAGREB	MGIPU, HGK
9	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI PRAKTIČNA PROVEDBA NOVOG ZAKONA	17.9.2015.	ZAGREB	HRVATSKI INSTITUT ZA FINACIJE
10	IV KONGRES SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCIJENITELJA	23. i 24. 10.2015.	ZAGREB	HDSVIP
11	PREDSTAVLJANJE E NEKRETNOSTI	30.10.2015.	ZAGREB	MGIPU
12	METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI-RADIONICA	25.2.2016.	ZAGREB	HRVATSKI INSTITUT ZA FINACIJE
13	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	1.4.2016.	ZAGREB	LIBUSOFT CICUM
14	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI PRIHODOVNA METODA	9.5.2016.	ZAGREB	HDSVIP
15	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI S NUMERIČKIM PRIMJERIMA	28.6.2016.	ZAGREB	DGIZ
16	SPECIJALISTIČKI PRIPEMNI TEČAJ ZA OVLAŠTENOG	24.4.2017.- 28.4.2017.	ZAGREB	HDP
17	STRUČNI SEMINAR O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	26.10.2017.	ZAGREB	RH MGIPU
18	SPECIJALISTIČKI PRIPEMNI TEČAJ ZA OVLAŠTENOG	23.10.2017.- 27.10.2017.	ZAGREB	HDP
19	V KONGRES SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCIJENITELJA	3,4.11.2017.	ZAGREB	HDSVIP
20	STRUČNI SEMINAR O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	26.10.2017.	ZAGREB	RH MGIPU
21	STRUČNI SEMINAR O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	08.12.2017.	ZAGREB	RH MGIPU
22	OCJENJIVANJE NEKRETNOSTI I TRŽIŠTA	27.02.2018.	ZAGREB	HDSVIP
23	PRIHODOVNA METODA PROCJENE NEKRETNOSTI	13.04.2018.	ZAGREB	HRVATSKI INSTITUT ZA FINACIJE
24	NAPREDNA ANALIZA FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA	20.04.2018.	ZAGREB	HRVATSKI INSTITUT ZA FINACIJE
25	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	30.11.2018.	ZAGREB	PDVP
26	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	15.12.2018.	ZAGREB	HDSVIP

R.broj	NAZIV STRUČNOG SKUPA/SEMINARA/SIMPOZIJA	DATUM ODRŽAVANJA	MJESTO ODRŽAVANJA	ORGANIZATOR
27	Tržište nekretnina u 2019 i 2020	12.02.2019.	ZAGREB	HIF
28	procjena vrijednosti nekretnina koje imaju status kulturnog dobra	02.2019.	ZAGREB	HDSVIP
29	procjena vrijednosti nekretnina i naknada za izvlaštenje	29.03.2019.	ZAGREB	LIBUSOFT CICUM
30	primjena zakona o procjeni vrijednosti nekretnina	06.05.2019.	ZAGREB	RH MGIPU
31	PROCJENA VRIJEDNOSTI PODUZEĆA	13-17.05.2019.	ZAGREB	HIF
32	Tržište nekretnina u 2020	20.09.2019.	ZAGREB	HIF
33	VI KONGRES SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA	23.10.2019.	ZAGREB	HDSVIP
34	kako provjeriti logičnost procjene, platforme za procjenu troška kapitala, procjena vrijednosti nekretnine kroz procjenu vrijednosti biznisa	17.10.2019.	ZAGREB	HDP
35	PROCJENA VRIJEDNOSTI PODUZEĆA	11-15.11.2019.	ZAGREB	HIF
36	AKTUALNOSTI IZ PODRUČJA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	06.12.2019.	ZAGREB	PDVP
37	Tržište nekretnina u Hrvatskoj u 2020 i 2021. Gdje je vrhunac ciklusa?	21.02.2020.	ZAGREB	HIF
38	SANACIJA DIMNJAKA JEREMIAS	29.04.2020.	ZAGREB	HDSVIP
39	PROCJENA VRIJEDNOSTI PODUZEĆA	11-15.05.2020.	ZAGREB	HIF
40	PROTUPOTRESNA OJAČANJA KONSTRUKCIJA	20.05.2020.	ZAGREB	HDSVIP
41	Obnova zgrada oštećenih potresom	8.10.2020.	ZAGREB	NOVI INFORMATOR
42	Procjena rizika za mjesto rada na opasnom stroju & Projekt sanacije dimnjaka	04.11.2020.	ZAGREB	HDSVIP
43	KORIŠTENJE NEKRETNINA-JAVNOG DOBRA OD TELEKOM OPERATORA	05.11.2020.	ZAGREB	NOVI INFORMATOR
44	PROCJENA VRIJEDNOSTI PODUZEĆA	09.11.2020.-13.11.2020.	ZAGREB	HIF
45	Projektiranje slojeva ravnog krova i kriteriji pri odabiru sintetičkih folija	26.11.2020.	ZAGREB	HDSVIP
46	Sanacija objekata od vlage	03.12.2020.	ZAGREB	HDSVIP, MAPEI ACADEMY
47	Terase i balkoni - sustavi i rješenja za pravilno polaganje keramike i kamena	10.12.2020.	ZAGREB	HDSVIP, MAPEI ACADEMY
48	Inovativna tehnologija boja za zdravije okruženje.	17.12.2020.	ZAGREB	HDSVIP, MAPEI ACADEMY
49	Seizmotektonske značajke epicentralnih područja, koseizmičke deformacije na površini i seizmološka opažanja serija potresa kod Zagreba i Petrinje 2020/21. godine	05.02.2021.	ZAGREB	HAZU, HDSVIP
50	Praktična radionica primjene FRCM sustava 8 SATI	04.3.2021.	ZAGREB	MAPEI
51	Najčešće pogreške u javnoj nabavi i kako ih ispraviti	12.03.2021.	ZAGREB	TEMPORIS

R.broj.	NAZIV STRUČNOG SKUPA/SEMINARA/SIMPOZIJA	DATUM ODRŽAVANJA	MJESTO ODRŽAVANJA	ORGANIZATOR
52	Javna nabava propisi i praksa	25.03.2021.	ZAGREB	TEMPORIS
53	Javna nabava praksa kroz odluke relevantnih institucija u RH	29.03.2021.	ZAGREB	TEMPORIS
54	PROCJENA VRIJEDNOSTI PODUZEĆA	10.05.2021.-14.05.2021.	ZAGREB	HIF
55	PROCJENA VRIJEDNOSTI PODUZEĆA	08.11.2021.-12.11.2021.	ZAGREB	HIF
56	Nekretnine za razvoj, Procjena nekretnina za razvoj i studija isplativosti, rezidualna metoda	29.11.2021.	ZAGREB	HDSVIP, NUPS
57	Prihodovna metoda procjene vrijednosti nekretnina	14.12.2021.	ZAGREB	HDSVIP
58	Najčešće pogreške u procjembenim alororativima-iskustvo člana procjeniteljskog povjerenstva	20.12.2021.	ZAGREB	HDSVIP
59	VAŽNI PARAMETRI KATASTRA ZA PROCJENITELJE NEKRETNINA	21.12.2021.	ZAGREB	HDSVIP
60	Dani potresnog inženjerstva	28.12.2021.	PETRINJA	SVEUČILIŠTE U ZAGREBU, GRAĐEVINSKI FAKULTET
61	POTRES U PETRINJI I LIKVEFAKCIJA	22.02.2022.	ZAGREB	HDSVIP
62	KALKULACIJA I PROVJERA TROŠKOVA GRAĐENJA	28.04.2022.	ZAGREB	HDSVIP
63	VII. Kongres sudskih vještaka i procjenitelja	06.-08.05.2022.	MAKARSKA	HDSVIP
64	MJERENJE VIBRACIJA	19.05.2022.	ZAGREB	HDSVIP
65	PROCJENA VRIJEDNOSTI PODUZEĆA	52.022	ZAGREB	HIF
66	BETON PUNO TRPI, ALI NE BAŠ SVE.	25.05.2022.	ZAGREB	HDSVIP
67	ZAŠTO SU GRAĐEVINE OŠTEĆENE POTRESOM, AKO SU IZGRAĐENE U SKLADU SA ZAKONOM O GRADNJI?	14.06.2022.	PETRINJA	HDSVIP
68	KAKO IZGLEDAJU OŠTEĆENJA ZGRADA U PETRINJSKOM PPOTRESU I PREGLED METODA SANACIJE	12.09.2022.	ZAGREB	HDSVIP
69	PREGLED TRŽIŠTA NEKRETNINA RH 2021	30.09.2022.	ZAGREB	RH MPGI
70	TREBA LI MISLITI NA TEMELJNO TLO?	06.10.2022.	ZAGREB	HDSVIP

1. ZADATAK

Temeljem zahtjeva Naručitelja, zadatak je procjena tržišne vrijednosti nekretnine:

z.k.č.br. 3661/64, z.k.ul.br. 51, k.o. Sesvete Novo, na adresi Vladimira Stahuljaka 3, Sesvete, Zagreb.

Postavljeni zadatak:



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE
Sektor za pravne poslove
Odjel za pravne poslove
Trg S. Radića 1

KLASA: 372-01/22-001/1561
URBROJ: 251-11-11/001-23-9
Zagreb, 16. listopada 2023.

IVNE GRADEVINA d.o.o.
Zagreb, Lastovska 2a

GRADEVINSKI RADOVI d.o.o.
Zagreb, Ulica svetog Roka 16

PREDMET: Poslovni objekt Knjižnice Novi Jelkovec

- z.k.č. 3661/64 k.o. Sesvete novo,
- izrada procjembenog elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine, traži se

U svrhu sklapanja ugovora o prijenosu prava vlasništva između Grada Zagreba i Zagrebačkog holdinga d.o.o., predmet kojeg je nekretnina u zemljišnoj knjizi nadležnog suda označena kao z.k.č. 3661/64, dvorište, površine 206 m², javna zgrada, Sesvete, Ulica Vladimira Stahuljaka 3, površine 347 m², ukupne površine 553 m², upisana u z.k.ul. 51 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo Zagrebačkog holdinga d.o.o., u naravi javna zgrada bruto građevinske površine 1.062,47 m², koja se sastoji od podruma, prizemlja i dva kata s ravnim krovom s pripadajućom opremom i vanjskim prostorom (dvorište) od 206 m², potrebno je utvrditi procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine u vlasništvu Zagrebačkog holdinga d.o.o.

Naime, Grad Zagreb, kao zakupnik i Zagrebački holding d.o.o., kao zakupodavac sklopili su Ugovor o zakupu poslovnog objekta za potrebe knjižnice u naselju Novi Jelkovec u Sesvetama, KLASA: 612-04/12-01/10, potvrđen od strane javnog bilježnika Stjepana Šaškora 2. studenog 2012., predmet kojeg je gore opisana nekretnina u vlasništvu Zagrebačkog holdinga d.o.o.

Člankom 10. predmetnog Ugovora ugovorne strane utvrdile su da istekom roka na koji je Ugovor sklopljen i podmirenja svih obveza zakupnika prema zakupodavcu, zakupodavac se obvezuje prenijeti poslovni objekt u vlasništvo zakupniku bez ikakve dodatne naknade, a plaćeni iznosi zakupnina smatrat će se otplatom ukupne cijene poslovnog objekta.

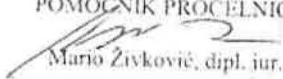
U prilogu dostavljamo izvadak iz zemljišne knjige, posjedovni list, građevinsku dozvolu, potvrdu izmjene i dopune glavnog projekta, uporabnu dozvolu, ugovor o zakupu poslovnog objekta između Grada Zagreba i Zagrebačkog holdinga, zapisnik o primopredaji poslovnog objekta za potrebe knjižnice u naselju Novi Jelkovec i energetska certifikat za nestambene zgrade, te molimo da u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (*Narodne novine* 78/15), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (*Narodne novine* 105/15), Ugovorom reg. br.: 1047/2022 od 20. listopada 2022. i točkom 1. Okvirnog troškovnika, izradite procjembeni elaborat o procjeni tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Molimo da za potrebe Procjeniteljskog povjerenstva elaborat dostavite i u digitalnom obliku (PDF format).

Kontakt osoba: Irena Rukavina Šironja, dipl.iur., tel.: 6101 465, e-mail: irena.rukavina-sironja@zagreb.hr.

S poštovanjem,

P.O. PROČELNICE
POMOĆNIK PROČELNICE


Mario Živković, dipl. iur.

Na znanje: Odjel za financijske poslove, Trg S. Radića 1
n/r Sanje Marojević Mesarek

OSNOVICA VREDNOVANJA: TRŽIŠNA VRIJEDNOST

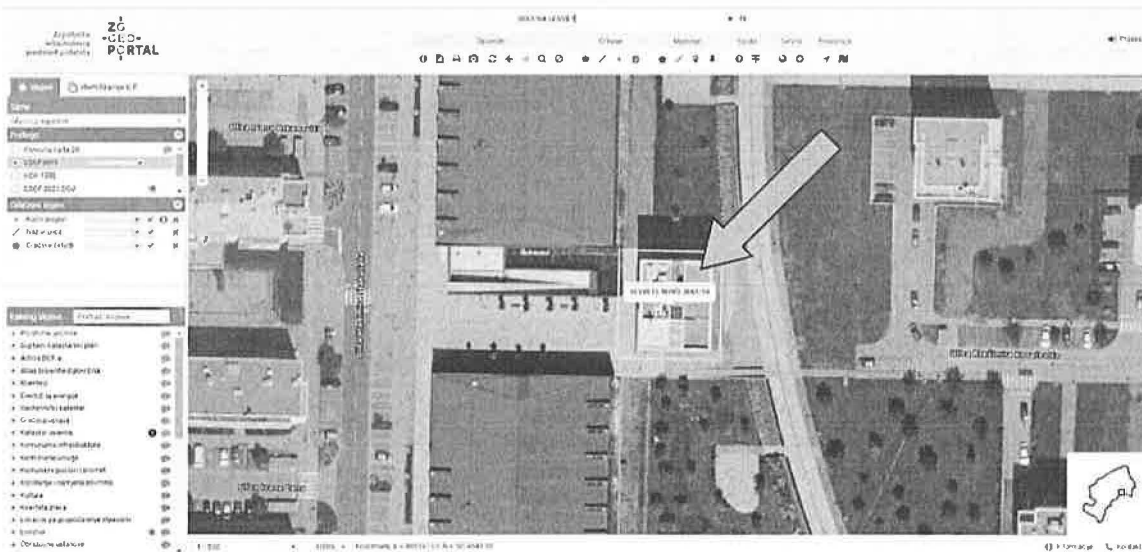
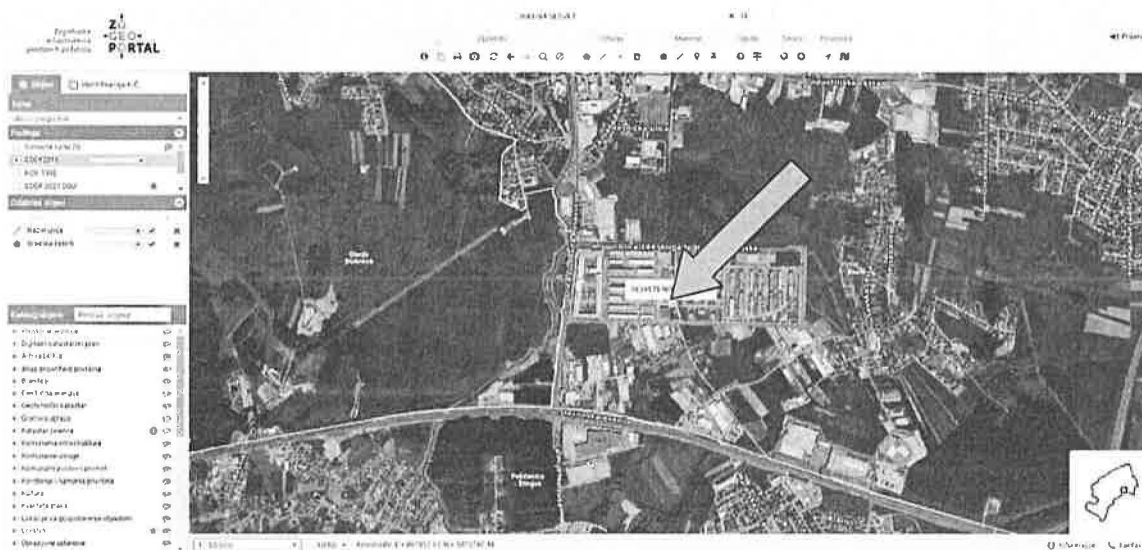
2. PREDMET PROCJENE

Temeljem zahtjeva Naručitelja, zadatak je procjena tržišne vrijednosti nekretnine:
z.k.č.br. 3661/64, z.k.ul.br. 51, k.o. Sesvete Novo, na adresi Vladimira Stahuljaka 3, Sesvete,
Zagreb.

2.1. Položaj nekretnine

Prikaz lokacije predmetne nekretnine (<https://geoportal.zagreb.hr/Karta>)

k.č. 3661/64, k.o. Sesvete Novo



2.2. Očevid

Temeljem zahtjeva Naručitelja, zadatak je procjena tržišne vrijednosti nekretnine: z.k.č.br. 3661/64, z.k.ul.br. 51, k.o. Sesvete Novo, na adresi Vladimira Stahuljaka 3, Sesvete, Zagreb.

Nekretnina se nalazi u komunalno opremljenom području, te je priključena na slijedeće komunalne sustave infrastrukture:

- niskonaponsku električnu mrežu,
- gradski vodovod i kanalizaciju,
- gradske prometnice

2.2.1. Obračunska površina

Prema analizi dostavljenih podataka - zk izvadak prikazan pod točkom 9.2., ukupna površina predmetnog zemljišta iznosi:

k.č 3661/64, k.o. Sesvete Novo

P zemljišta = 553,00 m²

3. KAKVOĆA

3.1. Kakvoća nekretnine

Kakvoća predmetne nekretnine je prikazana u slijedećem opisu:

NEKRETNINA:		SESVETE, VLADIMIRA STAHULJAKA 3
DATUM KAKVOĆE		23.11.2023.
KATASTARSKI PODACI	k.č.	3661/64
	k.o.	SESVETE NOVO
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI PODACI	z.k.č.	3661/64
	k.o.	SESVETE NOVO
IZGRAĐENOST ČESTICE		izgrađeno
OBILJEŽJA		
NAČIN KORIŠTENJA		poslovno
UREĐENJE POVRŠINA		uređeno
PRIKLJUČCI		izvedeni
POLOŽAJNA OBILJEŽJA		
PRISTUP NEKRETNINI		izvrstan
PROMETNA POVEZANOST		vrlo dobra
POLOŽAJ STAMBENIH SADRŽAJA		vrlo dobra
POLOŽAJ POSLOVNIH SADRŽAJA		vrlo dobra
UDALJENOST OD CENTRA GRADA		vrlo dobra
BLIZINA JAVNOG PROMETA		vrlo dobra
PARKIRANJE		dobro
BLIZINA GRADSKIH OKUPLJALIŠTA		vrlo dobra
BLIZINA POVIJESNIH I KULTURNIH ZNAMENITOSTI GRADA		vrlo dobra
ESTETSKO OBLIKOVANJE AMBIJENTA		vrlo dobro
UREĐENJE URBANE INFRASTRUKTURE		vrlo dobro
PROSJEČNO		vrlo dobro
DALJNJA OBILJEŽJA		
POVRŠINA K.Č. - zk. uložak (m2)		553,00
OBLIK K.Č.		vidljiv iz priloženog k. plana

4. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine

Na osnovu zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja koji se vodi za predmetnu nekretninu, kao što je navedeno u poglavlju 2, za ovu vrstu nekretnine, a prema čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) za izračun će se primijeniti poredbena metoda i likvidacijski postupak.

4.1.1. Poredbena metoda

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

4.2. Procjena vrijednosti

4.2.1. Međuvremensko izjednačenje cijena

Sukladno čl. 6. i čl. 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na kupoprodajne cijene primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na stranicama Državnog zavoda za statistiku (indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) , tablica MSI CIJENE).

4.2.2. Tablica - Indeksni nizovi - izvor DZS

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

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

1) Za potrebe kontinuiteta, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produžena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., obično su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do različitih prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Izvor: <http://www.dzs.hr/>

VAŽNA NAPOMENA:

UPUĆUJU SE SVI KORISNICI ELABORATA, KAO I OSOBE KOJIMA JE NA BILO KOJI NAČIN DOSTUPAN ELABORAT, DA S OVIM ELABORATOM KAO I PODACIMA IZ OVOG ELABORATA POSTUPAJU SUKLADNO ZAKONU O PROVEDBI OPĆE UREDBE O ZAŠTITI PODATAKA (NN 42/2018) I UREDBA (EU) 2016/679 EUROPSKOG PARLAMENTA I VIJEĆA OD 27. TRAVNJA 2016. O ZAŠTITI POJEDINACA U VEZI S OBRADOM OSOBNIH PODATAKA I O SLOBODNOM KRETANJU TAKVIH PODATAKA TE O STAVLJANJU IZVAN SNAGE DIREKTIVE 95/46/EZ (OPĆA UREDBA O ZAŠTITI PODATAKA) I NE UČINE IH DOSTUPNE JAVNOSTI.

Zbog zaštite osobnih podataka u nastavku su prikazani nužni podaci.

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA PRIHODOVNOM METODOM

Za procjenu predmetne nekretnine sukladno nekretnini koja je predmet procjene kao i dostupnosti usporedivih podataka koristiti će se prihodovna metoda.

Prihodovna metoda prikladna je za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina čija je svrha stvaranje prihoda. Tu se posebice misli na najamne i gospodarske nekretnine, nekretnine mješovite namjene, poslovne i industrijske namjene.

U nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda posebno se ubrajaju:

- a) nekretnine trgovačke namjene, uključujući trgovinu na malo*
- b) zgrade uredske, upravne i društvene namjene*
- c) tvorničke nekretnine, radionice, logističke nekretnine, nekretnine za međunarodno otpremništvo, garažne nekretnine*
- d) druge posebne nekretnine, poglavito poduzetničke nekretnine kao što su hoteli, klinike, domovi za starije, nekretnine za razonodu i usluge*
- e) zgrade javne namjene koje su trajno podložne javnoj namjeni*

izvor: Uhlir, Majčica (2016), Zagreb, priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina

5.1. Općenito o prihodovnoj metodi

Osnove za utvrđivanje prihodovne vrijednosti

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. periodične prihodovne metode Inačice prihodovne metode

Opća prihodovna metoda

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

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

$$M = (qn-1)/qn(q-1)q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta;

M = multiplikator; p = kamatna stopa nekretnine; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

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.

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

Pojednostavljena prihodovna metoda

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz kapitaliziranog čistog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz izuzimanje

vrijednosti samostalno iskoristivih djelomičnih površina prema općenitom izrazu:

$$PV = PG \times M + VZ/qn$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta;

M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Pojednostavljena prihodovna metoda se također primjenjuje kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda, pri čemu se vrijednost samostalno iskoristivih djelomičnih površina mora uzeti u obzir u punome iznosu.

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina dužeg od 50 godina pa se izraz za jednotračnu prihodovnu metodu svodi na:

$$PV = PG \times M$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; M = multiplikator;

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta neće se zanemariti i umanjit će se za troškove uklanjanja kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina kraćeg od 20 godina, pa izraz za jednotračnu prihodovnu metodu glasi:

$$PV = PG \times M + (VZ - TU)/qn$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta;

TU = troškovi uklanjanja; M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja

građevine.

Ukupni godišnji prihod i troškovi gospodarenja

Ukupni godišnji prihod

Stvarno postignuti prihodi kao i prihodi koji se postižu na tržištu u načelu se moraju utvrditi. Utvrđivanje stvarno postignutih prihoda i prihoda koji se postižu na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Ako stvarno postignuti prihodi odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, tada će se (privremena) prihodovna vrijednost utvrditi na temelju prihoda koji se postižu na tržištu.

Prihodi od reklamnih površina moraju se posebno navesti i vrednovati.

Privremena nepopunjenost kao i prihodi od prostorija koje se koriste za vlastite potrebe (primjerice prostorije koje su zbog osobnih razloga iznajmljene po nižoj cijeni), utvrđuju se prema prihodima koji se postižu na lokalnom tržištu.

Kod zgrada kojima je svrha stvaranje prihoda, stambene i poslovne površine odvojeno se razmatraju te se odvojeno procjenjuju i dokumentiraju na temelju vlastitih ili zadanih obračuna (s navedenim izvorima).

Raščlanjeni obračun prihoda prema vrsti građevine, katu i površini samostalni je prilog procjembenog elaborata.

Općenito o troškovima gospodarenja

Troškovi gospodarenja koji se utvrđuju u okviru prihodovne metode su redovito i održivo nastali izdatci.

Troškovi gospodarenja se u načelu utvrđuju kao uobičajeni i građevini prikladni troškovi gospodarenja uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja prema iskustvenim stopama.

Ako odstupanja između stvarnih i uobičajenih troškova gospodarenja utječu na prihodovnost građevine, moraju se dodatno uzeti u obzir prigodom procjene vrijednosti.

Ako nije moguće izračunati troškove gospodarenja, takvi se troškovi utvrđuju na temelju iskustvenih stopa za gospodarenje sličnim nekretninama.

U okviru procjene vrijednosti troškova gospodarenja nije dozvoljen pristup posebnog iznosa za otpis (amortizacija).

Troškovi upravljanja nekretninom

Troškovi upravljanja nekretninom utvrđuju se prema vrsti nekretnine, podjeli predmeta procjene vrijednosti u korisne jedinice i odnosima na lokalnom tržištu.

Tarife se mogu prikazati bilo kao omjer jedinice najma i unajmljene površine, odnosno kao postotak osnovnog zakupa/najma.

Osnovni zakup/najam predstavlja naknadu bez poreza i troškova održavanja.

Troškovi održavanja nekretnine

U troškove održavanja ulaze troškovi redovitog održavanja, izvanrednih radova i poboljšica prema posebnim propisima kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i posebnim propisima kojima se uređuje gradnja.

Zastoj u održavanju nekretnine potrebno je navesti u procjembenom elaboratu.

Rizik gubitka najamnine ili zakupnine

Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine ovisi o stanju i vrsti nekretnine kao i o položaju na lokalnom tržištu uz uzimanje u obzir predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja.

Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine može se prikazati kao postotak osnovnog zakupa/najma.

Pogonski (režijski) troškovi

Pogonski troškovi koji se razrezuju na korisnike ne odbijaju se od ukupnog godišnjeg prihoda. Ako se za korištenje nekretnine ili njezinih dijelova ne uzimaju nikakve naknade ili naknade odstupaju od uobičajenih, u obzir se uzimaju prihodi koji se ostvaruju na tržištu.

Općenito o kapitaliziraju i diskontiranju

Kao osnovica za kapitaliziranje i diskontiranje koriste se faktori sadašnje vrijednosti.

Faktori uključuju odgovarajući predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i odgovarajuću kamatnu stopu na nekretnine.

Vrijednost zemljišta i iznos ukamaćene vrijednosti zemljišta

Prilikom primjene opće prihodovne metode čisti prihod se dijeli na udio vrijednosti zemljišta i na udio vrijednosti građevine na način da se čisti prihod umanjuje za iznos koji se dobije prikladnim ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta (iznos ukamaćene vrijednosti zemljišta).

Utvrđivanje iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta radi se na temelju za tu vrstu korištenja odgovarajuće kamatne stope na nekretnine.

Prilikom utvrđivanja vrijednosti zemljišta koja je mjerodavna za iznos ukamaćene vrijednosti zemljišta potrebno je primijeniti sljedeća pravila:

1. ako je predmetna katastarska čestica prema svojoj veličini veća od površine koja služi za redovitu uporabu građevine i pri tome višak površine prema postojećim pravnim okolnostima

ima mogućnost visokovrijednog samostalnog korištenja, tada se taj višak površine neće uzeti u obzir

2. ako doprinosi nisu plaćeni na dan vrednovanja ali se očekuje njihovo plaćanje u dogledno vrijeme, vrijednost zemljišta utvrđuje se kao da su doprinosi plaćeni.

Multiplikator

Multiplikator (M) za utvrđivanje prihodovne vrijednosti je određen u tablici iz Priloga 14. koja je sastavni dio Pravilnika, prema predvidivom ostatku održivog vijeka korištenja građevine i prikladne kamatne stope na pojedinu vrstu nekretnine.

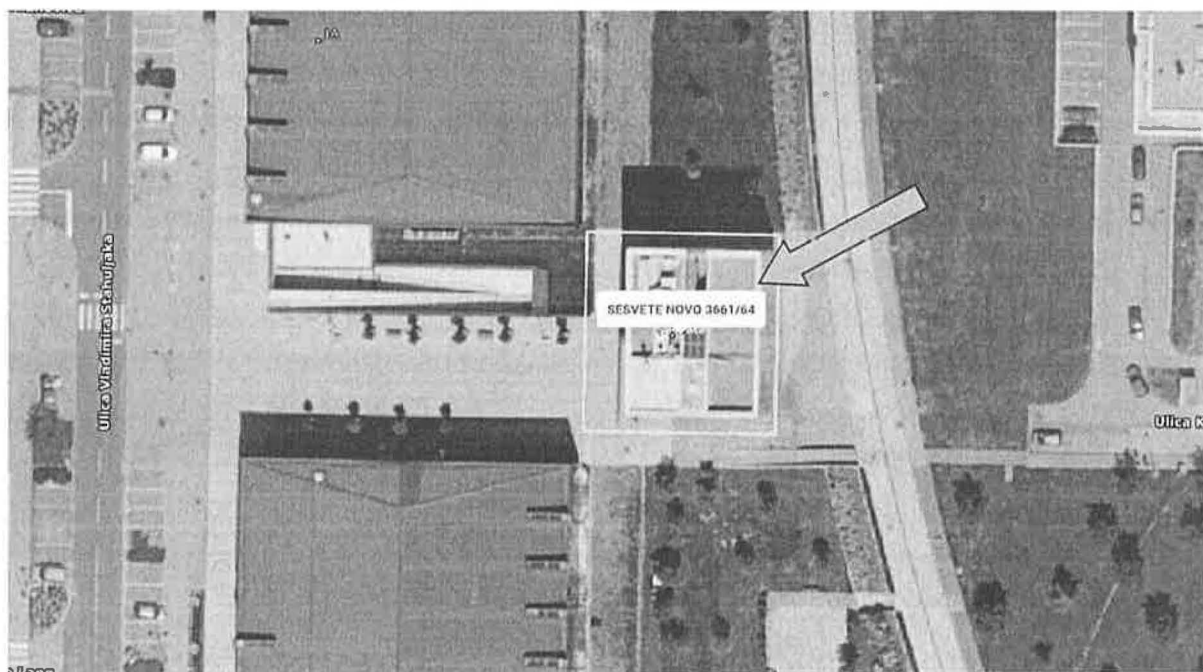
Korištenjem multiplikatora postupa se s faktorom sadašnje vrijednosti naknade u kojoj se anuitet plaća na kraju ugovorenog razdoblja odnosno na kraju održivog vijeka korištenja. Faktor sadašnje vrijednosti naknade može naći svoju primjenu i prigodom plaćanja anuiteta unaprijed koja se obavljaju mjesečno. U slučaju plaćanja anuiteta unaprijed za više mjeseci (primjerice tromjesečno, polugodišnje ili godišnje), mora se provesti prilagodba odgovarajućih multiplikatora.

Za analizu se koriste stvarni podaci o poslovanju sličnih nekretnina u sličnom okruženju, ali se zbog zaštite poslovnih podataka iznose samo opći podaci.

6. PROCJENA PRIHODOVNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE PRIHODOVNOM METODOM – KNJIŽNICA

6.1. Položaj nekretnine

Položaj predmetne nekretnine je prikazan na slijedećim prikazima:



6.2. Obračunska površina

6.2.1. Građevina

Za obračunske površine se koriste površine iz dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja, te procjenitelj ne snosi odgovornost za eventualnu neusklađenost podataka.

UREDSKA NAMJENA	
višenamjen. Dvorana	62,67
prostor knjižnice	216,05
prostor knjižnice	185,34
ured 1	10,35
ured 2	18,48
sanitarije inv.	3,86
sanitarije m	7,16
sanitarije ž	8,71
čajna kuh. i gar.os.	8,63
sanitarije osoblja m	6,42
sanitarije osoblja ž	7,7
UKUPNO	535,37

SKLADIŠNA NAMJENA	
opr. man. spr. knjiga	59,63
spremište	5,84
sprem.prib.za.čišč.	3,98
spremište	7,1
spremište	7,1
UKUPNO	83,65

6.3. Kakvoća nekretnine

Kakvoća predmetne nekretnine je prikazana u slijedećem prikazu:

DALJNJA OBILJEŽJA IZGRAĐENE GRAĐEVNE ČESTICE		
NAMJENA	poslovna	
STAROST ZGRADE (prema dostavljeneim podacima izvršena je nadogradnja)	nisu dostavljeni podaci	
KATNOST ZGRADE	PO + PR + 2	
NAČIN GRADNJE	temelji	armiranobetonski
	nosiva konstrukcija	armiranobetonska i zidana
	međukatna konstrukcija	armiranobetonska
	krovnna konstrukcija/nagib	ravni
PROČELJE	staklene stijene	
OBRADA PODOVA	keramika, estrih, tapison. Kulir	
OBRADA ZIDOVA	obojani, keramika, obrađeni	
OBRADA STROPOVA	obojani, spuštjeni strop	
STOLARIJA	vanjska	metalna
	unutarnja	drvena, metalna
INSTALACIJE	električne	da
	vodovod	da
	kanalizacija	da
GRIJANJE	da	
DIZALO	da	
UREĐENJE OKOLIŠA	vrlo dobro	
ODRŽAVANJE/OPĆI DOJAM-STANJE	vrlo dobro /	vrlo dobro

6.4. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine

Predmet procjene tržišne vrijednosti je nekretnina na:

k.č. 3661/64, k.o. Sesvete Novo

Na osnovu zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja koji se vodi za predmetnu nekretninu, kao što je navedeno u poglavlju 1, za ovu vrstu nekretnine, a prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) za izračun vrijednosti zemljišta će se primijeniti poredbena metoda, a za izračun vrijednosti cijele nekretnine prihodovna metoda.

6.5. Procjena vrijednosti građevine - skladište

6.5.1. Zatraženi ulazni podaci

Obrazac 12

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

Upravne pristojbe:	Prijemni Stambilj:
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA (Izvadak 35. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2017)) POREDBENE CIJENE ZA ZAJEDNAŠKO-PARKIRNA MJESTA, GARAJE, PARKIRNO-GARAJNA MJESTA, SPREMIŠTA I SKLADIŠTA	
ŽUPANIJA/GRAD:	GRAD ZAGREB
1. ZADATAK	
1.1. Vrsta/opis nekretnosti:	SPREMIŠTE (ARHIVA)
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	3661/64, SESVETE NOVO
1.3. Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	3661/64, SESVETE NOVO
1.4. Grad/općina:	ZAGREB
1.5. Naselje:	SESVETE
1.6. Ulica/trg i kućni broj:	VLADIMIRA STAHULJAKA 3
1.7. Dan podnošenja:	28.11.2023.
1.8. Dan kakvoće:	28.11.2023.
2. SVRHA¹	
2.1. Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
3. DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI – VPM, G, PGM, SP I SKL	
3.1. Površina (m ²):	CCA 230,00 m ²
3.2. Etaža (kat):	PO
3.3. Godina gradnje:	
4. NAPOMENA (primjerice označi parcelu ili građ. elaborat, katast. ili građ. dozvolu ili posebna obilježja nekretnosti, oznaku cjelovitog bloka za dobavu podataka, je li posebno dostaviti i na adresu elektroničke pošte i sl.) DOSTAVU PODATAKA U PDF FORMATU NA E ADRESU: DRAGUTIN.DINCIC@GMAIL.COM, A ORIGINAL NA ADRESU: ULICA SV. ROKA 16, 10000 ZAGREB	
5. OVLAŠTENJE² (čl. 35 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti, NN 78/2017)	
5.1. Dan izdavanja:	15.01.2021.
5.2. Mjesto izdavanja:	Zagreb
5.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje:	Zupanijski sud u Zagrebu
5.4. Dan isteka važenja ovlaštenja:	15.01.2025.
6. KONTAKTNI PODATCI	
6.1. Ime i prezime:	Dragutin Dinčić
6.2. Adresa:	10 000 Zagreb, Sv. Roka 16
6.3. Telefon:	091/542-7953
6.4. e-mail:	dragutin.dincic@gmail.com
Ovlašteni korisnik – podnositelj zahtjeva:	Datum i vrijeme podnošenja zahtjeva:
Dragutin Dinčić	28.11.2023. 11:00h

¹ Primjerice: kupeprodatni ugovor, ugovor o kreditu, ugovor o zakupopražanju, ovlaštenje, donacionalni aktovi i sl.

² Izpuštenju iz ovog ovlaštenja sudski vještaci za posljenu nekretnosti i ovlašteni sudski procjenitelji

6.5.2. Ulazni podaci

REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – ZAKUP VANJSKOG-PARKIRNOG MJESTA, GARAJE, PARKIRNO-GARAŽNOG MJESTA,
SKLADIŠTA I SPREMIŠTA

Zatražio/a: DRAGUTIN DINČIĆ [26927906306]

ID Izvodka: 43729

1	2	3	4	5
1	2	3	4	5
2	3	4	5	6
3	4	5	6	7
4	5	6	7	8
5	6	7	8	9
6	7	8	9	10
7	8	9	10	11
8	9	10	11	12
9	10	11	12	13
10	11	12	13	14
11	12	13	14	15
12	13	14	15	16
13	14	15	16	17
14	15	16	17	18
15	16	17	18	19
16	17	18	19	20
17	18	19	20	21
18	19	20	21	22
19	20	21	22	23
20	21	22	23	24
21	22	23	24	25
22	23	24	25	26
23	24	25	26	27
24	25	26	27	28
25	26	27	28	29
26	27	28	29	30
27	28	29	30	31
28	29	30	31	32
29	30	31	32	33
30	31	32	33	34
31	32	33	34	35
32	33	34	35	36
33	34	35	36	37
34	35	36	37	38
35	36	37	38	39
36	37	38	39	40
37	38	39	40	41
38	39	40	41	42
39	40	41	42	43
40	41	42	43	44
41	42	43	44	45
42	43	44	45	46
43	44	45	46	47
44	45	46	47	48
45	46	47	48	49
46	47	48	49	50
47	48	49	50	51
48	49	50	51	52
49	50	51	52	53
50	51	52	53	54
51	52	53	54	55
52	53	54	55	56
53	54	55	56	57
54	55	56	57	58
55	56	57	58	59
56	57	58	59	60
57	58	59	60	61
58	59	60	61	62
59	60	61	62	63
60	61	62	63	64
61	62	63	64	65
62	63	64	65	66
63	64	65	66	67
64	65	66	67	68
65	66	67	68	69
66	67	68	69	70
67	68	69	70	71
68	69	70	71	72
69	70	71	72	73
70	71	72	73	74
71	72	73	74	75
72	73	74	75	76
73	74	75	76	77
74	75	76	77	78
75	76	77	78	79
76	77	78	79	80
77	78	79	80	81
78	79	80	81	82
79	80	81	82	83
80	81	82	83	84
81	82	83	84	85
82	83	84	85	86
83	84	85	86	87
84	85	86	87	88
85	86	87	88	89
86	87	88	89	90
87	88	89	90	91
88	89	90	91	92
89	90	91	92	93
90	91	92	93	94
91	92	93	94	95
92	93	94	95	96
93	94	95	96	97
94	95	96	97	98
95	96	97	98	99
96	97	98	99	100
97	98	99	100	101
98	99	100	101	102
99	100	101	102	103
100	101	102	103	104
101	102	103	104	105
102	103	104	105	106
103	104	105	106	107
104	105	106	107	108
105	106	107	108	109
106	107	108	109	110
107	108	109	110	111
108	109	110	111	112
109	110	111	112	113
110	111	112	113	114
111	112	113	114	115
112	113	114	115	116
113	114	115	116	117
114	115	116	117	118
115	116	117	118	119
116	117	118	119	120
117	118	119	120	121
118	119	120	121	122
119	120	121	122	123
120	121	122	123	124
121	122	123	124	125
122	123	124	125	126
123	124	125	126	127
124	125	126	127	128
125	126	127	128	129
126	127	128	129	130
127	128	129	130	131
128	129	130	131	132
129	130	131	132	133
130	131	132	133	134
131	132	133	134	135
132	133	134	135	136
133	134	135	136	137
134	135	136	137	138
135	136	137	138	139
136	137	138	139	140
137	138	139	140	141
138	139	140	141	142
139	140	141	142	143
140	141	142	143	144
141	142	143	144	145
142	143	144	145	146
143	144	145	146	147
144	145	146	147	148
145	146	147	148	149
146	147	148	149	150
147	148	149	150	151
148	149	150	151	152
149	150	151	152	153
150	151	152	153	154
151	152	153	154	155
152	153	154	155	156
153	154	155	156	157
154	155	156	157	158
155	156	157	158	159
156	157	158	159	160
157	158	159	160	161
158	159	160	161	162
159	160	161	162	163
160	161	162	163	164
161	162	163	164	165
162	163	164	165	166
163	164	165	166	167
164	165	166	167	168
165	166	167	168	169
166	167	168	169	170
167	168	169	170	171
168	169	170	171	172
169	170	171	172	173
170	171	172	173	174
171	172	173	174	175
172	173	174	175	176
173	174	175	176	177
174	175	176	177	178
175	176	177	178	179
176	177	178	179	180
177	178	179	180	181
178	179	180	181	182
179	180	181	182	183
180	181	182	183	184
181	182	183	184	185
182	183	184	185	186
183	184	185	186	187
184	185	186	187	188
185	186	187	188	189
186	187	188	189	190
187	188	189	190	191
188	189	190	191	192
189	190	191	192	193
190	191	192	193	194
191	192	193	194	195
192	193	194	195	196
193	194	195	196	197
194	195	196	197	198
195	196	197	198	199
196	197	198	199	200
197	198	199	200	201
198	199	200	201	202
199	200	201	202	203
200	201	202	203	204
201	202	203	204	205
202	203	204	205	206
203	204	205	206	207
204	205	206	207	208
205	206	207	208	209
206	207	208	209	210
207	208	209	210	211
208	209	210	211	212
209	210	211	212	213
210	211	212	213	214
211	212	213	214	215
212	213	214	215	216
213	214	215	216	217
214	215	216	217	218
215	216	217	218	219
216	217	218	219	220
217	218	219	220	221
218	219	220	221	222
219	220	221	222	223
220	221	222	223	224
221	222	223	224	225
222	223	224	225	226
223	224	225	226	227
224	225	226	227	228
225	226	227	228	229
226	227	228	229	230
227	228	229	230	231
228	229	230	231	232
229	230	231	232	233
230	231	232	233	234
231	232	233	234	235
232	233	234	235	236
233	234	235	236	237
234	235	236	237	238
235	236	237	238	239
236	237	238	239	240
237	238	239	240	241
238	239	240	241	242
239	240	241	242	243
240	241	242	243	244
241	242	243	244	245
242	243	244	245	246
243	244	245	246	247
244	245	246	247	248
245	246	247	248	249
246	247	248	249	250
247	248	249	250	251
248	249	250	251	252
249	250	251	252	253
250	251	252	253	254
251	252	253	254	255
252	253	254	255	256
253	254	255	256	257
254	255	256	257	258
255	256	257	258	259
256	257	258	259	260
257	258	259	260	261
258	259	260	261	262
259	260	261	262	263
260	261	262	263	264
261	262	263	264	265
262	263	264	265	266
263	264	265	266	267
264	265	266	267	268
265	266	267	268	269
266	267	268	269	270
267	268	269	270	271
268	269	270	271	272
269	270	271	272	273
270	271	272	273	274
271	272	273	274	275
272	273	274	275	276
273	274	275	276	277
274	275	276	277	278
275	276	277	278	279
276	277	278	279	280
277	278	279	280	281
278	279	280	281	282
279	280	281	282	283
280	281	282	283	284
281	282	283	284	285
282	283	284	285	286
283	284	285	286	287
284	285	286	287	288
285	286	287	288	289
286	287	288	289	290
287	288	289	290	291
288	289	290	291	292
289	290	291	292	293
290	291	292	293	294
291	292	293	294	295
292	293	294	295	296
293	294			

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi ULICA VLADIMIRA STAHULJAKA 3 odnosno na k.č. 3661/64 k.o. SESVETE NOVO, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku ŠOPNICA-JELKOVEC.

S osobnim podacima iz ovoga izvodka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/23-028/945

URBROJ: 251-11-31/007-23-2

IZRADIO/IZRADILA:
IVAN BEDEKOVIĆ

ODOBRIJ/ODOBRILA:

ZAGREB, 5.12.2023.

POJASNJENJA SKRAĆENIM NAZIVIMA:

VRSTA UGOVORA: KP = kupoprodaja, N = najam, Z = zakup, PS = pravo služnosti, PG = pravo građevnog, ZS = zakup uz pravo služnosti, ZPG = zakup uz pravo građevnog

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ = poslovnost, GZ = građevinska zemljište, SZ = zemljište, PZ2 = prirodno neplošno zemljište, ST = stan/apartman, G = garaža, PGH = parkirno mjesto, VPH = vjerojatno parkirno mjesto, OZ = višestambena zgrada-objekta kuća, KPZ = stambena zgrada-kuća za poročni život, PZ = poslovna zgrada, PZG = poslovna zgrada, VZG = višestambena zgrada, SKI = sklonište, SP = spioniranje, RH = razdoblje razmatranja, OS = ostalo, RJ = rubina

6.5.3. Međuvremensko izjednačenje cijena i prikaz odstupanja od prosječne cijene

Vrši se međuvremensko izjednačenje cijena i prikaz odstupanja od prosječne cijene podataka.

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z	
3	ADRESA	ULICA IVANA KELEKA 47, GRAD ZAGREB	RESNIČKA ULICA 6, GRAD ZAGREB	ULICA IVANA KELEKA 47, GRAD ZAGREB	ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE 8, GRAD ZAGREB	VARAŽDINSKA CESTA 50, GRAD ZAGREB	
4	VRSTA NEKRETNINE	SKL	SKL	SKL	SKL	SKL	
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	10079,59	50	1334	363,67	26,52	
9	SUVLASNIČKI UDO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	2999/1	3551	2999/1	3661/9	1018/2	
11	K.O.	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	
16	GODINA IZGRADNJE	1990	1990	1999	2009	1999	
17	ETAŽA (KAT)	PR	PR	PR	PR	PR	
19	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	60.478,79	333,53	6.670,00	2.908,25	200,00	
20	PODLJEŽENA PLATI PDV	DA	NE	DA	DA	NE	
	UKUUPČEN PDV	DA	NE	NE	DA	NE	
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	13.07.2022	01.07.2022	26.10.2020	04.07.2022	11.04.2022	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	NEODREĐENO	NEODREĐENO	5 GODINA	5 GODINA	10 GODINA	
22	CJENOVNI BLOK	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	SOPNICA - JELKOVEC	VARAŽDINSKA	
23	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	
24	CIJENA PO M ² (EUR/m ²)	6,00	6,67	5,00	7,99	7,54	6,64
28	DZS indeks cijena (za datum kupoprod.)	182,31	182,31	145,45	182,31	175,12	
29	DZS indeks cijena (2023.Q3)	204,40	204,40	204,40	204,40	204,40	
30	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²	6,73	7,48	7,03	8,96	8,80	7,80
31	ODSTUP. OD PROS. CIJENE %	-14	-4	-10	15	13	

6.5.4. Grubo čišćenje podataka

Nakon međuvremenskog izjednačenja cijena, ne provodi se grubo čišćenje podataka.

6.5.5. Neuobičajene ili osobne okolnosti

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

6.5.6. Isključivanje neuobičajenih okolnosti iz zbirke kupoprodajnih cijena

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z	
3	ADRESA	ULICA IVANA KELEKA 47, GRAD ZAGREB	RESNIČKA ULICA 6, GRAD ZAGREB	ULICA IVANA KELEKA 47, GRAD ZAGREB	ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE 6, GRAD ZAGREB	VARAŽDINSKA CESTA 50, GRAD ZAGREB	
4	VRSTA NEKRETNINE	SKL	SKL	SKL	SKL	SKL	
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	10079,59	50	1334	363,67	26,52	
9	SUVLASNIČKI UDOJ KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	KATASTAR	2999/1	3551	2999/1	3661/9	1016/2
11	K.O.		SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO
16	GODINA IZGRADNJE	1990	1990	1999	2009	1999	
17	ETAŽA (KAT)	PR	PR	PR	PR	PR	
19	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	60 478,79	333,53	6 670,00	2 906,25	200,00	
20	PODLJEŽE NA PLATI PDV	DA	NE	DA	DA	NE	
	UKLJUČEN PDV	DA	NE	NE	DA	NE	
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	13.07.2022	01.07.2022	26.10.2020	04.07.2022	11.04.2022	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	NEODREĐENO	NEODREĐENO	5 GODINA	5 GODINA	10 GODINA	
22	CJENOVNI BLOK	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	SOPNICA - JELKOVEC	VARAŽDINSKA	
23	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	
24	CIJENA PO M ² (EUR/m ²)	6,00	6,67	5,00	7,99	7,54	6,64
28	DZS indeks cijena (za datum kupoprod.)	182,31	182,31	145,45	182,31	175,12	
29	DZS indeks cijena (2023.Q3)	204,40	204,40	204,40	204,40	204,40	
30	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²	6,73	7,48	7,03	8,96	8,80	7,80
31	ODSTUP. OD PROS. CIJENE %	-14	-4	-10	15	13	

Prema podacima usporedbe cijena po m² poredbenih nekretnina s prosječnom cijenom iz gornje tablice, razvidno je da kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina ne odstupaju od prosječne cijene za više od $\pm 30\%$ (odstupanja su navedena u gore prikazanoj tablici), te će se sve koristiti u daljnjem postupku procjenjivanja tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet vrednovanja.

6.5.7. Poredbene nekretnine

Nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti, u promatranom i usporedivom području u kojem se nalaze nekretnine približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, u daljnji postupak uzimaju se slijedeće nekretnine.

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z	
3	ADRESA	ULICA IVANA KELEKA 47, GRAD ZAGREB	RESNIČKA ULICA 6, GRAD ZAGREB	ULICA IVANA KELEKA 47, GRAD ZAGREB	ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE 6, GRAD ZAGREB	VARAŽDINSKA CESTA 50, GRAD ZAGREB	
4	VRSTA NEKRETNINE	SKL	SKL	SKL	SKL	SKL	
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	10079,59	50	1334	383,87	28,52	
9	SUVLASNIČKI UDOJ KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	2989/1	3551	2999/1	3881/9	1018/2	
11	K.O.	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	
16	GODINA IZGRADNJE	1990	1990	1999	2009	1999	
17	ETAŽA (KAT)	PR	PR	PR	PR	PR	
19	UGOVORENA MJESEČNA ZA KUPNINA (EUR)	60,478,79	333,53	6,670,00	2,908,25	200,00	
20	PODLJEŽE NA PLATI PDV	DA	NE	DA	DA	NE	
	UKLJUČEN PDV	DA	NE	NE	DA	NE	
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	13.07.2022	01.07.2022	26.10.2020	04.07.2022	11.04.2022	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
	UGOVORENO TRAJANJE ZA KUPA	NEODREĐENO	NEODREĐENO	5 GODINA	5 GODINA	10 GODINA	
22	CJENOVNI BLOK	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	SOPNICA - JELKOVEC	VARAŽDINSKA	
23	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	
24	CIJENA PO M ² (EUR/m ²)	6,00	6,67	5,00	7,99	7,54	6,64
26	DZS indeks cijena (za datum kupoprod.)	182,31	182,31	145,45	182,31	175,12	
28	DZS indeks cijena (2023,Q3)	204,40	204,40	204,40	204,40	204,40	
30	Međuvremenski Izjednačena cijena EUR/m ²	6,73	7,48	7,03	8,96	8,80	7,80
31	ODSTUP. OD PROS. CIJENE %	-14	-4	-10	15	13	

6.5.8. Izračun

Ako se prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ukoliko odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

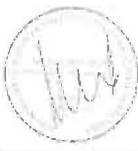
Procijenjeni iznos zakupa skladišnog prostora je: **7,80 EUR/m²**

6.6. Procjena vrijednosti građevine – poslovni prostor

6.6.1. Zatraženi ulazni podaci

Obrazac 03

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

Bilježi:	Prijemni štambilj:
ZAHTEJ ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA (čl. 55. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 75/2015)) POREDBENE VRIJEDNOSTI ZA POSLOVNI PROSTOR	
1. ZADATAK (Čl. 67. st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 103/2015)	
1.1. Vrsta/opis nekretnosti:	POSLOVNI PROSTOR
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina:	3661/64, SESVETE NOVO
1.3. Ulica/trg i kućni broj:	VLADIMIRA STAHULJAKA 3
1.4. Dan vrednovanja:	28.11.2023.
1.5. Dan kakvoće:	28.11.2023.
2. SVRHA (Čl. 67. st. 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 103/2015)	
2.1. Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
3. DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI – POSLOVNI PROSTOR (Čl. 4 st. 1. podstavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti, NN 75/2015)	
3.1. Površina:	CCA 700.00 m ²
3.6. Neodvojni pripadci (vrsta i površina):	
3.7. Drugi posebni dijelovi (vrsta i površina):	
3.2. Etaža (kat):	PR + 2
3.3. Orijentacija (ulični/dvorišni):	ULIČNI
3.4. Godina gradnje:	
3.5. Namjena poslovnog prostora:	UREDSKA NAMJENA
4. PRIPOMENA (primjetke o nazivu parcele, ili god. elaborata, lokac. ili grad. dozvole ili posebna obilježja nekretnosti, je li potrebno dostaviti i na adresu elektroničke pošte, kontakt i sl.) DOSTAVU PODATAKA U PDF FORMATU NA E ADRESU: DRAGUTIN.DINCIC@GMAIL.COM, A ORIGINAL NA ADRESU: ULICA SV. ROKA 16, 10000 ZAGREB	
5. OVLAŠTENJE (Čl. 55 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti, NN 75/2015)	
5.1. Dan izdavanja:	15.01.2021.
5.2. Mjesto izdavanja:	Zagreb
5.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje:	Županijski sud u Zagrebu
5.4. Dan isteka važenja ovlaštenja:	15.01.2025.
6. KONTAKT PODATCI	
6.1. Ime i prezime:	Dragutin Dincić
6.2. Adresa:	10 000 Zagreb, Sv. Roka 16
6.3. Telefon:	091/542-7953
6.4. e-mail:	dragutin.dincic@gmail.com
Ovlašteni korisnik – podnositelj zahtjeva:	Pečat i potpis:  Datum i vrijeme podnošenja zahtjeva: 28.11.2023. 11:00h

6.6.2. Ulazni podaci

REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Zatražio/la: DRAGUTIN DINCIC [26927906306]

ID izvataka: 43749

1	R.B.R. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VISTA UGOVORA	2	2	2	2	2	2
3	ADRESA	ULICA JUDEVIĆA POŠA-SKOG, GRAD ZAGREB	ULICA JUDEVIĆA POŠA-SKOG, GRAD ZAGREB	ULICA JUDEVIĆA POŠA-SKOG 25E, GRAD ZAGREB	ULICA JUDEVIĆA POŠA-SKOG 25F, GRAD ZAGREB	ULICA JUDEVIĆA POŠA-SKOG 25H, GRAD ZAGREB	ULICA BRUNJE BLEUH-SKOG 1E, GRAD ZAGREB
4	VISTA NEKRETNOSTI	PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.L.	KATASTAR	3661/9	3661/9	3661/9	3661/9	3661/9
6	K.O.		SEKETE MOVO	SEKETE MOVO	SEKETE MOVO	SEKETE MOVO	SEKETE MOVO
7	POVRŠINA U PROJEKTU (m²)	68,87	68,81	97,95	145,83	37,47	68
8	POVRŠINA PP (m²)	68,87	68,81	97,95	75,83	37,47	68
9	VISTA PRIPADNA – POVRŠINA (m²)				7 - 70		
10	GODINA IZGRADNJE	2009	2009	2009	2009	2009	2009
11	BROJ NADZEMNIH ETAJA ZGRADE	7	7	7	7	3	5
12	ETAJA (KAT)	PR	PR	PR	PR	PR	PR
13	POSREDAJ PP	U	U	U	U	U	U
14	NAMENA PP	TRGOVINA	TRGOVINA	UGOSTITELJSTVO	UGOSTITELJSTVO	UGOSTITELJSTVO - FAST FOOD	UGOSTITELJSTVO - CAFE BAR
15	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPCINA (KM)	7.306,13	7.299,80	4.323,28	5.000,00	4.000,00	6.150,00
16	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPCINA (EUR)	963,65	968,85	800,00	648,26	534,44	874,25
17	POD UJEŠE NAPLATI PDV	DA	DA	NE	NE	NE	DA
	UKLJUČEN PDV	DA	DA	NE	NE	NE	DA
18	DATUM SCLAPANJA UGOVORA	30.05.2022	30.09.2022	15.12.2020	20.08.2021	30.08.2021	01.10.2021
19	UGOVORNO TRAJANJE ZAKUPA	5 GODINA	5 GODINA	5 GODINA	5 GODINA	10 GODINA	3 GODINE
20	CRPNOVI BLOK	SOPNICA - JEKOVIC	SOPNICA - JEKOVIC	SOPNICA - JEKOVIC	SOPNICA - JEKOVIC	SOPNICA - JEKOVIC	SOPNICA - JEKOVIC
21	STATUS PODATARA	IZVOD U VEŠEĆU	IZVOD U VEŠEĆU	PREVEĐENA EVANGELICA	PREVEĐENA EVANGELICA	PREVEĐENA EVANGELICA	PREVEĐENA EVANGELICA

1 od 4

1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	IMEN POSREDOVANJE	7	8	9	10	11	12	13
2	VISTA UGOVORA	2	2	2	2	2	2	2
3	ADRESA	ULICA 144. STRANJAKOVA 1A	ULICA 144. BRIGADE POSREDOVANJE POSREDOVANJE 6, GRAD ZAGREB	ULICA 144. BRIGADE POSREDOVANJE POSREDOVANJE 6, GRAD ZAGREB	ULICA 144. BRIGADE POSREDOVANJE POSREDOVANJE 6, GRAD ZAGREB	ULICA 144. BRIGADE POSREDOVANJE POSREDOVANJE 6, GRAD ZAGREB	ULICA 144. BRIGADE POSREDOVANJE POSREDOVANJE 6, GRAD ZAGREB	ULICA 144. BRIGADE POSREDOVANJE POSREDOVANJE 6, GRAD ZAGREB
4	VISTA NEPOSREDOVANJE	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	ILČ.	366/1/3	366/1/3	366/1/1/2	366/1/3	366/1/3	366/1/3	366/1/3
6	STAN	366/1/3	366/1/3	366/1/1/2	366/1/3	366/1/3	366/1/3	366/1/3
7	POVRŠINA U POSREDOVANJE	28	68,83	32,45	75,83	68,75	68,83	97,95
8	POVRŠINA U POSREDOVANJE	28	68,83	32,45	75,83	68,75	68,83	97,95
9	VISTA POSREDOVANJE - POVRŠINA [m²]				T - 20			
10	GODINA IZGRADNJE	2017	2009	2009	2006	2009	2009	2009
11	BRIG POSREDOVANJE STAJA IZGRADNJE		7	6	7	7	7	7
12	STAJA (KAT)	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR
13	POLOŽAJ PP	U	U	U	U	U	U	U
14	NAMENA PP	UGOSTITELJSTVO	TRGOVINA	TRGOVINA	UGOSTITELJSTVO	TRGOVINA	TRGOVINA	UGOSTITELJSTVO - CAFE BAR
15	UGOVORENA MISLENA ZABUPNOSTA [m²]	2.550,00	7.290,51	4.507,14	5.000,00	7.292,72	7.312,46	7.534,90
16	UGOVORENA MISLENA ZABUPNOSTA [m²]	472,14	968,75	600,00	665,01	967,91	970,53	1.000,00
17	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	DA	DA	DA	NE	DA	DA	NE
18	DATUM BELAPANJA UGOVORA	01.11.2021	01.07.2022	29.08.2022	16.08.2022	30.09.2022	30.09.2022	01.10.2022
19	UGOVORENO TRAJANJE ZABUPNOSTA	5 GODINA	5 GODINA	5 GODINA		5 GODINA	5 GODINA	5 GODINA
20	CHRONOS BLOK	SOPNICA - JELKOVIC	SOPNICA - JELKOVIC	SOPNICA - JELKOVIC	SOPNICA - JELKOVIC	SOPNICA - JELKOVIC	SOPNICA - JELKOVIC	SOPNICA - JELKOVIC
21	STATUS PODATKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

2 od 4

1	Š.B.R. NEPOSRETNOST	14	15
2	VISTA UGOVORA	2	2
3	ADRESA	ULICA BRUJE BETULINACOG, GRAD ZAGREB	ULICA JUDEVIĆA POČAŠAČIĆ 251, GRAD ZAGREB
4	VISTA NEPOSRETNOST	PP	PP
5	E.Č.	366-1/11	366-1/1
6	E.Č.	SESTVETE NOVO	SESTVETE NOVO
7	POVRŠINA U PROJEKTU (m ²)	69,79	97,95
8	POVRŠINA PP (m ²)	69,79	97,95
9	VISTA POBILJKA - POVRŠINA (m ²)		
10	GODINA ISPLATNE	2009	2009
11	BROJ NADZEMNIH ETAJA ZGRADE	5	7
12	ETAJA (KAT)	PR	PR
13	POSLOJ PP	U	
14	NAMENA PP	UGOSTITELJSTVO	UGOSTITELJSTVO
15	UGOVORNA MATERIJALNA ZAKUPNINA (EUR)	7.534,50	4.515,17
16	UGOVORNA MATERIJALNA ZAKUPNINA (EUR)	1.000,00	600,00
17	PODLJEŽE ISPLATI PDV	NE	NE
	IMBILIJARNI PDV	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	29.11.2022	01.07.2007
19	UGOVORNO TRAJANJE ZAKUPA		5 GODINA
20	CRKOVNI BLOK	SKOPČICA - JELACIJEV	SKOPČICA - JELACIJEV
21	STATUS POSREDAKA	PROJEKCIJA EVALUACIJA	PROJEKCIJA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi ULICA VLADIMIRA STAHULJAKA 3 odnosno na k.č. 3661/64 k.o. SESVETE LUDBREŠKE, LUDBRÉG.

Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku SOPNICA-JELKOVEC.

S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretnostima koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnosti pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/23-028/946

URBROJ: 251-11-31/007-23-2

IZRAĐIO/IZRAĐILA:
IVAN BEĐEKOVIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 6.12.2023.

POJAŠNJENIA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP = kupoprodaja, N = najam, Z = zakup, PS = pravo služnosti, PG = pravo građenja, ZS = zakup uz pravo služnosti, ZPG = zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ = poljoprivredno zemljište, G1 = građevinsko zemljište, S2 = turističko zemljište, Ph2 = prirodno neplodno zemljište, ST = stan/apartman, G = garaža, PGM = parkirno garažno mjesto, VPM = parkirno-parkirno mjesto, OK = stambena zgrada-odvojena kuća, KPS = stambena zgrada-kuća sa površnim kavanom, PP = poslovni prostor, G2G = gospodarska zgrada, P2G = poslovna zgrada, V2G = višenamjenska zgrada, SCL = skladiste, SP = spremište, RN = rasvjetna rekvizitna, OS = ostalo, RU = ručevina

ETAŽA (KAT): PO = podrum; prizemlje ukopano, S = ulazni, PR = prizemlje, radostreže, nisko i visoko prizemlje, MK = mezzanet, potklet, mezzanet, LK = usvojeni kat, PK = potkrovlje, mezzanet, tavan, galerija, VE = više etaža

PRIPADAK: L = LOŠIJA, B = BALCON, T = TERASA, TV = TAVAN, SP = SPREMIŠTE, VPM = VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM = PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G = GARAŽA, V = VRT

POLOŽAJ PP: U = ULIČNE, D = DVORIŠNE

6.6.3. Međuvremensko izjednačenje cijena i prikaz odstupanja od prosječne cijene

Vrši se međuvremensko izjednačenje cijena i prikaz odstupanja od prosječne cijene podataka.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	PROSJEČNA CIJENA (€m ²)
KBR: NEKRETNOST	VISTA UGOVORA														
3	ADRESA	ULICA LJUBOMIRA ROSAVSKOG 25, GRAD ZAGREB	ULICA LJUBOMIRA ROSAVSKOG 25, GRAD ZAGREB	ULICA LJUBOMIRA ROSAVSKOG 25, GRAD ZAGREB	ULICA LJUBOMIRA ROSAVSKOG 25, GRAD ZAGREB	ULICA LJUBOMIRA ROSAVSKOG 25, GRAD ZAGREB	ULICA LJUBOMIRA ROSAVSKOG 25, GRAD ZAGREB	ULICA LJUBOMIRA ROSAVSKOG 25, GRAD ZAGREB	ULICA LJUBOMIRA ROSAVSKOG 25, GRAD ZAGREB	ULICA LJUBOMIRA ROSAVSKOG 25, GRAD ZAGREB	ULICA LJUBOMIRA ROSAVSKOG 25, GRAD ZAGREB	ULICA LJUBOMIRA ROSAVSKOG 25, GRAD ZAGREB	ULICA LJUBOMIRA ROSAVSKOG 25, GRAD ZAGREB	ULICA LJUBOMIRA ROSAVSKOG 25, GRAD ZAGREB	
4	VISTA NEKRETNOST	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	
5	POVRŠINA UPOKRETNOSTI (m ²)	68,87	97,86	145,83	97,47	69	68,83	33,45	75,63	68,75	68,83	97,96	68,79	97,96	
6	KČ	3661/9	3661/9	3661/9	3661/9	3661/11	3661/9	3661/11	3661/9	3661/9	3661/9	3661/9	3661/11	3661/9	
7	K.O.	SEKCIJE NOVO	SEKCIJE NOVO	SEKCIJE NOVO	SEKCIJE NOVO	SEKCIJE NOVO	SEKCIJE NOVO	SEKCIJE NOVO	SEKCIJE NOVO	SEKCIJE NOVO	SEKCIJE NOVO	SEKCIJE NOVO	SEKCIJE NOVO	SEKCIJE NOVO	
8	ODNOŠAJ	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	
9	BRUJNOMERNA ETIŽA ZORAJE	7	7	7	7	5	7	5	7	7	7	7	5	7	
10	ETIŽA (K.O.)	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	
11	POSLOJAJ	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	
12	NAKLADA	TRGOVINA	TRGOVINA	TRGOVINA	TRGOVINA	TRGOVINA	TRGOVINA	TRGOVINA	TRGOVINA	TRGOVINA	TRGOVINA	TRGOVINA	TRGOVINA	TRGOVINA	
13	UDIO U POSLOJAJU	989,89	868,85	600,00	666,26	534,44	868,75	600,00	868,01	987,81	970,53	1.000,00	1.000,00	800,00	
14	POSLOJAJ	DA	DA	NE	NE	DA	DA	DA	NE	DA	DA	NE	NE	NE	
15	UKUPNO	DA	DA	NE	NE	DA	DA	DA	NE	DA	DA	NE	NE	NE	
16	UKUPNO	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	
17	UKUPNO	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	
18	UKUPNO	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	
19	UKUPNO	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	
20	UKUPNO	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	
21	UKUPNO	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	
22	UKUPNO	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	
23	UKUPNO	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	

6.6.4. Grubo čišćenje podataka

Nakon međuvremenskog izjednačenja cijena, provodi se grubo čišćenje podataka.

1	RBR NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	PROJEKCIJA CIJENA (6m2)
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z	
3	ADRESA	ULICA LAJDEVITA POSAVSKOG, GRAD ZAGREB	ULICA LAJDEVITA POSAVSKOG, GRAD ZAGREB	ULICA LAJDEVITA POSAVSKOG 25E, GRAD ZAGREB	ULICA LAJDEVITA POSAVSKOG 25F, GRAD ZAGREB	ULICA LAJDEVITA POSAVSKOG 29A, GRAD ZAGREB	ULICA BRUNE JUBELINSKOG 18, GRAD ZAGREB	VIA DIMIRA STRANJALJAKA 1A	ULICA 144 BRIGADE HRVATSKE VOJSKE 6, GRAD ZAGREB	ULICA MAJENA POZAJICA 1, GRAD ZAGREB	ULICA LAJDEVITA POSAVSKOG 25F, GRAD ZAGREB	ULICA LAJDEVITA POSAVSKOG, GRAD ZAGREB	ULICA LAJDEVITA POSAVSKOG, GRAD ZAGREB	ULICA LAJDEVITA POSAVSKOG 25, GRAD ZAGREB	ULICA BRUNE JUBELINSKOG, GRAD ZAGREB	ULICA LAJDEVITA POSAVSKOG 25E, GRAD ZAGREB	
4	VRSTA NEKRETNOSTI	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	
5	POVRŠINA U PROMETU (m²)	68,87	68,81	97,95	145,63	97,47	89	28	68,93	33,45	75,83	68,75	68,93	97,95	68,79	97,95	
6	K.Č.	3661/9	3661/9	3661/9	3661/9	3661/9	3661/31	3661/63	3661/9	3661/112	3661/9	3661/9	3661/9	3661/9	3661/31	3661/9	
7	K.O.	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	
8	GODINA IZGRADNJE	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2017	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	
9	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADJE	7	7	7	7	7	5		7	8	7	7	7	7	5	7	
10	ETAŽA (KAT)	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	
11	POLOŽAJ PP	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	
12	NAMJENA PP	TRGOVINA	TRGOVINA	UGOSTITELJSTVO	UGOSTITELJSTVO	UGOSTITELJSTVO - FAST FOOD	UGOSTITELJSTVO - CAFFE BAR	UGOSTITELJSTVO	TRGOVINA	TRGOVINA	UGOSTITELJSTVO	TRGOVINA	TRGOVINA	UGOSTITELJSTVO - CAFFE BAR	UGOSTITELJSTVO	UGOSTITELJSTVO	
13	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	966,69	966,65	600,00	699,28	534,44	634,29	472,14	966,75	300,00	695,01	967,91	970,53	1.000,00	1.000,00	600,00	
14	PODLJEŽE NAPLATI PDV	DA	DA	NE	NE	NE	DA	DA	DA	DA	NE	DA	DA	NE	NE	NE	
	UKLJUČEN PDV	DA	DA	NE	NE	NE	DA	DA	DA	DA	NE	DA	DA	NE	NE	NE	
15	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	30.09.2022	30.09.2022	15.12.2020	20.09.2021	30.09.2021	01.10.2021	03.12.2021	04.07.2022	25.08.2022	16.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	01.10.2022	28.12.2022	01.07.2022	PROJEKCIJA CIJENA (6m2)
16	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	5 GODINA	5 GODINA	5 GODINA	5 GODINA	10 GODINA	2 GODINE	5 GODINA	5 GODINA	5 GODINA		5 GODINA	5 GODINA	5 GODINA		5 GODINA	
17	ČIŠĆENJE BLOK	SORNICA - JELKOVEC	SORNICA - JELKOVEC	SORNICA - JELKOVEC	SORNICA - JELKOVEC	SORNICA - JELKOVEC	SORNICA -JELKOVEC	SORNICA -JELKOVEC	SORNICA - JELKOVEC	SORNICA - JELKOVEC	SORNICA -JELKOVEC	SORNICA - JELKOVEC	SORNICA - JELKOVEC	SORNICA - JELKOVEC	SORNICA - JELKOVEC	SORNICA - JELKOVEC	
18	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	
19	CIJENA PO M2 (EUR/m²)	14,08	14,08	6,13	4,98	6,49	12,08	16,88	14,06	17,84	8,77	14,08	14,08	10,21	14,33	6,13	11,63
20	CZS indeks cijena (za datum kupoprod.)	182,31	182,31	145,45	154,60	154,60	158,32	158,32	182,31	182,31	182,31	182,31	182,31	182,94	182,94	182,31	
21	CZS indeks cijena (2023 Q3)	204,40	204,40	204,40	204,40	204,40	204,40	204,40	204,40	204,40	204,40	204,40	204,40	204,40	204,40	204,40	
22	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m²	16,79	16,79	9,61	6,98	7,25	15,61	21,77	16,78	20,11	9,83	16,78	16,78	10,76	16,10	6,87	13,38
23	ODSTUP. OD PROS. CIJENE %	18	18	-36	-55	-46	17	63	16	50	-27	18	18	-20	13	-49	
24	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ DALJNJE ANALIZE				ZNAČNO DRUGAČIJA OBILJEŽJA NAMJENE	ZNAČNO DRUGAČIJA OBILJEŽJA NAMJENE	ZNAČNO DRUGAČIJA OBILJEŽJA NAMJENE	ZNAČNO DRUGAČIJA OBILJEŽJA NAMJENE			ZNAČNO DRUGAČIJA OBILJEŽJA NAMJENE			ZNAČNO DRUGAČIJA OBILJEŽJA NAMJENE	ZNAČNO DRUGAČIJA OBILJEŽJA NAMJENE	ZNAČNO DRUGAČIJA OBILJEŽJA NAMJENE	

6.6.5. Preostali podaci

U tablici su prikazani podaci koji ulaze u daljnju analizu.

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	8	9	11	12	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z	Z	
3	ADRESA	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG, GRAD ZAGREB	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG, GRAD ZAGREB	ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE 6, GRAD ZAGREB	ULICA MLADENA POZAJIĆA 1, GRAD ZAGREB	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG, GRAD ZAGREB	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG, GRAD ZAGREB	
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP	PP	PP	
5	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	68,87	68,81	68,93	33,45	68,75	68,93	
6	K.Č.	KATASTAR	3661/9	3661/9	3661/9	3661/112	3661/9	
7	K.O.		SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	
8	GODINA IZGRADNJE	2009	2009	2009	2009	2009	2009	
9	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	7	7	7	6	7	7	
10	ETAŽA (KAT)	FR	FR	FR	FR	FR	FR	
11	POLOŽAJ PP	U	U	U	U	U	U	
12	NAMJENA PP	TRGOVINA	TRGOVINA	TRGOVINA	TRGOVINA	TRGOVINA	TRGOVINA	
13	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	969,69	968,85	968,75	600,00	967,91	970,53	
14	PODLJEŽE NAPLATI PDV	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
	UKLJUČEN PDV	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
15	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	30.09.2022	30.09.2022	04.07.2022	29.08.2022	30.09.2022	30.09.2022	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
16	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	5 GODINA	5 GODINA	5 GODINA	5 GODINA	5 GODINA	5 GODINA	
17	CIJENOVNI BLOK	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	
18	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	
19	CIJENA PO M ² (EUR/m ²)	14,08	14,08	14,05	17,94	14,08	14,08	14,72
20	DZS Indeks cijena (za datum kupoprod.)	182,31	182,31	182,31	182,31	182,31	182,31	
21	DZS indeks cijena (2023.Q3)	204,40	204,40	204,40	204,40	204,40	204,40	
22	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²	15,79	15,79	15,76	20,11	15,78	15,79	16,50
23	ODSTUP. OD PROS. CIJENE %	-4	-4	-5	22	-4	-4	

6.6.6. Neuobičajene ili osobne okolnosti

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

6.6.7. Isključivanje neuobičajenih okolnosti iz zbirke kupoprodajnih cijena

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	8	9	11	12	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z	Z	
3	ADRESA	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG, GRAD ZAGREB	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG, GRAD ZAGREB	ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE 6, GRAD ZAGREB	ULICA MLADENA POZAJIČA 1, GRAD ZAGREB	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG, GRAD ZAGREB	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG, GRAD ZAGREB	
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP	PP	PP	
5	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	68,87	68,81	68,93	33,45	68,75	68,93	
6	K.Č.	KATASTAR	3661/9	3661/9	3661/9	3661/112	3661/9	3661/9
7	K.O.		SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO
8	GODINA IZGRADNJE	2009	2009	2009	2009	2009	2009	
9	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	7	7	7	6	7	7	
10	ETAŽA (KAT)	PR	PR	PR	PR	PR	PR	
11	POLOŽAJ PP	U	U	U	U	U	U	
12	NAMJENA PP	TRGOVINA	TRGOVINA	TRGOVINA	TRGOVINA	TRGOVINA	TRGOVINA	
13	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	969,69	968,85	968,75	600,00	967,91	970,53	
14	PODLJEŽE NAPLATI PDV	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
	UKLJUČEN PDV	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
15	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	30.09.2022	30.09.2022	04.07.2022	29.08.2022	30.09.2022	30.09.2022	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
16	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	5 GODINA	5 GODINA	5 GODINA	5 GODINA	5 GODINA	5 GODINA	
17	CJENOVNI BLOK	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	
18	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	
19	CIJENA PO M² (EUR/m²)	14,08	14,08	14,05	17,94	14,08	14,08	14,72
20	DZS indeks cijena (za datum kupoprod.)	182,31	182,31	182,31	182,31	182,31	182,31	
21	DZS indeks cijena (2023.Q3)	204,40	204,40	204,40	204,40	204,40	204,40	
22	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²	15,79	15,79	15,76	20,11	15,78	15,79	16,50
23	ODSTUP. OD PROS. CIJENE %	-4	-4	-5	22	-4	-4	

Prema podacima usporedbe cijena po m² poredbenih nekretnina s prosječnom cijenom iz gornje tablice, razvidno je da kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina ne odstupaju od prosječne cijene za više od ±30 % (odstupanja su navedena u gore prikazanoj tablici), te će se sve koristiti u daljnjem postupku procjenjivanja tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet vrednovanja.

6.6.8. Poredbene nekretnine

Nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti, u promatranom i usporedivom području u kojem se nalaze nekretnine približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, u daljnji postupak uzimaju se slijedeće nekretnine.

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	8	9	11	12	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z	Z	
3	ADRESA	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG, GRAD ZAGREB	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG, GRAD ZAGREB	ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE 6, GRAD ZAGREB	ULICA MLADENA POZAJIČA 1, GRAD ZAGREB	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG, GRAD ZAGREB	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG, GRAD ZAGREB	
4	VRSTA NEKRETNINE	FP	FP	FP	FP	FP	FP	
5	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	68,87	68,81	68,93	33,45	68,75	68,93	
6	K.Č.	KATASTAR	3661/9	3661/9	3661/9	3661/112	3661/9	
7	K.O.		SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	
8	GODINA IZGRADNJE	2009	2009	2009	2009	2009	2009	
9	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	7	7	7	6	7	7	
10	ETAŽA (KAT)	FR	FR	FR	FR	FR	FR	
11	POLOŽAJ FP	U	U	U	U	U	U	
12	NAMJENA FP	TRGOVINA	TRGOVINA	TRGOVINA	TRGOVINA	TRGOVINA	TRGOVINA	
13	UGOVORNA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	969,69	968,85	968,75	600,00	967,91	970,53	
14	PODLUŽE NA PLATI PDV	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
	UKLJUČEN PDV	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
15	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	30.09.2022.	30.09.2022.	04.07.2022.	29.08.2022.	30.09.2022.	30.09.2022.	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
16	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	5 GODINA	5 GODINA	5 GODINA	5 GODINA	5 GODINA	5 GODINA	
17	CJENOVNI BLOK	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	
18	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	
19	CIJENA PO M ² (EUR/m ²)	14,08	14,08	14,05	17,94	14,08	14,08	14,72
20	DZS indeks cijena (za datum kupoprod.)	182,31	182,31	182,31	182,31	182,31	182,31	
21	DZS indeks cijena (2023.Q3)	204,40	204,40	204,40	204,40	204,40	204,40	
22	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²	15,79	15,79	15,76	20,11	15,78	15,79	18,50
23	ODSTUP. OD PROS. CIJENE %	-4	-4	-5	22	-4	-4	

6.6.9. Izračun

Ako se prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ukoliko odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Procijenjeni iznos zakupa poslovnog prostora uredske namjene je: **16,50 EUR/m²**

6.7. Prikaz OOVK

Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina utvrđuje se prema članku 17. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

IZRAČUN OOVK		
Godina procjene	GP	2024
Godina izgradnje	GI analizom sa ispu	2012
Starost građevine	SG (g)	12
Održivi vijek korištenja	OVK (g)	80
Preostali vijek korištenja	PVK (g)	68
Odabrani faktor korištenja	FK	2
Relativna starost	RS= SG/OVK	15%
Ostatak održivog vijeka korištenja	OOVK= (VT)*OVK (g)	57
VT-vrijednost iz tablice s predvidivim OOVK		71

6.8. Izračun prihodovne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

Pojednostavljena prihodovna metoda

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz kapitaliziranog čistog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz izuzimanje vrijednosti samostalno iskoristivih djelomičnih površina prema općenitom izrazu:

$$PV = PG \times M + VZ/qn$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Pojednostavljena prihodovna metoda se također primjenjuje kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda, pri čemu se vrijednost samostalno iskoristivih djelomičnih površina mora uzeti u obzir u punome iznosu.

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina dužeg od 50 godina pa se izraz za jednotačnu prihodovnu metodu svodi na:

$$PV = PG \times M$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; M = multiplikator;

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta neće se zanemariti i umanjit će se za troškove uklanjanja kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina kraćeg od 20 godina, pa izraz za jednotačnu prihodovnu metodu glasi:

$$PV = PG \times M + (VZ - TU)/qn$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; TU = troškovi uklanjanja; M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

POJEDNOSTAVLJENA PRIHODOVNA METODA			EUR
Površina objekta za zakup uredske namjene	535,37 m ²		
Površina objekta za zakup skladišne namjene	83,65 m ²		
Procjenjena jedinična vrijednost zakupa uredske namjene (neto hladna zakupnina)	16,50 EUR/m ²		
Procjenjena jedinična vrijednost zakupa skladišne namjene (neto hladna zakupnina)	7,80 EUR/m ²		
Ukupno:	9.486,91 EUR		
mjeseci:	12,00		
PRIHODI (DOBIT)	113.842,88 EUR		
TROŠKOVI GOSPODARENJA procijenjeno temeljem literature			
izvor: Uhlir, Majčica, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina Zagreb, 2016			
troškovi upravljanja nekretninom	2,00%	2.276,86 EUR	
troškovi održavanja	15,00%	17.076,43 EUR	
rizik od gubitka zakupnine	4,00%	4.553,72 EUR	
ukupno troškovi gospodarenja:	21,00%	23.907,00 EUR	
izvor: Uhlir, Majčica, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina Zagreb, 2016			
PG ČISTI PRIHODI	89.935,87 EUR		89.935,87
Procjena stope kapitalizacije:			
orijentacijska stopa kapitalizacije:	5,50% raspon:	5-6%	
izvor: Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) prilog 13. poslovne zgrade			
prilagođavanje:	opis:		
1 položaj	0,00% dobar do jako dobar		
2 kvaliteta	0,00% prosječna		
3 gospodarska situacija	0,00% prosječna		
4 razvojni potencijal	0,00% ne postoji		
prilagodba	0,00%		
p Prilagođena stopa kapitalizacije:	5,50%		
NETO NOMINALNI PRIHOD OD GRAĐEVINE			89.935,87
n OOVK			57
M MULTIPLIKATOR			17,31
PRIHODOVNA VRIJEDNOST ZGRADE			1.557.065,41

7. ZAKLJUČAK

Temeljem zahtjeva Naručitelja, zadatak je procjena tržišne vrijednosti nekretnine:

z.k.č.br. 3661/64, z.k.ul.br. 51, k.o. Sesvete Novo, na adresi Vladimira Stahuljaka 3, Sesvete, Zagreb, iznosi:

	NEKRETNINA	LOKACIJA	PRIHODOVNA VRIJEDNOST	SVEUKUPNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO
	(opis)	(adresa)	(EUR)	(EUR)
k.č. 3661/64 k.o. SESVETE NOVO	POSLOVNA ZGRADA - KNJIŽNICA	VLADIMIR STAHULJAKA 3, ZAGREB	1.557.065,41	1.560.000,00

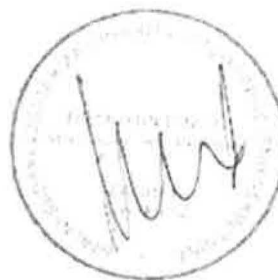
Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja EURA kao službene valute u RH (KLASA: 364-04/21-01/2 ; URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31. ; Zagreb, 08.05.2023.)

Na temelju dostupnih i dostavljenih podataka, procijenjeni iznos procijenjen je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

Procjena je izrađena temeljem zahtjeva Naručitelja, odnosno dostavljenih ulaznih podataka i dokumentacije od strane Naručitelja, te podataka dobivenih od nadležne službe Zagrebačka županije, te podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena sa stranica e-nekretnine (izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>), te raspoloživih podataka, te procjenitelj ne snosi odgovornost za točnost i usklađenost ulaznih podataka, dokumentacije i nekretnine. Nije predmet elaborata geodetska identifikacija nekretnine niti izmjera nekretnine, odnosno utvrđenje površina, već su u analizu preuzeti dostavljeni podaci o površinama. Porez na promet nekretnina se plaća prema Zakonu o porezu na promet nekretnina NN 115/16. PDV se plaća prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost.

8. IZJAVA

Izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradio nepristrano i neovisno.



Zagreb, ožujak 2024.

9. PRILOZI

9.1. Izvješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje – Grad Zagreb

Izvješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje – Grad Zagreb je dostupno na sljedećoj web stranici:

Izvor: <https://zagreb.hr/izvjesce-o-trzistu-nekretnina-grada-zagreba/107426>

9.2. Zemljišnoknjižno stanje



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 28.11.2023. 13:12

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 51

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-3209/2012
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	3661/64	59	ULICA VLADIMIRA STAHULJAKA DVORIŠTE JAVNA ZGRADA, SESVETE, ULICA VLADIMIRA STAHULJAKA 3	553 206 347	
			UKUPNO:	553	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 05.06.2012. broj Z-3209/12	
2.1	na temelju čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) zabilježeno je da su za građevinu sagrađenu na č.k.br. 3661/64 k.o. Sesvete Nova priložena Građevinska dozvola od 16. siječnja 2009., Potvrda izmjene i dopune glavnog projekta od 13. prosinca 2010. i Uporabna dozvola od 02. veljače 2012.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ZAGREBAČKI HOLDING D.O.O., OIB: 85584865987, ULICA GRADA VUKOVARA 41, 10000 ZAGREB	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 28.11.2023.

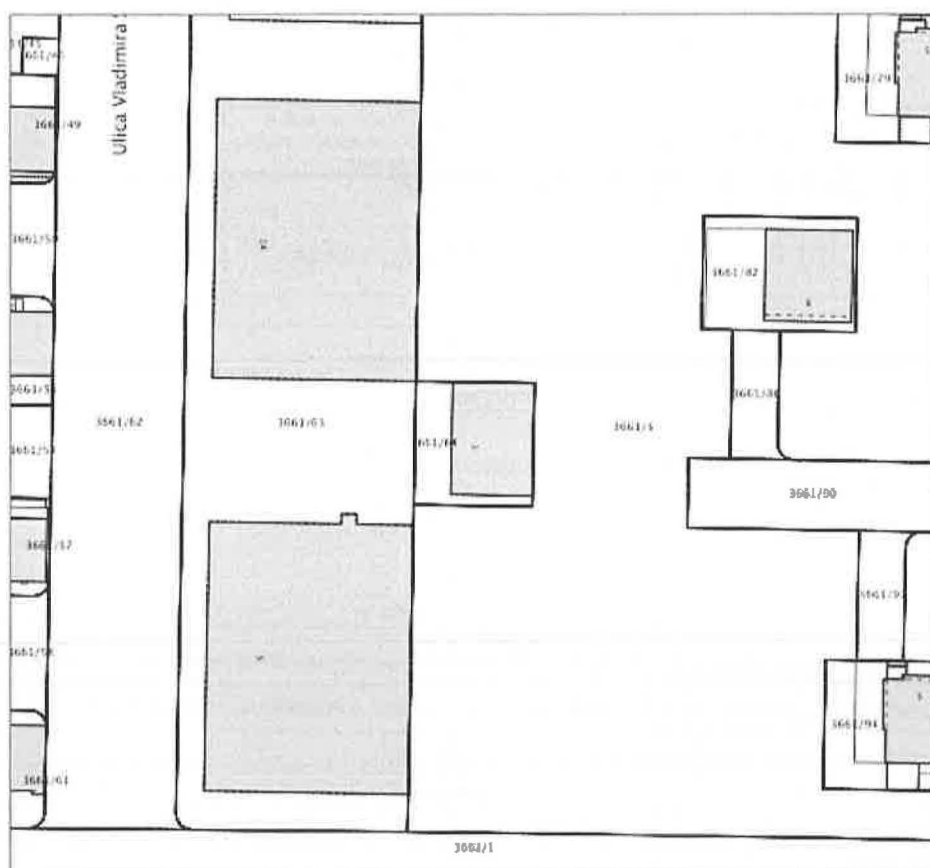
9.3. Katastarsko stanje


REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE
Stanje na dan: 28.11.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SESVETE NOVO
kč.br.: 3661/64

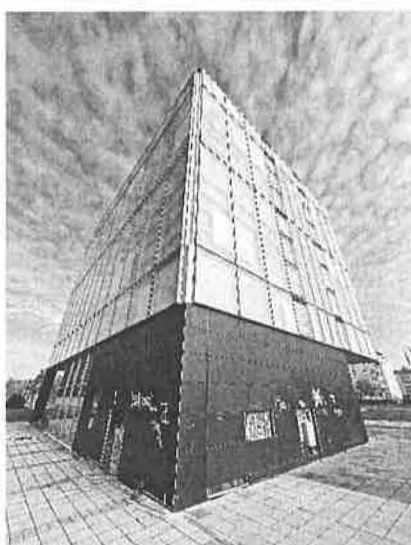
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

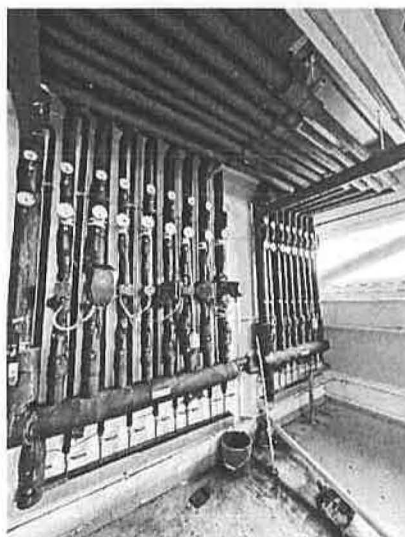
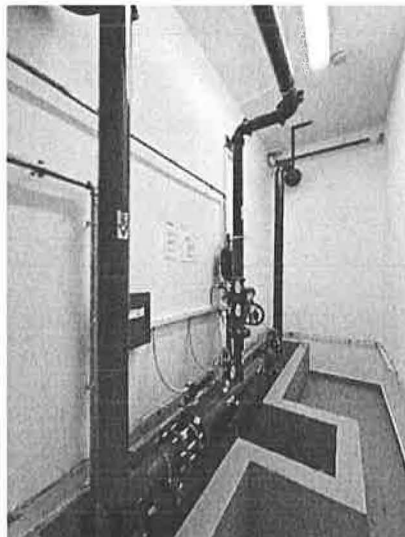
Mjerilo 1:1000
Izvodno mjerilo 1:1000



NAPOMENA: Podaci o zemljišnoknjižnom i odgovarajućem katastarskom stanju preuzeti su iz aplikacije zajedničkog informacijskog sustava Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave, <https://oss.uredjenazemlja.hr>

9.4. Fotodokumentacija









Broj 14 od 29. listopada 2012.

Zaključak o zakupu poslovnog objekta za potrebe Knjižnica grada Zagreba u naselju Novi Jelkovec u Sesvetama

Na temelju članka 56. točke 3. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 19/99, 19/01, 20/01 - pročišćeni tekst, 10/04, 18/05, 2/06, 18/06, 7/09, 16/09, 25/09 i 10/10), gradonačelnik Grada Zagreba, 27. rujna 2012., donosi

ZAKLJUČAK**o zakupu poslovnog objekta za potrebe Knjižnica grada Zagreba u naselju Novi Jelkovec u Sesvetama**

I. Zagrebački holding d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 41, vlasnik je nekretnine, upisane kod Općinskog suda u Sesvetama, zk. uložak br. 51 (u daljnjem tekstu: nekretnina), a na kojoj nekretnini je izgrađen poslovni objekt - javna zgrada (u daljnjem tekstu: poslovni objekt) na zk.č.br. 3661/64 KO Sesvete novo u naselju Novi Jelkovec u Sesvetama u Ulici Vladimira Stahuljaka 3, bruto građevinske površine od 1.062,47 m², sastavljena od podruma, prizemlja i dva kata s ravnim krovom te pripadajućom opremom i vanjskim prostorom (dvorište) površine 206 m², sve na temelju glavnog projekta i pravomoćne građevinske dozvole što ju je izdao Gradski ured za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo, KLASA: UP/I-361-03/06-01/0978, URBROJ: 251-13-22/106-09-24 od 16. siječnja 2009. kao i Potvrde izmjene i dopune glavnog projekta, KLASA: UP/I-361-03/10-01/490, URBROJ: 251-13-22/106-10-6 od 13. prosinca 2010., Uporabne dozvole, KLASA: UP/I-361-05/11-01/229, URBROJ: 251-13-22/106-12-6 izdane dana 2.2.2012.

II. Grad Zagreb i Zagrebački holding d.o.o., imaju zajednički interes sklopiti ugovor o zakupu poslovnog objekta iz točke I. ovog zaključka, u svrhu obavljanja knjižnične djelatnosti koju će obavljati javna ustanova Knjižnice grada Zagreba, Zagreb, Starčevićev trg 6, koje je osnivač Grad Zagreb (u daljnjem tekstu: korisnik).

III. Grad Zagreb, kao zakupnik i Zagrebački holding d.o.o., kao zakupodavac, sklopit će ugovor o zakupu izgrađenoga poslovnog objekta iz točke I. ovog zaključka, s pripadajućom opremom i vanjskim prostorom, za potrebe korisnika, uz mjesečnu zakupninu: u iznosu od 34.673,23 eura (slovima: tridesetčetiritisućešestosedamdesettri eura i dvadesettri centa), uvećanu za pripadajući porez na dodanu vrijednost u kunsjoj protuvrijednosti preračunatoj po srednjem tečaju HNB-a koji vrijedi prvi dan u mjesecu za tekući mjesec.

IV. Ugovor o zakupu poslovnog objekata iz točke I. ovoga zaključka sklapa se na određeno vrijeme od 10 godina, počevši od 1. listopada 2012. Nakon isteka zakupodavnog odnosa i podmirenja svih međusobnih obveza, poslovni objekt iz točke I. ovog zaključka postaje vlasništvo Grada Zagreba, a na način i pod uvjetima predviđenim priloženim ugovorom.

V. Ovaj će zaključak biti objavljen u Službenom glasniku Grada Zagreba.

KLASA: 612-04/12-01/3
URBROJ: 251-03-02-12-2
Zagreb, 27. rujna 2012.

Gradonačelnik
Grada Zagreba
Milan Bandić, dipl. politolog, v.r.



ZAGREBAČKI
HOLDING

Sesvete, Novi Jelkovec

**ZAPISNIK O PRIMOPREDAJI POSLOVNOG OBJEKTA ZA POTREBE KNJIŽNICE U NASELJU NOVI
JELKOVEC, ULICA VLADIMIRA STAHULJAKA br.3**

Dana 07.11.2012. godine izvršena je primopredaja Poslovnog objekta između predstavnika Zakupodavca i Zakupnika odnosno korisnika Poslovnog objekta.

Poslovni objekt je upisan kod Općinskog suda u Sesvetama, zk. uložak br. 51 na zk.č.br. 3661/64 KO Sesvete Novo u naselju Novi Jelkovec u Sesvetama u ulici Vladimira Stahuljaka 3.

Poslovni objekt ima bruto građevinsku površinu od 1.062,47 m², sastoji se od podruma, prizemlja i dva kata s ravnim krovom s pripadajućom opremom i vanjskim prostorom (dvorište) površine 206 m² izveden temeljem glavnog projekta i pravomoćne građevinske dozvole izdane od Gradskog ureda za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo, Klasa: UP/I-361-03/06-01/0978, urbroj: 251-13-22/106-09-24 od 16.siječnja 2009.g. kao i Potvrde izmjene i dopune glavnog projekta, Klasa: UP/I-361-03/10-01/490, urbroj: 251-13-22/106-10-6 od 13.prosinca 2010.g., te Uporabne dozvole, Klasa: UP/I-361-05/11-01/229, urbroj: 251-13-22/106-12-6 izdane dana 02.02.2012.g.

Primopredaja se vrši temeljem Ugovora o zakupu poslovnog objekta za potrebe knjižnice u naselju Novi Jelkovec u Sesvetama članka 2. stavka 2.2. te Odluka o imenovanju povjerenstva za primopredaju.

Predmet primopredaje je Poslovni objekt izveden prema gore navedenim dozvolama, atestna dokumentacija, projektna dokumentacija, oprema, ključevi te utvrđivanje stanja brojila za potrošnju.

Poslovni objekt Zakupodavac odnosno korisnik Knjižnice grada Zagreba koriste od 11.09.2012. godine za potrebe unošenja namještaja i opreme.

Čuvarska služba Zagrebačkog holdinga d.o.o. ostaje čuvati poslovni objekt do 19.11.2012. godine.



Stanje poslovnog objekta:

Primjedbe: 1. potrebno sanirati stanje vrata na uredima I kata (loše izvedeno kantiranje)
2. na staklenoj fasadi vidljiva brtva
3. ulazna vrata objekta – vjetrobrana nemaju mogućnost samo zatvaranja (nemaju pumpe) – nije bilo predviđeno tehničkom dokumentacijom

Zakupodavac će otkloniti navedene nedostatke (navedene pod 1. i 2.) u roku od 15 dana.

Popis atesta prema pojedinim radovima te jamčevni listovi za ugrađenu opremu i uputstva za rukovanje (nalaze se u priloženim registratorima označenim kako slijedi):

1. građevinski radovi-pripremni radovi i rušenje.....str	1 - 1
-zemljani radovi.....str	1 - 1
-betonski i AB radovistr	1 - 12
-zidarski radovi.....str	12 - 12
-izolaterski radovi.....str	12 - 13
obrtnički radovi -štolarski radovi.....str	13 - 13
-bravarski radovi.....str	13 - 18
-protupožarni radovi.....str	18 - 19
-linarski radovi.....str	19 - 19
-keramičarski.....str	19 - 20
-kamenarski.....str	20 - 20
-podopolagački radovi.....str	20 - 20
-gipskartonski radovi.....str	20 - 21
-spušteni strop.....str	21 - 21
-fasaderski radovi.....str	21 - 22
2. električne instalacije.....str	22 - 24
3. instalacije vodovoda, odvodnje i unutarnje hidrantske mreže.....str	24 - 26
4. plinske instalacije, grijanje, ventilacija i klimatizacija.....str	26 - 31
5. oprema sustava vatrodojave.....str	31 - 35
6. instalacija dizala.....str	35 - 35



Projektna dokumentacija:

Radovi su izvođeni prema projektnoj dokumentaciji koja je sastavni dio građevne dozvole i sastoji se od:

1. mapa 1: Arhitektonski projekt i projekt fizike zgrade TD 13-07, izrađen po «Jurcon projekt» d.o.o. iz Zagreba, Gotalovečka 4A u rujnu 2007. godine, ovlaštenu arhitekt Ivana Kosier, dipl. Ing. arh.;
2. mapa 2: Građevinski projekt – projekt konstrukcije TD 25/08 izrađen po «Formakon» d.o.o. iz Zagreba, Gundulićeva 58 u rujnu 2007. godine, ovlaštenu inženjer Ivica Grkinić, dipl. ing. građ.;
3. mapa 3: Projekt električne instalacije jake i slabe struje BP 827 izrađen po «Hercing» d.o.o. iz Zagreba, Mladice 14a u rujnu 2007. godine, ovlaštenu inženjer elektrotehnike Miro Biluš, ing. el.;
4. mapa 4: Projekt vatrodajne instalacije BP 828-08 izrađen po «Hercing» d.o.o. iz Zagreba, Mladice 14a u rujnu 2007. godine, ovlaštenu inženjer elektrotehnike Miro Biluš, ing. el.;
5. mapa 5: Projekt instalacija vodovoda, odvodnje i unutarnje hidrantske mreže BP P-288 izrađen po «Vodotehnika» d.d. iz Zagreba, Koturaška br. 49 u rujnu 2007. godine, ovlaštenu inženjer Tomislav Fujs, dipl. ing. građ.;
6. mapa 6: Projekt klimatizacije, grijanja i ventilacije 827 izrađen po «Hercing» d.o.o. iz Zagreba, Mladice 14a u rujnu 2007. godine, ovlaštenu inženjer elektrotehnike Miro Biluš, ing. el.;
7. mapa 7: Elaborat zaštite od požara br. 370528 izrađen po IB inženjering Belobrajić d.o.o. iz Zagreba, Kustošijanska 17 u listopadu 2008., ovlaštenu inženjer mr. sc. Đurđa Belobrajić, dipl. ing. građ.;
8. mapa 8: Elaborat zaštite na radu br. 370528/1 izrađen po IB inženjering Belobrajić d.o.o. iz Zagreba, Kustošijanska 17 u listopadu 2008., ovlaštenu inženjer mr. sc. Đurđa Belobrajić, dipl. ing. građ.;
9. mapa 9: Projekt automatske sprinkler instalacije BP 831 izrađen po «Hercing» d.o.o. iz Zagreba, Mladice 14a u rujnu 2007. godine, ovlaštenu inženjer strojarstva Vojislav Mijatović, dipl. ing. stroj.;
10. mapa 10: Projekt dizala D1 TD G5NE1878K i Projekt dizala D2 TD G5NE1879K izrađen po «Simplex» d.o.o. iz Zagreba, Hrastovička br. 36 u rujnu 2007. godine, ovlaštenu inženjer strojarstva Zoran Gajdek, dipl. ing. stroj.;
11. mapa 11: Projekt sustava tehničke zaštite – video nadzor BP 829-08 izrađen po «Hercing» d.o.o. iz Zagreba, Mladice 14a u rujnu 2007. godine, ovlaštenu inženjer elektrotehnike Miro Biluš, ing. el.;



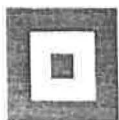
ZAGREBAČKI
HOLDING

12. mapa 12: Projekt automatskog sustava za gašenje požara s plinom FM 200 BP 829-08 izrađen po «Hercing» d.o.o. iz Zagreba, Mladice 14a u rujnu 2007. godine, ovlaštenu inženjer elektrotehnike Miro Biluš, ing. el.;

13. mapa 13: Projekt temeljenja BP 102/08 izrađen po «Građevinski fakultet, Zavod za geotehniku» iz Zagreba, A. K. Miošića br. 26 u rujnu 2007. godine, ovlaštenu inženjer dr. sc. Meho-Saša Kovačević, dipl. ing. građ.

Radovi su izvođeni prema projektnoj dokumentaciji koja je sastavni dio potvrde izmjene i dopune glavnog projekta i sastoji se od:

1. mapa 1: Arhitektonski projekt i projekt fizike zgrade TD 17-10, izrađen po «Jurcon projekt» d.o.o. iz Zagreba, Gotalovečka 4A u studenom 2010. godine, ovlaštenu arhitekt Ivana Kosier, dipl. Ing. arh.;
2. mapa 3: Projekt elektrotehničkih instalacija (0,4kV) jake i slabe struje BP 982 izrađen po «SPECAutomatika Biluš i dr.» d.o.o. iz Zagreba, Tratinska br. 18 u studenom 2010. godine, ovlaštenu inženjer elektrotehnike Miro Biluš, dipl. ing. el.;
3. mapa 4: Projekt sustava za dojavu požara BP 983 izrađen po «SPECAutomatika Biluš i dr.» d.o.o. iz Zagreba, Tratinska 18 u studenom 2010. godine, ovlaštenu inženjer elektrotehnike Miro Biluš, dipl. ing. el.;
4. mapa 5: Projekt instalacija vodovoda, odvodnje i unutarnje hidrantske mreže BP P-288 izrađen po «Vodotehnika» d.d. iz Zagreba, Koturaška br. 49 u studenom 2010. godine, ovlaštenu inženjer Tomislav Fujs, dipl. ing. građ.;
5. mapa 6: Projekt klimatizacije, grijanja i ventilacije TD 984-10 983 izrađen po «SPECAutomatika Biluš i dr.» d.o.o. iz Zagreba, Tratinska 18 u studenom 2010. godine, ovlaštenu inženjer strojarstva Boris Mihalić, dipl. ing. stroj.;
6. mapa 6.1: Projekt plinske instalacije TD 139-1/09-PL izrađen po «Soža» d.o.o. iz Zagreba, Drage Gervaisa 5 u studenom 2010. god., ovlaštenu inženjer strojarstva Stanislav Soža, dipl. ing. stroj.;
7. mapa 7: Elaborat zaštite od požara br. 7611210 izrađen po IB inženjering Belobrajić d.o.o. iz Zagreba, Kustošijanska 17 u studenom 2010., ovlaštenu inženjer mr. sc. Đurđa Belobrajić, dipl. ing. građ.;
8. mapa 8: Elaborat zaštite na radu br. 7611210/1 izrađen po IB inženjering Belobrajić d.o.o. iz Zagreba, Kustošijanska 17 u studenom 2010., ovlaštenu inženjer mr. sc. Đurđa Belobrajić, dipl. ing. građ.;
9. mapa 9: Projekt sprinkler instalacije BP 134-10 izrađen po «Sprinkler» d.o.o. iz Zagreba, Voćarska cesta 112 u studenom 2010. godine, ovlaštenu inženjer strojarstva Bраниmir Samac, dipl. ing. stroj.;
10. mapa 11: Projekt sustava tehničke zaštite – video nadzor BP 986 izrađen po «SPECAutomatika Biluš i dr.» d.o.o. iz Zagreba, Tratinska 18 u studenom 2010. godine, ovlaštenu inženjer elektrotehnike Miro Biluš, dipl. ing. el.
11. tehnički opis izmjene i dopune glavnog projekta knjižnice Sopnice Jelkovec



Projekti izvedenog stanja:

1. mapa 1: Arhitektonski projekt-izvedbeni projekt TD 13-07, izrađen po «Jurcon projekt» d.o.o. iz Zagreba, Gotalovečka 4A u rujnu 2009. godine, ovlaštenu arhitekt Ivana Kosier, dipl. Ing. arh.;
2. mapa 2: Građevinski projekt – izvedbeni projekt čelične konstrukcije TD 11/09 izrađen po «Detalj Projekt» d.o.o. iz Zagreba, Belinin put 10 u listopadu 2009. godine, ovlaštenu inženjer Ivica Grkinić, dipl. Ing. građ.;
3. mapa 2: Građevinski projekt – izvedbeni projekt čelične konstrukcije TD 11/09 – revizija 1 izrađen po «Detalj Projekt» d.o.o. iz Zagreba, Belinin put 10 u listopadu 2009. godine, ovlaštenu inženjer Ivica Grkinić, dipl. Ing. građ.;
4. mapa 2: Građevinski projekt – izvedbeni projekt konstrukcije protupožarnog stubišta TD 11/09 izrađen po «Detalj Projekt» d.o.o. iz Zagreba, Belinin put 10 u siječnju 2010. godine, ovlaštenu inženjer Danijel Filaković, dipl. Ing. građ.;
5. mapa 3: Izvedbeni projekt elektrotehničkih instalacija (0,4kV) jake i slabe struje te gromobrana BP 904 izrađen po «SPECAutomatika Biluš i dr.» d.o.o. iz Zagreba, Tratinska br. 18 u travnju 2010. godine, ovlaštenu inženjer elektrotehnike Miro Biluš, ing. el.;
6. mapa 3: Izvedbeni troškovnik elektrotehničkih instalacija izrađen po «SPECAutomatika Biluš i dr.» d.o.o. iz Zagreba, Tratinska br. 18 u travnju 2010. godine, ovlaštenu inženjer elektrotehnike Miro Biluš, ing. el.;
7. mapa 4: Projekt vatrodjavne instalacije TD 905 izrađen po «SPECAutomatika Biluš i dr.» d.o.o. iz Zagreba, Tratinska 18 u studenom 2010. godine, ovlaštenu inženjer elektrotehnike Miro Biluš, dipl. ing. el.;
8. mapa 5: Projekt instalacija vodovoda, odvodnje i unutarnje hidrantske mreže BP P-288 izrađen po «Vodotehnika» d.d. iz Zagreba, Koturaška br. 49 u rujnu 2009. godine, ovlaštenu inženjer Tomislav Fujs, dipl. ing. građ.;
9. mapa 5: Projekt instalacija vodovoda, odvodnje i unutarnje hidrantske mreže – Revizija vodomjernog okna BP P-288 izrađen po «Vodotehnika» d.d. iz Zagreba, Koturaška br. 49 u svibnju 2010. godine, ovlaštenu inženjer Tomislav Fujs, dipl. ing. građ.;
10. mapa 6: Izvedbeni projekt strojarških instalacija (grijanje, hlađenje i ventilacija) TD 908 izrađen po «SPECAutomatika Biluš i dr.» d.o.o. iz Zagreba, Tratinska 18 u ožujku 2010. godine, ovlaštenu inženjer strojarstva Boris Mihalić, dipl. ing.str.
11. mapa 7: Izvedbeni projekt automatske sprinkler instalacije (izmjene i dopune troškovnika sprinkler instalacije) TD909 izrađen po «SPECAutomatika Biluš i dr.» d.o.o. iz Zagreba, Tratinska 18 u rujnu 2009. godine, ovlaštenu inženjer strojarstva Boris Mihalić, dipl. ing. stroj.;
12. mapa 8: Izvedbeni projekt automatskog sustava za gašenje požara s plinom FM200 TD 907 izrađen po «SPECAutomatika Biluš i dr.» d.o.o. iz Zagreba, Tratinska 18 u rujnu 2009. godine, ovlaštenu inženjer strojarstva Boris Mihalić, dipl. ing. stroj.;
13. mapa 8: Izvedbeni projekt automatskog sustava za gašenje požara s plinom FM200 TD



(Izmjene i dopune troškovnika FM200) TD 907 izrađen po «SPECAutomatika Biluš i dr.» d.o.o. iz Zagreba, Tratinska 18 u rujnu 2009. godine, ovlaštenu inženjer strojarstva Boris Mihalić, dipl. ing. stroj.;

14. mapa br.1529-11:Izvedeno stanje projekt instalacije stabilnog sustava za gašenje požara s plinom FM200, ZOP:SES- BIBL/D7-C17 izrađen po Aling projektiranje d.o.o. iz Zagreba, A.Žaje br.61 u kolovozu 2011. godine, ovlaštenu inženjer strojarstva Josip Deković, dipl.ing.stroj.

15. mapa 9:Projekt sprinkler instalacije, izvedbeni projekt

16. mapa 11: Projekt sustava tehničke zaštite – video nadzor i protuprovala BP 906 izrađen po «SPECAutomatika Biluš i dr.» d.o.o. iz Zagreba, Tratinska 18 u travnju 2010. godine, ovlaštenu inženjer elektrotehnike Miro Biluš, ing. el.

17. mapa 1: Arhitektonski projekt-izvedbeni projekt-interijer TD 13-07, izrađen po «Jurcon projekt» d.o.o. iz Zagreba, Gotalovečka 4A u listopadu 2009. godine, ovlaštenu arhitekt Ivana Kosier, dipl. ing. arh.;

18. mapa 1: Arhitektonski projekt-izvedbeni projekt-detalji TD 13-07, izrađen po «Jurcon projekt» d.o.o. iz Zagreba, Gotalovečka 4A u svibnju 2010. godine, ovlaštenu arhitekt Ivana Kosier, dipl. ing. arh.;

19. mapa 1: Arhitektonski projekt-izvedbeni projekt-detalji (sp. strop, podovi) TD 13-07, izrađen po «Jurcon projekt» d.o.o. iz Zagreba, Gotalovečka 4A u listopadu 2009. godine, ovlaštenu arhitekt Ivana Kosier, dipl. ing. arh.;

20. mapa 1: Arhitektonski projekt-izvedbeni projekt-uređenje okoliša TD 13-07, izrađen po «Jurconprojekt» d.o.o. iz Zagreba, Gotalovečka 4A u listopadu 2009. godine, ovlaštenu arhitekt Ivana Kosier, dipl. ing. arh.;

21. mapa 12: Izvedbeni projekt-aluminijska bravarija, izrađen po «Ligo grupa» d.o.o. iz Koprivnice, J.Bukovčana 2 od 04.03.2010. godine, potpisano po ovlaštenu arhitekt Ivana Kosier, dipl. ing. arh.

22. izvedbeni projekt interijera, arhitektonski projekt, TD 25-11, lipanj 2011.

23. izvedbeni projekt uređenje interijera-pogledi-sanitarije TD 13-07, listopad 2009

24. sheme stolarije

25. shema bravarije vatrootporna

26. shema bravarije

27. izvedbeni projekt dizala, I-HR1000030-001, svibanj 2011

28. izvedbeni projekt maloteretnog dizala, I-HR1000030-002, svibanj 2011

29. izvedbeni građevinski projekt, armaturni nacrti TD 25/08, 09/2009 godine;

**Kompleti ključeva:**

Predaju se ključevi svih vrata u 2 primjerka.

Protupožarni aparati:

Predaju se protupožarni aparati 17 komada smješteni na pozicije prema Elaboratu zaštite od požara te svu pripadajuću opremu za hidrantske ormariće (crijeva i mlaznice) 8 kompleta.

Ostala oprema:

- ostale oprema nema na objektu
- telefonska centrala objekta nije bila u tehničkoj dokumentaciji te nije ugrađena

Napomena:

- dijelu atestne dokumentacije istekao je rok važenja

Očitana brojila:

Električna energija: brojilo br.: 3323789
Tarifa RVT R1 410,542 kWh
Tarifa RNT R2 317,262 kWh
JEN J1 252,481
J2 29,94

Plin: brojilo br.: 5283557
m³ 9331,82

Voda: brojilo br.: 2305215
m³ 68
brojilo br.: 7538
m³ 10

Za Zakupodavca

Zagrebački holding d.o.o.

Davor Havranek

Zdravko Jurić

Za Zakupnika

Grad Zagreb

Knjižnice grada Zagreba

Spomenka Perović

Dubravka Prlić

Benković Željko

IZJAVA

Ovom izjavom potvrđujem da sam od Zagrebačkog holdinga d.o.o. podružnice Stanogradnja preuzeo/la po jedan primjerak:

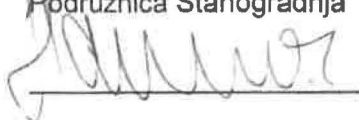
- energetskeg certifikata zgrade (papirnat oblik)
- energetskeg certifikata za izlaganje
- izvještaja o provedenoj energetskoj studiji objekta (izvještaj o energetskom pregledu), te CD koji sadrži:
 - elektronsku verziju završnog izvještaja o energetskoj certifikaciji s fotografijama zgrade i sustavima u zgradi te preporukama i redoslijedom prioriteta mjera za povećanje energetske učinkovitosti
 - energetski certifikat u PDF formatu

za građevinu:

Oznaka građevine	Adresa građevine/zgrade	K.č.br.	K.o.	Energetski razred
D7-C17 knjižnica	Vladimira Strahuljka 3	3661/64	Sesvete Novo	B (50)

Predao:

Za Zagrebački holding d.o.o.
Podružnica Stanogradnja



Datum: 21.01.2014

Preuzeo/la:

Za Knjižnicu Novi Jelkovec



Datum: 21.01.2014

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.
PODRUŽNICA STANOGRADNJA
ZAGREB Bukovčeva 100



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
ZAŠTITU OKOLIŠA, IZGRADNJU GRADA,
GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE
i PROMET
Odjel za graditeljstvo
Središnji odsjek za graditeljstvo

Klasa: UP/I-361-03/06-01/0978

Urbroj: 251-13-22/106-09-24

Zagreb, 16. siječnja 2009.

Ovo rješenje je postalo
pravomoćno - konačno
dana 3. 2. 2009.
Zagreb, 11. 2. 2009.



Gradski ured za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Središnji odsjek za graditeljstvo sa sjedištem u Zagrebu, Trg Stjepana Radića 1, nadležan na temelju članka 85. Zakona o gradnji (Narodne novine br: 175/03 i 100/04), rješavajući po zahtjevu trgovačkog društva "Zagrebački holding" d.o.o. iz Zagreba, Savska cesta 1, radi izdavanja građevinske dozvole, i z d a j e

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

I. Dozvoljava se trgovačkom društvu "Zagrebačkom holdingu" d.o.o. iz Zagreba, Savska cesta 1, kao investitoru:

gradnja knjižnice oznake D7-C17, visine: podrum, prizemlje i 2 kata s ravnim krovom, građevinske (btto) površine 1.062,47 m² na k.č.br: 3661/64 k.o. Sesvete u Sesvetama, naselje Sopnica - Jelkovec, a prema glavnom projektu, koji ovjeren po ovom tijelu čini sastavni dio ove građevinske dozvole, a sastoji se od trinaest mapa i to:

1. mapa 1: Arhitektonski projekt i projekt fizike zgrade TD 13-07, izrađen po "Jurcon projekt" d.o.o. iz Zagreba, Gotalovečka 4/a u rujnu 2007. godine, ovlaštenu arhitekt Ivana Kosier, dipl.ing.arh.;
2. mapa 2: Projekt konstrukcije TD 25/08, izrađen po "FORMAKON" d.o.o. iz Zagreba, Gundulićeva 58 u srpnju 2007. godine, ovlaštenu inženjer Ivica Grkinić, dipl.ing.građ.;
3. mapa 3: Projekt električne instalacije jake i slabe struje BP 828-08, izrađen po "Herc-ing" d.o.o. iz Zagreba, Mladice 14a u rujnu 2007. godine, ovlaštenu inženjer Miro Biluš, ing.el.;
4. mapa 4: Projekt vatrodajavne instalacije BP 828-08, izrađen po "Herc-ing" d.o.o. iz Zagreba, Mladice 14a u rujnu 2007. godine, ovlaštenu inženjer Miro Biluš, ing.el.;
5. mapa 5: Projekt vodovoda, odvodnje i unutarnje hidrantske mreže BP P-288, izrađen po "VODOTEHNIKA" d.o.o. iz Zagreba, Koturaška 49 u srpnju 2007. godine, ovlaštenu inženjer Tomislav Fujs, dipl.ing.građ.;
6. mapa 6: Projekt strojarskih instalacija: grijanja, hlađenje i ventilacije BP 828-08, izrađen po "Herc-ing" d.o.o. iz Zagreba, Mladice 14a u rujnu 2007. godine, ovlaštenu inženjer Vojo Mijatović, dipl.ing.stroj.;
7. mapa 7: Prikaz mjera zaštite od požara Broj: 370528, izrađen po "IB - inženjering Belobrajić" d.o.o. iz Zagreba, Kustošijanska 17 u rujnu 2007. godine, ovlaštenu inženjer mr.sc. Đurđa Belobrajić, dipl.ing.građ.;
8. mapa 8: Elaborat zaštite na radu Broj: 370528/1, izrađen po "IB - inženjering Belobrajić" d.o.o. iz Zagreba, Kustošijanska 17 u rujnu 2007. godine, ovlaštenu inženjer mr.sc. Đurđa Belobrajić, dipl.ing.građ.;
9. mapa 9: Projekt automatske sprinkler instalacije BP 828-08, izrađen po "Herc-ing" d.o.o. iz Zagreba, Mladice 14a u rujnu 2007. godine, ovlaštenu inženjer Vojo Mijatović, dipl.ing.stroj.;
10. mapa 10: Projekt dizala TD G5NE1878K, izrađen po "Simplex" d.o.o. iz Zagreba, Hrastovička 36 u rujnu 2007. godine, ovlaštenu inženjer Zoran Gajdek, dipl.ing.stroj.;
11. mapa 11: Projekt sustava tehničke zaštite – video nadzor BP 828-08, izrađen po "Herc-ing" d.o.o. iz Zagreba, Mladice 14a u rujnu 2007. godine, ovlaštenu inženjer Miro Biluš, ing.el.;

12. mapa 12: Projekt automatskog sustava za gašenje požara sa plinom FM200 BP 828-08, izrađen po „Herc-ing“ d.o.o. iz Zagreba, Mladice 14a u rujnu 2007. godine, ovlaštenu inženjer Miro Biluš, ing.el.;
13. mapa 13: Projekt temeljenja TD 102/08, izrađen po zavodu za geotehniku Građevinskog fakulteta u Zagrebu, Kačićeva 26 u rujnu 2007. godine, ovlaštenu inženjer prof.dr.sc. Meho-Saša Kovačević, dipl.ing.građ.;

II. Investitor može pristupiti gradnji na temelju pravomoćne građevinske dozvole.

Investitor na vlastitu odgovornost i rizik može pristupiti građenju na temelju konačne građevinske dozvole.

III. Građevinska dozvola prestaje važiti ako se s radovima na građevini za koju je građevinska dozvola izdana ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti građevinske dozvole.

Važenje građevinske dozvole može se na zahtjev investitora jednom produžiti za još dvije godine ako se nisu mijenjali uvjeti sukladno kojima je izdana.

IV. Investitor je dužan tijelu graditeljstva, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca, pisano prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova.

V. Izvođač je dužan graditi u skladu s građevinskom dozvolom, projektom određenim ovim Zakonom i pri tome radove izvoditi tako da se ispune bitni zahtjevi i drugi uvjeti za građevinu i lokacijski uvjeti. Radove izvoditi prema pravilima struke, hrvatskim normativima, standardima i pozitivnim propisima koji reguliraju izvođenje tih radova, te sastaviti pisanu izjavu o izvedenim radovima i o uvjetima održavanja građevine.

VI. Graditi ili izvoditi pojedine radove na građevini može osoba registrirana za obavljanje te djelatnosti.

VIII. Investitor je dužan osigurati stručni nadzor građenja građevine.

IX. Ako se tijekom građenja građevine promijeni investitor, o nastaloj promjeni novi investitor mora pisano obavijestiti tijelo graditeljstva u roku od petnaest dana od nastale promjene.

X. Investitor je dužan ishoditi potvrde izmjenu i/ili dopunu glavnog projekta ako tijekom građenja namjerava na građevini za koju se izdaje građevinska dozvola učiniti izmjene kojima se utječe na ispunjavanje bilo kojeg bitnog zahtjeva za građevinu.

XI. Investitor je dužan ishoditi lokacijsku dozvolu i izmjenu i dopunu potvrde glavnog projekta ako tijekom građenja namjerava na građevini za koju se izdaje građevinska dozvola učiniti izmjene kojima se mijenja usklađenost građevine s utvrđenim lokacijskim uvjetima.

XII. Prije izdavanja uporabne dozvole građevina mora biti priključena na javno prometnu površinu i uređaje komunalne infrastrukture prema uvjetima određenim izводом iz detaljnog plana uređenja na lokaciji Sopnica – Jelkovec klasa: 350-05/07-01/1599, urbroj: 251-13-21/122-07-2.

XIII. Izgrađena građevina smije se početi koristiti, nakon što tijelo graditeljstva izda dozvolu za njenu uporabu.

Obrazloženje

Investitor trgovačko društvo "Zagrebački holding" d.o.o. MB 080042653 iz Zagreba, Savska cesta 1, podnijelo je dana 30. lipnja 2006. godine zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju knjižnice oznake D7-C17, visine: podrum, prizemlje i 2 kata s ravnim krovom,

građevinske (bttto) površine 1.062,47 m² na k.č.br: 3661/64 k.o. Sesvete što odgovara z.k.č.br: 2293/71 k.o. Sesvete u Sesvetama, naselje Sopnica – Jelkovec.

U tijeku postupka investitor, trgovačko društvo "Gradsko komunalno gospodarstvo" d.o.o. iz Zagreba, Savska cesta 1 promijenio je ime u "Zagrebački holding" d.o.o. iz Zagreba, Savska cesta 1 (MB 080042653).

Spisu prileže slijedeća dokumentacija:

1. **Glavni projekt** kao što je navedeno u točki I. izreke u 3 (tri) primjerka;
2. **Geomehanički elaborat** broj: GM -72/03, izrađen po „BAGODA“ d.o.o. iz Zagreba, u kolovozu 2003. godine;
3. **Izvješće o kontroli** glavnog projekta glede:
 - **mehaničke otpornosti i stabilnosti** betonskih i zidanih konstrukcija br.izvj: TD R-74/08 iz prosinca 2008. godine, izrađeno po ovlaštenom revidentu Škoro Branislavu, dipl.ing.građ. iz društva „ŠKORO“ d.o.o. Zagreb, uz dodatni zahtjev za kontrolu armaturnih nacrtā;
 - **mehaničke otpornosti i stabilnosti** metalnih i spregnutih konstrukcija br.izvj: 25-440/08 iz prosinca 2008. godine, izrađeno po ovlaštenom revidentu Luketina Ivi, dipl.ing.građ. iz društva „IGH“ d.d. Zagreb, uz dodatni zahtjev: izvedbena dokumentacija podliježe reviziji
 - **zaštite od buke** broj: 008 183-1 od 11. lipnja 2008. godine, izrađeno po ovlaštenom revidentu mr.sc. Keindl Ranku, dipl.ing.građ. iz „3 K“ d.o.o. iz Zagreba;
 - **uštede energije i toplinske zaštite** broj: 008 183-2 od 11. lipnja 2008. godine, izrađeno po ovlaštenom revidentu mr.sc. Keindl Ranku, dipl.ing.građ. iz „3 K“ d.o.o. iz Zagreba;
4. **Izvod iz detaljnog plana uređenja na lokaciji Sopnica – Jelkovec** klasa: 350-05/07-01/1599, urbroj: 251-13-21/122-07-2 od 28.09.2007. godine, izdan po Središnjem odsjeku za prostorno uređenje ovog Ureda;
5. **Izvod iz katastarskog plana** klasa: 935-06/2007-01/138, urbroj: 251-15-02/1-07-2 od 17.07.2007. godine, izdan po Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove, Odjel za katastar zemljišta i nekretnina,
6. **Diobni nacrt** RN br: 1062/2003 od studenoga 2003. godine, izrađen po „GEOPROJEKT“ d.o.o. iz Zagreba, Lupoglavska 3;
7. **Potvrda** Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove klasa: 932-06/06-01/743, urbroj: 251-15-02/3-06-02 od 23.08.2006. godine, izdana po Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove, Odjel za katastar zemljišta i nekretnina, Odsjek III (Sesvete);
8. **Potvrda** ovog tijela klasa: 350-05/06-05/280, urbroj: 251-05-30/046-03-2 od 22.12.2003. godine;
9. Dokaz da investitor ima pravo graditi na predmetnoj nekretnini:
 - **izvadak iz zemljišne knjige** z.k.ul. broj: 8375 k.o. Sesvete od lipnja 2008. godine, izdan po Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Sesvetama u kojem je kao vlasnik z.k.č.br: 2293/71 upisano trgovačko društvo "ZAGREBAČKI HOLDING" d.o.o. iz Zagreba;
10. Dokazi o ispunjenim uvjetima, prema članku 82. st. 1. Zakona o gradnji:
 - **prometna suglasnost** klasa: 340-03/2008-005/314, urbroj: 251-13-41/4-202-2008-02 od 08.08.2008. godine Odjela za promet ovog Ureda;
11. Potvrda o usklađenosti, sukladno članku 82. stavak (2.) Zakona o gradnji, glavnog projekta s posebnim zakonima i propisima donesenim na temelju zakona kojima se uređuje područje
 - **zaštite od požara**, broj: 511-19-25/1-13295/2-2008 od 19.12.2008. godine, izdana po Ministarstvu unutarnjih poslova, Policijska uprava zagrebačka, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite, Inspektorat unutarnjih poslova;
 - **zaštite na radu**, klasa: 115-03/08-04/155, urbroj: 556-16-02-02/11-08-02 od 03.07.2008. godine, izdana po Odsjeku za nadzor u području zaštite na radu u Zagrebu, Državnog inspektorata RH;
12. **Zapisnik sa očevida** od 24.06.2008. godine;
13. **Poziv** vlasnicima i nositeljima drugih stvarnih prava na nekretninama koje neposredno graniče s građevinskom česticom k.č.br: 3661/64 k.o. Sesvete radi uvida i izjašnjenja na glavni projekt;

14. **Potvrda** klasa: UP/I-363-02/08-08/1054, urbroj: 251-13-31/100-09-4-AP od 15.01.2009. godine, izdana po Odjelu za komunalne poslove i zelenilo ovog Ureda kojom se potvrđuje da je investitor izvršio uplatu komunalnog doprinosa u iznosu od 78.564,94 kn (obveza uplaćena u cijelosti) utvrđenog rješenjem klasa: UP/I-363-02/08-08/1054, urbroj: 251-13-31-08-3 od 08. srpnja 2008. godine sukladno odredbi članka 32. stavak 4. Zakona o komunalnom gospodarstvu (NN 26/03, 82/04 i 178/04).
15. **Potvrda** klasa: UP/I^o-325-08/08-01/12875, urbroj: 374-25-2-08-3 od 8.09.2008. godine, izdana po Vodnogospodarskom odjelu za slivno područje grada Zagreba Hrvatskih voda, kojom se potvrđuje da je investitor izvršio uplatu vodnog doprinosa u iznosu od 96.346,08 kn, utvrđenog rješenjem klasa: UP/I^o-325-08/08-01/12875, urbroj: 374-25-2-08-2 od 6. kolovoza 2008. godine, sukladno odredbi članka 29a. stavak 2. Zakona o izmjeni i dopuni zakona o financiranju vodnoga doprinosa (NN 107/95, 19/96, 88/98 i 150/05).

Poziv, radi uvida i izjašnjenja na glavni projekt, vlasnicima i nositeljima drugih stvarnih prava na nekretninama koje neposredno graniče s građevinskom česticom k.č.br: 3661/64 k.o. Sesvete i Gradskom uredu za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, izložen je na građevinskoj čestici i oglasnoj ploči ovog Ureda, čime se dostava smatra izvršenom, sukladno članku 97. stavak (1) Zakona o gradnji (NN 175/03 i 100/04). O izlaganju poziva za očitovanje sastavljena je službena bilješka.

Na poziv se nisu odazvali vlasnici i nositelji stvarnih prava na nekretninama koje neposredno graniče s građevinskom česticom k.č.br: 3661/64 k.o. Sesvete kao ni Gradski ured za imovinsko - pravne poslove i imovinu Grada. Njihovo neodazivanje ne priječi izdavanje građevinske dozvole sukladno članku 96. stavak (1) Zakona.

Ovo tijelo graditeljstva dužno je provesti očevid na građevnoj čestici prije izdavanja građevinske dozvole, sukladno članku 90. st. (2) Zakona o gradnji, u svrhu utvrđivanja činjeničnog stanja. Očevidom dana 24.06.2008. godine utvrđeno je da je investitor nije započeo sa traženom izgradnjom. Stanje na terenu odgovara prikazu na izvatku iz katastarskog plana. Pristup do građevinske čestice omogućen je preko javno prometne površine – ulice Ljudevita Posavskoga preko k.č.br: 3661/1, 3661/62 i 3661/63 sve k.o. Sesvete koje su u naravi zemljani putevi.

Utvrđenje iz točke X. izreke ove građevinske dozvole, temelji se na odredbi članka 135. stavak (2) podstavak 7. Zakona o gradnji.

Pregledom glavnog projekta iz točke I. izreke i svih dokumenata koji priležu spisu, svih isprava priloženih uz zahtjev, te provedenog očevida na građevnoj čestici, utvrđuje se da su glavnim projektom na propisani način provedeni dokazi o ispunjavanju bitnih zahtjeva za građevinu, da je glavni projekt izrađen u skladu sa svim drugim uvjetima propisanim Zakonom o gradnji (NN RH 175/03 i 100/04), izvodom iz detaljnog plana uređenja na lokaciji Sopnica – Jelkovec klasa: 350-05/07-01/1599, urbroj: 251-13-21/122-07-2 od 28. rujna 2007.godine, drugim uvjetima propisanim posebnim zakonima, da su ispunjeni uvjeti koji moraju biti ispunjeni prije izdavanja građevinske dozvole, te da su uz zahtjev priloženi svi dokumenti propisani člankom 88. stavak (2) i 82. Zakona o gradnji, da je do građevne čestice osiguran pristup s javno-prometne površine, te da je izvršena uplata komunalnog i vodnog doprinosa prema posebnim zakonima, te da investitor nije započeo sa radovima odobrenim ovom građevinskom dozvolom.

Slijedom navedenog, a temeljem odredbe članka 101. stavak (1) Zakona o gradnji a u svezi odredbe članka 325. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN br: 76/07), valjalo je donijeti odluku kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM LJEKU

Protiv ove građevinske dozvole dozvoljena je žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Zagreb, Ulica Republike Austrije 20 u roku od 15 dana, prvi dan roka za izjavljivanje žalbe je prvi dan izlaganja ovog rješenja na oglasnoj ploči ovog Ureda.

Pismena se žalba predaje neposredno i šalje poštom putem ovog ureda, a može se izjaviti i na zapisnik uz pristojbu od 50,00 kn upravnih biljega, a prema Tar.br: 3. temeljem članku 3. Zakona o upravnim pristojbama (NN br: 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 47/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05 i 129/06).

Upravna pristojba na ovu građevinsku dozvolu po tar.br: 1., 2. i 63., obvezna temeljem članku 3. Zakona o upravnim pristojbama u iznosu od 70,00 kn nalijepljena je i propisno poništena na podnesku, a u iznosu od 5.600,00 kn (0,35 promila od investicijske vrijednosti za BRP od 1000 do 5000 m²) uplaćena na račun broj: 2360000-1813300007 - gradske i općinske upravne pristojbe u gotovu novcu (uplatnica prileže spisu).

P. O. PROČELNIKA
upravni savjetnik za graditeljstvo
Maja Manzoni Skelac, dipl.ing.arh.



dostaviti:

1. "Zagrebački holding" d.o.o.
Zagreb, Savska cesta 1
uz dva primjerka glavnog projekta (26 mapa),
2. Evidencija-ovdje;
3. Pismohrana - ovdje
uz jedan primjerak glavnog projekta (13 mapa).

izložiti:

4. oglasna ploča ovog Ureda.

na znanje:

5. Dokumentacija prostora – ovdje;
6. Treći područni odsjek za graditeljstvo ovog Odjela
Sesvete, Dragutina Domjanića 4,
7. Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog
uređenja i graditeljstva, Uprava za inspekcijske
poslove, Zagreb, Vinogradska 25 - po pravomoćnosti,
8. Državni inspektorat, Područna jedinica Zagreb,
Odsjek za nadzor u području zaštite na radu
Zagreb, Prilaz Ivana Visine 1-3.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE
i PROMET
Odjel za graditeljstvo
Središnji odsjek za graditeljstvo

Klasa: 361-03/10-01/490
Urbroj: 251-13-22/106-10-6
Zagreb, 13. prosinca 2010.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Središnji odsjek za graditeljstvo sa sjedištem u Zagrebu, Trg Stjepana Radića 1, temeljem odredbe članka 2. st. 3. u svezi članka 234. st. 3. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 76/07 i 38/09), rješavajući po zahtjevu trgovačkog društva "Zagrebački holding" d.o.o. iz Zagreba, Savska cesta 1, radi izdavanja potvrde izmjene i dopune glavnog projekta, izdaje

POTVRDU
izmjene i dopune glavnog projekta

I. Potvrđuje se da je izmijenjeni i dopunjeni glavni projekt zajedničke oznake SES-BIBL/D7-C17, izrađen po "JURCON PROJEKT" d.o.o. iz Zagreba, Gotalovečka 4/a u studenom 2010. godine (glavni projektant Ivana Kosier, dipl.ing.arh.)

za gradnju knjižnice oznake D7-C17, visine: podrum, prizemlje i 2 kata s ravnim krovom, građevinske (btto) površine 1.062,47 m² na k.č.br: 3661/64 k.o. Sesvete u Sesvetama, naselje Sopnica - Jelkovec, izrađen u skladu s izvodom iz Detaljnog plana uređenja na lokaciji Sopnica – Jelkovec klasa: 350-05/07-01/1599, urbroj: 251-13-21/122-07-2 od 28.09.2007. godine te odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

II. Utvrđuje se da se izmjenom i dopunom glavnog projekta iz točke III. ove potvrde utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za građevinu (zaštita od požara, zaštita od buke te ušteda energije i toplinska zaštita), ali se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima utvrđenim izvodom iz Detaljnog plana uređenja na lokaciji Sopnica – Jelkovec klasa: 350-05/07-01/1599, urbroj: 251-13-21/122-07-2 od 28.09.2007. godine, na temelju koje je izdana građevinska dozvola klasa: UP/I-361-03/06-01/0978, urbroj: 251-13-22/106-07-24 od 16. siječnja 2009. godine.

Izmjena i dopuna odnosi se na sustav za dojavu požara, sprinkler instalacije, fiziku zgradu, električne i plinske instalacije te instalacije grijanja, ventilacije i klimatizacije.

III. Potvrđeni izmijenjeni i dopunjeni glavni projekt ZOP: SES-BIBL/D7-C17, sastoji se od dest mapa i potvrđen po ovom tijelu čini sastavni dio ove potvrde:

1. mapa 1: Arhitektonski projekt i projekt fizike zgrade TD 13-07, izrađen po "Jurcon projekt" d.o.o. iz Zagreba, Gotalovečka 4/a u studenom 2010. godine, ovlaštteni arhitekt Ivana Kosier, dipl.ing.arh.;
2. mapa 3: Projekt električne instalacije jake i slabe struje TD 982, izrađen po „Specautomatika Biluš i dr.“ k.d. iz Zagreba, Tratinska 18 u studenom 2010. godine, ovlaštteni inženjer Miro Biluš, ing.el.;
3. mapa 4: Projekt sustava za dojavu požara TD 983, izrađen po „Specautomatika Biluš i dr.“ k.d. iz Zagreba, Tratinska 18 u studenom 2010. godine, ovlaštteni inženjer Miro Biluš, ing.el.;

4. mapa 5: Projekt vodovoda, odvodnje i unutarnje hidrantske mreže BP P-288, izrađen po „VODOTEHNIKA“ d.o.o. iz Zagreba, Koturaška 49 u studenom 2010. godine, ovlaštenu inženjer Tomislav Fujs, dipl.ing.građ.;
5. mapa 6: Projekt klimatizacije, grijanja i ventilacije TD 984-10, izrađen po „Specautomatika Biluš i dr.“ k.d. iz Zagreba, Tratinska 18 u studenom 2010. godine, ovlaštenu inženjer Boris Mihalić, dipl.ing.stroj.;
6. mapa 6.1: Projekt plinske instalacije TD 139-1/09-PL, izrađen po „Soža“ d.o.o. iz Zagreba, Drage Gervaisa 5 u studenom 2010. godine, ovlaštenu inženjer Stanislav Soža, dipl.ing.stroj.;
7. mapa 7: Prikaz mjera zaštite od požara Broj: 7611210, izrađen po „IB - inženjering Belobrajić“ d.o.o. iz Zagreba, Kustošijanska 17 u studenom 2010. godine, ovlaštenu inženjer mr.sc. Đurđa Belobrajić, dipl.ing.građ.;
8. mapa 8: Elaborat zaštite na radu Broj: 7611210/1, izrađen po „IB - inženjering Belobrajić“ d.o.o. iz Zagreba, Kustošijanska 17 u studenom 2010. godine, ovlaštenu inženjer mr.sc. Đurđa Belobrajić, dipl.ing.građ.;
9. mapa 9: Projekt automatske sprinkler instalacije BP 134-108, izrađen po „Sprinkler“ d.o.o. iz Zagreba, Voćarska cesta 112 u studenom 2010. godine, ovlaštenu inženjer Branimir Samac, dipl.ing.stroj.;
10. mapa 11: Projekt sustava tehničke zaštite – video nadzor i protuprovala TD 986, izrađen po „Specautomatika Biluš i dr.“ k.d. iz Zagreba, Tratinska 18 u studenom 2010. godine, ovlaštenu inženjer Miro Biluš, ing.el.;

IV. Glavnim projektom iz točke III. ove potvrde mijenja se i dopunjuje glavni projekt koji je naveden u točki I. izreke građevinske dozvole klasa: UP/I-361-03/06-01/0978, urbroj: 251-13-22/106-07-24 od 16. siječnja 2009. godine pod rednim brojem 1, 3-6, 7-9 i 11. Ostali dijelovi glavnog projekta iz građevinske dozvole se ne mijenjaju.

V. Uz zahtjev, podnesen dana 18. studenoga 2010. godine, za izdavanje potvrde izmjene i dopune glavnog projekta, investitor je priložio:

1. **glavni projekt** iz točke II. (u tri primjerka);
2. **građevinsku dozvolu** klasa: UP/I-361-03/06-01/0978, urbroj: 251-13-22/106-07-24 od 16. siječnja 2009. godine (pravomoćna 3.02.2009. godine), izdanu po ovom Uredu;
3. **Izvod iz katastarskog plana** klasa: 935-06/2007-01/138, urbroj: 251-15-02/1-07-2 od 17.07.2007. godine, izdan po Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove, Odjel za katastar zemljišta i nekretnina,
4. **izvješće o kontroli glavnog projekta glede:**
 - **zaštite od buke** broj: 008 183/1-1 od 11. studenoga 2010. godine, izrađeno po ovlaštenom revidentu mr.sc. Keindl Ranku, dipl.ing.građ. iz „3 K“ d.o.o. iz Zagreba;
 - **uštete energije i toplinske zaštite** broj: 008 183/1-2 od 11. studenoga 2010. godine, izrađeno po ovlaštenom revidentu mr.sc. Keindl Ranku, dipl.ing.građ. iz „3 K“ d.o.o. iz Zagreba;

VI. Na temelju ove potvrde investitor trgovačko društvo "Zagrebački holding" d.o.o. iz Zagreba, Savska cesta 1, može pristupiti radovima prema izmijenjenom i dopunjenom glavnom projektu iz točke I. koji ovjeren čini sastavni dio ove potvrde.

Upravna pristojba na ovu potvrdu izmjene i dopune glavnog projekta po tar.br: 1., 2. i 63., obvezna temeljem članka 3. Zakona o upravnim pristojbama u iznosu od 70,00 kn nalijepljena je i propisno poništena na podnesku, a u iznosu od 800,00 kn uplaćena na račun broj: 2360000-1813300007 - gradske i općinske upravne pristojbe u gotovu novcu (uplatnica prileže spisu).

upravni savjetnik za graditeljstvo
Maja Manzoni Skelac, dipl.ing.arh.



d o s t a v i t i:

1. "Zagrebački holding" d.o.o.
Zagreb, Savska cesta 1
uz dva primjerka glavnog projekta (20 mapa),
2. Pismohrana - ovdje
uz jedan primjerak glavnog projekta (10 mapa).

n a z n a n j e:

3. Dokumentacija prostora – ovdje,
4. Treći područni odsjek za graditeljstvo ovog Odjela
Zagreb, Trg Dragutina Domjanića 4,
5. Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog
uređenja i graditeljstva, Uprava za inspekcijske
poslove, Zagreb, Vinogradska 25.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE
i PROMET
Odjel za graditeljstvo
Središnji odsjek za graditeljstvo

Ovo rješenje je postalo
pravomoćno - konačno
dana 2. 02. 2012.....
Zagreb, 20. 02. 2012.....



Klasa: UP/I-361-05/11-01/229
Urbroj: 251-13-22/106-12-6
Zagreb, 2. veljače 2012.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Središnji odsjek za graditeljstvo sa sjedištem u Zagrebu, Trg Stjepana Radića 1, na temelju članka 2. st. 3. a u svezi članka 257. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj: 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11), rješavajući po zahtjevu trgovačkog društva "Zagrebački holding" d.o.o. iz Zagreba, Savska cesta 1, radi izdavanja uporabne dozvole, izdaje

UPORABNU DOZVOLU

I. Dozvoljava se uporaba **građevine knjižnice oznake D7-C17**, na k.č.br: 3661/64 k.o. Sesvete u Sesvetama, naselje Sopnica – Jelkovec, Ulica Vladimira Strahuljka 3 za čiju izgradnju je izdana **građevinska dozvola** klasa: UP/I-361-03/06-01/0978, urbroj: 251-13-22/106-07-24 od 16. siječnja 2009. godine i **potvrda izmjene i dopune glavnog projekta** klasa: 361-03/10-01/490, urbroj: 251-13-22/106-10-6 od 13. prosinca 2010. godine, po ovom Uredu.

II. **Zapisnik** povjerenstva za tehnički pregled klasa: UP/I-361-05/11-01/229, urbroj: 251-13-22/106-11-3 od 6.12.2011. godine, **zapisnik** o kontrolnom tehničkom pregledu klasa: UP/I-361-05/11-01/229, urbroj: 251-13-22/106-12-5 od 2.02.2012. godine, čine sastavni dio ove uporabne dozvole.

III. Građevina se rabi samo sukladno njezinoj namjeni. Vlasnik građevine dužan je osigurati održavanje građevine tako da se tijekom njezina trajanja očuvaju bitni zahtjevi za građevinu, a prema uvjetima navedenim u pisanoj izjavi izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine.

IV. Na osnovu ove **uporabne dozvole**, izgrađena građevina smije se početi koristiti, te vlasnik može zatražiti upis iste u zemljišne knjige.

Obrazloženje

Investitor, trgovačko društvo "Zagrebački holding" d.o.o. iz Zagreba, Savska cesta 1, podnjelo je zahtjev ovom tijelu dana 23.11.2011. godine, radi izdavanja uporabne dozvole za izvedene radove na izgradnji građevine knjižnice oznake D7-C17, visine: podrum, prizemlje i 2 kata s ravnim krovom, građevinske (btto) površine 1.062,47 m² na k.č.br: 3661/64 k.o. Sesvete što odgovara z.k.č.br: 2293/71 k.o. Sesvete u Sesvetama, naselje Sopnica – Jelkovec, Ulica Vladimira Strahuljka 3.

Zahtjev je osnovan.

Uz zahtjev i tijekom postupka u spis je priložena preslika građevinske dozvole klasa: UP/I-361-03/06-01/0978, urbroj: 251-13-22/106-07-24 od 16. siječnja 2009. godine i potvrde izmjene i dopune glavnog projekta klasa: 361-03/10-01/490, urbroj: 251-13-22/106-10-6 od 13. prosinca 2010. godine, podaci o sudionicima u gradnji, pisane izjave izvođača o izvedenim radovima i

uvjetima održavanja građevine, završna izvješća nadzornih inženjera o izvedbi građevine te potvrda Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva – Uprave za inspekcijske poslove klasa: 362-01/11-10/1388, urbroj: 531-07-1-5-2/AF-11-02 od 21. prosinca 2011. godine kojim se potvrđuje da se za predmetnu građevinu ne vodi inspekcijski postupak koji se odnosi na obustavu građenja ili uklanjanje građevine.

Ovo tijelo osnovalo je zaključkom klasa: UP/I-361-05/11-01/229, urbroj: 251-13-22/106-11-2 od 29.11.2011. godine, povjerenstvo za tehnički pregled napred opisane građevine.

Tehnički pregled građevine i pregled svih isprava koje je investitor temeljem članka 261. Zakona o prostornom uređenju i gradnji dužan povjerenstvu za tehnički pregled dati na uvid, izvršen je dana 6.12.2011. godine o čemu je sastavljen zapisnik klasa: UP/I-361-05/11-01/229, urbroj: 251-13-22/106-11-3 od 6.12.2011. godine.

Istim je utvrđeno da građevina ima nedostatke, odnosno da nedostaju dokazi o sukladnosti za ugrađene građevne proizvode, dokazi o sukladnosti prema posebnom zakonu za ugrađenu opremu, isprave o sukladnosti određenog dijela građevine bitnim zahtjevima prema posebnom zakonu i dokaze kvalitete za koje je Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11), posebnim propisom ili projektom određena obveza prikupljanja tijekom izvođenja građevinskih i drugih radova, kojima se dokazuje da su ispunjeni bitni zahtjevi za građevinu.

Kontrolnim pregledom održanim dana 2.02.2012. godine o čemu je sastavljen zapisnik klasa: UP/I-361-05/11-01/229, urbroj: 251-13-22/106-12-5 od 2.02.2012. godine utvrđeno je da su nedostaci utvrđeni na tehničkom pregledu održanom dana 6.12.2011. godine otklonjeni odnosno da je pribavljena nedostajuća dokumentacija te da je stambeno poslovna građevine izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom te potvrdom izmjene i dopune glavnog projekta iz točke I. izreke ovog rješenja, a osobito glede ispunjavanja bitnih zahtjeva za građevinu, te je povjerenstvo utvrdilo da se ista može koristiti.

Slijedom navedenog, u provedenom postupku je utvrđeno da nema zakonskih smetnji za izdavanje uporabne dozvole, te je sukladno članku 262. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11), valjalo riješiti kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove uporabne dozvole dozvoljena je žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja Zagreb, Ulica Republike Austrije 20 u roku od 15 dana od prijema ovog rješenja.

Pismena se žalba predaje neposredno i šalje poštom putem ovog Ureda, a može se izjaviti i na zapisnik uz pristojbu od 50,00 kn upravnih biljega, a prema Tar.br: 3. temeljem članka 3. Zakona o upravnim pristojbama (NN br: 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 47/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08 i 20/10).

Upravna pristojba na ovu uporabnu dozvolu po tar.br: 1., 2. i 63. Zakona o upravnim pristojbama u iznosu od 70,00 kn nalijepljena je i propisno poništena na podnesku, a u iznosu od 5.600,00 kn uplaćena na račun broj: 2360000-1813300007 - gradske i općinske upravne pristojbe u gotovu novcu (uplatnice priležu spisu).

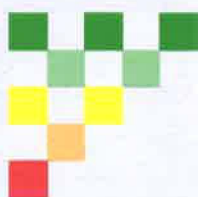
upravni savjetnik za graditeljstvo
Maja Hlebec Mahzorli, mag.ing.arch.

dostaviti:

1. "Zagrebački holding" d.o.o.
Zagreb, Savska cesta 1,
2. Pismohrana - ovdje

na znanje:

3. Dokumentacija prostora – ovdje;
4. Treći područni odsjek za graditeljstvo ovog Odjela
Zagreb, Trg Dragutina Domjanića 4,
5. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja,
Uprava za inspekcijske poslove
Zagreb, Vinogradska 25 - po pravomoćnosti.



prema Direktivi
2010/31/EU

Energetski certifikat za nestambene zgrade

Zgrada

☐ nova ☒ postojeća

Vrsta i naziv zgrade **NSZ5**

K.č. k.o. k.č. **3661/64 k.o. Sesvete (KNJIŽNICA)**

Adresa **Ulica Vladimira Strahuljka 3, Sesvete**

Mjesto **Sesvete**

Vlasnik / investitor **Zagrebački Holding d.o.o.**

Izvođač -

Godina izgradnje **2009.**

$Q_{H,nd,rel}$

%

Izračun

50

A+

≤ 15

A

≤ 25

B

≤ 50

B

C

≤ 100

D

≤ 150

E

≤ 200

F

≤ 250

G

> 250

Podaci o osobi koja je izdala certifikat

Ovlaštena fizička osoba

Ovlaštena pravna osoba **RITEH d.o.o. Rijeka, Prolaz M.K. Kozulić 2**

Imenovana osoba **EDUARD VIVODA dipl.ing.el.**

Registarski broj ovlaštene osobe **P_53_2010**

Broj energetskog certifikata **P_53_2010_709_NSZ5**

Datum izdavanja/rok važenja **14.10.2013. / 14.10.2023.**

Potpis

Podaci o zgradi

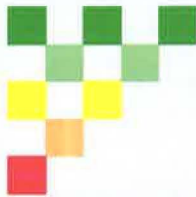
$A_K [m^2]$ **770,00**

$V_e [m^3]$ **5.224,80**

$f_0 [m^{-1}]$ **0,53**

$H'_{tr,adj} [W/(m^2K)]$ **0,64**

$Q''_{H,nd,ref} [kWh/(m^2a)]$ **73,86**

Klimatski podaci		
Klimatski podaci (kontinentalna ili primorska Hrvatska)	Kontinentalna	
Broj stupanj dana grijanja SD [Kd/a]	2939,5	
Broj dana sezone grijanja Z [d]	178,9	
Srednja vanjska temperatura u sezoni grijanja θ_e [°C]	3,9	
Unutarnja projektna temperatura u sezoni grijanja θ_i [°C]	20,0	

Podaci o termotehničkim sustavima zgrade	
Način grijanja zgrade (lokalno, etažno, centralno, daljinski izvor)	centralno
Izvori energije koji se koriste za grijanje i pripremu potrošne tople vode	plin
Način hlađenja (lokalno, etažno, centralno, daljinski izvor)	centralno
Izvori energije koji se koriste za hlađenje	električna energija
Vrsta ventilacije (prirodna, prisilna bez ili s povratom topline)	prirodna
Vrsta i način korištenja sustava s obnovljivim izvorima energije	-
Udio obnovljivih izvora energ. u potrebnoj toplinskoj energiji za grijanje [%]	0,00

Energetske potrebe						
	Za referentne klimatske podatke		Za stvarne klimatske podatke		Zahtjev	
	Ukupno [kWh/a]	Specifično [kWh/m²a]	Ukupno [kWh/a]	Specifično [kWh/m²a]	Dopušteno [kWh/m²a]	Ispunjeno DA/NE
$Q_{H,nd}$	56.875,00	73,86	57.119,00	74,18	68,28	NE
Q_W						
$Q_{H,ls}$						
$Q_{W,ls}$						
Q_H						
$Q_{C,nd}$						
$Q_{C,ls}$						
Q_C						
Q_{Ve}						
E_L						
E_{del}						
E_{prim}						
CO ₂ [kg/a]						
$Q'_{H,nd}$ [kWh/(m³a)]	56.875,00	10,89	57.119,00	10,93	21,85	DA

Objašnjenje:



obavezna ispunja



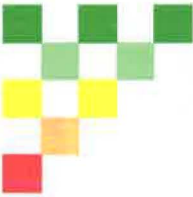
ispunjava se opcijski

Građevni dio zgrade	U [W/(m²K)],	U_{max} [W/(m²K)],	Ispunjeno DA/NE
Vanjski zidovi, zidovi prema garaži, potkrovlju	0,21	0,45	DA
Ravni i kosi krovovi iznad grijanog prostora, stropovi prema potkrovlju	0,12	0,30	DA
Zidovi prema tlu, podovi prema tlu	0,35	0,50	DA
Stropovi iznad vanjskog zraka, stropovi iznad garaže	0,20	0,30	DA
Zidovi i stropovi prema negrijanim prostorijama i negrijanom stubištu temperature više od 0° C	0,30	0,50	DA
Prozori, balkonska vrata, krovni prozori, prozirni elementi pročelja	1,30	1,80	DA
Vanjska vrata s neprozirnim vratnim krilom	1,80	2,90	DA

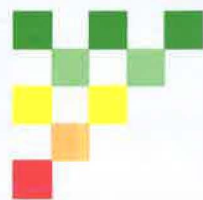
Objašnjenje:



obavezna ispunja

Prijedlog mjera	
- za postojeće zgrade: prijedlog mjera za poboljšanje energetskih svojstava zgrade koje su ekonomski opravdane - za nove zgrade: preporuke za korištenje zgrade vezano na ispunjenje bitnog zahtjeva uštede energije i toplinske zaštite i ispunjenje energetskih svojstava zgrade	
1. regulacija i kontrola rada rasvjete	
2. zamjena trošila el.energije energetski učinkovitijima, en.razreda A, A+, A++	
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	
8.	
9.	
10.	
11.	
12.	
13.	
14.	
15.	
16.	
17.	
18.	
19.	

Dodatak



Objašnjenje tehničkih pojmova

Ploština korisne površine zgrade, A_k [m^2], jest ukupna ploština neto podne površine grijanog dijela zgrade.

Obujam grijanog dijela zgrade, V_e [m^3], jest bruto obujam, obujam grijanog dijela zgrade kojemu je oplošje A .

Faktor oblika zgrade, $f_0 = A/V_e$ [m^{-1}], jest količnik oplošja A i obujma grijanog dijela zgrade V_e .

Koeficijent transmisijskog toplinskog gubitka, $H_{tr,adj}$ [W/K], jest količnik između toplinskog toka koji se transmisijom prenosi iz grijane zgrade prema vanjskom prostoru i razlike između unutarnje projektne temperature u sezoni grijanja i vanjske temperature.

Srednja vanjska temperatura, θ_e [$^{\circ}C$], jest osrednjena vrijednost temperature vanjskog zraka u promatranom vremenskom periodu prema meteorološkoj postaji najbližoj lokaciji zgrade.

Unutarnja projektna temperatura u sezoni grijanja, θ_i [$^{\circ}C$], jest projektom predviđena temperatura unutarnjeg zraka svih prostora grijanog dijela zgrade.

Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje za referentne klimatske podatke, $Q'_{H,nd,ref}$ [$kWh/(m^2a)$], jest računski određena godišnja potrebna količina topline za održavanje unutarnje projektne temperature za referentne klimatske podatke izražena po m^2 ploštine korisne površine zgrade.

Dopuštena vrijednost specifične godišnje potrebne toplinske energije za grijanje $Q'_{H,nd,dop}$ [$kWh/(m^2a)$], jest dopuštena specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje koja se izračunava uz uvjete propisane za nove nestambene zgrade prema posebnom propisu kojim se propisuju tehnički zahtjevi glede racionalne uporabe energije i toplinske zaštite novih i postojećih zgrada.

Relativna vrijednost godišnje potrebne toplinske energije za grijanje za nestambene zgrade, $Q_{H,nd,rel}$ [%], jest omjer specifične godišnje potrebne toplinske energije za grijanje za referentne klimatske podatke, $Q'_{H,nd,ref}$ [$kWh/(m^2a)$] i dopuštene specifične godišnje potrebne toplinske energije za grijanje za referentne klimatske podatke, $Q'_{H,nd,dop}$ [$kWh/(m^2a)$], a izračunava se prema izrazu: $Q_{H,nd,rel} = Q'_{H,nd,ref} / Q'_{H,nd,dop} \times 100$ [%]

Godišnja potrebna toplinska energija za zagrijavanje potrošne tople vode, Q_w [kWh/a], jest računski određena količina topline koju sustavom pripreme potrošne tople vode treba dovesti tijekom jedne godine za zagrijavanje vode.

Godišnji toplinski gubici sustava grijanja, $Q_{H,ls}$ [kWh/a], jesu energetske gubici sustava grijanja tijekom jedne godine koji se ne mogu iskoristiti za održavanje unutarnje temperature u zgradi.

Godišnji toplinski gubici sustava za zagrijavanje potrošne tople vode, $Q_{w,ls}$ [kWh/a], jesu energetske gubici sustava pripreme potrošne tople vode tijekom jedne godine koji se ne mogu iskoristiti za zagrijavanje vode.

Godišnja potrebna toplinska energija, Q_H [kWh/a], jest zbroj godišnje potrebne topline i godišnjih toplinskih gubitaka sustava za grijanje i zagrijavanje potrošne tople vode u zgradi.

Godišnja potrebna toplinska energija za hlađenje, $Q_{c,nd}$ [kWh/a], jest računski određena količina topline koju sustavom hlađenja treba odvesti tijekom jedne godine za održavanje unutarnje temperature u zgradi tijekom razdoblja hlađenja zgrade.

Godišnji gubici sustava hlađenja, $Q_{c,ls}$ [kWh/a], jesu energetske gubici sustava hlađenja tijekom jedne godine koji se ne mogu iskoristiti za održavanje unutarnje temperature u zgradi.

Godišnja potrebna energija za hlađenje, Q_c [kWh/a], jest zbroj godišnje potrebne energije za hlađenje i godišnjih gubitaka sustava hlađenja u zgradi.

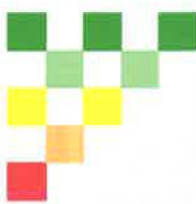
Godišnja potrebna energija za ventilaciju, Q_{ve} [kWh/a], jest računski određena količina energije za pripremu zraka sustavom prisilne ventilacije, djelomične klimatizacije i klimatizacije tijekom jedne godine za održavanje stupnja ugodnosti prostora u zgradi.

Godišnja potrebna energija za rasvjetu, E_L [kWh/a], jest računski određena količina energije koju treba dovesti zgradi tijekom jedne godine za rasvjetu.

Godišnja isporučena energija, E_{del} [kWh/a], jest energija dovedena tehničkim sustavima zgrade tijekom jedne godine za pokrivanje energetskih potreba za grijanje, hlađenje, ventilaciju, potrošnu toplu vodu, rasvjetu i pogon pomoćnih sustava.

Godišnja primarna energija, E_{prim} [kWh/a], jest računski određena količina energije za potrebe zgrade tijekom jedne godine koja nije podvrgnuta niti jednom postupku pretvorbe.

Godišnja emisija ugljičnog dioksida, CO_2 [kg/a], jest masa emitiranog ugljičnog dioksida u vanjski okoliš tijekom jedne godine koja je posljedica energetskih potreba zgrade.

Dodatak	
Detaljan opis propisa, normi i proračunskih postupaka za određivanje podataka navedenih u certifikatu	
Zakon o prostornom uređenju i gradnji N.N.76/07, 38/09, 55/11 i 90/11	
Tehnički propis o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama N.N.110/08,89/09	
Tehnički propis za prozore i vrata N.N.69/06	
Zakon o građevnim proizvodima N.N. 86/08	
Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada N.N.36/10	
Tehnički propis o sustavima grijanja i hlađenja zgrada N.N.110/08	
HRN EN 410:2003 Staklo u graditeljstvu-Određivanje svjetlosnih i sunčanih značajki osvjetljenja (EN 410:1998)	
HRN EN 673:2003 Staklo u graditeljstvu-Određivanje koeficijenta prolaska topline (U vrijednost)- Proračunska metoda (EN 673:1997+A1:2000+A2:2002)	
HRN EN ISO 6946/20xx Građevni dijelovi i građevni dijelovi zgrada-Toplinski otpor i koeficijent prolaska topline-Metoda proračuna /ISO 6946:2007,EN ISO 6946:2007)	
HRN EN ISO 10077-1:2002 Toplinske značajke prozora,vrata i zaslona-Proračun koeficijenta prolaska topline-1.dio:Pojednostavljena metoda(10077-1:2000)	
HRN EN ISO 10211-1:20xx Toplinski mostovi u zgradarstvu-Toplinski mostovi i površinske temperature-Detaljni proračuni (ISO 10211:2007, EN ISO 10211:2007)	
HRN EN ISO 10456:20xx Toplinska izolacija-Građevni materijali i proizvodi-Određivanje nazivnih i projektnih toplinskih vrijednosti (ISO 10456:2007, EN ISO 10456:2007)	
HRN EN ISO 12524:2002 Građevni materijali i proizvodi-Svojstva s obzirom na toplinu i vlagu-Tablice projektnih vrijednosti (EN 12524:2000)	
HRN EN ISO 13370:20xx Toplinske značajke zgrada-Prijenos topline preko tla-Metode proračuna (ISO 13370:2007, EN ISO 13370:2007)	
HRN EN ISO 13788:2002 Značajke građevnih dijelova i građevnih dijelova zgrada s obzirom na toplinu i vlagu-Temperatura unutarnje površine kojom se izbjegava kritična vlažnost površine i unutarnja kondenzacija-Metode proračuna(ISO 13788:2001, EN ISO 13788:2001)	
HRN EN ISO 13789:20xx Toplinske značajke zgrada-Koeficijent (transmisijskih) prijenosnih toplinskih gubitaka-Metoda proračuna (ISO 13789:2007)	
HRN EN ISO 13790:2008 Energetska svojstva zgrada-Proračun potrebne energije za grijanje i hlađenje prostora(EN ISO 13790:2008)	
HRN EN ISO 14683:20xx Toplinski mostovi u zgradarstvu-Linearni koeficijent prolaska topline-Pojednostavljena metoda i utvrđene vrijednosti(ISO 14683:2007)	
PRORAČUN izvršen korištenjem računalnog programa toplinske zaštite KI Expert 2013	



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE
Trg Stjepana Radića 1

KLASA: 372-01/22-001/1561
URBROJ: 251-11-11/001-24-145
Zagreb, 16. svibnja 2024.

16.5.24.
Pozvano:


ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.
Sektor za upravljanje imovinom i uslugama
Zagreb, Ulica grada Vukovara 41
n/r direktorice Božane Ojvan Soldo

PREDMET: - Poslovni objekt knjižnice Novi Jelkovec u Sesvetama, prijenos prava
vlasništva, nacrt prijedloga zaključka i ugovora
- Odluka Uprave i Skupštine društva Zagrebački holding d.o.o., traži se

Poštovani,

Grad Zagreb, kao zakupnik i Zagrebački holding d.o.o., kao zakupodavac, sklopili su Ugovor o zakupu poslovnog objekta za potrebe knjižnice u naselju Novi Jelkovec u Sesvetama, KLASA: 612-04/12-01/10, potvrđen od strane javnog bilježnika Stjepana Šaškora 2. 11. 2012.

Predmet navedenog Ugovora je nekretnina u bazi zemljišnoknjižnih podataka (BZP) Općinskog suda u Sesvetama označena kao z.k.č.br. 3661/64, Ulica Vladimira Stahuljaka, dvorište, površine 206 m² i javna zgrada, Sesvete. Ulica Vladimira Stahuljaka 3, površine 347 m², odnosno ukupno 553 m², upisana u z.k.ul. 51 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo Zagrebačkog holdinga d.o.o., koju koristi javna ustanova Knjižnice Grada Zagreba.

Člankom 10. predmetnog Ugovora ugovorne strane utvrdile su da se istekom roka na koji je Ugovor sklopljen i podmirenjem svih obveza zakupnika prema zakupodavcu, zakupodavac obvezuje prenijeti poslovni objekt u vlasništvo zakupnika bez ikakve naknade, a da će se plaćeni iznos zakupnina smatrati otplatom ukupne cijene poslovnog objekta.

S obzirom da su stečeni uvjeti za sklapanje pravnog posla temeljem kojeg će društvo Zagrebački holding d.o.o. prenijeti pravo vlasništva na predmetnom poslovnom objektu na Grad Zagreb, odnosno sačiniti pravno valjanu ispravu potrebnu za predmetni prijenos prava vlasništva kao i knjigovodstvenu ispravu potrebnu za reguliranje međusobnog odnosa u poslovnim knjigama ugovornih strana, izrađen je nacrt prijedloga kojim se Gradskoj skupštini Grada Zagreba predlaže donijeti Zaključak o prihvatanju prijenosa prava vlasništva nekretnine od društva Zagrebački holding d.o.o. Zagreb, Ulica grada Vukovara 41, i to poslovnog objekta za potrebe knjižnice u naselju Novi Jelkovec u Sesvetama, izgrađenog na z.k.č. 3661/64 k.o.

Sesvete Novo, upisanoj u zk.ul. 51 k.o. Sesvete Novo kao dvorište površine 206 m2 i javna zgrada, Sesvete, Ulica Vladimira Stahuljaka 3 površine 347 m2, ukupno površine 553 m2, temeljem kojeg zaključka će se sklopiti ugovor između Grada Zagreba i Zagrebačkog holdinga d.o.o.

U prilogu se dostavlja nacrt prijedloga zaključka s nacrtom ugovora, te molimo da Uprava i Skupština društva Zagrebački holding d.o.o. isto razmotri i donese Odluku o predmetnom prijenosu prava vlasništva i sklapanju ugovora.

Molimo za žurnost u postupanju.

S poštovanjem,

PROČELNICA

Željka Grgić, dipl. iur.

 u7. 

Prilozi: kao u tekstu

Na znanje:

Zdravka Ramljak, rukovoditelj funkcionalne grupe poslova

Sektor za upravljanje imovinom i uslugama, Služba za upravljanje nekretninama,

Zagrebački holding d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE
Sektor za procjenu vrijednosti nekretnina
i evidenciju gradske imovine
Služba za procjenu vrijednosti nekretnina
Vodnikova 14

KLASA: 940-01/24-019/163
URBROJ: 251-11-31/010-24-4
Zagreb, 15.05.2024.

Sektor za pravne poslove
Trg Stjepana Radića 1

PREDMET: Knjižnica Novi Jelkovec – Vladimira Stahuljaka 3, z.k.č. 3661/64 k.o. Sesvete
Novo

- mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva, dostavlja se

Veza vaša KLASA: 372-01/22-01/1561

Obavještavamo Vas da je Procjeniteljsko povjerenstvo na 17. sjednici, točku 8. održanoj 15. svibnja 2024. na Vaš zahtjev razmatralo procjembeni elaborat br. KNJ-VS3-GZ-2024 izrađenog u ožujku 2024. od vještaka Dragutina Dinčića, mag. ing. aedif. za z.k.č. 3661/64 k.o. Sesvete Novo u postupku prijenosa prava vlasništva.

Povjerenstvo je jednoglasnom odlukom donijelo mišljenje da je elaborat izrađen u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

U privitku dopisa dostavlja se zapisnik s gore navedene sjednice.

S poštovanjem

P.O. PROČELNICE
VODITELJICA SLUŽBE

Ruža Lisac, dipl.ing.građ.



GRAD ZAGREB

Digitally signed by:
RUŽA LISAC

Date:
15-svi-2024
14:47:23



DN:
C=HR
O=GRAD ZAGREB
2.5.4.97=#130D485236313E
L=ZAGREB
S=LISAC
G=RUŽA
CN=RUŽA LISAC
SN=HR29519680938.1.34



17. sjednica Procjeniteljskog povjerenstva 15. svibnja 2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE
Sektor za procjenu vrijednosti nekretnina i
evidenciju gradske imovine
Služba za procjenu vrijednosti nekretnina
Vodnikova 14

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

Primljeno: 15.05.2024., 14:46 h		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica:	
372-01/22-001/1561	251-11-11	
Redni broj plamena:	Priloz:	Vrijednost:
24-13	0	

1h-VQQul dEmDcy-vAxlRow

KLASA: 940-01/24-018/17
URBROJ: 251-11-31/009-24-4
Zagreb, 15. svibnja 2024.

ZAPISNIK

17. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva sastavljen 15. svibnja 2024.god. u sobi 108, Služba za procjenu vrijednosti nekretnina, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, Vodnikova 14.

Započeto u 13:30 sati.

Nazočni:

Za povjerenstvo:

1. Branimir Majčica, predsjednik Povjerenstva
2. Dean Čizmar, zamjenik predsjednika Povjerenstva
3. Dubravko Ranilović, član Povjerenstva
4. Dubravka Petra Lubin, članica Povjerenstva
5. Dinko Selak, član Povjerenstva

Zapisničarka: Morena Far

NOVI ELABORATI:

1. VALPOVAČKA ULICA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/74) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 81/GZ/Z/2023 izrađenog u prosincu 2023. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 3039/521 k.o. Granešina.
Izjestitelj: Dubravka Petra Lubin

Uputa pisarnici, 15.5.24.
Uredbirati u Masu: 372-01/22-001/1561.
Zur

17. sjednica Procjeniteljskog povjerenstva 15. svibnja 2024.

2. ULICA DUBRAVKA DUJŠINA 16, STAN (Klasa predmeta: 940-01/24-019/152) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. TD: ST-DD16-GZ1/2024 izrađenog u ožujku 2024. od stalnog sudskog vještaka Dragutina Dinčića, mag.oec.ing.aedif., za stan na adresi Ulica Dubravka Dujšina na 3. katu, površine 32,27 m².
Izvjestitelj: Dinko Selak
3. FROUDOVA ULICA, UDOVČIĆ SNJEŽANA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/149) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 10/Z/2023 izrađenog u ožujku 2024. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 683/17 k.o. Klara u svrhu prodaje.
Izvjestitelj: Dinko Selak
4. SVETOŠIMUNSKA CESTA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/50) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 72/GZ/Z/2023 izrađenog u kolovozu 2023. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 7754/12 k.o. Grad Zagreb.
Izvjestitelj: Dubravka Petra Lubin
5. DOWNSTREAM, ULICA DUBRAVA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/38) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 038/2023 izrađenog u siječnju 2024. od stalnog sudskog vještaka Ivana Čeovića, d.i.g., za zemljište oznake z.k.č. 3042/2 k.o. Dubrava.
Izvjestitelj: Dubravka Petra Lubin
6. REMETINEČKI GAJ 18C, STAN (Klasa predmeta: 940-01/24-019/147) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. TD: ST-RG18C-GZ1/2024 izrađenog u ožujku 2024. od stalnog sudskog vještaka Dragutina Dinčića, mag.oec.ing.aedif., za stan na adresi Remetinečki gaj 18c na 1. katu, površine 33,95 m².
Izvjestitelj: Dubravko Ranilović
7. BORONGAJSKA CESTA 84, STAN (Klasa predmeta: 940-01/24-019/135) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. TD: ST-BC84-GZ1/2024 izrađenog u ožujku 2024. od stalnog sudskog vještaka Dragutina Dinčića, mag.oec.ing.aedif., za stan na adresi Borongajska cesta 84 na 4. katu, površine 52,00 m².
Izvjestitelj: Dubravko Ranilović
8. KNJIŽNICA NOVI JELKOVEC, VLADIMIRA STAHULJAKA 3 (Klasa predmeta: 940-01/24-019/163) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. TD: KNJ-VS3-GZ/2024 izrađenog u ožujku 2024. od stalnog sudskog vještaka Dragutina Dinčića, mag.oec.ing.aedif., za nekretninu na adresi Vladimira Stahuljaka 3.
Izvjestitelj: Branimir Majčica

DOPUNE ELABORATA:

1.Točka dopune: DDM INVEST AG c/a GRAD ZAGREB (Klasa predmeta: 940-01/23-019/240) - davanje mišljenja o usklađenosti očitovanja procjembenog elaborata izrađene u veljači 2024. od stalnog sudskog vještaka Andreja Babića, dipl.ing.građ. za nekretninu oznake z.k.č. 2465 k.o. Sessvetski Kraljevec, ovršni postupak.
(negativno mišljenje na 39./2023 sjednici).
Izvjestitelj: Branimir Majčica

2.Točka dopune: DRŽAVNA CESTA D1, z.k.č. 2882 k.o. Blato novo (Klasa predmeta: 940-01/20-021/499) - davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata izrađene u listopadu 2023. od stalne sudske vještakinje Sanje Loine Matančević, dipl.ing.arh. za zemljište oznake z.k.č. 2882 k.o. Blato novo u postupku osiguranja dokaza.
(negativno mišljenje na 12./2021 sjednici).
Izvjestitelj: Dean Čizmar

3.Točka dopune: ULICA MESCI, SESVETSKI KRALJEVEC (Klasa predmeta: 940-01/23-019/45) – davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata br. 11/GZ/Z/2023 izrađene u prosincu 2023. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 1197/1 k.o. Sessvetski Kraljevec u svrhu darovanja.
(negativno mišljenje na 24./2023 sjednici).
Izvjestitelj: Dean Čizmar

NOVI ELABORATI: 8 kom.

DOPUNE ELABORATA: 3 kom.

Mišljenje Povjerenstva je slijedeće:

NOVI ELABORATI:

Točka 1.

Procjeniteljica Nedjeljka Čengija, dipl. ing. građ je dana 13.07.2023. izradila procjembeni elaborat br. 81/GZ/Z/2023 za nekretninu oznake z.k.č. 3039/521 k.o. Granešina koja u naravi predstavlja dio zemljište površine 285 m² prema zadatku naručitelja 944-01/21-001/13.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine procjenjivane nekretnine: stambena namjena (S), koeficijent iskoristivosti 1.0., 1. kategorija zemljišta.

Procjeniteljica je ishodila izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona.

Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona, a odabir metode procjenitelj detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Tržišna vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona je pravilno utvrđena.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 2.

Procjenitelj Dragutin Dinčić, mag.oec.ing.aedif. je u ožujku 2024. izradio procjembeni elaborat br. TD: ST-DD16-GZ1/2024 za stan, na adresi Ulica Dubravka Dujšina 16, k.č. 647 k.o. Žitnjak.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. i 30. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: stan na 3. katu, površine 32,27 m², u zgradi iz 1960.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona.

Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena za odabrane poredbene nekretnine pravilno je provedeno pomoću indeksa cijena nekretnina DZS-a sukladno članku 6. Pravilnika.

Procjenitelj izrađuje elaborat procjene sredstava potrebnih za uređenje br. TD:ST-DD16-GZ1/2024-U iz ožujka 2024. gdje računa ukupni iznos učešća radova pri čemu se koristi troškovnikom radova iz Standardne kalkulacije-Bilten XII.2021., Nadogradnja I. izdavač Institut IGH d.d. i uzima cijenu građenja za TIP I Zagreb te prilagođava cijenu dobivenu poredbenom metodom kao odbitak.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 3.

Procjeniteljica Nedjeljka Čengija, dipl. ing. građ., izradila je u ožujku 2024. procjembeni elaborat oznake 10/Z/2024 radi određivanja tržišne vrijednosti nekretnine oznake z.k.č.br. 683/17 k.o. Klara. Elaborat je izrađen u svrhu prodaje radi formiranja nove građevinske čestice oznake z.k.č. 683/8 k.o. Klara, površine 196 m², prema zadatku naručitelja KLASA: 944-01/23-001/787 od 9. veljače 2024.

Procjeniteljica detaljno opisuje položaj procjenjivane nekretnine i provodi očevid na nekretnini.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3. i 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: stambena namjena (S), koeficijent iskoristivosti 1,2, 1. kategorija zemljišta.

Procjeniteljica je ishodila izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1. i 4. Zakona, a nekretnine iz izvotka pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 23. st. 2. i čl. 24. st. 1. Zakona.

Tržišna vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona je pravilno utvrđena.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 4.

Procjeniteljica Nedjeljka Čengija, dipl.ing.građ. je dana 28.08.2023. izradila procjembeni elaborat br. 72/GZ/Z/2023 za nekretninu z.k.č.7754/12 k.o. Grad Zagreb u postupku rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, prema zadatku naručitelja KLASA: 944-09/18-001/79 od 06. veljače 2023.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: *javna i društvena namjena – D1 – upravna*. Prema načelu prethodnog učinka, zemljište se nalazi u *namjeni zaštitne zelene površine (Z)*, 2. kategorija.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjeniteljica je utvrdila primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz čl. 49. – 54. Zakona. Prilikom međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena procjeniteljica je koristila indekse cijena DZS-a pozivajući se na čl. 6 Pravilnika. Međutim, isti govori da je moguće korištenje drugih indeksnih nizova ukoliko nisu izvedeni indeksni nizovi za lokalno tržište. Za područje Grada

17. sjednica Procjeniteljskog povjerenstva 15. svibnja 2024.

Zagreba objavljeni su godišnji indeksni nizovi za zemljišta i to na službenoj stranici <https://zagreb.hr/godisnji-indeksni-nizovi-za-zemljista-2012-2023/159995>. U ovom slučaju procjeniteljica je bila dužna koristiti indeksni niz oznake III-3 područje Markuševac-Gornja Dubrava.

U slučaju ispravno provedenog međuvremenskog izjednačenja rezultat procjene bi bio 52.500,00 € odnosno jedinična cijena bi iznosila 36,55 €/m².

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat je djelomično izrađen u skladu s odredbama Zakona (djelomično pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 5.

Procjenitelj Ivan Čeović, d. i. g., izradio je u siječnju 2024. procjembeni elaborat oznake 038/2023 radi određivanja tržišne vrijednosti nekretnine z.k.č. 3042/342 k.o. Granešina površine 82 m². Elaborat je izrađen u svrhu Procjena naknade u postupku prijenosa nekretnine u vlasništvo Grada Zagreba, prema zadatku naručitelja KLASA: 944-01/22-004/8. od siječnja 2024.

Procjenitelj detaljno opisuje položaj procjenjivane nekretnine i provodi očevid na nekretnini.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3. i 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: mješovita namjena – pretežito poslovna (M2), koeficijent iskoristivosti 2.0, 1. kategorija zemljišta.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 67. st. 1. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 23. st. 2. i čl. 24. st. 1. Zakona.

Tržišna vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona je pravilno utvrđena.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 6.

Procjenitelj Dragutin Dinčić, mag.oec.ing.aedif. je u ožujku 2024. izradio procjembeni elaborat br. TD: ST-RG18C-GZ1/2024 za stan, na adresi Remetinečki gaj 18c, k.č. 1052/30 k.o. Blato.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. i 30. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: stan na 1. katu, površine 33,95 m², u zgradi iz 1963.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona.

Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena za odabrane poredbene nekretnine pravilno je provedeno pomoću indeksa cijena nekretnina DZS-a sukladno članku 6. Pravilnika.

Procjenitelj izrađuje elaborat procjene sredstava potrebnih za uređenje br. TD:ST-RG18C-GZ1/2024-U iz ožujka 2024. gdje računa ukupni iznos učešća radova pri čemu se koristi troškovnikom radova iz Standardne kalkulacije-Bilten XII.2021., Nadogradnja I. izdavač Institut IGH d.d. i uzima cijenu građenja za TIP I Zagreb te prilagođava cijenu dobivenu poredbenom metodom kao odbitak.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 7.

Procjenitelj Dragutin Dinčić, mag.oec.ing.aedif. je u veljači 2024. izradio procjembeni elaborat br. TD: ST-B86-GZ/2024 za stan, na adresi Borongajska cesta 86, k.č. 1419 k.o. Peščenica.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. i 30. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: stan na 4. katu, površine 52,00 m², u zgradi iz 1960.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona.

Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

U procjembenom elaboratu nije priložen popratni dopis, te je procjenitelj priložio pogrešan izvadak, međutim procjenu je izradio temeljem ispravnog izvataka.

Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena za odabrane poredbene nekretnine pravilno je provedeno pomoću indeksa cijena nekretnina DZS-a sukladno članku 6. Pravilnika.

Procjenitelj izrađuje elaborat procjene sredstava potrebnih za uređenje br. TD:ST-B86-GZ/2024-U iz veljače 2024. gdje računa ukupni iznos učešća radova pri čemu se koristi troškovnikom radova iz Standardne kalkulacije-Bilten XII.2021., Nadogradnja I. izdavač Institut IGH d.d. i uzima cijenu građenja za TIP I Zagreb te prilagođava cijenu dobivenu poredbenom metodom kao odbitak.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 8.

Procjenitelj Dragutin Dinčić, mag. oec.ing.aedif. je u ožujku 2024. izradio procjembeni elaborat br. KNJ-VS3-GZ-2024 za nekretninu oznake z.k.č. 3661/64 k.o. Sesvete Novo koja u naravi predstavlja poslovnu zgradu.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona za skladište i poslovni prostor.

Procjenitelj pristupa izračunu vrijednosti nekretnine putem pojednostavljenije prihodovne metode.

Nekretnine koje sadrži izvadak iz ZKC-a za skladište pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Izvadak iz ZKC-a koji je izdan za poslovni prostor uredske namjene zbog nedostatka transakcija zakupnina poslovnih prostora velikih površina sadrži transakcije zakupnina ugostiteljskih i trgovačkih namjena. Izdane transakcije su cjenovno više od samih uredskih cijena zakupnina. Procjenitelj navedeno nije napomenuo.

Pravilno je odabrana prihodovna metoda sukladno članku 24. st. 4. Zakona.

Odabir metode se obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Procjenitelj utvrđuje orijentacijsku stopu kapitalizacije od 5,5 % prema prilogu 13. Pravilnika.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

DOPUNE ELABORATA:

1.Točka dopune:

Zaključkom Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Andrej Babić, dipl. ing. građ., određen je vještakom u predmetu O-532/20, ovrha Ovr-1243/3 ovrhovoditelja DDM INVEST AG. protiv ovršenika Grada Zagreba, radi procjene obiteljske kuće izgrađene na z.k.č. 2465, upisane u zk. ul. 2019 k.o. Sesvetski Kraljevec, u ulici Grge Novaka 13, Sesvete.

Predmet razmatranja je dopuna elaborata od 09.02.2024. izrađena nakon negativnog mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva na osnovni elaborat izrađen u lipnju 2016. Podatak o danu vrednovanja ostaje isti (lipanj 2016.). Osnovni elaborat je razmatran na 39. sjednici održanoj 14. prosinca 2023.

Procjeniteljsko povjerenstvo je dalo primjedbu da procjenitelj suprotno čl. 21. st. 2. Zakona nije izveo koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti (kpt). Također je bio prigovor da je procjenitelj, suprotno čl. 22. st. 2. Zakona, na str. 16. procjembenog elaborata koristio koeficijente koji su samovoljni i potpuno izmišljeni, suprotno odredbama Zakona.

Procjenitelj u dopuni navodi da uvažava prigovor ovršenika, te koristi FK matricu za izračun troškovne vrijednosti nekretnine. Međutim, procjenitelj niti u dopuni nije izveo kpt. Sukladno čl. 21. st. 2. Zakona, u troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se s primjenom izračunatih koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

Pri tome se ističe da se sukladno čl. 4. st. 1. podst. 16. i 20. Zakona koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti izvode na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena. U predmetnom slučaju, za izvođenje koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti, potrebno je pribaviti najmanje 3 poredbene transakcije obiteljskih kuća koje nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti iz čl. 57. st. 1. Zakona.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Dopuna procjembenog elaborata nije izrađena u skladu s odredbama Zakona (negativno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

2.Točka dopune:

Procjeniteljica Sanja Loina Matančević, dipl. ing. arh., izradila je u listopadu 2023. očitovanje odnosno dopunu procjembenog elaborata za 453/1238 dijela z.k.č. 2883 k.o. Blato površine 1238 m², za potrebe postupka osiguranja dokaza, prema zadatku naručitelja KLASA: UP/I-943-04/19-007/145, URBROJ: 251-14-11/505-19-8 od 26. studenog 2019. godine.

U spomenutom očitovanju procjeniteljica je obrazložila zašto smatram opravdanim primijeniti cijenu za pogodno poljoprivredno zemljište u iznosu od 22 €/m² što je preuzela iz Izvješća o tržištu nekretnina Grada Zagreba iz 2018, na što je povjerenstvo iskazalo primjedbu. U spomenutom Izvješću navedeno je kako vrijednost za potpuno izvlaštenu nekretninu koja se nalazi unutar GUP-a Grada Zagreba ne može biti manja od vrijednosti pogodnog poljoprivrednog zemljišta, a u istom se ne navodi na koje se to kategorije odnosi. Shodno tome zaključujem kako nije od utjecaja o kojoj je kategoriji zemljišta riječ. Prihvaća se obrazloženje procjeniteljice.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Dopuna procjembenog elaborata izrađena je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

3.Točka dopune:

Procjeniteljica Nedjeljka Čengija, dipl. ing. građ., izradila je u veljači 2024. dopunu procjemenog elaborata oznake 11/GZ/Z 2023 - dopuna radi određivanja tržišne vrijednosti nekretnine z.k.č. 1197/1 k.o. Sesvetski Kraljevec površine 1384 m². Elaborat je izrađen u svrhu darovanja nekretnine bez namjene.

Procjeniteljica detaljno opisuje položaj procjenjivane nekretnine i provodi očevid na nekretnini.

Procjeniteljica je postupila sukladno uputi Procjeniteljskog povjerenstva te je odredila dan kakvoće po danu provedbe geodetskog elaborata.

Prema uputi Povjerenstva, sukladno čl. 50 - čl. 55. ZPVN-a procijenjena je naknada za potpuno izvlaštenje nekretnine.

Iskazana je naknada za posljedične gubitke i dobitke te naknada za gubitak prava.

Kako je ukupan iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu negativan, temeljem čl.50. st.4. ZPVN-a uzeta je vrijednost poljoprivrednog zemljišta u iznosu od 15 EUR-a.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3. i 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: stambena namjena (S), koeficijent iskoristivosti 0.5, 1. kategorija zemljišta.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 67. st. 1. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 23. st. 2. i čl. 24. st. 1. Zakona.

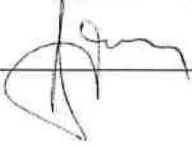
Iako vještak nije iskazao naknadu za posljedične gubitke i dobitke, navedeno ne utječe na procijenjenu vrijednost.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Dopuna procjemenog elaborata izrađena je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Dovršeno u 14:30 sati.

Za Procjeniteljsko povjerenstvo:

1. **Branimir Majčica, mag. zem. menadžmenta**, predsjednik Povjerenstva 
2. **dr.sc. Dean Čizmar, dipl. ing. građ.**, zamjenik predsjednika Povjerenstva 
3. **Dubravko Ranilović, dipl. iur.**, član Povjerenstva 
4. **Dubravka-Petra Lubin, dipl. ing. arh.**, članica Povjerenstva 
5. **Dinko Selak, dipl.oec.**, član Povjerenstva 



ZAGREBAČKI
HOLDING

SEKTOR ZA RAČUNOVODSTVO

Klasa: ZGH-41-22-260
Ur. broj: 01-06-03-23-13
Zagreb, 24.07.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

Primljeno: 27.07.2023., 09:57 h		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica:	
372-01/22-001/1561	251-11-11	
Redni broj pismena:	Prilozi:	Vrijednost:
23-7	0	



wxqRC6E1UU6LgPKayTu9GQ

Primatelj

Zagrebački holding d.o.o.
Služba za upravljanje nekretninama

Predmet: Potvrda da su podmirena sva dugovanja po Ugovoru o zakupu poslovnog objekta za potrebe knjižnice u naselju Novi Jelkovec u Sesvetama

Poštovani/a,

Sva dugovanja po Ugovoru o zakupu poslovnog objekta za potrebe knjižnice u naselju Novi Jelkovec u Sesvetama od 31.10.2012. Klasa: 612-04/12-01/10, Ur.broj: 251-02-01-12-05, su podmirena.

S poštovanjem,

Vlatka Smolković
Direktor Sektora za računovodstvo

uz *[Signature]*

Uputst pisanice, 27.7.23

Na klasu: 372-01/22-001/1561.

[Signature]



**ZAGREBAČKI
HOLDING**

Služba za upravljanje nekretninama

Klasa: ZGH-41-22-260

Ur.br.: 00-22-03

Zagreb, 09.11.2022.

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

Primljeno: 24.11.2022. 10:24 h		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica:	
372-01/22-001/1561	251-11-11	
Urudžbeni broj:	Prilozi:	Vrijednost:
378-22-1	0	



SvjJGNL9e0e89-IWfpRQ-Q

PREDMET: Poslovni objekt Knjižnica u naselju Novi Jelkovec u Sesvetama,
- sklapanje ugovora o prijenosu prava vlasništva, traži se

Poštovani,

Nema mo gis

Zagrebački holding d.o.o., kao Zakupodavac i Grad Zagreb, kao Zakupnik sklopili su 31.listopada 2012. Ugovor o zakupu Poslovnog objekta Knjižnice u naselju Novi Jelkovec u Sesvetama KLASA : 612-04/12-01/10 rujna 2009. godine na vrijeme od 10 godina, izgrađenog na zk.č.br. 3661/64 .k.o. Sesvete Novo, u ulici Vladimira Stahuljaka 3.

Grad Zagreb i Zagrebački holding d.o.o. suglasni su kako je predmetni poslovni objekt vlasništvo Zakupodavca za cijelo vrijeme trajanja zakupa, a iznosi isplaćeni s osnova zakupnine smatrati će se otplatom ukupne cijene poslovnog objekta Knjižnice, te da će Zakupodavac i Zakupac sačiniti pravno valjanu ispravu potrebnu za prijenos vlasništva odnosno kako će predmetni poslovni objekt Knjižnica nakon isteka ugovora o zakupu postati vlasništvo Grada Zagreba bez plaćanja bilo kakvog dodatnog iznosa naknade.

Dana 31. listopada 2022. istekao je rok na koji je sklopljen Ugovor o zakupu poslovnog objekta te je uvidom u poslovne knjige društava Zagrebački holding d.o.o. utvrđeno kako nema evidentiranih otvorenih (neplaćenih) potraživanja prema Gradu Zagreb za zakupnine s osnove Ugovora o zakupu za predmetni poslovni objekt.

Slijedom navedenoga, a sukladno čl. 10. Ugovora o zakupu (Klasa: 612-04/12-01/10) pozivate se da pokrenete postupak prijenosa vlasništva na Grad Zagreb odnosno da dostavite na suglasnost Zagrebačkom holdingu d.o.o., Službi za Upravljanje nekretninama, Jankomir 25, prijedlog teksta Ugovora o prijenosu prava vlasništva predmetne nekretnine na Grada Zagreb.

S poštovanjem,

Služba 28.11.2022.
Objekt za poslovni prostor i poslojne prostorije
u Sesvetama u ulici 3 ZG-HOLDING ZA

Na znanje:

-Služba za računovodstvo

n/r Voditeljica Službe Vlatka Smolković

Voditeljica Službe

Ana Jerković

ZAGREBAČKI HOLDING
d.o.o.

ZAGREB, Ulica grada Vukovara 11

■ ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.
Zagreb, Ulica grada Vukovara 41
Tel. + 385 1 6420 000
www.zgh.hr

■ Trgovački sud u Zagrebu, MBS: 080042653
OIB: 85584865987
Zagrebačka banka d.d., Zagreb
IBAN: HR66 23600001101360753

Uputa pisarnici, 5.12.22.
Objekt za poslovni prostor i poslojne prostorije
u Sesvetama u ulici 3 ZG-HOLDING ZA