

PRESLIK IZ GEOPORTALA ZAGREBAČKE INFRASTRUKTURE PROSTORNIH PODATAKA
RADNI MATERIJAL ZA k.č. 2808/4 k.o. ŠAŠINOVEC



Približno mjerilo: 1:1000

Ukupna površina (m ²)	Uk. grafička površina (m ²)
4894	4894.45

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Ispisao: KARMEN PEČENKO MEZAK, 09.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

KLASA: 930-04/24-04/1485

URBROJ: 251-12-03-24-2

ZAGREB, 09.07.2024

Gradski ured za katastar i geodetske poslove, OIB: 61817894937, povodom zahtjeva GRADSKI URED ZA OBRAZOVANJE, SPORT I MLADE, OIB: 61817894937, ILICA 25, 10000 ZAGREB, HRVATSKA izdaje:

IDENTIFIKACIJA ČESTICA

KATASTAR				ZEMLJIŠNA KNJIGA						
Kat.općina	Broj Kat. čestice	Broj PL.	Površina (m2)	Glavna knjiga	ZKČ je dio KČ	Broj ZK č.	Broj ZK ul.	Površina (m2)	Površina (čhv)	Površina (jutro)
325449, ŠAŠINOVEC	2808/4	5135	4929	ŠAŠINOVEC		2808/4	2928	4929		

Ova identifikacija čestica se izdaje u svrhu službenih potreba te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. br. 1. ne naplaćuje se.

Izradio/la:

Ksenija Došlić

Stručna referentica za digitalnu obradu podataka

Službena osoba:

Sanja Kolić, dipl.ing.geod.

Viša stručna savjetnica za geodetsko - katastarske baze podataka



Naziv izdavatelja dokumenta

Zajednički
informacijski sustav

Naziv izdavatelja certifikata

Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR

Vrijeme izdavanja dokumenta

09.07.2024 13:30

Serijski broj certifikata

32708042697228148850075027977511866920

Algoritam potpisa

RSA

Kontrolni broj

Z163137370aaf32ed

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Napomene

-



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

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



KLASA: 350-05/22-010/1795
URBROJ: 251-10-21-1/011-22-2
Zagreb, 19.05.2022.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje, na temelju članka 36., a u vezi sa člankom 117. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), izdaje

LOKACIJSKU INFORMACIJU

za zemljište oznake k.č.br. 2808/1 k.o. ŠAŠINOVEC.

I Prostorni planovi unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište:

1. Odluka o donošenju Prostornog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba, broj 3/18 – pročišćeni tekst).

II Namjena prostora i drugi uvjeti za provedbu zahvata u prostoru određeni, odnosno propisani prostornim planovima:

1. Prema Odluci o donošenju Prostornog plana Grada Zagreba, kartografskom prikazu 1.A. „Korištenje i namjena prostora, Površine za razvoj i uređenje – izmjene i dopune“ u mjerilu 1:25000 predmetno zemljište nalazi se unutar:

Djelomično unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja i neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja, djelomično unutar površina „poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene“- vrijedno obradivo tlo (P2) i djelomično u površinama označenim kao šume.

2. Prema kartografskom prikazu „3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora, 3.A. Uvjeti korištenja – izmjene i dopune 2008.“, u mjerilu 1:25000 predmetno zemljište nalazi se unutar područja:

- Površine za razvoj i uređenje
- školske i predškolske ustanove
- Kulturna dobra:

A. Povijesna graditeljska cjelina: seoska naselja



GRAD ZAGREB

Digitally signed by:
VERA VILA

Date:
19-svi-2022
15:38:56

DN:
C=HR
O=GRAD ZAGREB
2.5.4.97=#130D4852363138
L=ZAGREB
S=VILA
G=VERA
CN=VERA VILA
SN=HR50937576077.1.25

B. SUSTAV ZAŠTITE KATEGORIJE - A

3. Prema kartografskom prikazu „3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora, 3.B. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite – izmjene i dopune 2008.“, u mjerilu 1:25000 predmetno zemljište nalazi se unutar područja:

- Područja posebnih ograničenja u korištenju:
tlo: područje najvećeg intenziteta potresa 8,5-9,0

Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite:
Zaštita posebnih vrijednosti i obilježja: područja potencijalno ugrožena bukom;

Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite: obuhvat obvezne izrade prostornog plana

4. Prema kartografskom prikazu „Građevinska područja naselja – izmjene i dopune 2008.“ u mjerilu 1:5000 predmetno zemljište nalazi se unutar površina za:

1. Razvoj i uređenje prostora, unutar:
- građevinskog područja – izgrađeni dio

2. Prema kartografskom prikazu Uvjeti korištenja i zaštite prostora, predmetno zemljište nalazi se u prostoru kulturno-povijesnih objekata i cjelina: prostorne međe zaštite povijesne graditeljske cjeline – seosko naselje

III Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora (kulturnim dobrima upisanim u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske i dr.):

Zemljište se nalazi unutar područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora, Cerje, Kulturno-povijesna cjelina naselja Cerje, oznake dobra: Z-2158 (NN 109/05).

IV Obveza donošenja urbanističkog plana uređenja, ako se zemljište nalazi na području za koje je takva obveza propisana ovim Zakonom

Zemljište se ne nalazi unutar područja za koje je ovim Zakonom propisana obveza donošenja urbanističkog plana uređenja.

V Prostorni planovi i/ili njihove izmjene i dopune, čija je izrada i donošenje u tijeku

Zemljište se nalazi na području za koje je u tijeku izrada prostornog plana i izrada izmjena i dopuna Prostornog plana Grada Zagreba.

VI Mjesta na kojima se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

Uvid u prostorne planove moguće je izvršiti u Središnjem odsjeku za prostorno uređenje u Zagrebu, Trg Stjepana Radića 1, u uredovno vrijeme gradske uprave.

Uredovno vrijeme je radnim danom od 8h – 15:30h, utorkom i četvrtkom od 8h – 18 h.

VII Na temelju lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Algoritam potpisa: SHA 256, Broj zapisa: Klasa: 350-05/22-010/1795, URBROJ: 251-10-21-1/011-22-2, Kontrolni broj: cmAVcVs1nEW62m41R_QZlw

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

Na Lokacijsku informaciju nije plaćena upravna pristojba, jer je podnositelj zahtjeva oslobođen od plaćanja iste sukladno čl. 8. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, br. 115/16).

**STRUČNA SAVJETNICA ZA
DOKUMENTACIJU PROSTORA**

Vera Vila, dipl. prof.geogr.

Poveznice:

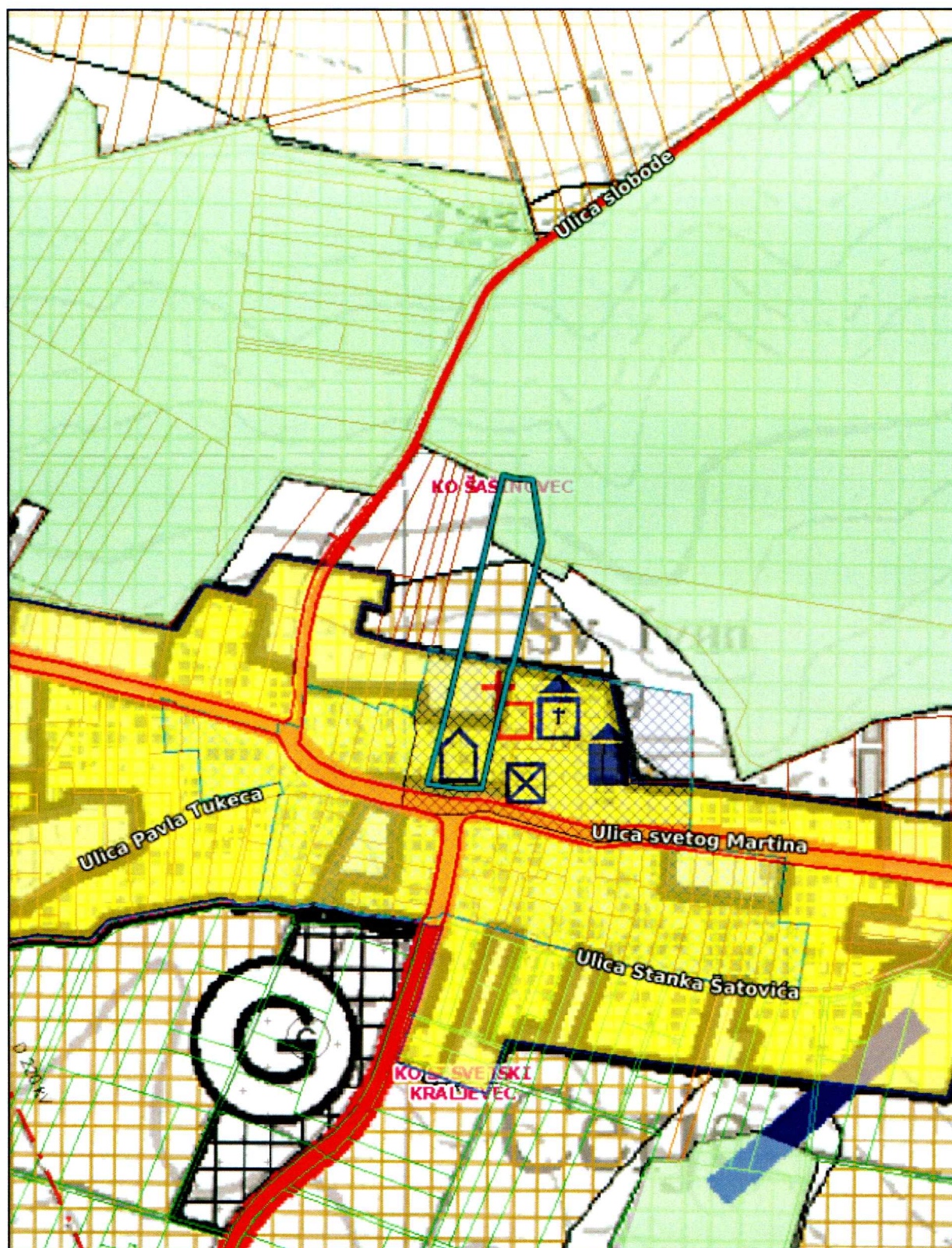
PPGZ <http://www1.zagreb.hr/slglasnik/index.html#/akt?godina=2018&broj=030&akt=6B6B46BA5DF1C6D0C125822B004D0B62>

Dostaviti:

- Elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>) te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte:
- - investitor: **GRAD ZAGREB, GRADSKI URED ZA OBRAZOVANJE, SPORT I MLADE, HR-10000 Zagreb, Ilica 25, Veza-Klasa: 404-01/22-001/62**
- osobna dostava
- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

Algoritam potpisa: SHA 256, **Broj zapisa:** Klasa: 350-05/22-010/1795, **URBROJ:** 251-10-21-1/011-22-2, **Kontrolni broj:** cmAVcVs1nEW62m41R_QZlw

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





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 08.10.2024. 14:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325449, ŠAŠINOVEC

Broj ZK uložka: 2928

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3977/2024
Aktivne plombe: Z-12782/2024

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2808/1	Podolnica ŠUMA			6546 6546	
2.	2808/4	Podolnica DVORIŠTE ŠUMA ŠKOLA, Cerje, Podolnica 8			4929 3585 982 362	
		UKUPNO:			11475	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 23.10.2023.g. pod brojem Z-12653/2023 ZABILJEŽBA, da je za školu, Cerje, Podolnica 8 od 362 m2, evidentirane na k.č. br. 2808/1 2.1 ishođeno RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU, Klasa: UP/I 350-05/13-07/4329, Urbroj: 251-13-21/102-2015-9 od 15.05.2015. god., Grada Zagreba, Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1 REPUBLIKA HRVATSKA GRAD ZAGREB		ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.10.2024.

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine:
zk.č.br. 2808/4, k.o. Šašincevec, upisane u zk. ul. 2928

NARUČITELJ: Republika Hrvatska, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i
državne imovine

Ulica Republike Austrije 20, 10000 Zagreb

OIB: 95093210687

SVRHA: Zamjena

PROCJEMBENI ELABORAT

IZRADIO:

Dragutin Dinčić, mag. oec. ing. aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

KLASA: 940-01/22-03/844

URBROJ: 531-11-2-3-24-24

TD: MPGI-ŠAŠ/2024

ZAGREB, rujan 2024.



SADRŽAJ

OVLAŠTENJA	3
OPĆI PODACI	5
1. ZADATAK	9
2. PREDMET PROCJENE	10
2.1. Položaj nekretnine	10
2.2. Očevid	11
3. KAKVOĆA	14
3.1. Kakvoća nekretnine	14
4. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	19
4.1. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine	19
4.2. Procjena vrijednosti zemljišta	19
4.3. Ulazni podaci – građevinsko zemljište.....	23
4.4. Procjena vrijednosti nekretnine troškovnom metodom	31
4.5. Izračun tržišne vrijednosti zemljišta i građevine.....	38
5. ZAKLJUČAK	39
6. IZJAVA	40
7. PRILOZI	41
7.1. Izvješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje Grada Zagreba.....	41
7.2. Zemljišnoknjižno stanje	42
7.3. Katastarsko stanje	44
7.4. Fotodokumentacija.....	46
8. OPĆE NAPOMENE, PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI	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.grad.,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 ZAHTJEVA	Republika Hrvatska, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine Ulica Republike Austrije 20, 10000 Zagreb OIB: 95093210687
DATUM PODNOŠENJA ZAHTJEVA DAN VREDNOVANJA DAN KAKVOĆE	03.07.2024. 30.07.2024. 30.07.2024.
UPORABA DOKUMENTA:	Zamjena 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: 940-01/24-028/566, URBROJ: 251-11-31/005-24-4 *Zemljišnoknjižno stanje *Katastarsko stanje
LITERATURA	[1] MGIPU- INFO MATERIJALI – PREZENTACIJE [2] Uhlir, Majčica (2016) priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina [3] Naručitelj - raspoloživa dokumentacija [4] MPUGI - POČETNO STANJE KOEFICIJENATA ZA PRILAGODBU TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI SAMOSTOJEĆIH OBITELJSKIH KUĆA I OBITELJSKIH KUĆA U NIZU NA PODRUČJU REPUBLIKE HRVATSKE SA STANJEM NA DAN 01.01.2023. GODINE

Procjembeni elaborat izrađen je za Naručitelja u 2 (dva) primjerka u papirnatom obliku, te 1 (jedan) primjerak u digitalnom obliku.

ZNANSTVENI I STRUČNI SKUPOVI/SIMPOZIJI/SEMINARI

R.broj.	NAZIV STRUČNOG SKUPA/SEMINARA/SIMPOZIJA	DATUM ODRŽAVANJA	MJESTO ODRŽAVANJA	ORGANIZATOR
1	III KONGRES SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA	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 PROCENI 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 PROCJENITELJA	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 PROCENI 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 PROCJENITELJA	3,4,11.2017.	ZAGREB	HDSVIP
20	STRUČNI SEMINAR O PROCENI VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	26.10.2017.	ZAGREB	RH MGIPU
21	STRUČNI SEMINAR O PROCENI VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	08.12.2017.	ZAGREB	RH MGIPU
22	OČJENJIVANJE NEKRETNOSTI I TRŽIŠTA	27.02.2018.	ZAGREB	HDSVIP
23	PRIHODOVNA METODA PROCJENE NEKRETNOSTI	13.04.2018.	ZAGREB	HRVATSKI INSTITUT ZA FINACIJE
24	NAPREDNA ANALIZA FINANCIJSKIH 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 PROCIJENITELJA	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 alaboratima-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 I NA TEMELJNO TLO?	06.10.2022.	ZAGREB	HDSVIP

1. ZADATAK

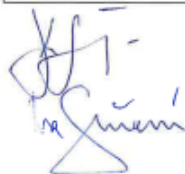
Temeljem zahtjeva Naručitelja, zadatak je procjena tržišne vrijednosti nekretnine:
zk.č.br. 2808/4, k.o. Šašincev, upisane u zk. ul. 2928.

Postavljeni zadatak:

KLASA: 940-01/22-03/844
URBROJ: 531-11-2-3-24-24
Datum: 13. lipnja 2024.

ZADATAK ZA IZRADU PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE	zk.č.br. 2808/4 k.o. Šašincev
DAN VREDNOVANJA datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine	datum izrade PE
DAN KAKVOĆE datum koji se odnosi na stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine	datum izrade PE
SVRHA kupoprodaja, najam, zakup, pravo građenja....	zamjena
OSNOVICA tržišna, investicijska, fer....	tržišna
PODACI KOJI UTJEČU NA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:	
Potrebno je procijeniti tržišnu vrijednost građevinskog zemljišta s izgrađenom zgradom.	



Načelnik:


OSNOVICA ZA VREDNOVANJE: TRŽIŠNA VRIJEDNOST

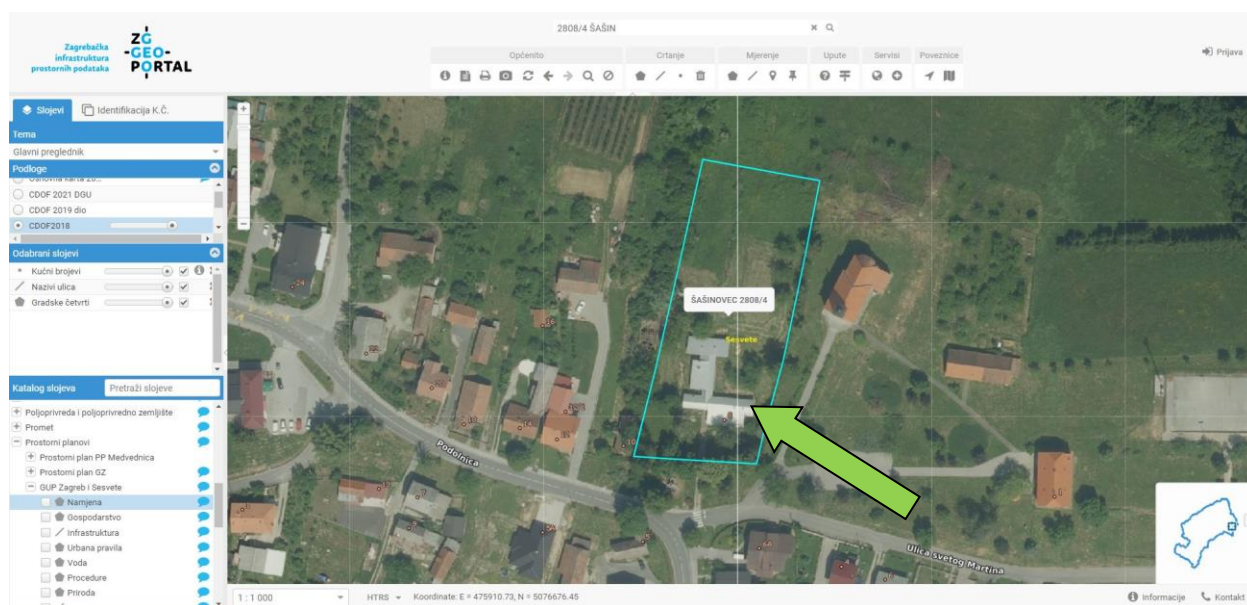
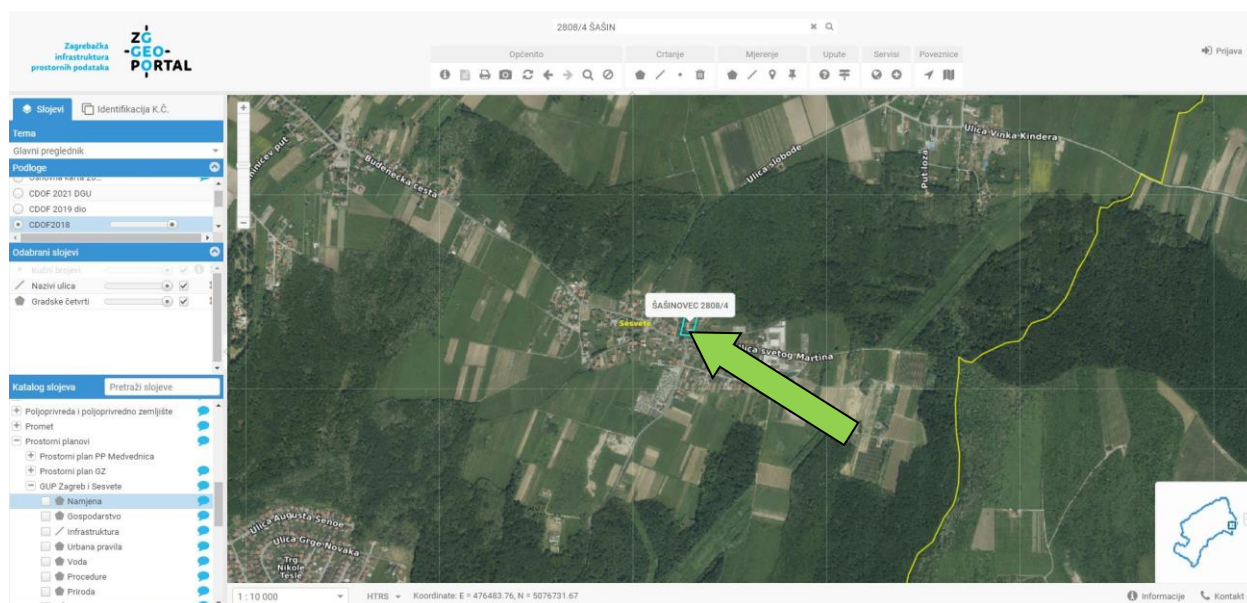
2. PREDMET PROCJENE

Temeljem zahtjeva Naručitelja, predmet elaborata je procjena tržišne vrijednosti nekretnine: zk.č.br. 2808/4, k.o. Šašincev, upisane u zk. ul. 2928.

2.1. Položaj nekretnine

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

k.č. 2808/4, k.o. Šašincev



2.2. Očevid

Predmet elaborata je procjena vrijednosti nekretnine:

zk.č.br. 2808/4, k.o. Šašincevec, upisane u zk. ul. 2928.

Kakvoća nekretnine sa obilježjima je navedena pod točkom 3.1.

2.2.1. Obračunska površina

Za obračunsku površinu zemljišta se koristi površina zemljišta izvedena iz javno dostupnih podataka, te podataka dostavljenih od strane Naručitelja, te procjenitelj ne snosi odgovornost za eventualnu neusklađenost podataka.

Prema analizi dostavljenih podataka - zk izvadci prikazani pod točkom 7.2., površine zemljišta za procjenu su slijedeća:

PREDMETNA NEKRETNINA	LOKACIJA	NEKRETNINA (opis iz ZK uložka)	POVRŠINA - cijela k.č. iz ZK uložka	POVRŠINA - cijela k.č. iz PL
	adresa	opis	m2	m2
zk.č. 2808/4 k.o. Šašincevec	PODOLNICA 8, CERJE, ZAGREB	PODOLNICA, DVORIŠTE, ŠUMA, ŠKOLA, Cerje, Podolnica 8	4.929,00	4.929,00

Prema postavljenom zadatku i dostavljenoj dokumentaciji obračunska površina predmetne nekretnine iznosi:

GBP = 342,00 m²

izvor: dokumentacija dostavljena od strane Naručitelja i javno dostupni podaci.



d.o.o. za graditeljstvo i poslovne usluge

OIB 78247215436

ZAGREB, Jure Kaštelana 17B/IV, tel/fax (01) 230 11 70

NAZIV GRAĐEVINE:
**PRENAMJENA ZGRADE PODRUČNE ŠKOLE
CERJE OŠ SESVETSKI KRALJEVEC U
PODRUČNI OBJEKT DJEČJEG VRTIČA LEPTIR**

LOKACIJA GRAĐEVINE:
Podolnica 8, Cerje
na k.č. 2808/4 k.o. Šašincev

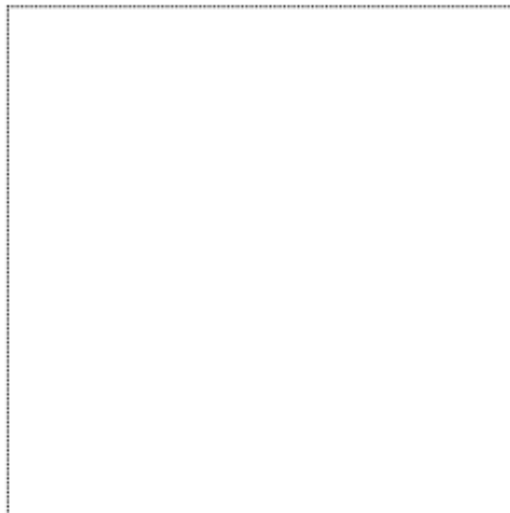
INVESTITOR:
GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1, Zagreb
OIB: 61817894937

ZAJEDNIČKA OZNAKA PROJEKTA:
06-8/22

BROJ TEHNIČKOG DNEVNIKA:
06-8/22-A

RAZINA RAZRADE:
Glavni projekt

MAPA:
1



ARHITEKTONSKI PROJEKT ZA ISHOĐENJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE

GLAVNI PROJEKTANT:
Irena Gajšak Tonković, dipl.ing.arh., A 3034

PROJEKTANT:
Irena Gajšak Tonković, dipl.ing.arh., A 3034

IZRAĐIVAČ GEODETSKE SITUACIJE:
Boris Bijelić, mag.ing.geod.et geoinf., GEO 1375

STRUČNA OSOBA OVLAŠTENA ZA ZAŠTITU OD POŽARA:
Josip Radeljić, dipl.ing.građ., G 4723, br.ovl. 252

**Irena Gajšak
Tonković**
Digitalno potpisao:
Irena Gajšak
Tonković
Datum: 2023.07.17
22:14:58 +02'00'

**Boris
Bijelić**
Digitally signed
by Boris Bijelić
Date: 2023.07.17
18:50:04 +02'00'

**Josip
Radeljić**
Digitally signed
by Josip Radeljić
Date: 2023.07.17
14:58:04 +02'00'

DIREKTOR:
Renata Gajšak Žerjav, dipl.ing.el.

**RENATA
GAJŠAK
ŽERJAV**
Digitalno potpisao RENATA GAJŠAK
ŽERJAV
ID: 78247215436, dn: cn=Renata Gajšak Žerjav,
ou=Gradevinski radovi d.o.o., o=Gradevinski
radovi d.o.o., email=renata.gajšak@gradevinski-radovi.hr,
c=HR
Datum: 2023.07.17 15:08:27 +02'00'

Zagreb, siječanj 2023.

Kao poredbeni pokazatelj, odnosno obračunska površina temeljem stavka 29. članak 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015):

Poredbeni pokazatelji su pokazatelji koji prikazuju kupoprodajne cijene izgrađenih nekretnina u odnosu na neku pogodnu jedinicu, kao što je ostvarivi godišnji prihod, površina ili volumen nekretnine, te obzirom na stavak 2 i 3 članka 37. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015):

Tržišna vrijednost izgrađenih zemljišta može se utvrditi poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena i uz pomoć poredbenih pokazatelja (pokazatelji prihoda i pokazatelji zgrade), u slučaju primjene poredbenih pokazatelja poredbena vrijednost dobiva se putem umnoška godišnjeg prihoda ili drugih odnosnih jedinica procjenjivane nekretnine s poredbenim pokazateljem. Poredbeni pokazatelji su prikladni ako se obilježja nekretnine korištenih nekretnina dovoljno podudaraju s obilježjima procjenjivane nekretnine pri čemu se mogu koristiti lokalno izvedeni poredbeni pokazatelji, korištena je građevinska brutto površina (GBP) koja je procijenjena temeljem dostavljenih podataka od strane Naručitelja i javno dostupnih podataka na javno dostupnom servisu: <http://geoportal.dgu.hr/i/ili> u posjedovnom listu, i/ili ZK ulošku.

Odabrani poredbeni pokazatelj (koji je korišten i za poredbene nekretnine) je korišten obzirom na područja na kojima se pretežito nalaze predmetne i poredbene nekretnine (nedostupnost i nesiguran pristup) i na raspoloživost podataka o ostvarenim kupoprodajama na predmetnim područjima (razvidno iz izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena kao i iz prikaza na: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>).

Članak 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015):

Pojam nekretnine i prava na nekretninama propisana posebnim zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava koriste se i za potrebe ovoga Zakona, odnosno sukladno članku 9. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koji definira pojedinačnu nekretninu:

(1) Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina, pri procjeni zadanih nekretnina pristupilo se procjeni nekretnine kao jedne cjeline bez posebnog razdvajanja vrijednosti zemljišta, kuće, gospodarskih objekata. Posebice, obzirom na članak 37. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015):

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

3. KAKVOĆA

3.1. Kakvoća nekretnine

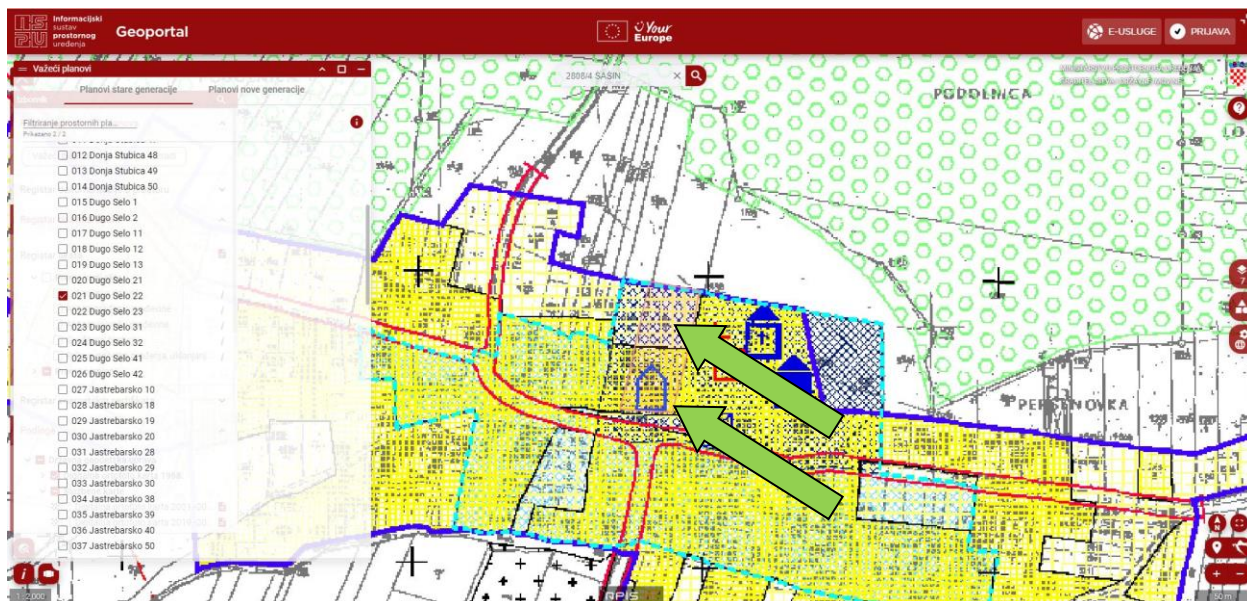
Kakvoća predmetne nekretnine je prikazana u slijedećem opisu:

NEKRETNINA:	PODOLNICA, DVORIŠTE, ŠUMA, ŠKOLA, Cerje, Podolnica 8	PODOLNICA 8, CERJE, ZAGREB
DATUM KAKVOĆE		30.07.2024.
KATASTARSKI PODACI	k.č.br.	2808/4
	k.o.	ŠAŠINOVEC
ZEMLJIŠNOKNJŽNI PODACI	z.k.č.	2808/4
	k.o.	ŠAŠINOVEC
OBILJEŽJA		
NAMJENA POVRŠINA		DIO GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA – PRETEŽITO STANOVANJE – IZGRAĐENO ; DIO GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA – PRETEŽITO STANOVANJE – NEIZGRAĐENO UREĐENO
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. kategorija
MJERA KORIŠTENJA		Kis izrijekom nije naveden.
NAČIN KORIŠTENJA		ne koristi se
AKTI O GRADNJI		nisu dostavljeni
POLOŽAJNA OBILJEŽJA		
PRISTUP NEKRETNINI		izvrstan
PROMETNA POVEZANOST		vrlo dobra
POLOŽAJ STAMBENIH SADRŽAJA		vrlo dobra
POLOŽAJ POSLOVNIH SADRŽAJA		dobra
UDALJENOST OD CENTRA GRADA		dobra
BLIZINA JAVNOG PROMETA		dobra
PARKIRANJE		dobro
BLIZINA GRADSKIH OKUPLJALIŠTA		dobra
BLIZINA POVIJESNIH I KULTURNIH ZNAMENITOSTI GRADA		dobra
ESTETSKO OBLIKOVANJE AMBIJENTA		vrlo dobro
UTJECAJ OKOLIŠA		nisu dostavljeni podaci
UREĐENJE URBANE INFRASTRUKTURE		vrlo dobro
PROSJEČNO		vrlo dobro

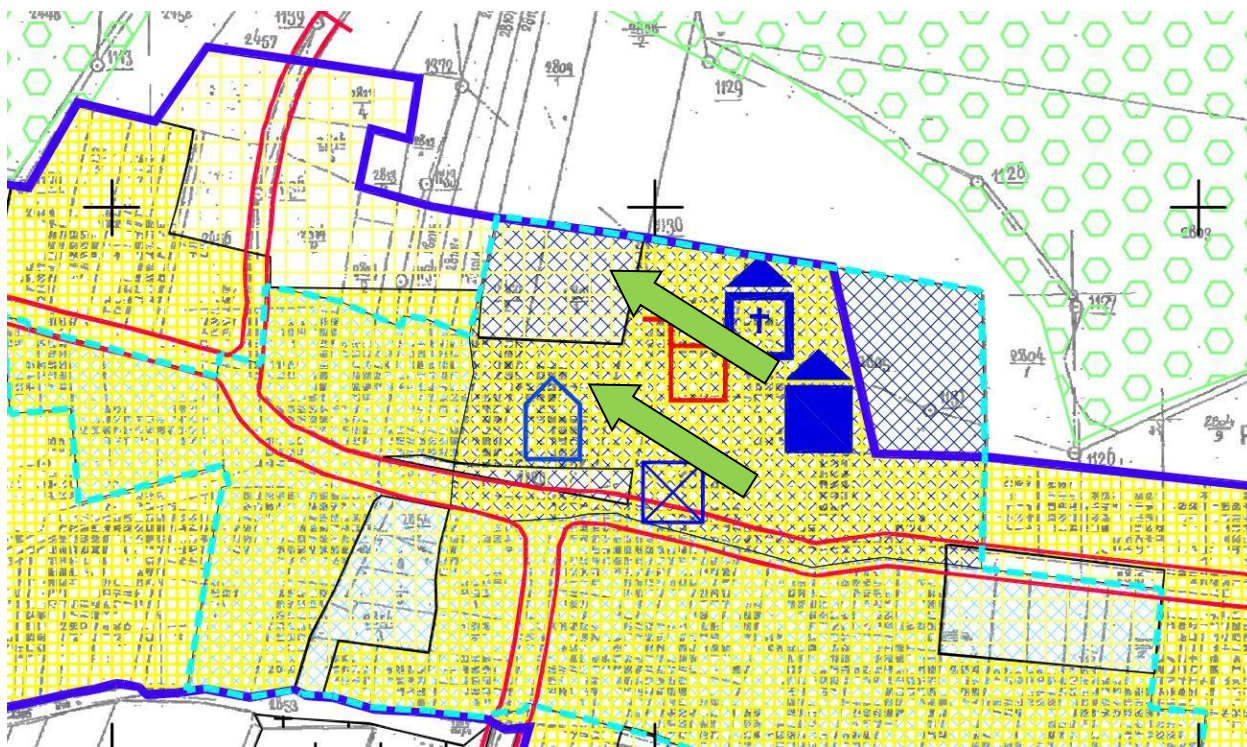
DALJNJA OBILJEŽJA		
STVARNO KORIŠTENJE	u postupku adaptacije	
OBLIK K.Č.	vidljiv iz priloženih k. planova	
DALJNJA OBILJEŽJA IZGRAĐENE GRAĐEVNE ČESTICE		
KATNOST ZGRADE / KAT - NADZEMNO	PR	PR
	nosiva konstrukcija	armiranobetonska i zidana
	krovni pokrov	lim
PROČELJE	obrađeno i obojano	
OBRADA PODOVA	demontirano	
OBRADA ZIDOVA	demontirano	
OBRADA STROPOVA	demontirano	
STOLARIJA	vanjska	djelomično PVC, većim dijelom nema
	unutarnja	ne
INSTALACIJE	električne	demontirane, djelomično položene tičino cijevi
	vodovod	demontirano
	kanalizacija	odemontirane
GRIJANJE	demontirano	
KLIMATIZACIJA	ne	
DIZALO	ne	
UREĐENJE OKOLIŠA	dobro	
ODRŽAVANJE/OPĆI DOJAM-STANJE	u fazi adaptacije	

Prikaz kakvoće predmeta procjene – namjena:

k.č. 2808/4, k.o. Šašincev



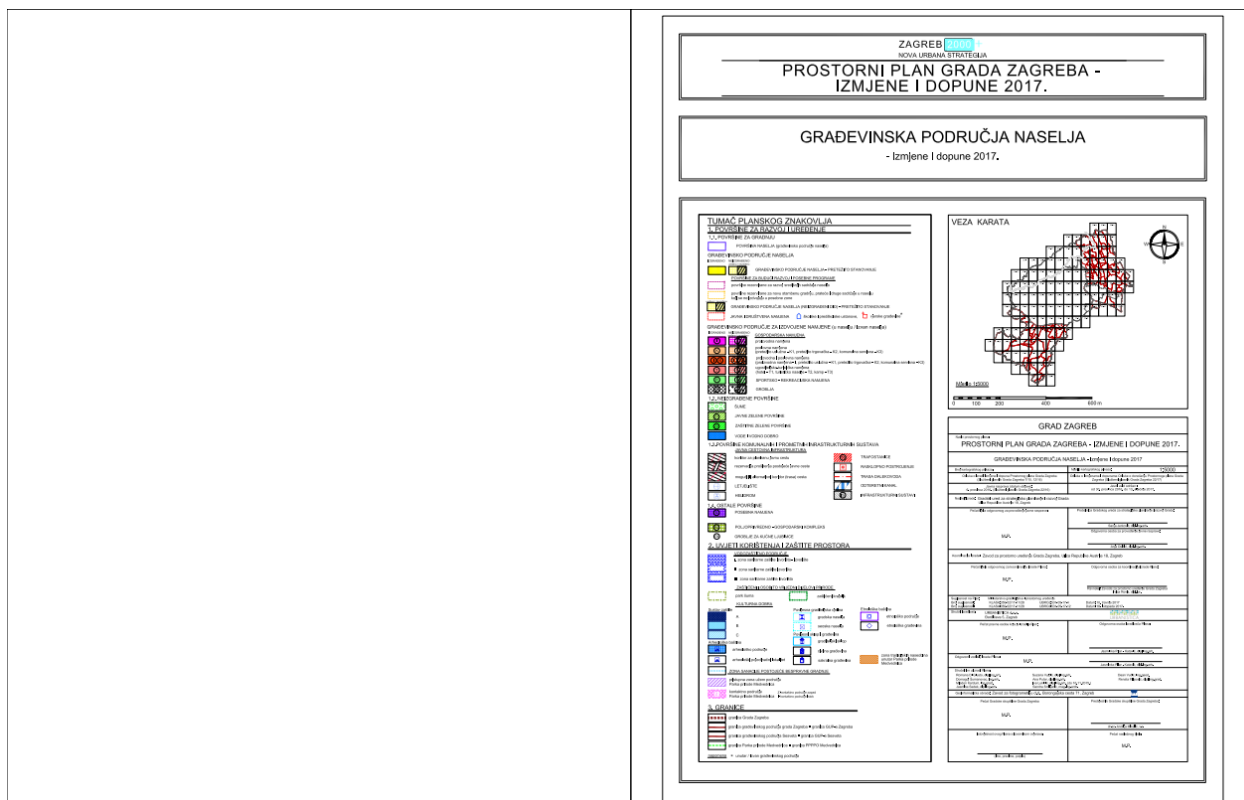
Izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>



Izvor: Prostorni plan Grada Zagreba – Izmjene i dopune 2017., Građevinska područja naselja – izmjene i dopune 2017, Službeni glasnik Grada Zagreba 22/17

<

Izvor: Prostorni plan Grada Zagreba – Izmjene i dopune 2017., Građevinska područja naselja – izmjene i dopune 2017, Službeni glasnik Grada Zagreba 22/17



Izvor: Prostorni plan Grada Zagreba – Izmjene i dopune 2017., Građevinska područja naselja – izmjene i dopune 2017, Službeni glasnik Grada Zagreba 22/17

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 vrijednosti zemljišta će se primijeniti poredbena metoda, a za izračun vrijednosti cijele nekretnine primijeniti će se troškovna metoda sukladno stavku 5. Članak 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), a posebno na okolnost stanja nekretnine.

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 zemljišta

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 sljedećoj stranici:

https://mpgi.gov.hr/UserDocImages/Stanovanje/ProcjenaNekretnina/2024_05_20_Publikacija_i_ndeksi.pdf

4.2.2. Indeksi nizovi

INDEKSNI NIZOVI – GRAD ZAGREB zemljišta na području PPGZ-a građevinsko i poljoprivredno zemljište									
Vrsta nekretnine	GODINA								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
PPGZ / GZ / Sesvete	100,00	103,6	96,5	94,7	94,4	89,3	94,6	109,2	132,1
PPGZ / GZ / Novi Zagreb	100,00	92,6	107,2	119,7	122,8	124,8	153,1	167,5	209,3
PPGZ / PZ / Sesvete	100,00	107,2	85,1	82,5	100,5	109,6	120,5	137,8	149,6
PPGZ / PZ / Novi Zagreb	100,00	99,0	105,2	100,3	112,0	114,1	131,8	141,7	148,5

*pristupljeno: 20. svibnja 2024. godine; https://www.zagreb.hr/UserDocsImages/seg/TABLICA%20II%20-%20PPGZ_2023_001.pdf

** Izvješće o tržištu nekretnina Grada Zagreba, 27.03.2024.,
https://www.zagreb.hr/UserDocsImages/seg/Izvjesce%20o%20tr-zistu%20nekretnina_Grad%20Zagreb_2023.pdf

Izvor:

https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/Stanovanje/ProcjenaNekretnina/2024_05_20_Publikacija_Indeksi.pdf

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.

4.2.3. Zatraženi podaci

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) od nadležne službe zatražen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena.

Obrazac 01

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

Upravne pristojbe:	Prijemni štambilj:
ZAHTJEV – RH, MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA ZEMLJIŠTA	
ŽUPANIJA/GRAD:	GRAD ZAGREB
1. ZADATAK	
1.1. Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	2808/4, ŠAŠINOVEC
1.3. Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	2808/4, ŠAŠINOVEC
1.4. Grad/Općina	ZAGREB
1.5. Naselje	CERJE
1.6. Ulica/trg i kućni broj:	PODOLNICA 8
1.7. Dan vrednovanja:	03.07.2024.
1.8. Dan kakvoće:	03.07.2024.
2. SVRHA¹	
2.1. Vrsta pravnog posla:	ZAMJENA
3. OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI – ZA ZEMLJIŠTA	
3.1. Kategorija: (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)	☒ 1. kategorija ☐ 2. kategorija ☐ 3. kategorija ☐ 4. kategorija: ☐ 4.1. kategorija ☐ 4.2. kategorija ☐ 4.3. kategorija
3.2. Vrsta građ. korištenja/namjena:	DIO GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA – PRETEŽITO STANOVANJE – IZGRAĐENO ; DIO GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA – PRETEŽITO STANOVANJE – NEIZGRAĐENO UREĐENO
3.3. Mjera građevinskog korištenja ² :	Kis izrijekom nije naveden. Kig od 0,3 do 0,5
3.4. Površina (m ²):	4.929,00 m ²
4. NAPOMENA (primjerice oznaka parcel. ili geod. elaborata, lokac. ili građ. dozvole ili posebna obilježja nekretnine, oznaka cjenovnog bloka za dohvat podataka, je li potrebno dostaviti i na adresu elektroničke pošte i sl.) 1. Molimo dostavu u digitalnom obliku na e-mail: dragutin.dincic@gmail.com, te pisanim oblikom na adresu: Svetog Roka 16, 10000 Zagreb.	
5. OVLAŠTENJE³ (Čl. 58 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015)	
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. KONTAKTNI PODATCI	
6.1. Ime i prezime:	Dragutin Dinčić
6.2. Adresa:	10 000 Zagreb, Sv. Roka 16
6.3. Telefon:	091/542-7953

¹ Primjerice kupoprodajni ugovor, ugovor o izdahu, ugovor o zakupu/najmu, izvlaštenje, denacionalizacija i sl.

² Koeficijent iskoristivosti

³ Ispunjavaju samo ovlašteni sudski vještaci za procjenu nekretnina i ovlašteni sudski procjenitelji

Obrazac 01

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

6.4. e-mail:	dragutin.dincic@gmail.com
Ovlašteni korisnik – podnositelj zahtjeva: Dragutin Dinčić	Datum i vrijeme podnošenja zahtjeva: 03.07.2024. 10:00h

4.3. Ulazni podaci – građevinsko zemljište

Dobiveni su slijedeći ulazni podaci:



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01/24-028/566
URBROJ: 251-11-31/005-24-4
Zagreb, 7.8.2024.

DRAGUTIN DINČIĆ
SV. ROKA 16
ZAGREB 10000

PREDMET: Građevinsko zemljište, k.č. 2808/4 k.o. Šašincev
izvadak iz ZKC-a, ID: 50369
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., stavak 4. i stavak 6., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta oznake nekretnine k.č. 2808/4 k.o. Šašincev.

Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Cerje. Obilježja nekretnine navedene u zahtjevu: građevinsko zemljište, 1. kategorija, stambena namjena (S), kig = od 0,3 do 0,5, dan vrednovanja 3. srpnja 2024. godine.

Za zahtjev za izdavanje izvotka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 26,54 EUR prema Tar. br. 1. i Tar. br. 19. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 156/22).

S poštovanjem,

P.O. PROČELNICE
VODITELJICA SLUŽBE

Ruža Lisac, dipl.ing.grad.



Algoritam potpisa:	SHA 256
Broj zapisa:	940-01/24-028/566 251-11-31/005-24-4
Kontrolni broj:	loZj0c1PLU-ONgbN1fbh7w
Informacije za provjeru dokumenta:	Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva definiranim prema Popisu gradiva s rokovima čuvanja Grada Zagreba. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je putem broja zapisa i kontrolnog broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa. Provjera se provodi na internet stranicama Grada Zagreba na adresi https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica
Napomena:	Elektronički zapis je moguće provjeriti upisom klase i urudžbenog broja iz polja broj zapis otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa, upisom kontrolnog broja iz polja kontrolni broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: DRAGUTIN DINČIĆ (26927906306)

ID Izvodka: 50369

1	R.BR. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ISOHODNA ULICA, GRAD ZAGREB	ULICA PAVLA TUKEČA, GRAD ZAGREB	ULICA VINKA KINDERA, GRAD ZAGREB	ULICA STANKA ŠATOVIĆA, GRAD ZAGREB	ULICA STANKA ŠATOVIĆA, GRAD ZAGREB	ULICA SLAVKA STANČIĆA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	2035/3	2866	2705/1	2845/1, 2845/2	2845/1, 2845/2	1980
6	K.O.	ŠAŠINOVEC	ŠAŠINOVEC	ŠAŠINOVEC	ŠAŠINOVEC, ŠAŠINOVEC	ŠAŠINOVEC, ŠAŠINOVEC	ŠAŠINOVEC
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m²)	731	1301,29	1777	762,49	762,49	1489,02
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	731	1301,29	1777	762,49	762,49	697,75
9	SUVLASNIČKI UDIJELI KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	2035/3	2866	2705/1	2845/1, 2845/2	2845/1, 2845/2	1980
11	K.O.	ŠAŠINOVEC	ŠAŠINOVEC	ŠAŠINOVEC	ŠAŠINOVEC	ŠAŠINOVEC	ŠAŠINOVEC
12	NAMJENA	GP_NEOGRADENI	GP_NEOGRADENI	GP_IJGRADENI	GP_IJGRADENI	GP_NEOGRADENI	GP_NEOGRADENI
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOMPLEKSNOST IZOSTAVOSTI	KI max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	25,37	26,64	29,73	19,67	17,51	23,65
16	PODLIJEŽE NAPLATA PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	10.11.2020	18.01.2021	18.01.2021	06.04.2021	12.08.2021	24.11.2021
18	CIJENOVNI BLOK	BUDINEC	CERJE	DRENČEC	CERJE	CERJE	BUDINEC
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	S.B.R. NEKRETNINE	7	8	9
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	BUDENIČKA CESTA, GRAD ZAGREB	BUDENIČKA CESTA, GRAD ZAGREB	BUDENIČKA CESTA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	2017/2	2069	2068
6	K.O.	ŠAŠINOVEC	ŠAŠINOVEC	ŠAŠINOVEC
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m²)	661	2776,63	2733
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	661	2776,63	2733
9	SUVLASNIČKI UDIJ KOM JE U PROMETU			
10	K.Č.	2017/2	2069	2068
11	K.O.	ŠAŠINOVEC	ŠAŠINOVEC	ŠAŠINOVEC
12	NAMENA	GP_UGRAĐENO	GP_NEOUGRAĐEN O	GP_NEOUGRAĐEN O
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOMERCENT POSREDOVANJE	K1 max		
		K1n max		
15	CIBENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	20,11	23,41	28,00
16	PODVEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	02.02.2022	30.03.2022	03.05.2022
18	CIJENOVNI BLOK	BUDENEC	BUDENEC	BUDENEC
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi PODOLNICA 8 odnosno na k.č. 2808/4 k.o. ŠAŠINOVEC, GRAD ZAGREB. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku CERJE.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka 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: 940-01/24-028/566

URBROJ: 251-11-31/005-24-3

IZRADIO/IZRADILA:
TOMISLAV GOJČETA

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 6.8.2024.

POJAŠNJENJA 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, GZ = građevinsko zemljište, SZ = šumsko zemljište, PNZ = prirodno neplodno zemljište, ST = stan/apartman, G = garaža, PGM = parkirno garažno mjesto, VPM = varijsko-parkirno mjesto, OK = stambena zgrada-obiteljska kuća, KP8 = stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP = poslovni prostor, GZG = gospodarska zgrada, PZG = poslovna zgrada, VZG = višestambena zgrada, SKL = skladište, SP = spremište, RN = razližite nekretnosti, OS = ostalo, RU = ruševine

NAMJENA: GP - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, II - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PP2, PPGZ, PPPPO, PPUQ/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PP2, PPGZ, PPPPO, PPUQ/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PP2, PPGZ, PPPPO, PPUQ/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teriski centar (PP2, PPGZ, PPPPO, PPUQ/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PP2, PPGZ, PPPPO, PPUQ/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, PS - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privužbe, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I = (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G = (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 = (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 = (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 = (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB = (ZG) groblje

4.3.1. Međuvremensko izjednačenje cijena i prikaz odstupanja od prosječne cijene

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

1	R.BR. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	PROSJEČNA CIJENA (€m2)
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	
3	ADRESA	ISOMČOVA ULICA, GRAD ZAGREB	ULICA PAVLA TUKCEA, GRAD ZAGREB	ULICA VINKA KINDERA, GRAD ZAGREB	ULICA STANKA ŠATOVIĆA, GRAD ZAGREB	ULICA STANKA ŠATOVIĆA, GRAD ZAGREB	ULICA SLAVKA STANOVA, GRAD ZAGREB	BUDENEČKA CESTA, GRAD ZAGREB	BUDENEČKA CESTA, GRAD ZAGREB	BUDENEČKA CESTA, GRAD ZAGREB	
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	
5	K.Č.	2035/3	2866	2705/1	2845/1, 2845/2	2845/1, 2845/2	1980	2917/2	2069	2068	
6	K.O.	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC, ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC, ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	731	1201,29	1777	762,49	762,49	1489,02	661	2776,63	2733	
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	731	1201,29	1777	762,49	762,49	697,75	661	2776,63	2733	
9	SUVLASNIŠTVO LIDI KOJIJE U PROMETU										
10	K.C.	2035/3	2866	2705/1	2845/1, 2845/2	2845/1, 2845/2	1980	2917/2	2069	2068	
11	K.O.	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	
12	NAMJENA	GP_NEZGRADENO	GP_NEZGRADENO	GP_NEZGRADENO	GP_NEZGRADENO	GP_NEZGRADENO	GP_NEZGRADENO	GP_NEZGRADENO	GP_NEZGRADENO	GP_NEZGRADENO	
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	KI MAX									
15		KIN MAX									
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
17	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	10.11.2020	18.01.2021	18.01.2021	06.04.2021	12.08.2021	24.11.2021	02.02.2022	30.03.2022	03.05.2022	PROSJEČNA CIJENA (€m2)
19	CIJENOVNI BLOK	BUDENEC	CERJE	DRENČEC	CERJE	CERJE	BUDENEC	BUDENEC	BUDENEC	BUDENEC	
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	
21	CIJENA PO M2 (EUR/m2)	25,37	26,64	29,73	19,67	17,51	23,65	20,11	23,41	28	23,79
22	Indeksi nizovi cijena (za datum kupoprod.)	89,30	94,60	94,60	94,60	94,60	94,60	109,20	109,20	109,20	
23	Indeksi nizovi cijena (2023)	132,10	132,10	132,10	132,10	132,10	132,10	132,10	132,10	132,10	
24	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2	37,53	37,20	41,52	27,47	24,45	33,03	24,33	28,32	33,87	31,97
25	ODSTUP. OD PROS. CIJENE %	17	16	30	-14	-24	3	-24	-11	6	

4.3.2. Grubo čišćenje podataka

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

4.3.3. Neuobičajene ili osobne okolnosti

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci 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 izjednačenja.

4.3.4. Isključivanje neuobičajenih okolnosti iz zbirke kupoprodajnih cijena

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	
3	ADRESA	ISOMČOVA ULICA, GRAD ZAGREB	ULICA PRIVLA TUKEČA, GRAD ZAGREB	ULICA VINKA KINDERA, GRAD ZAGREB	ULICA STANKA ŠATOVIĆA, GRAD ZAGREB	ULICA STANKA ŠATOVIĆA, GRAD ZAGREB	ULICA SLAVKA STANČIĆA, GRAD ZAGREB	BUDENČKA CESTA, GRAD ZAGREB	BUDENČKA CESTA, GRAD ZAGREB	BUDENČKA CESTA, GRAD ZAGREB	
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	
5	K.Č.	2035/3	2866	2705/1	2845/1, 2845/2	2845/1, 2845/2	1980	2917/2	2069	2068	
6	K.O.	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC, ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC, ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	
7	POVRŠINA IZ ZK.LUL. (m ²)	731	1201,29	1777	762,49	762,49	1489,02	661	2776,63	2733	
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	731	1201,29	1777	762,49	762,49	697,75	661	2776,63	2733	
9	SUVLASNIČKO LUDIO KOJI JE U PROMETU										
10	K.Č.	2035/3	2866	2705/1	2845/1, 2845/2	2845/1, 2845/2	1980	2917/2	2069	2068	
11	K.O.	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	
12	NAMENA	GP, NEIZGRADENO	GP, NEIZGRADENO	GP, IZGRADENO	GP, IZGRADENO	GP, NEIZGRADENO	GP, NEIZGRADENO	GP, IZGRADENO	GP, NEIZGRADENO	GP, NEIZGRADENO	
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	KI MAX									
15		KIN MAX									
16	PODLUŽJE (NAPLATI PDV)	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
17	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	10.11.2020	18.01.2021	18.01.2021	06.04.2021	12.08.2021	24.11.2021	02.02.2022	30.03.2022	03.05.2022	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
19	CIJENOVNI BLOK	BUDENEC	CERJE	DRENČEC	CERJE	CERJE	BUDENEC	BUDENEC	BUDENEC	BUDENEC	
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	
21	CIJENA PO M ² (EUR/m ²)	25,37	26,64	29,73	18,67	17,51	23,65	20,11	23,41	28	23,79
22	Indeksni nizovi cijena (za datum kupoprodaje)	89,30	94,60	94,60	94,60	94,60	94,60	109,20	109,20	109,20	
23	Indeksni nizovi cijena (2023)	132,10	132,10	132,10	132,10	132,10	132,10	132,10	132,10	132,10	
24	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²	37,53	37,20	41,52	27,47	24,45	33,03	24,33	28,32	33,87	31,97
25	ODSTUP. OD PROS. CIJENE %	17	16	30	-14	-24	3	-24	-11	6	

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

4.3.5. Poredbene nekretnine

Nakon analize ulaznih podataka, 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 poredbene nekretnine.

1	RUBR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	
3	ADRESA	BOMCOVA ULICA, GRAD ZAGREB	ULICA RIVLJA TUKECA, GRAD ZAGREB	ULICA VINKA KINDERA, GRAD ZAGREB	ULICA STANKA ŠATOVIĆA, GRAD ZAGREB	ULICA STANKA ŠATOVIĆA, GRAD ZAGREB	ULICA SLAVKA STANČIĆA, GRAD ZAGREB	BUDENČKA CESTA, GRAD ZAGREB	BUDENČKA CESTA, GRAD ZAGREB	BUDENČKA CESTA, GRAD ZAGREB	
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	
5	K.C.	2035/3	2866	2705/1	2845/1, 2845/2	2845/1, 2845/2	1980	2917/2	2069	2068	
6	K.O.	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC, ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC, ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m ²)	731	1201,29	1777	762,49	762,49	1489,02	661	2776,63	2733	
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	731	1201,29	1777	762,49	762,49	697,75	661	2776,63	2733	
9	SUVLASNIŠKI LIDI KOJI JE U PROMETU										
10	K.C.	2035/3	2866	2705/1	2845/1, 2845/2	2845/1, 2845/2	1980	2917/2	2069	2068	
11	K.O.	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	ŠAŠNOVEC	
12	NAZIVNA	GP_NEIZGRADENO	GP_NEIZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_NEIZGRADENO	GP_NEIZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_NEIZGRADENO	GP_NEIZGRADENO	
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	KI MAX									
15		KIN MAX									
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
17	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	10.11.2020	18.01.2021	18.01.2021	06.04.2021	12.08.2021	24.11.2021	02.02.2022	30.03.2022	03.05.2022	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
19	CIJENOVNI BLOK	BUDENEC	CERJE	DRENČEC	CERJE	CERJE	BUDENEC	BUDENEC	BUDENEC	BUDENEC	
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	
21	CIJENA PO M ² (EUR/m ²)	25,37	26,64	29,73	19,67	17,51	23,65	20,11	23,41	28	23,79
22	Indeksni nazivi cijena (za datum kupoprod.)	89,30	94,60	94,60	94,60	94,60	94,60	109,20	109,20	109,20	
23	Indeksni nazivi cijena (2023)	132,10	132,10	132,10	132,10	132,10	132,10	132,10	132,10	132,10	
24	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²	37,53	37,20	41,52	27,47	24,45	33,03	24,33	28,32	33,87	31,97
25	ODSTUP OD PROS. CIJENE %	17	16	30	-14	-24	3	-24	-11	6	

4.3.6. Izračun

Ako se prigodom procjenjivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ako 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 (NN 78/2015)).

Tržišna vrijednost po m² zemljišta, procjenjuje se kao aritmetička sredina poredbenih nekretnina prema iznosima navedenim iz zbirke kupoprodajnih cijena nakon međuvremenskog izjednačenja cijena, te na temelju podataka iz dokumenata i pregleda stanja u naravi te iznosi:

31,97 EUR/m² za građevinsko zemljište

4.4. Procjena vrijednosti nekretnine troškovnom metodom

Obzirom na postavljeni zadatak te na nekretninu koja je predmet procjene, kao i na stanje predmetne nekretnine, temeljem čl. 32. Pravilnika odabire se troškovna metoda.

4.4.1. Općenito o troškovnoj metodi

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

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

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

Temelj za odabir prosječnog gospodarskog održivog vijeka korištenja za pojedine vrste građevina mogu biti i odgovarajući podaci iz zemalja članica Europske unije ako su ti podaci javno dostupni. Održivi vijek korištenja uzima se u obzir primarno prema položaju građevine, njenih obilježja i gospodarske iskoristivosti. Vrijednosti održivog vijeka korištenja građevina (OVK) nalaze se u tablici iz Priloga 9. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Prilikom utvrđivanja predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina treba razmotriti činjenice vezano uz ispunjavanje zahtjeva za zdravim životnim i radnim uvjetima, sigurnosti na predmetnoj katastarskoj čestici ili utjecaju na ljude koji žive ili rade u okolnom području ili budućim gospodarskim zahtjevima u odnosu na vrstu i opremu građevine.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina se odabire prema namjeni koja jamči pravno moguće i gospodarski najsvrhovitije korištenje predmetne građevine.

Sa smanjivanjem predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja povećava se značenje njegove ispravne procjene.

Za predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina (OOVK) koriste se tablice iz Priloga 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Procjene troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema površini, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine.

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi, osobito troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje.

Za procjenu vrijednosti građevina koriste se normalni troškovi gradnje koji bi za gradnju novih građevina nastali na dan vrednovanja.

Procjena vrijednosti građevine može se utvrditi:

1. na temelju normalnih troškova gradnje ili
2. prema stvarno nastalim troškovima gradnje.

Građevinski nedostaci na građevinama nastaju zbog proteka vremena u odnosu na godinu izgradnje, zbog pogrešaka u izvođenju radova te ugradnje elemenata s nedostacima. Građevinski nedostaci mogu nastati i zbog razloga štednje koji ne omogućuju dostizanje propisanih standarda kakvoće za građevinu.

Građevinske štete nastaju vanjskim djelovanjem. U građevinske štete ubrajaju se zapušteno tekuće održavanje, napuknuća, štete prouzročene vodom, bolesti drveta, djelovanjem štetočina. Građevinske štete mogu nastupiti i kao posljedica građevinskih nedostataka.

Umanjenje vrijednosti zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta uzima se u obzir na jedan od sljedećih načina:

1. umanjenjem utvrđenog troška gradnje
2. odgovarajućim umanjenjem predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja
3. odbitkom troškova uklanjanja šteta.

Okolnosti koje utječu na vrijednost građevina i koje već nisu obuhvaćene ili uzete u obzir, uzet će se u obzir odgovarajućim dodatcima ili odbitcima ili na drugi prikladan način. Među druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina ubrajaju se:

1. gospodarsko umanjenje vrijednosti
2. natprosječno tekuće održavanje
3. značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja.

Odbitak zbog gospodarskog umanjenja vrijednosti građevina može se uzeti u obzir pored uobičajenog umanjenja u slučaju da je građevina izgubila svoju punu gospodarsku iskoristivost i kod drukčijeg načina korištenja.

Za gospodarsko umanjenje vrijednosti građevina kao odbitak u obliku postotka u obzir se uzimaju sljedeće okolnosti:

1. vremenski ili svrhom uvjetovano građevinsko oblikovanje kod građevina javne ili gospodarske namjene
2. neprimjerena izgradnja i tlocrt građevine, neprimjereni razmještaj građevina na katastarskoj čestici
3. promjena strukture, što podrazumijeva svrhovito otuđivanje kojim nije više zajamčeno ispunjavanje funkcija na temelju oblikovanja i starosti građevine
4. gospodarsko zastarijevanje.

Gospodarsko umanjenje vrijednosti vanjskih uređaja i opreme ovisi o gospodarskom umanjenju vrijednosti građevine.

Ukoliko su na licu mjesta zatečene građevine koje se ne mogu smatrati uporabljivima, pristupa se likvidacijskom postupku, procjenom troška uklanjanja i dodatkom doprinosa.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina se odabire prema namjeni koja jamči pravno moguće i gospodarski najsvrhovitije korištenje predmetne građevine.

4.4.2. Izračun troškovne vrijednosti građevina

Temeljem gore navedenog slijedi prikaz izračuna troškovne vrijednosti predmetne građevine:

GEOMETRIJSKI PODACI		
Građevinska bruto površina	342,00	m2
Volumen	1.073,88	m3

NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE			
GRUPE RADOVA - FAZE GRADNJE TROŠKOVI	NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE (NTG)		
	UDIO	EUR/m2	EUR
Građevna jama	2,20%	34,32	11.737,44
Temeljenje	11,70%	182,52	62.421,84
Vanjski zidovi	24,70%	385,32	131.779,44
Unutarnji zidovi	11,60%	180,96	61.888,32
Stropovi	0,00%	135,72	-
Krovovi	0,00%	219,96	-
Građevinske ugradnje	0,00%	10,92	-
Ostale građevinske konstrukcije	0,00%	57,72	-
Odvodnja, vodovod, plin	0,00%	53,04	-
Grijanje	0,00%	67,08	-
Instalacije za obradu zraka	0,00%	37,44	-
Jaka struja	0,00%	123,24	-
Telekomunikacijske i informacijske inst.	0,00%	24,96	-
Transportni uređaji	0,00%	10,92	-
Posebna postrojenja za korištenje	0,00%	15,60	-
Automatika zgrade	0,00%	14,04	-
Ostale instalacije	0,00%	4,68	-
UKUPNO:	50%	1.558,44	267.827,04 €

UZGREDNI TROŠKOVI GRADNJE			
Uzgredni troškovi gradnje	BV/GBP/KP	Jedinična cijena (EUR)	Ukupna cijena (EUR)
komunalni doprinos	1073,88	7,43	7.981,59 €
projektiranje (uključeno u NTG)	342,00	30,00	10.260,00 €
nadzor, konzalting.. (uključeno u NTG)	342,00	30,00	10.260,00 €
ostali troškovi	342,00	15,58	5.329,86 €
UKUPNO:	UKUPNO:	UKUPNO:	33.831,45 €

VRIJEDNOST NOVOGRADNJE :		301.658,49 €
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE BEZ DOPRINOSA:		293.676,90 €
PDV 25%:		73.419,23 €
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE BEZ DOPRINOSA SA PDV-om:		367.096,13 €

UKUPNA VRIJEDNOST:		367.096,13 €
---------------------------	--	---------------------

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI		
Godina procjene	GP	2024
Godina izgradnje	GI	procjena
Starost građevine	SG (g)	63
Održivi vijek korištenja	OVK (g)	60
Preostali vijek korištenja	PVK (g)	-3
Odabrani faktor korištenja	FK	5
Relativna starost	RS= SG/OVK	1,05
Ostatak održivog vijeka korištenja	OOVK= (VT)*OVK (g)	12
VT-vrijednost iz tablice s predvidivim OOVK		20
Zamjenska starost građevine	ZSG= OVK-OOVK (g)	48
Linearni otpis	LO=ZSG/OVK (%)	0,80
PREOSTALA VRIJEDNOST:		81.400,81 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	157.567,22 €
UKUPNO	238.968,04 €

Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema ploštini površine, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine.

Za normalne troškove gradnje koristi se Pokazatelji troškova gradnje – 2022., izdavač Hrvatska komora arhitekata, Zagreb. Etalonska vrijednost je umanjena za neizvedene radove na predmetnoj građevini.

Pokazatelji troškova građenja - 2022

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima građenja zgrade
Klasa: 025-03/23-01/03
Urbroj: 251-505-01-23-3



Hrvatska komora
arhitekata

Vrsta zgrada		7. Domovi za učenike, studente i umirovljenike		8. Hoteli		9. Zgrade za ugostiteljstvo		10. Vrtići		11. Osnovne škole i opće srednje škole		12. Srednje strukovne škole		
	%	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	
300	Zgrada - građevinska konstrukcija													
310	Građevna jama	2,2	1,7	2,2	1,6	2,9	2,1	1,5	1,2	2,9	2,2	2,1	1,5	
320	Temeljenje	9,1	7,0	9,1	6,7	16,3	11,7	16,0	12,4	15,1	11,7	13,5	9,6	
330	Vanjski zidovi	29,7	22,8	29,7	21,7	27,9	20,0	31,2	24,2	31,9	24,7	29,0	20,6	
340	Unutarnji zidovi	18,5	14,2	18,5	13,5	15,6	11,2	16,8	13,1	15,0	11,6	13,2	9,4	
350	Stropovi	18,8	14,5	18,8	13,7	10,3	7,4	6,5	5,1	11,2	8,7	10,5	7,5	
360	Krovovi	12,8	9,8	12,8	9,4	20,8	14,9	22,2	17,2	18,2	14,1	24,8	17,7	
380	Građevinske ugradnje	2,1	1,6	2,1	1,5	1,9	1,4	2,3	1,8	0,9	0,7	2,0	1,4	
390	Ostale građevinske konstrukcije	6,8	5,2	6,8	5,0	4,3	3,1	3,5	2,7	4,8	3,7	4,9	3,5	
	Ukupno	100,0	76,9	100,0	73,1	100,0	71,6	100,0	77,7	100,0	77,4	100,0	71,2	
400	Instalacije													
410	Odvodnja, vodovod, plin	26,0	6,0	26,0	7,0	14,9	4,2	25,9	5,8	15,2	3,4	13,1	3,8	
420	Grijanje	25,6	5,9	25,6	6,9	17,4	4,9	22,3	5,0	19,2	4,3	13,6	3,9	
430	Instalacije za obradu zraka	7,9	1,8	7,9	2,1	24,7	7,0	6,5	1,4	10,6	2,4	12,7	3,7	
440	Jaka struja	26,4	6,1	26,4	7,1	24,2	6,9	32,7	7,3	34,9	7,9	31,4	9,0	
450	Telekomunikacijske i informacijske instalacije	5,6	1,3	5,6	1,5	2,5	0,7	8,2	1,8	7,3	1,6	8	2,3	
460	Transportni uređaji	4,0	0,9	4,0	1,1	2,2	0,6	1,6	0,4	3,2	0,7	3,3	1,0	
470	Posebna postrojenja za korištenje	2,5	0,6	2,5	0,7	12,8	3,6	0,2	0,0	4,4	1,0	12,1	3,5	
480	Automatika zgrade	1,6	0,4	1,6	0,4	-	-	2,0	0,4	3,9	0,9	5,6	1,6	
490	Ostale instalacije	0,4	0,1	0,4	0,1	1,3	0,4	0,6	0,1	1,3	0,3	0,2	0,1	
	Ukupno	100	23,1	100	26,9	100	28,4	100	22,3	100	22,6	100	28,8	
Hrvatska	Troškovi građenja kn (€)/m2 bruto površine, procjena, bez PDV-a. Vanjsko uređenje obračunava se po m2 uređene površine.	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	
		od	8.861	1.150	9.791	1.290	12.349	1.639	9.840	1.307	9.978	1.271	8.903	1.182
		srednji	10.302	1.367	11.109	1.474	15.897	2.110	11.728	1.557	11.754	1.560	11.728	1.557
		do	12.508	1.680	13.853	1.839	19.710	2.617	13.303	1.792	14.592	1.931	14.364	1.906

1€=7,53450 kn, fiksni tečaj 31.12.2022.

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

Obzirom na obračunsku površinu izračunom su utvrđene cijene po GBP-u.

4.4.3. Prilagodba troškovne vrijednosti na tržišnu vrijednost

Temeljem upute RH – MPUGI – KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-06-1-2-24-47, Zagreb 18.04.2024. prilagodba troškovne vrijednosti na tržišnu vrijednost izvršava se koeficijentima za prilagodbu troškovnih vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu, a temeljem dokumenta: *Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području republike hrvatske sa stanjem na dan 01.01.2023. godine*, RH – MPUGI, Zagreb 2024.

U slučaju primjene troškovne metode, procjenitelj treba primijeniti koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti prikladan vrsti nekretnine. Iznimno u slučaju da odgovarajući podaci za izvođenje koeficijenta prilagodbe troškovne vrijednosti nisu na raspolaganju, procjenitelj isto treba argumentirati u procjembenom elaboratu, te se za prilagodbu troškovne vrijednosti na tržišnu vrijednost može primijeniti koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti $kpt = 1,0$.

Analizom upute i dokumenta *Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području republike hrvatske sa stanjem na dan 01.01.2023. godine*, RH – MPUGI, Zagreb 2024., razvidno je da podaci za izvođenje koeficijenta prilagodbe troškovne vrijednosti nisu na raspolaganju sukladno gore navedenom primjenjuje se koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti $kpt = 1,0$.

Koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti (KPT)		1,00
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST		238.968,04 €
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO		239.000,00 €

4.5. Izračun tržišne vrijednosti zemljišta i građevine

Obzirom na prethodno prikazane analize pristupa se procjeni tržišne vrijednosti nekretnine. Tržišna vrijednost predmetne nekretnine dobivena je poredbenom metodom za vrijednost zemljišta, te troškovnom metodom za vrijednost građevina/e uz primjenu koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti na tržišnu vrijednost nekretnine.

PREDMETNA NEKRETNINA	LOKACIJA	NEKRETNINA (opis iz ZK uloška)	POVRŠINA - cijela k.č. iz ZK uloška	POVRŠINA - cijela k.č. iz PL	POVRŠINA - građevinsko zemljište	JEDINIČNA VRIJEDNOST	UKUPNA VRIJEDNOST
	adresa	opis	m2	m2	m2	EUR/m2	(EUR)
zk.č. 2808/4 k.o. Šašincevec	PODOLNICA 8, CERJE, ZAGREB	PODOLNICA, DVORIŠTE, ŠUMA, ŠKOLA, Cerje, Podolnica 8	4.929,00	4.929,00	4.929,00	31,97	157.567,22

VRIJEDNOST KUĆE (SAMO ZGRADA) UTVRĐENA TROŠKOVNOM METODOM - OK	VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA I KUĆE (SAMO ZGRADA) UTVRĐENA TROŠKOVNOM METODOM - OK	KOEFICIJENT ZA PRILAGODBU TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI (kpt)	UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA I ZGRADE	UKUPNA VRIJEDNOST	UKUPNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO
(EUR)	(EUR)		(EUR)	(EUR)	(EUR)
81.400,81	238.968,04	1,00	238.968,04	238.968,04	239.000,00

5. ZAKLJUČAK

Temeljem postavljenog zadatka od strane Naručitelja, procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine:

zk.č.br. 2808/4, k.o. Šašincevec, upisane u zk. ul. 2928, iznosi:

PREDMETNA NEKRETNINA	LOKACIJA	NEKRETNINA (opis iz ZK uložka)	POVRŠINA - cijela k.č. iz ZK uložka	POVRŠINA - cijela k.č. iz PL	UKUPNA VRIJEDNOST	UKUPNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO
	adresa	opis	m2	m2	(EUR)	(EUR)
zk.č. 2808/4 k.o. Šašincevec	PODOLNICA 8, CERJE, ZAGREB	PODOLNICA, DVORIŠTE, ŠUMA, ŠKOLA, Cerje, Podolnica 8	4.929,00	4.929,00	238.968,04	239.000,00

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 o ostvarenim kupoprodajnim cijenama od nadležne službe RH – Sisačko-moslavačka županija, 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.

Napomena: Porez na promet nekretnine se plaća prema Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18). PDV se plaća prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22).

6. IZJAVA

Izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradio nepristrano i neovisno.

Zagreb, rujan 2024.



7. PRILOZI

7.1. Izvješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje Grada Zagreba

Izvješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za Grada Zagreba je dostupno na sljedećoj web stranici:

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

7.2. Zemljišnoknjižno stanje



REPUBLIKA HRVATSKA
 Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
 Stanje na dan: 03.07.2024. 10:13

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak
 Broj ZK uložka: 2928

Katastarska općina: 325449, ŠAŠINOVEC
 Broj zadnjeg dnevnika: Z-3977/2024
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2808/1	Podolnica ŠUMA			6546 6546	
2.	2808/4	Podolnica DVORIŠTE ŠUMA ŠKOLA, Cerje, Podolnica 8			4929 3585 982 362	
		UKUPNO:			11475	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 23.10.2023.g. pod brojem Z-12653/2023 ZABILJEŽBA, da je za školu, Cerje, Podolnica 8 od 362 m2, evidentirane na k.č. br. 2808/1 2.1 ishodeno RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU, Klasa: UP/I 350-05/13-07/4329, Urbroj: 251-13-21/102-2015-9 od 15.05.2015. god., Grada Zagreba, Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje	

B
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1	REPUBLIKA HRVATSKA GRAD ZAGREB	ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325449, ŠAŠINOVEC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2928

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.07.2024.

7.3. Katastarsko stanje



REPUBLIKA HRVATSKA
 GRAD ZAGREB
 GRADSKI URED ZA KATASTAR I
 GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 03.07.2024. 10:16

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠAŠINOVEC (Mbr. 325449)

Posjedovni list: 5135

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
0/0	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	61817894937
0/0	REPUBLIKA HRVATSKA, TRG SV. MARKA 2, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2808/4	Podolnica	4929		KD	
			ŠKOLA, Cerje, Podolnica 8	362			
			DVORIŠTE	3585			
			ŠUMA	982			
Ukupna površina katastarskih čestica				4929			

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

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 03.07.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŠAŠINOVEC
k.č.br.: 2808/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1

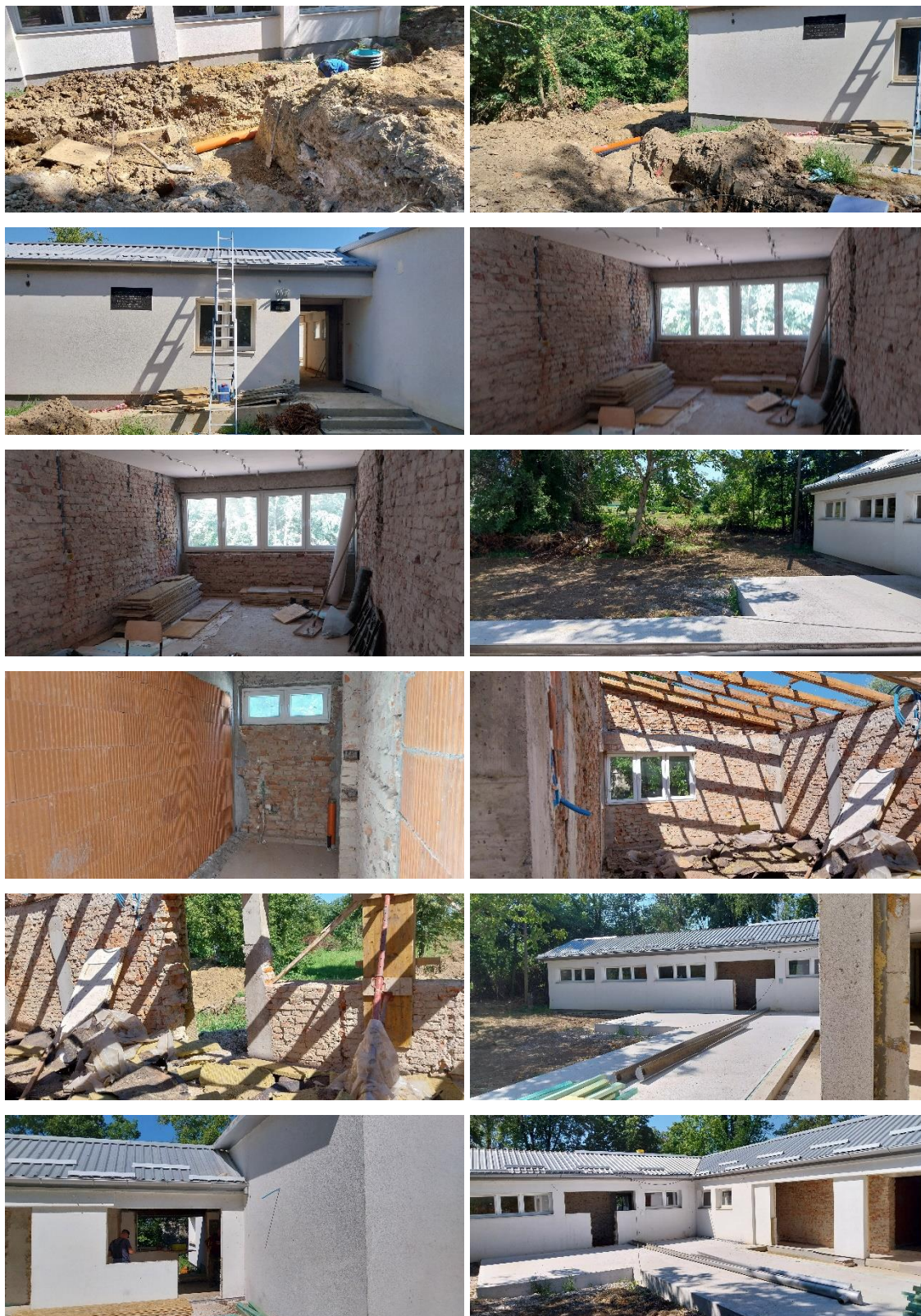


NAPOMENA: Podaci o zemljišnoknjižnom i odgovarajućem katastarskom stanju preuzeti su iz aplikacije zajedničkog informacijskog sustava Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave, <https://oss.uredjenazemlja.hr>

7.4. Fotodokumentacija

Slijedi prikaz predmetne nekretnine i okruženja.







8. OPĆE NAPOMENE, PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI

Opći uvjeti:

U postupku izrade elaborata sudjelovali smo kao neovisna stranka.

Mišljenje o vrijednosti procijenjenih nekretnina ne zavisi o naknadi za izradu elaborata.

Sva dokumentacija, radni materijal, i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata imovina su tvrtke Građevinski radovi d.o.o. Ovi Opći uvjeti mogu se mijenjati samo uz pismenu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja

U analizu se uzimaju podaci iz dostavljene dokumentacije te se isti smatraju vjerodostojnim. Eventualni netočni ulazni podaci mogu dovesti do pogrešno prezentiranih vrijednosti i u tom slučaju procjenitelj ne snosi odgovornost za netočno prezentirane podatke.

Pretpostavili smo da sva dokumentacija koja nam je dana ili se tiče predmetne nekretnine i imovine predstavlja vjerodostojne i usklađene podatke ili točne kopije originala, da su svi potpisi na dokumentima autentični potpisi ovlaštenih potpisnika te da dokumentacija koja nam je predana nije naknadno mijenjana ili poništena.

Izveštaji se predaju Naručitelju u traženom broju primjeraka i procjenitelj nema obvezu čuvanja elaborata. Sve prikazano u elaboratu je poslovna tajna i služi samo za potrebe Naručitelja.

Ovaj je izvještaj izdan u konačnoj verziji.

Predmet procjene nije potencijalna poslovna vrijednost nekretnine.

Ograničavajući uvjeti:

Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja da su sve tvrdnje Naručitelja vezane za vlasnička prava i obveze točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti zakonitim postupcima i redovitim zakonskim putem.

Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja, da su Naručiteljeve tvrdnje valjane, imovinska prava dobra i utrživa.

Iako su podaci prikupljeni iz pouzdanih izvora ne možemo snositi odgovornost za njihovu točnost, niti za mišljenja ili procjene koje su dobivene od drugih strana, a koje su korištene u ovom elaboratu.

Elaborat - procjena vrijednosti nekretnina izrađena je isključivo za potrebe Naručitelja i ne može se koristiti u druge svrhe.

Na temelju izvještajnih standarda Europske središnje banke (Smjernice o statističkim izvještajnim zahtjevima ESB-a u području tromjesečnih financijskih računa ESB/2013/24) i tromjesečne statistike koju objavljuje HNB, aktualnost ovog Elaborata je vremenski ograničena na najviše tri mjeseca.

Za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine nisu naručene niti su s njom u vezi provedene nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu izražene karakteristike tla u seizmološkom smislu, kao i njihov utjecaj na vrijednost predmetne nekretnine.

Napomene:

Ne preuzimamo odgovornost zbog eventualnih drugačijih iskaza površina pojedinih čestica zemljišta iz dokumentacije koja je dostavljena od strane Naručitelja.

Pretpostavili smo da sva dokumentacija koja nam je dana ili se tiče predmetne nekretnine i imovine predstavlja vjerodostojne i usklađene podatke ili točne kopije originala, da su svi potpisi na dokumentima autentični potpisi ovlaštenih potpisnika te da dokumentacija koja nam je predana nije naknadno mijenjana ili poništena.

Eventualni netočni ulazni podaci dobiveni od Naručitelja mogu dovesti do pogrešno prezentiranih vrijednosti i u tom slučaju ne snosimo odgovornost.

Procijenjena vrijednost nekretnine može biti potpuno i vjerodostojno shvaćena i protumačena tek nakon razumijevanja svih priloga, podataka, pretpostavki, ograničavajućih uvjeta, općih uvjeta i napomena.

Procjena vrijednosti je projekcija cijena i vrijednosti, zasnovana na tekućim tržišnim uvjetima i dostupnim informacijama u vrijeme procjene, a ne garancija, i različiti procjenitelji mogu, na propisan metodološki način, doći do različitih mišljenja o vrijednosti. Uvjeti na tržištu su uvjeti neizvjesnosti i promjena stoga rezultati procjena moraju biti interpretirani u svjetlu te neizvjesnosti.

Ukoliko su nam dostavljeni pravni dokumenti, uzet ćemo ih u obzir, ali ne preuzimamo odgovornost za pravno tumačenje istih. Preporuka je da zainteresirane strane angažiraju pravne stručnjake za provjeru pravnih dokumenata.

Nećemo pribavljati dokumentaciju od nadležnih institucija bez dodatnog zahtjeva. Podrazumijeva se da procjenitelj ne odgovara za točnost budućih promjena tržišnih cijena i okolnosti. Navedene analize, mišljenja i zaključci temelje se na pretpostavkama i ograničavajućim uvjetima te su naše vlastite, nezavisne i nepristrane analize, mišljenja i zaključci.

Konačna vrijednost nekretnine rezultat je profesionalne procjene i iskustva. Procijenjena vrijednost nekretnine podložna je promjenama u skladu sa situacijom na tržištu. Procijenjena vrijednost nekretnine u direktnoj je ovisnosti sa odnosom ponude i potražnje na tržištu, vremenom i uvjetima prodaje, visinom kamatnih stopa, marketingom te ostalim subjektivnim čimbenicima. Kao osobno mišljenje, procjena može varirati ovisno o osobi koja radi procjenu istih činjenica.

Odgovornost procjenitelja ograničena je na iznos plaćene naknade za izvršenu procjenu.

Ne postoji odgovornost procjenitelja prema trećim licima. Informacije iz elaborata su strogo povjerljive i u službi su isključivo Naručitelja i njegovih profesionalnih savjetnika, te nije dozvoljena javna objava ili distribucija bez pisane suglasnosti procjenitelja.

Predlažemo Naručitelju i svakoj potencijalno zainteresiranoj strani ukoliko je zainteresirana za stjecanje predmetne nekretnine, da provede vlastite dodatne analize tehničkih karakteristika, obavi detaljne izmjere i preglede nekretnina, provjere pravnog položaja i okoliša nekretnine te da se, osim na ovu analizu, osloni i na dodatne analize. Pretpostavka je da ne postoje skrivena ili neuobičajena svojstva nekretnine, površine tla, podzemlja ili konstrukcije koja bi utjecala na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine.

Nisu izvršene detaljne izmjere. Informacije o površinama smo dobili analizom dostupnih podataka ili dostavljene dokumentacije. Pridržavamo svako pravo na opoziv ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene, proizašlih iz naknadno dostavljenih informacija ili promijenjenih okolnosti. Ova procjena je izvršena sa navedenom svrhom i samo za upotrebu od gore navedenog naručitelja. Posjedovanje originala ili preslike elaborata ne daje njenom posjedniku pravo na objavljivanje niti na korištenje u druge svrhe od namijenjene.

Elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupan javnosti putem službe za odnose sa javnošću, vijesti, objavljivanjem ili oglašavanjem druge vrste bez prethodnog pisanog pristanka procjenitelja. Ne smatra se ovjerenom preslikom procjene preslika koja nema vlastoručni potpis i otisnuti službeni pečat. Preslika bez navedenih elemenata podložna je izmjenama i stoga se smatra nevažecom.



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: 940-01/24-018/33
URBROJ: 251-11-31/009-24-3
Zagreb, 3. listopada 2024.

Z A P I S N I K

32. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva sastavljen 3. listopada 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. Dean Čizmar, zamjenik predsjednika Povjerenstva
2. Dubravko Ranilović, član Povjerenstva
3. Dubravka Petra Lubin, članica Povjerenstva
4. Dinko Selak, član Povjerenstva

Zapisničarka: Morena Far

NOVI ELABORATI:

1. ULICA RUDOLFA KOLAKA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/259) – davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 5-223/2024/AMB izrađenog u srpnju 2024. od tvrtke Ing ekspert d.o.o., za 8/68 dijela zemljišta oznake 2814/8 k.o. Granešina radi izvlaštenja i gubitak gospodarskog interesa za ostatak nekretnine.

2. ODVOJAK UL. GRAČANSKE DUŽICE (Klasa predmeta: 940-01/24-019/204) – davanje mišljenja o usklađenost procjembenog elaborata izađenog u kolovozu 2024. od stalnog sudskog vještaka Ivana Ivića, mađ.ing.aedif., za zemljište oznake z.k.č. 3438/1 k.o. Remete (k.č. 750/1 k.o. Gračani).

Radi hitnosti postupka dodana je točka;

3. Z.K.Č. 2808/4 K.O. ŠAŠINOVEC (DV LEPTIR) (Klasa predmeta: 940-01/24-019/328) – davanje mišljenja o usklađenost procjembenog elaborata br. TD: MPGI-ŠAŠ/2024 izađenog u rujnu 2024. od stalnog sudskog vještaka Dragutina Dinčića, mag.oec.ing.aedif., za zemljište oznake z.k.č. 2808/4 k.o. Šašinovec.

DOPUNE ELABORATA:

1.Točka dopune - RAČKOGA 11, STAN (Klasa predmeta: 940-01/23-019/187) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 17/GZ/S/2023-dopuna, izrađenog u srpnju 2024. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za stan u Zagrebu na adresi Račkoga 11, 1. kat, površine 101,29 m² u svrhu prodaje (*negativno mišljenje na 3/2024. sjednici*).

2.Točka dopune – ULICA GRAČANSKE DUŽICE (Klasa predmeta: 940-01/23-019/241) - davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata izrađenog u listopadu 2023. od stalnog sudskog vještaka Zdravka Štimca, d.i.g., za zemljište oznake z.k.č. 3522/9 k.o. Remete, površine 30 m² u postupku potpunog izvlaštenja (*negativno mišljenje na 6./2024. sjednici*).

NOVI ELABORATI: 3 kom.

DOPUNE ELABORATA: 2 kom

Mišljenje Povjerenstva je slijedeće:

NOVI ELABORATI:

Točka 1.

Obzirom da se predmetna nekretnina oznake k.č. 1306/7 k.o. Dubrava dijelom nalazi u mješovitoj namjeni (4 m²) a dijelom unutar površina javne namjene (produžena Kolakova ulica) potrebno je utvrditi namjenu prema načelu prethodnog učinka, odnosno prema stanju nekretnine koje neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja. Uvidom u GUP 1971. vidljivo je da se predmetna nekretnina prema načelu prethodnog učinka nalazi u namjeni Specijalna namjena (površina od 4 m²). Shodno tome procjenitelj je namjenu utvrdio prema okolnoj namjeni (mješovita namjena).

Ispravno je utvrđen gubitak gospodarskog interesa za daljnje korištenje preostalog zemljišta oznake k.č. 1306/2 k.o. Dubrava, ukupne površine 60 m², kao i obilježja nekretnina (mješovita namjena, dijelom 2. kategorija, a dijelom 3. kategorija).

Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz čl. 49. – 54. Zakona, pri čemu je ispravno utvrđena naknada za gubitak prava.

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 poredbeni metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

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.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., i 21. Zakona obilježja procjenjivane nekretnine: stambena namjena (S), koeficijent iskoristivosti 0,6. Prethodno navedena obilježja procjenitelj nigdje ne navodi već se na str. 15 elaborata nalazi prijepis teksta iz GUP-a Grada Zagreba za Urbano pravilo 2.2. koje je mjerodavno za predmetno zemljište. Vezano pak za kategoriju zemljišta vidljivo je u izračunu da je procjenitelj utvrdio 1. kategoriju, međutim isto nigdje ne navodi niti obrazlaže temeljem čega je utvrdio da je zemljište 1. kategorije.

Utvrđena kategorija od strane procjenitelja nije ispravna obzirom da je predmetno zemljište pristupna prometnica za koju je izrađen Glavni projekt prometnice s oborinskom odvodnjom i sa izgradnjom javne rasvjete, EE mreže i EK infrastrukture. Slijedom svega prethodno navedenog predmetna nekretnina se smatra 2. kategorijom zemljišta.

Na naslovnici elaborata nije navedena svrha procjene što je u suprotnosti s čl. 68 st.1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine. Također, na naslovnici elaborata naveden je pogrešan datum vrednovanja.

Na str. 2 elaborata nije navedeno o kojim zemljišno-knjižnim česticama se radi, već su navedeni isključivo zk.ul. u kojima se iste nalaze.

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 ne 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.

Prilikom izračuna tržišne vrijednosti procjenitelj nije proveo međuvremensko izjednačenje što je u suprotnosti s čl. 68 st. Pravilnika. Procjenitelj na str. 17 elaborata koristi koeficijente korekcije koji nisu u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

U procjembenom elaboratu nisu obrazloženi eventualni posljedični gubici odnosno dobitci. Procjeniteljsko povjerenstvo posebno napominje da je potrebno utvrditi posljedične dobitke s obzirom da se radi o pristupnoj prometnici za novoformirane građevne čestice.

Iznos ukupne tržišne vrijednosti nije zaokružen sukladno čl. 68 st. 5 Pravilnika.

Ukupan iznos naknade nije iskazan sukladno odredbi čl. 50. st. 4. Zakona.

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

Točka 3.

Procjenitelj Dragutin Dinčić, mag.oec.ing.aedif. je prema zadatku naručitelja Ministarstva prostornog uređenje, graditeljstva i državne imovine, u rujnu 2024. izradio procjembeni elaborat TD: MPGI-ŠAŠ/2024 za nekretninu oznake z.k.č. 2808/4, dvorište, šuma, škola, Cerje, Podolnica 8, površine 4.929 m², upisane u zk.ul. 2928 k.o. Šašinovec, koja je u suvlasništvu Republike Hrvatske i Grada Zagreba, svaki u 1/2 dijela.

Prema zahtjevu naručitelja mišljenja Grada Zagreba, potrebno je dostaviti mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva samo u odnosu na utvrđenu tržišnu vrijednost predmetnog zemljišta (bez objekta).

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine procjenjivane nekretnine: zemljište dijelom u izgrađenom građevinskom području naselja, dijelom u neizgrađenom dijelu, 1. kategorije, kis izrijekom nije naveden.

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 iz ZKC-a nalaze se u bližoj okolini predmeta procjene i pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine. Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona za zemljište, odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Procjenitelj je za međuvremensko izjednačenje poredbenih nekretnina koristio godišnje indeksne nizove za područje Grada Zagreba, Tablica II, niz II-1 (područje Sesveta van GUP-a) objavljene u publikaciji nadležnog ministarstva. Tržišna vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona je pravilno utvrđena.

Procjenitelj je na str. 39. elaborata načelno iskazao napomenu vezanu na plaćanje poreza na promet nekretnina odnosno poreza na dodanu vrijednost (PDV-a), bez očitovanja glede obračuna važećih poreza u konkretnom slučaju. Napominje se da je čl. 4. st. 1. točka h. podtočka 1. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (N.N. 68/20) propisano da je za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u atributu naziva »vrijednost nekretnine« prikazati vrijednost bez PDV-a. Transakcije iz izvatka redom ne podliježu naplati PDV-a već porezu na promet nekretnina. Dobivena tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za važeći porez.

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:

Procjeniteljica Nedjeljka Čengija dipl.inž.građ. je dana 01.07.2024. izradila dopunu procjembenog elaborata br.17/GZ/S/2023 za nekretninu oznake k.č. 6109 k.o. Centar koja u naravi predstavlja stan na adresi Račkoga 11 u Zagrebu.

Procjeniteljica je prihvatila primjedbe Povjerenstva i izvršila korekciju procjembenog elaborata u izračunu.

Pregledom elaborata na str. 11 navedeno je umanjeње od 9,43% za radove na konstrukciji I. faza – zidarski radovi. Pregledom fotodokumentacije jasno je da ne postoji potreba za zidarskim radovima na konstrukciji (stan ima zidove).

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:

Procjenitelj nije u potpunosti postupio sukladno primjedbama Povjerenstva.

Procjenitelj je ishodio novi izvadak iz ZKC-a koji sadrži kupoprodajne cijene za zemljišta II. kategorije i priložio izjavu o nepristranosti i neovisnosti, te original izvatka, dopisa i zahtjev za izvadak.

Prilikom međuvremenskog izjednačenja opetovano koristi pogrešne indekse i to za poredbene nekretnine koje se nalaze u izvatku iz ZKC-a. Pravilan indeks je utvrđen isključivo za nekretninu koja je predmet procjene, dok za poredbene nekretnine koristi indekse cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku.

Procjenitelj je ponovno pogrešno zaokružio ukupnu tržišnu vrijednost nekretnina odnosno nije postupio sukladno čl.68. st.5 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

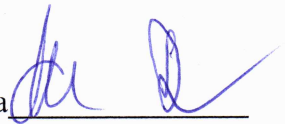
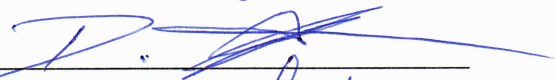
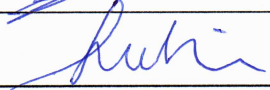
Slijedom svega prethodno navedenog ukupan iznos naknade je pogrešan.

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.

Dovršeno u 14:45 sati.

Za Procjeniteljsko povjerenstvo:

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Grad Zagreb

**Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje,
graditeljstvo i komunalne poslove**

Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo

Odjel za graditeljstvo

Treći područni odsjek za graditeljstvo

KLASA: UP/I-361-03/23-01/001092

URBROJ: 251-10-22-4/002-23-0017

Sesvete, 11.08.2023.

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove, (OIB: 10801394337), Odjel za graditeljstvo, Treći područni odsjek za graditeljstvo, temeljem članka 99. st. 1. Zakona o gradnji (*Narodne novine*, br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19), rješavajući po zahtjevu - Grad Zagreb, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, (OIB: 61817894937), za izdavanje građevinske dozvole, izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

I. Dozvoljava se investitoru Gradu Zagrebu, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1 prenamjena postojeće područne škole u dječji vrtić, (samostojeća, javno-društvena, prizemna građevina, nepravilnog tlocrta razvedenog unutar ukupnih dimenzija cca 30,66 m x 24,87 m s dvije natkrivene terase, tlocrtnih dimenzija 3,60 m x 5,50 m), 2.b skupine, na novoformiranoj k.č.br. 2808/4 k.o. Šašincev, Sesvete, Cerje-Sesvete, Podolnica 8, u skladu s glavnim projektom, zajedničke oznake 06-8/22, iz siječnja 2023. godine, koji je ovjerila glavna projektantica Irena Gajšak Tonković, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3034, koji je ovjeren kao sastavni dio građevinske dozvole.

Glavni projekt iz točke 1. izreke ove dozvole sadržava:

MAPA 1

arhitektonski projekt, oznake TD: 06-8/22A od 06.2023. godine

- projektant: Irena Gajšak Tonković, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3034
- projektantski ured: ELAG d.o.o., HR-10000 Zagreb, Jure Kaštelana 17B/IV, OIB 78247215436

MAPA 2

arhitektonski projekt, oznake TD: 30-2023 od 06.2023. godine

- projektant: Željka Veseljak, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3245
- projektantski ured: GRAD ZAGREB, HR-10000 Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB 61817894937

MAPA 3

građevinski projekt, oznake TD: 01-25/22 od 06.2023. godine

- projektant: Marko Drenški, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 5014
- projektantski ured: DRENŠKI PROJEKT d.o.o., HR-10000 Zagreb, Branovečina 62, OIB 38110271316



MAPA 4**građevinski projekt**, oznake TD: 01/23 od 06.2023. godine

- projektant: Miroslav Jančićević, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 86
- projektantski ured: BRAMINI, d.o.o., HR-10000 Zagreb, Gundulićeva ulica 3, OIB 61883395124

MAPA 5**građevinski projekt**, oznake TD: 01/23 od 06.2023. godine

- projektant: Miroslav Jančićević, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 86
- projektantski ured: BRAMINI, d.o.o., HR-10000 Zagreb, Gundulićeva ulica 3, OIB 61883395124

MAPA 6**elektrotehnički projekt**, oznake TD: 06-8/22-E od 06.2023. godine

- projektant: Renata Gajšak Žerjav, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 2038
- projektantski ured: ELAG d.o.o., HR-10000 Zagreb, Jure Kaštelana 17B/IV, OIB 78247215436

MAPA 7**elektrotehnički projekt**, oznake TD: 06-8/22-E od 06.2023. godine

- projektant: Darko Žerjav, mag.ing.el., broj ovlaštenja E 2323
- projektantski ured: ELAG d.o.o., HR-10000 Zagreb, Jure Kaštelana 17B/IV, OIB 78247215436

II. Ova dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste. Važenje građevinske dozvole produžuje se na zahtjev investitora jednom za tri godine ako se nisu promijenili uvjeti za provedbu zahvata u prostoru određeni prostornim planom u skladu s kojim je građevinska dozvola izdana.

III. Investitor je dužan ovom tijelu prijaviti početak građenja, odnosno nastavka radova, najkasnije osam dana prije početka građenja. Prije početka građenja investitor je dužan osigurati provedbu iskolčenja građevine.

IV. Zgrada mora, u pogledu vanjskog izgleda i uređenja građevne čestice biti dovršena u roku od 7 godina, od dana prijave početka građenja.

V. Izgrađena građevina može se početi koristiti nakon što tijelo graditeljstva na zahtjev investitora odnosno vlasnika građevine izda uporabnu dozvolu.

Obrazloženje

Investitor Grad Zagreb, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, zatražio je podneskom od 27.06.2023. godine izdavanje građevinske dozvole za prenamjenu područne škole u dječji vrtić, (samostojeća, javno-društvena, prizemna građevina, nepravilnog tlocrta razvedenog unutar ukupnih dimenzija cca 30,66 m x 24,87 m s dvije natkrivene terase, tlocrtnih dimenzija 3,60 m x 5,50 m), 2.b skupine, na novoformiranoj k.č.br. 2808/4 k.o. Šašincev, (novoformirana k.č.br. 2808/4 k.o. Šašincev nastala je parcelacijom k.č.br. 2808/1 k.o. Šašincev), Sesvete, Cerje-Sesvete, Podolnica 8, u skladu s glavnim projektom, zajedničke oznake 06-8/22, iz siječnja 2023. godine, koji je ovjerila glavna projektantica Irena Gajšak Tonković, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3034, koji je ovjeren kao sastavni dio građevinske dozvole.

Za postojeću građevinu, ovaj Ured izdao je rješenje o izvedenom stanju, Klasa: UP/I 350-05/13-07/4329, Urbroj: 251-13-21/102-2015-9 od 15.05.2015. g.

Novoformirana k.č.br. 2808/4 k.o. Šašincev nastala je parcelacijom k.č.br. 2808/1 k.o. Šašincev.

Zahtjev je osnovan.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- glavni projekt u elektroničkom obliku
- ispis glavnog projekta ovjeren od projektanata i glavnog projektanta ako je u njegovoj izradisudjelovalo više projektanata



- ispis Iskaznice energetskih svojstava zgrade ovjerene od projektanta i glavnog projektanta ako je njezin izradu sudjelovalo više projektanta
- Iskaznicu energetskih svojstava zgrade u elektroničkom obliku, potpisanu elektroničkim potpisom
- dokaz pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole: Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišno-knjižni odjel Sesvete, z.k.ul. 2928, k.o. Šašincev, od 19.05.2022. godine; suglasnost Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, kao tijelo nadležno za upravljanje nekretninama u vlasništvu RH za ishođenje građevinske dozvole za prenamjenu
- IM obrazac
- elaborat krajobraznog uređenja, broj 06-8/22-KA, iz siječnja 2023. godine, koji je izradila Irena Gajšak Žerjav, mag.ing.kraj.arh., tvrtka „Elag“ d.o.o., Zagreb, Jure Kaštelana 17B
- elaborat zaštite na radu, broj 34/23-ZNR, iz siječnja 2023. godine, koji je izradio Josip Radeljić, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 4723, tvrtka „Inspeking“ d.o.o., Zagreb, Vučetićeve prilaz 1

U svrhu izrade glavnog projekta za građenje predmetne građevine su utvrđeni svi propisani uvjeti priključenja i posebni uvjeti:

- Ministarstvo unutarnjih polova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Zagreb, Služba za inspekcijske poslove, Klasa: 245-02/22-03/10292 Urbroj: 511-01-361/1-22-2 od 24.10.2022. g.;
- Grad Zagreb, Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode, Klasa: 612-03/22-026/358 Urbroj: 251-14-02/009-22-02 od 24.10.2022. g.;
- Državni inspektorat, Sanitarna inspekcija, Klasa: 540-02/22-03/11802 Urbroj: 443-02-05-03-22-2 od 03.11.2022. g.;
- Vodoopskrba i odvodnja d.o.o., vodoopskrba, Klasa: 361-12/23-02/321 Ur. broj: 0-23-01 od 22.02.2023. g.;
- Grad Zagreb, Sektor za promet, Klasa: 340-03/22-04/1449 Ur. broj: 251-10-42-1/002-22-2 od 24.10.2022. g.;

U tijeku postupka izdavanja građevinske dozvole, u svrhu utvrđivanja usklađenosti glavnog projekta s posebnim uvjetima, a sukladno odredbama čl. 86. Zakona, ovo tijelo uprave zatražilo je pozivom Klasa: UP/I-361-03/23-01/001092 Ur. broj: 251-10-22-4/002-23-0004 od 04.07.2023. godine i ponovljenim pozivom Klasa: UP/I-361-03/23-01/001092 Ur. broj: 251-10-22-4/002-23-0014 od 20.07.2023. godine od javnopravnih tijela izdavanje potvrde glavnog projekta:

Javnopravna tijela dostavila su potvrde glavnog projekta:

- Ministarstvo unutarnjih polova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Zagreb, Služba za inspekcijske poslove, Klasa: 245-02/23-04/4384 Urbroj: 511-01-361/1-23-2 od 02.08.2023. godine;
- Sektor za promet ovog Ureda, Klasa: 340-02/23-05/631 Ur. broj: 251-10-42-1/002-23-2 od 19.07.2023. godine;
- Državni inspektorat, Sanitarna inspekcija, Klasa: 540-02/23-03/5762 Urbroj: 443-02-05-03-23-2 od 10.07.2023. godine;
- Grad Zagreb, Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode, Klasa: 612-03/23-023/119 Urbroj: 251-14-03/004-23-02 od 10.07.2023. g.;

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

Uvidom u glavni projekt iz točke 1. izreke ove dozvole, utvrđeno je da je isti izrađen u skladu s važećim prostornim planom - Prostornim planom Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 3/18 - pročišćeni tekst);

Prema odredbama Odluke o donošenju Prostornog plana Grada Zagreba, predmetna građevna čestica se prema kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora“ nalazi u zoni neizgrađenog i



izgrađenog uređenog djela građevinskog područja, za koje se primjenjuju pravila iz Prostornog plana Grada Zagreba:

- članak 7. točka 2.3.1. „Površine za gradnju“ i 2.3.1.9. toč. 1. „Predškolske ustanove (dječji vrtići i jaslice)“.
- Za javno-društvene građevine određuju se sljedeći uvjeti gradnje:
- površina zemljišta za građevinu visine jedne nadzemne etaže treba biti, u pravilu, 40 m² po djetetu, odnosno najmanje 25 m² po djetetu ako se radi o građevini visine dvije nadzemne etaže s time da građevina ne može biti smještena na površini manjoj od 2.000 m². Za građevine kapaciteta većeg od 100 mjesta dovoljno je, u pravilu, 35 m² po djetetu. Predškolske ustanove mogu se graditi visine jedne do dviju nadzemnih etaža uz mogućnost gradnje podzemne etaže, potkrovlja ili uvučene etaže kao druge, odnosno treće nadzemne etaže. Odstupanja su moguća samo u gusto naseljenim područjima Grada, odnosno u već formiranim naseljima u kojima zbog postojeće izgrađenosti nije moguće zadovoljiti normativ.
 - namjena građevine - javno-društvena (dječji vrtić s kapacitetom od 40 djece),
 - veličina građevne čestice za samostojeće građevine ne može biti manja od 350 m² s tim da širina građevne čestice, mjerene u pravcu građevnog pravca građevine, ne može biti manja od 14 m - površina predmetne čestice iznosi 4 929 m² s tim da je širina građevnog pravca veća od 14 m,
 - individualna građevina može biti visine najviše četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, s mogućnošću gradnje podzemne etaže - predmetna građevina je prizemnica,
 - udaljenost građevine od koridora prometnih površina ne smije biti manje od 5 m - udaljenost predmetne građevine od koridora prometne površine je 13,57 m
 - najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 3 m - najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 5,90 m,
 - ukupna izgrađenost građevne čestice za samostojeće građevine može biti najviše 30 %, uz najmanje 30 % prirodnog terena - izgrađenost predmetne čestice je 7,3 % uz 71 % prirodnog terena,
 - visina (h) stambene građevine kada se gradi jedna nadzemna etaža najviše je 5,5 m - visina predmetne građevine je 2,95 m,
 - na predmetnoj čestici osigurana su 2 PM.

Uvidom u glavni projekt iz točke 1. izreke ove dozvole, utvrđeno je, uvažavajući relevantne elemente za određivanje zahvata u prostoru - oblik i veličinu građevinske parcele, namjenu građevine, veličinu i površinu građevine, smještaj na parceli, oblikovanje građevine, uređenje parcele, način priključenja parcele na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, da je predmetni zahvat u skladu s odredbama Prostornog plana Grada.

Utvrđeno je da postoji priključak građevne čestice odnosno građevine na infrastrukturu i to:

- pristup na prometnu površinu ostvaruje preko javnog dobra u općoj upotrebi - na ulicu Podolnica,
- na postojeću niskonaponsku električnu mrežu,
- zadržava se postojeći priključak plina ST PE32/DN25,
- opskrba pitkom vodom vrši javnim vodoopskrbnim cjevovodom fi 90 mm u ulici Podolnica,
- odvodnja otpadnih voda vrši se u sabirnu jamu.

Stranke u postupku tj. vlasnici nekretnine za koju se izdaje ova dozvola i nositelji drugih stvarnih prava na toj nekretnini te vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na nekretnini koja neposredno graniči s predmetnom nekretninom su pozvani na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja, sukladno čl. 115. st. 2., 116. st. 2. Zakona o gradnji osobnom dostavom poziva i 116. st. 1. Zakona o gradnji javnim pozivom. Stranka u postupku, Republika Hrvatska, po punomoćniku Ivana Bošnjak, izvršila je uvid u spis i zatražila zakonski rok od 8 dana za očitovanje. Stranka se nije očitovala u zakonskom roku, te se smatra da nema primjedbi.

Ostale stranke se nisu odazvale pozivu čime se smatra da im je pružena mogućnost uvida u spis predmeta.

Slijedom iznesenoga, a temeljem odredbe članka 110. Zakona o gradnji, odlučeno je kao u



izreci ove građevinske dozvole.

Opća pristojba po Tbr. 1. i 2. Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (*Narodne novine, br. 92/21, 93/21, 95/21*) temeljem Zakona o upravnim pristojbama (*Narodne novine, br. 115/16*), se ne plaća za zahtjeve koje stranke upućuju elektroničkim putem u sustavu e-Građani, a posebnu upravnu pristojbu Grad Zagreb ne plaća.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalbase predaje putem ovog Ureda, neposredno na pisarnici ili se šalje poštom, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik, uz upravnu pristojbu od 50 kn po Tar.br. 3. Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (*Narodne novine, br. 92/21, 93/21, 95/21*) temeljem Zakona o upravnim pristojbama (*Narodne novine, br. 115/16*). Stranka se može odreći prava na žalbu od dana primitka ovog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

Voditelj odsjeka

Antonio Arambašić, struč.spec.ing.grad.

Dostaviti:

Elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave:

1. investitor: Grad Zagreb, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1 - osobna dostava
2. OPĆINSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO, Stalna služba u Sesvetama, Sesvete, Trg Dragutina Domjanića 6/II
3. elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), - elektronička oglasna ploča - 8 dana
4. ovjereni ispis elektroničke isprave putem oglasne ploče ovog tijela - 8 dana
5. ispis elektroničke isprave u spis predmeta dokumentacija prostora - ovdje
6. ispis elektroničke isprave u spis predmeta

Na znanje: (po pravomoćnosti)

Elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>):

1. Sektor za prostorno i urbanističko planiranje, Zagreb, Republike Austrija 18
2. Odjel za komunalni doprinos i naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15, Upravna zgrada broj I., V. kat, (s glavnim projektom)
3. Hrvatske vode, VGO za gornju Savu, VGI za mali sliv "Zagrebačko prisavlje", 10373 Ivanja Reka, Hruščica, Savska bb, (s glavnim projektom)
4. Gradski ured za katastar i geodetske poslove, Zagreb, Ulica grada Vukovara 58a





Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranice izvorika ovog dokumenta, kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

ANTONIO ARAMBAŠIĆ

GRAD ZAGREB

Potpisano: 11.08.2023.





REPUBLIKA HRVATSKA

Grad Zagreb

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje,
graditeljstvo i komunalne poslove

Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo

Odjel za graditeljstvo

Treći područni odsjek za graditeljstvo

KLASA: UP/I-361-03/23-01/001092

URBROJ: 251-10-22-4/009-23-0018

Sesvete, 30.08.2023.

Grad Zagreb, Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odjel za graditeljstvo, Treći područni odsjek za graditeljstvo, na temelju članka 104. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 47/09 i 110/21), izdaje

RJEŠENJE O ISPRAVKU POGREŠKE

- I. U građevinskoj dozvoli, KLASA: UP/I-361-03/23-01/001092, URBROJ: 251-10-22-4/002-23-0017 od 11.08.2023. godine, ispravlja se pogreška u pisanju, **tako da u izreci umjesto:**

Glavni projekt iz točke 1. izreke ove dozvole sadržava:

MAPA 1

arhitektonski projekt, oznake TD: 06-8/22A od 06.2023. godine

- projektant: Irena Gajšak Tonković, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3034
- projektantski ured: ELAG d.o.o., HR-10000 Zagreb, Jure Kaštelana 17B/IV, OIB78247215436

MAPA 2

arhitektonski projekt, oznake TD: 30-2023 od 06.2023. godine

- projektant: Željka Veseljak, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3245
- projektantski ured: GRAD ZAGREB, HR-10000 Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB61817894937

MAPA 3

građevinski projekt, oznake TD: 01-25/22 od 06.2023. godine

- projektant: Marko Drenški, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 5014
- projektantski ured: DRENŠKI PROJEKT d.o.o., HR-10000 Zagreb, Branovečina 62, OIB38110271316

MAPA 4

građevinski projekt, oznake TD: 01/23 od 06.2023. godine

- projektant: Miroslav Janićijević, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 86
- projektantski ured: BRAMINI, d.o.o., HR-10000 Zagreb, Gundulićeva ulica 3, OIB61883395124

MAPA 5

KLASA: UP/I-361-03/23-01/001092, URBROJ: 251-10-22-4/009-23-0018

1/4

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.



građevinski projekt, oznake TD: 01/23 od 06.2023. godine

- projektant: Miroslav Jančićević, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 86
- projektantski ured: BRAMINI, d.o.o., HR-10000 Zagreb, Gundulićeva ulica 3, OIB61883395124

MAPA 6

elektrotehnički projekt, oznake TD: 06-8/22-E od 06.2023. godine

- projektant: Renata Gajšak Žerjav, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 2038
- projektantski ured: ELAG d.o.o., HR-10000 Zagreb, Jure Kaštelana 17B/IV, OIB78247215436

MAPA 7

elektrotehnički projekt, oznake TD: 06-8/22-E od 06.2023. godine

- projektant: Darko Žerjav, mag.ing.el., broj ovlaštenja E 2323
- projektantski ured: ELAG d.o.o., HR-10000 Zagreb, Jure Kaštelana 17B/IV, OIB78247215436

i u obrazloženju umjesto;

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- elaborat krajobraznog uređenja, broj 06-8/22-KA, iz siječnja 2023. godine, koji je izradila Irena Gajšak Žerjav, mag.ing.kraj.arh., tvrtka „Elag“ d.o.o., Zagreb, Jure Kaštelana 17B.

treba pisati, u izreci;

Glavni projekt iz točke 1. izreke ove dozvole sadržava:

MAPA 1

arhitektonski projekt, oznake TD: 06-8/22A od 01.2023. godine

- projektant: Irena Gajšak Tonković, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3034
- projektantski ured: ELAG d.o.o., HR-10000 Zagreb, Jure Kaštelana 17B/IV, OIB 78247215436

MAPA 2

arhitektonski projekt - proračun fizikalnih svojstava zgrade, oznake TD: 30-2023 od 01.2023. godine

- projektant: Željka Veseljak, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3245
- projektantski ured: Studio Lineamenta d.o.o., HR-10000 Zagreb, Čulinečka cesta 24A, OIB 52601971360

MAPA 3

građevinski projekt - projekt konstrukcije, oznake TD: 01-25/22 od 04.2023. godine

- projektant: Marko Drenški, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 5014
- projektantski ured: DRENŠKI PROJEKT d.o.o., HR-10000 Zagreb, Branovečina 62, OIB 38110271316



MAPA 4

građevinski projekt - vodovod i kanalizacija, oznake TD: 01/23 od 01.2023. godine

- projektant: Miroslav Janićijević, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 86
- projektantski ured: BRAMINI, d.o.o., HR-10000 Zagreb, Gundulićeva ulica 3, OIB 61883395124

MAPA 5

strojarski projekt, oznake TD: 01/23 od 01.2023. godine

- projektant: Miroslav Janićijević, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 86
- projektantski ured: BRAMINI, d.o.o., HR-10000 Zagreb, Gundulićeva ulica 3, OIB 61883395124

MAPA 6

elektrotehnički projekt - niskonapanske električne instalacije, oznake TD: 06-8/22-E od 06.2023. godine

- projektant: Renata Gajšak Žerjav, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 2038
- projektantski ured: ELAG d.o.o., HR-10000 Zagreb, Jure Kaštelana 17B/IV, OIB 78247215436

MAPA 7

elektrotehnički projekt - sustav za dojavu požara, oznake TD: 06-8/22-VD od 01.2023. godine

- projektant: Darko Žerjav, mag.ing.el., broj ovlaštenja E 2323
- projektantski ured: ELAG d.o.o., HR-10000 Zagreb, Jure Kaštelana 17B/IV, OIB 78247215436

▪

treba pisati, u obrazloženju;

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- elaborat krajobraznog uređenja, broj 06-8/22-KA, iz siječnja 2023. godine, koji je izradila Renata Gajšak Žerjav, mag.ing.kraj.arh., tvrtka „Elag“ d.o.o., Zagreb, Jure Kaštelana 17B

- II. Ispravak ove pogreške proizvodi pravni učinak od dana od kojeg proizvodi pravni učinak rješenje koje se ispravlja.

OBRAZLOŽENJE

Investitor, GRAD ZAGREB, HR-10000 Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB zatražio je podneskom zaprimljenim dana 27.06.2023. godine izdavanje građevinske dozvole za prenamjenu područne škole u dječiji vrtić (samostojeća, javno-društvena, prizemna građevina, nepravilnog tlocrta razvedenog unutar ukupnih dimenzija cca 30,66m x 24,87m s dvije natkrivene terase, tlocrtnih dimenzija 3,60m x 5,50m), 2.b. skupine, na novoformiranoj k.č.br. 2808/4 k.o. Šašincevec, Sesvete, Cerje, Podolnica 8.

Predmetna građevinska dozvola izdana je dana 11.08.2023. godine. Uvidom u istu utvrđena je greška iz točke I. izreke ove dozvole.



Slijedom iznesenoga a sukladno odredbi članka 104. stavka 1. Zakona o općem upravnom postupku, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine u roku od 15 dana od dana njegova primitka.

Žalba se predaje u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ovom nadležnom upravnom tijelu, uz upravnu pristojbu od 6,64 eura po Tar.br. 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine br. 156/22), sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 115/16 i 114/22).

UPRAVNI SAVJETNIK
Sunčica Sabolov, dipl.iur.

DOSTAVITI:

Elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave:

1. investitor: Grad Zagreb, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1 - osobna dostava
2. OPĆINSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO, Stalna služba u Sesvetama, Sesvete, Trg Dragutina Domjanića 6/II
3. ispis elektroničke isprave u spis predmeta dokumentacija prostora - ovdje

NA ZNANJE (po pravomoćnosti):

Elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>):

1. Sektor za prostorno i urbanističko planiranje, Zagreb, Republike Austrija 18
2. Odjel za komunalni doprinos i naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15, Upravna zgrada broj I., V. kat, (s glavnim projektom)
3. Hrvatske vode, VGO za gornju Savu, VGI za mali sliv "Zagrebačko prisavlje", 10373 Ivanja Reka, Hruščica, Savska bb, (s glavnim projektom)
4. Gradski ured za katastar i geodetske poslove, Zagreb, Ulica grada Vukovara 58a.



SUNČICA SABOLOV
GRAD ZAGREB
Potpisano: 30.08.2023.

Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.





REPUBLIKA HRVATSKA

Grad Zagreb

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje,
graditeljstvo i komunalne poslove

Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo

Odjel za graditeljstvo

Treći područni odsjek za graditeljstvo

KLASA: UP/I-361-03/23-01/001092

URBROJ: 251-10-22-4/009-23-0019

Sesvete, 13.09.2023.

POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI RJEŠENJA

S danom 7.9.2023. godine, izdano rješenje (Građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/23-01/001092, URBROJ: 251-10-22-4/002-23-0017 od 11.08.2023. godine), postalo je pravomoćno.

UPRAVNI SAVJETNIK
Sunčica Sabolov, dipl.iur.

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - GRAD ZAGREB
 - HR-10000 Zagreb, Trg Stjepana Radića 1
 - ispis elektroničke isprave u spis



SUNČICA SABOLOV
GRAD ZAGREB
Potpisano: 13.09.2023.

Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, ka ko biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.





REPUBLIKA HRVATSKA

Grad Zagreb

**Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje,
graditeljstvo i komunalne poslove**

Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo

Odjel za graditeljstvo

Treći područni odsjek za graditeljstvo

KLASA: UP/I-361-03/23-01/001092

URBROJ: 251-10-22-4/002-23-0020

Sesvete, 14.11.2023.

POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI RJEŠENJA

S danom 20.09.2023. godine izdano rješenje (Rješenje o ispravku pogreške, KLASA: UP/I-361-03/23-01/001092, URBROJ: 251-10-22-4/002-23-0018 od 30.08.2023. godine) je postalo pravomoćno.

**VODITELJ TREĆEG PODRUČNOG ODSJEKA ZA
GRADITELJSTVO**

Antonio Arambašić, struč.spec.ing.aedif.

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - GRAD ZAGREB
HR-10000 Zagreb, Trg Stjepana Radića 1
 - IRENA GAJŠAK TONKOVIĆ - opunomoćenik
HR-10000 Zagreb, HONDLOVA 22A





Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti
skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će
Vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta,
kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova
vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i
isto vrijedi potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

ANTONIO ARAMBAŠIĆ

GRAD ZAGREB

Potpisano: 14.11.2023.

**REPUBLIKA HRVATSKA****Grad Zagreb****Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje,****graditeljstvo i komunalne poslove****Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo****Odjel za graditeljstvo****Treći područni odsjek za graditeljstvo**

KLASA: 361-03/24-07/000067

URBROJ: 251-10-22-4/009-24-0003

Sesvete, 29.01.2024.

Predmet: Prijava početka građenja**- obavijest, dostavlja se**

Obavještavamo Vas da je dana 16.01.2024. godine prijavljen početak radova na prenamjeni postojeće područne škole u dječiji vrtić, ovom upravnom tijelu koji je podnio investitor GRAD ZAGREB, HR-10000 Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB 61817894937, temeljem članka 131. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19).

Radovi će se izvoditi sukladno sljedećim aktima o gradnji:

- Građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/23-01/001092, , URBROJ: 251-10-22-4/002-23-0017 od 11.8.2023. godine, pravomoćna s danom 7.9.2023. godine.

na katastarskoj(im) čestici(ama) broj 2808/4 k.o. Šašincevec (Zagreb).

Prijavljene su sljedeće odgovorne osobe u svojstvu nadzora (ovlaštene osobe koje pokreću eGrađevinski dnevnik):

- Dejan Stojaković mag.ing.aedif., broj upisa G 5253

Prijavljene su sljedeće osobe u svojstvu izvođača:

- FOTON PROMET d.o.o., OIB 99825614646
HR-10360 Sesvete, Vugrovec, A.Šenoe 25

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22).

UPRAVNI SAVJETNIK
Sunčica Sabolov, dipl.iur.



DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu ovjerenu elektroničkim potpisom putem elektroničkog sustava za dostavu akata i putem episarnice
 - GRAD ZAGREB (n/r Dario Krnjaković dipl.ing.arh.)
HR-10000 Zagreb, Trg Stjepana Radića 1
- ispis elektroničke isprave u spis.

Napomena:

Temeljem odredbi Pravilnika o načinu provedbe stručnog nadzora građenja, uvjetima i načinu vođenja građevinskog dnevnika te o sadržaju završnog izvješća nadzornog inženjera („Narodne novine“ broj 131/21, 68/22), od 1. siječnja 2023. godine građevinski sektor prelazi na nova pravila rada, naime, gradilišta se digitaliziraju, te se za sve sudionike uvodi nova platforma za digitalno vođenje procesa građenja - eGrađevinski dnevnik.

Pristup eGrađevinskom dnevniku je omogućen preko poveznice <https://egd.mpgi.hr/login>

eGrađevinski dnevnik pokreće nadzorni inženjer s ID oznakom ove prijave, unosi podatke o svim ostalim sudionicima u građenju (izvođač, ostali stručni nadzori, projektantski nadzor, geodet, itd.), dok sam dnevnik vodi inženjer gradilišta i/ili voditelj radova.

Za sva pitanja i pojašnjenja vezana uz eGrađevinski dnevnik dostupna je adresa e-pošte: EGD-info@mpgi.hr, te telefon: 01 3712 750.





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA OBNOVU, IZGRADNJU,
PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET
Zagreb, Trg Stjepana Radića 1

KLASA: 361-02/23-001/13
URBROJ: 251-10-62-1/003-24- ~~12~~ /MD
Zagreb, 29 siječnja 2024.

Z A P I S N I K

sa 1. koordinacijskog sastanka – uvođenje u posao

DV LEPTIR – PODRUČNI OBJEKT CERJE – PRENAMJENA PROSTORA

Posebne napomene:

Prilikom dostavljanja privremenih situacija, kao i okončane situacije, obavezno dostaviti pregledanu i ovjerenu građevinsku knjigu, te očitovanje nadzornog inženjera da nije bilo vantroškovničkih radova.

Prilikom izvođenja radova, izvode se isključivo radovi, koji su obuhvaćeni ugovornim troškovnikom, te se poštuje rok izvođenja radova. Svi eventualni vantroškovnički radovi, a koji se izvedu bez odobrenja ovlaštenih tijela (nadzornog inženjera i investitora) neće se priznati.

Način i vrsta ugrađenog materijala, opreme i slično izvodi se isključivo prema opisanim stavkama iz ugovornog troškovnika.

Prisutni:

1. Mario Dragić..... predstavnik investitora
2. predstavnik investitora
3. Mario Karoglan..... predstavnik izvoditelja radova
4. predstavnik izvoditelja radova
5. Dejan Stojaković..... stručni nadzor
6. konzervatorski nadzor
7. Davorin Vričko..... koordinador zaštite na radu
8. predstavnik korisnika

Podaci o gradilištu:

Investitor radova: GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg S.Radića 1

Projektant: ELAG d.o.o., za graditeljstvo i poslovne usluge, Zagreb, Jure Kaštelana 17B/IV

Stručni nadzor: BIM CONCEPT d.o.o., Zagreb, Zagrebačka cesta 143A
Broj zapisa: 406-05/23-017/248, 251-05-52/001-24-21 od 03.01.2024., narudžbenica.br. 2024-264

Koordinator zaštite na radu: TEHNOZAŠTITA d.o.o., Buzinski prilaz 10, 32100 Vinkovci
Broj zapisa: 406-05/23-017/256, 251-05-52/004-23-14, od 19.12.2023. narudžbenica br. 2023-18319

Izvođač radova:

FOTON PROMET d.o.o., Sesvete, Vugrovec, August Šenoa 25

(Ugovor) KLASA : 406-05/23-017/197; UR.BROJ: 251-05-53/004-23-55 od 12.01.2024.
reg.br. ugovora 47/2024 Grupa 1- izvođenje radova

KONSTATIRA SE SLIJEDEĆE:

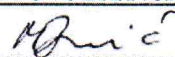
1. Između Naručitelja GRAD ZAGREB i Ugovaratelja: FOTON PROMET d.o.o., Sesvete, Vugrovec, August Šenoa 25 sklopljen je Ugovor o izvođenju radova prenamjene prostora mjesnog odbora Cerje u objekt dječijeg vrtića „Leptir“ grupa 1-izvođenje radova ,reg.br. ugovora 47/2024 od dana 12.01.2024. godine.
2. Ugovaratelj je s danom 29. siječnja 2024. uveden u posao.
3. Rok za izvođenje radova je 6 mjeseci od dana uvođenja u posao.
4. Poslove stručnog nadzora tijekom radova prenamjene prostora Mjesnog odbora u Dječji vrtić obavljat će Dejan Stojaković, iz tvrtke BIM CONCEPT d.o.o., a poslove zaštite na radu obavljat će g. Davorin Vričko, iz tvrtke TEHNOZAŠTITA d.o.o.

5. Izvođenje radova uveden je u posao.

ZAPOČETI SU RADovi NA POČETKU I DEMONTAŽI

SVA DOKUMENTACIJA JE PREDATA NADZORU I BLOKIRANU
OTVOREN JE E-CHAT.

ZAPISNIK OVJERAVAJU:

1. 

5. 

2.

6.

3. 

7.

4.

8.



REPUBLIKA HRVATSKA

Grad Zagreb

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje,
graditeljstvo i komunalne poslove

Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo

Odjel za graditeljstvo

Treći područni odsjek za graditeljstvo

KLASA: UP/I-361-03/24-01/001033

URBROJ: 251-10-22-4/002-24-0007

Sesvete, 08.08.2024.

Grad Zagreb, Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove, OIB 10801394337, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odjel za graditeljstvo, Treći područni odsjek za graditeljstvo, na temelju članka 99. stavka 2. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor GRAD ZAGREB, HR-10000 Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB 61817894937, izdaje

RJEŠENJE O IZMJENI I DOPUNI GRAĐEVINSKE DOZVOLE

1. Ovim rješenjem mijenja se pravomoćna građevinska dozvola Klasa: UP/I-361-03/23-01/001092, Ur. broj: 251-10-22-4/002-23-00017 od 11.08.2023. g., na način da se dozvoljava investitoru GRAD ZAGREB prenamjena postojeće područne škole u dječji vrtić, (samostojeća, javno-društvena, prizemna građevina, nepravilnog tlocrta razvedenog unutar ukupnih dimenzija cca 30,66 m x 24,87 m s dvije natkrivene terase, tlocrtnih dimenzija 3,60 m x 5,50 m), 2.b skupine, na novoformiranoj k.č.br. 2808/4 k.o. Šašincev, Sesvete, Cerje-Sesvete, Podolnica 8, u skladu s glavnim projektom, zajedničke oznake 06-8/22, iz lipnja 2024. godine, koji je ovjerila glavna projektantica Irena Gajšak Tonković, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3034, koji je ovjeren kao sastavni dio građevinske dozvole.

Glavni projekt iz točke 1. izreke ove dozvole sadržava:

MAPA 1

arhitektonski projekt (mapa djelomično izmijenjena), oznake 06-8-1/22-A od 06.2024. godine

- projektant: Irena Gajšak Tonković, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3034
- projektantski ured: ELAG d.o.o., HR-10000 Zagreb, Jure Kaštelana 17B/IV, OIB 78247215436

2. Ostale mape i elaborati ostaju nepromijenjeni.

OBRAZLOŽENJE

Investitor GRAD ZAGREB, zatražio je podneskom od 18.06.2024. godine izdavanje izmjene i dopune pravomoćne građevinske dozvole Klasa: UP/I-361-03/23-01/001092, Ur. broj: 251-10-22-4/002-23-00017 od 11.08.2023. g., za prenamjenu postojeće područne škole u dječji vrtić, (samostojeća, javno-društvena, prizemna građevina, nepravilnog tlocrta razvedenog unutar ukupnih dimenzija cca 30,66 m x 24,87 m s dvije natkrivene terase, tlocrtnih dimenzija 3,60 m x 5,50 m), 2.b skupine, na novoformiranoj k.č.br. 2808/4 k.o. Šašincev, Sesvete, Cerje-Sesvete, Podolnica 8, u skladu s glavnim projektom, zajedničke oznake 06-8/22, iz lipnja 2024. godine, koji je ovjerila glavna projektantica Irena Gajšak Tonković, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3034.

Po ovom Uredu izdano je:

KLASA: UP/I-361-03/24-01/001033, URBROJ: 251-10-22-4/002-24-0007

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

1/4



- građevinska dozvola Klasa: UP/I-361-03/23-01/001092, Ur. broj: 251-10-22-4/002-23-00017 od 11.08.2023. g., kojom se dozvoljava prenamjena postojeće područne škole u dječji vrtić, (samostojeća, javno-društvena, prizemna građevina, nepravilnog tlocrta razvedenog unutar ukupnih dimenzija cca 30,66 m x 24,87 m s dvije natkrivene terase, tlocrtnih dimenzija 3,60 m x 5,50 m), 2.b skupine, na novoformiranoj k.č.br. 2808/4 k.o. Šašinovec, Sesvete, Cerje-Sesvete, Podolnica 8, u skladu s glavnim projektom, zajedničke oznake 06-8/22, iz siječnja 2023. godine, koji je ovjerila glavna projektantica Irena Gajšak Tonković, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3034;

- rješenje o ispravku pogreške Klasa: UP/I-361-03/23-01/001092, Ur. broj: 251-10-22-4/009-23-0018 od 30.08.2023. g.

Zatražena izmjena gore navedene građevinske dozvole odnosi se na promjenu oblika i veličine predmetne građevne čestice. Dio čestice odvaja se u svrhu izvedbe trafostanice uz zapadni rub.

Zahtjev je osnovan.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- glavni projekt u elektroničkom obliku
- ispis glavnog projekta ovjeren od projektanata i glavnog projektanta ako je u njegovoj izradi sudjelovalo više projektanata
- dokaz pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole: Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišno-knjižni odjel Sesvete, br.zk.ul. 2928 k.o. Šašinovec od 17.06.2024. godine
- punomoć

U svrhu izrade glavnog projekta za građenje predmetne građevine su utvrđeni svi propisani uvjeti priključenja i posebni uvjeti.

Ovom Uredu, 16.01.2024. godine, investitor je prijavio početak građenja za predmetnu građevinu.

Sukladno članku 125. stavak 3. Zakona o gradnji građevinska dozvola može se po zahtjevu investitora izmijeniti i/ili dopuniti do izdavanja uporabne dozvole. Odredbom članka 125. stavak 2. Zakona o gradnji, propisano je da se u postupku donošenja rješenja o izmjeni i/ili dopuni građevinske dozvole na odgovarajući se način primjenjuju odredbe toga zakona kojima je uređeno izdavanje građevinske dozvole, ako zakonom nije propisano drukčije, a člankom 126. stavak 3. Zakona o gradnji, određeno je da se u postupku donošenja rješenja o izmjeni i/ili dopuni građevinske dozvole pribavljaju samo oni posebni uvjeti, odnosno potvrde glavnog projekta na koje izmjena i/ili dopuna ima utjecaja.

Odredbom članka 126. stavak 4., u postupku donošenja rješenja o izmjeni i dopuni građevinske dozvole ne utvrđuju se ponovno činjenice koje su utvrđene u postupku izdavanja dozvole.

Uvidom u glavni projekt iz točke 1. izreke ove dozvole, utvrđeno je da je isti izrađen u skladu s važećim prostornim planom - Prostornim planom Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 3/18 - pročišćeni tekst);

Prema odredbama Odluke o donošenju Prostornog plana Grada Zagreba, predmetna građevna čestica se prema kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora“ nalazi u zoni neizgrađenog i izgrađenog uređenog djela građevinskog područja, za koje se primjenjuju pravila iz Prostornog plana Grada Zagreba:

- članak 7. točka 2.3.1. „Površine za gradnju“ i 2.3.1.9. toč. 1. „Predškolske ustanove (dječji vrtići i jaslice)“.

Za javno-društvene građevine određuju se sljedeći uvjeti gradnje:

- površina zemljišta za građevinu visine jedne nadzemne etaže treba biti, u pravilu, 40 m² po djetetu, odnosno najmanje 25 m² po djetetu ako se radi o građevini visine dvije nadzemne etaže s time da građevina ne može biti smještena na površini manjoj od 2.000 m². Za građevine kapaciteta većeg od 100 mjesta dovoljno je, u pravilu, 35 m² po djetetu. Predškolske ustanove mogu se graditi visine jedne do dviju nadzemnih etaža uz mogućnost gradnje podzemne etaže, potkrovlja ili uvučene etaže kao druge, odnosno treće nadzemne etaže. Odstupanja su moguća samo u gusto naseljenim područjima Grada, odnosno u već formiranim naseljima u kojima



- zbog postojeće izgrađenosti nije moguće zadovoljiti normativ.
- namjena građevine - javno-društvena (dječji vrtić s kapacitetom od 40 djece),
 - veličina građevne čestice za samostojeće građevine ne može biti manja od 350 m² s tim da širina građevne čestice, mjerene u pravcu građevnog pravca građevine, ne može biti manja od 14 m - površina predmetne čestice iznosi 4894 m² s tim da je širina građevnog pravca veća od 14 m,
 - individualna građevina može biti visine najviše četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, s mogućnošću gradnje podzemne etaže - predmetna građevina je prizemnica,
 - udaljenost građevine od koridora prometnih površina ne smije biti manje od 5 m - udaljenost predmetne građevine od koridora prometne površine je 13,57 m
 - najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 3 m - najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 5,90 m,
 - ukupna izgrađenost građevne čestice za samostojeće građevine može biti najviše 30 %, uz najmanje 30 % prirodnog terena - izgrađenost predmetne čestice je 7,4 % uz 71 % prirodnog terena,
 - visina (h) stambene građevine kada se gradi jedna nadzemna etaža najviše je 5,5 m - visina predmetne građevine je 2,95 m,
 - na predmetnoj čestici osigurana su 2 PM.

Uvidom u glavni projekt iz točke 1. izreke ove dozvole, utvrđeno je, uvažavajući relevantne elemente za određivanje zahvata u prostoru - oblik i veličinu građevinske parcele, namjenu građevine, veličinu i površinu građevine, smještaj na parceli, oblikovanje građevine, uređenje parcele, način priključenja parcele na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, da je predmetni zahvat u skladu s odredbama Prostornog plana Grada.

Utvrđeno je da postoji priključak građevne čestice odnosno građevine na infrastrukturu i to:

- pristup na prometnu površinu ostvaruje preko javnog dobra u općoj upotrebi - na ulicu Podolnica,
- na postojeću niskonaponsku električnu mrežu,
- zadržava se postojeći priključak plina ST PEd32/DN25,
- opskrba pitkom vodom vrši javnim vodoopskrbnim cjevovodom fi 90 mm u ulici Podolnica,
- odvodnja otpadnih voda vrši se u sabirnu jamu.

Stranke u postupku tj. vlasnici nekretnine za koju se izdaje ova dozvola i nositelji drugih stvarnih prava na toj nekretnini te vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na nekretnini koja neposredno graniči s predmetnom nekretninom su pozvani na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja, sukladno čl. 115. st. 2., 116. st. 2. Zakona o gradnji osobnom dostavom poziva i 116. st. 1. Zakona o gradnji javnim pozivom. Stranke se nisu odazvale pozivu čime se smatra da im je pružena mogućnost uvida u spis predmeta

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

Slijedom iznesenoga, a temeljem odredbe članka 110. Zakona o gradnji, odlučeno je kao u izreci ove građevinske dozvole.

Opća pristojba po Tbr. 1. i 2. Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (*Narodne novine, br. 92/21, 93/21, 95/21*) temeljem Zakona o upravnim pristojbama (*Narodne novine, br. 115/16*), se ne plaća za zahtjeve koje stranke upućuju elektroničkim putem u sustavu e-Građani, a posebna upravna pristojba prema Tbr. 20. iste Uredbe Grad Zagreb ne plaća.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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



se predaje putem ovog Ureda, neposredno na pisarnici ili se šalje poštom, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik, uz upravnu pristojbu od 6,64 € po Tar.br. 3. Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, br. 92/21, 93/21, 95/21) temeljem Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, br. 115/16). Stranka se može odreći prava na žalbu od dana primitka ovog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

Voditelj odsjeka

Antonio Arambašić, struč.spec.ing.grad.

Dostaviti:

Elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave:

1. investitor: GRAD ZAGREB, HR-10000 Zagreb, Trg Stjepana Radića 1 - osobna dostava
2. elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>) - elektronička oglasna ploča - 8 dana
3. ovjereni ispis elektroničke isprave putem oglasne ploče ovog tijela - 8 dana
4. ispis elektroničke isprave u spis predmeta dokumentacija prostora - ovdje
5. ispis elektroničke isprave u spis predmeta

Na znanje: (po pravomoćnosti)

Elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>):

1. Sektor za strategijsko i prostorno planiranje, Zagreb, Park Stara Trešnjevka 1
2. Gradski ured za katastar i geodetske poslove, Zagreb, Ulica grada Vukovara 58a

