



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 05.03.2025. 14:13

Katastarska općina: 339083, ODRA

Broj ZK uložka: 6889

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 5 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2538/2	31	Ulica Ivana Lackovića Croate DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, ODRA, ULICA IVANA LACKOVIĆA CROATE 13, 15	904 613 291	
		UKUPNO:		904	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-6605/2022/6889 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 22.05.2012. broj Z-27101/12 Zabilježuje se da je za objekat sagrađen na kčbr. 2538/2 priložena Uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo (Klasa: UP/I-361-05/09-001/293 urbroj: 251-13-22/103-09-4) od 14. listopada 2009. godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Suvlasnički dio: 3043/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) poslovni prostor PP1-dječji vrtić, u prizemlju označen u planu posebnih dijelova zgrade žutom bojom, zatvorene tlocrtne površine 149,59 m2 kojem pripadaju sporedni dijelovi: izlaz tlocrtne površine 4,55 m2 što zajedno čini tlocrtnu površinu od 154,14 m2 sa pripadcima: parkirališno mjesto PM 10 površine 11,50 m2, parkirališno mjesto PM 11 površine 11,50 m2, parkirališno mjesto PM 12 površine 11,50 m2, parkirališno mjesto PM 13 površine 11,50 m2, te zelenilo površine 218,00 m2 ukupna tlocrtna površina poslovnog prostora iznosi 418,14 m2 MUDRE GLAVICE D.O.O. , OIB: 73473510614, SAMOBOR, STRAŽNIČKA ULICA 39		
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-6605/2022/6889 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 22.05.2012. broj Z-27101/12 Zabilježuje se da je za poslovni prostor PP1- dječji vrtić priložena Uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo (Klasa: UP/I-361-05/09-001/343 urbroj: 251-13-22/103-09-5) od 11. prosinca 2009. godine.	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 5 (3043/10000)		
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-6605/2022/6889 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 23.03.2016.g. pod brojem Z-7086/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE JAVNOBILJEŽNIČKI SOLEMNIZIRANOG POD OV-1999/16 15.03.2016, PUNOMOĆ ULOŽENA U ZBIRKU ISPRAVA POD Z-26641/15 07.09.2015, u A, radi osiguranja tražbine u iznosu od 700.000,00 kn, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 2% godišnje koja je promjenjiva temeljem Odluke uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu po stopi od 10,05% godišnje, koja je promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika i svih ostalih troškova, naknada i uvjeta iz citiranog Ugovora za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 05.03.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za obrazovanje,
sport i mlade

KLASA: 601-01/25-002/12
URBROJ: 251-07-02/001-25-3
Zagreb, 6.3.2025.

Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje
Trg Stjepana Radića 1
10 000 Zagreb

Poštovani,

podneskom od 17. veljače 2025. (u privitku) društvo Mudre glavice d.o.o iz Samobora, Stražnička ulica 39, zastupano po direktorici Deani Dašić Ražnjević, obavijestilo je ovaj Ured o namjeri prodaje poslovnog prostora na adresi u Zagrebu, Ulica Ivana Lackovića Croate 13. Poslovni prostor sastoji se 149,59 m² zatvorene tlocrtne površine s izlazom površine 4,55 m² te četiri parkirališna mjesta od kojih svako ima 11,50 m². Vanjski prostor sastoji se od zelenila površine 218 m², djelomično natkrivenog, a ukupne površine 418,14 m². Predmetni poslovni prostor upisan je u zemljišnoj knjizi u zk. ul. 6889 k.o. Odra pod etažom E-5 kao suvlasnički dio: 3043/10000 u korist društva Mudre glavice d.o.o. (u privitku). U spomenutom ulošku, u teretnom listu C pod poslovnim brojem Z-7086/2016 uknjiženo je založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 700.000,00 kn u korist Hrvatske banke za obnovu i razvitak.

U predmetnom poslovnom prostoru djelatnost predškolskog odgoja i obrazovanja, a temeljem Rješenja Gradskog ureda za obrazovanje, kulturu i sport KLASA: UP/I-601-02/17-05/11, URBROJ: 251-10-12-17-7 od 20. prosinca 2017. (u privitku), obavlja ustanova Dječji vrtić Mudre glavice. U istom mogu biti smještene dvije odgojno-obrazovne skupine djece.

Ovaj Ured je razmotrio tako izjavljenu namjeru društva Mudre glavice d.o.o., a izvršenom analizom stanja stvari utvrđeno je da na području gradske četvrti Novi Zagreb-Istok i Novi Zagreb-Zapad nedostaje smještajnih kapaciteta djece predškolske dobi.

Slijedom navedenog, predlažemo poduzeti radnje potrebne za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnog prostora. Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade za navedenu namjenu raspolaže osiguranim sredstvima u iznosu od 405.000,000 eura (četiristopettisućacura).

S poštovanjem,

PROČELNIK

Luka Juroš

Privitak:
- kao u tekstu



GRAD ZAGREB

Broj zapisa:
Kontrolni broj:

Informacije za
provjeru
dokumenta:

601-01/25-002/12 251-07-02/001-25-3
rMmjhfS_z0S0p4p3Rs17ZQ

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 skeniranjem QR koda ili na internet stranicama Grada Zagreba na adresi <https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica>



fina.hr

III Fina

Elektronički potpisano (Electronically signed):
LUKA JUROŠ

GRAD ZAGREB
OIB: HR61817894937

Vrijeme potpisivanja (Time of signing): 07.03.2025. 12:30:01

REPUBLIKA HRVATSKA

GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA OBRAZOVANJE, SPORT I MLADE

Primljeno: 19.02.2025., 12:36 h	
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica:
601-01/28-002/12	281-07-02
Redni broj plemena:	Prilozi:
25-1	0



aUks_p-9qEqayDdotAS8FaA

Mudre glavice d.o.o.

Stražnička ulica 39

10430 Samobor

Republika Hrvatska

Kont. broj: 091/1910-993

E-mail: dvmudreglavice@yahoo.com

17. veljače 2025. godine

GRADSKI URED ZA OBRAZOVANJE

Gradski ured za obrazovanje

Trg Marka Marulića 18

10 000 Zagreb

Republika Hrvatska

PREDMET: Prodaja poslovnog prostora Dječjeg vrtića Mudre glavice

Poštovani,

Obraćam Vam se u svojstvu direktorice Mudrih glavica d.o.o., vlasnika prostora u kojem Dječji vrtić Mudre glavice obavlja svoju djelatnost. Ponukana promjenama u privatnom životu, obraćam Vam se sa željom da kupite navedeni poslovni prostor. U poslovnom prostoru uspješno posluje Dječji vrtić Mudre glavice od otvorenja 3.4.2018. godine, te smatram da bi Vam prostor bio od strateške važnosti zbog blizine matičnom i područnom objektu kojem ste Vi osnivač, te zbog činjenice da se nalazi na području kojem kontinuirano raste broj stanovnika te uvijek ima neupisane djece u vrtićima. Navedeni vrtić uređen je po državnom pedagoškom standardu te se u njemu nalaze 2 odgojno – obrazovne skupine.

Poslovni prostor sastoji se od 149,59m² zatvorene tlocrtne površine sa izlazom 4,55m² te četiri parkirališna mjesta od kojih svako ima 11,50m². Vanjski prostor se sastoji od zelenila 218m², djelomično natkrivenog, te je tako ukupna površina 418,14m². Također u vlasništvu imamo i 2 spremišna prostora površine 34,61m² i 42,65m².

Iako imam ponudu za kupnju prostora u drugu namjenu, voljela bih da Grad Zagreb otkupi prostor kako bi ispoštovali roditelje čija djeca već pohađaju vrtić, kao i zaposlenike.

Nadam se da ćete uvidjeti vrijednost nekretnine.

S poštovanjem,

Deana Dašić Ražnjević
MUDRE GLAVICE d.o.o.
SAMOBOR

Naručitelj:

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

Zagreb, Trg Stjepana Radića 1
MB 2576651
OIB 61817894937



PROCJEMBENI ELABORAT

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

030/2025

Veza: **Narudžbenica broj: 2025-7493 od 04.03.2025.**

Nekretnina: **z.k.č.br. 2538/2 upisana u z.k.ul.br. 6889 k.o. Odra**

1. **5. Suvlasnički dio: 3043/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)**
Poslovni prostor PP1 - dječji vrtić u prizemlju, ukupne tlocrtne površine 418,14 m²
2. **9. Suvlasnički dio: 310/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)**
Spremište SP 8 u podrumu, ukupne tlocrtne površine 42,65 m²
3. **10. Suvlasnički dio: 252/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)**
Spremište SP 9 u podrumu, ukupne tlocrtne površine 34,61 m²

Vlasnik: **MUDRE GLAVICE D.O.O. , OIB: 73473510614, SAMOBOR, STRAŽNIČKA ULICA 39**

Svrha izrade
Procjemenog
elaborata: **Procjembeni elaborat se izrađuje za potrebe određivanja
kupoprodajne cijene predmeta procjene**

Izradio: Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina
Ivan Čeović d.i.g.

PREDMET: **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

NEKRETNINA : **z.k.č.br. 2538/2 upisana u z.k.ul.br. 6889 k.o. Odra**

1. **5. Suvlasnički dio: 3043/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)**

Poslovni prostor PP1 - dječji vrtić u prizemlju, ukupne tlocrtne površine 418,14 m²

2. **9. Suvlasnički dio: 310/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)**

Spremište SP 8 u podrumu, ukupne tlocrtne površine 42,65 m²

3. **10. Suvlasnički dio: 252/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)**

Spremište SP 9 u podrumu, ukupne tlocrtne površine 34,61 m²

NARUČITELJ: **REPUBLIKA HRVATSKA**

GRAD ZAGREB

Zagreb, Trg Stjepana Radića 1

MB 2576651

OIB 61817894937

VLASNIK : **MUDRE GLAVICE D.O.O. , OIB: 73473510614, SAMOBOR, STRAŽNIČKA ULICA 39**

PROCJENITELJ: **Ivan Čeović dipl. ing. građ.**

Stalni sudski vještak za građevinarstvo

i procjenu tržišne vrijednosti nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

DATUM OČEVIDA: **26.02.2025.**

PROCIJENJENA
TRŽIŠNA
VRIJEDNOST
PREDMETNE
NEKRETNINE
NA DAN
VREDNOVANJA:

Pozicija	Etaža	Ukupna cijena - zaokruženo €
PRIZEMLJE	E - 5 (Poslovni prostor)	353.000,00
PODRUM	E - 9 (Spremište)	41.100,00
	E - 10 (Spremište)	33.400,00
Ukupno:		427.500,00

Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu tržišne vrijednosti nekretnina

a Sesvete, Kašinski odvojak 15

m 091/ 590 87 10

e iceovic5@yahoo.com

**OPĆI
AKTI**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015.)

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić, Zagreb, svibanj 2007

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 81/2015, 94/2017)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96, 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 55/13, 60/13, 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)

Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/2013, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)

Zakon o gradnji (NN br. 153/2013, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN br. 107/2007., 144/2012., 14/2014, 32/19)

Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta
i iznosa troškova komunalne infrastrukture

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

ISPRAVE Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

KLASA: 940-01/25-028/235

URBROJ: 251-11-31/012-25-2

Zagreb, 03.03.2025.

S A D R Ž A J

A – dio

1. Uvod

- 1.1. Kronologija
- 1.2. Očevid
- 1.3. Zadatak sudskog vještaka
- 1.4. Svrha izrade procjembenog elaborata

2. Podaci o nekretnini

- 2.1. Lokacija i položaj nekretnine
- 2.2. Prostorno planska namjena predmetne nekretnine

3. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

- 3.1. Odabir metode procjene
- 3.2. Opći uvjeti
- 3.3. Izračun tržišne vrijednosti nekretnine

4. Zaključak

5. Izjava vještaka

B - dio

1. Kopija e – Izvatka iz BZP - a

2. Kopija katastarskog plana

3. Kopija narudžbenice

4. Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena

C - dio

1. Rješenje Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije od 08.11.2024.

A – dio

1. Uvod

1.1. Kronologija

Prema Narudžbenici Grada Zagreba (Prilog B.3. Elaborata), pristupio sam procjeni tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

z.k.č.br. 2538/2 upisana u z.k.ul.br. 6889 k.o. Odra

1. **5. Suvlasnički dio: 3043/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)**

Poslovni prostor PP1 - dječji vrtić u prizemlju, ukupne tlocrtne površine 418,14 m²

2. **9. Suvlasnički dio: 310/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)**

Spremište SP 8 u podrumu, ukupne tlocrtne površine 42,65 m²

3. **10. Suvlasnički dio: 252/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)**

Spremište SP 9 u podrumu, ukupne tlocrtne površine 34,61 m²

vlasnika:

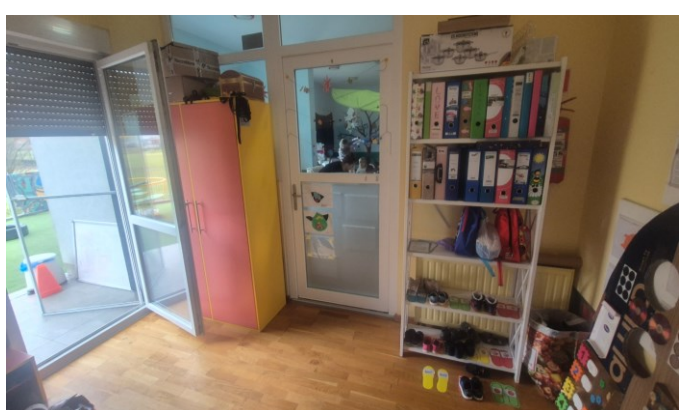
MUDRE GLAVICE D.O.O. , OIB: 73473510614, SAMOBOR, STRAŽNIČKA ULICA 39

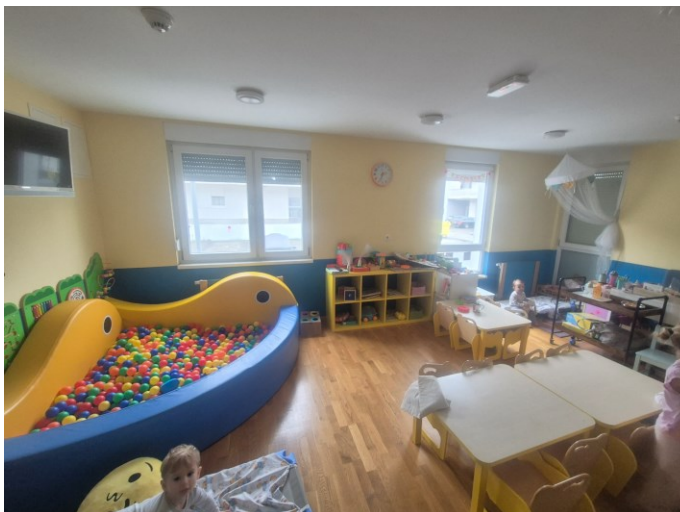
prema zatečenom stanju na dan očevida, a sukladno zakonskoj regulativi koja uređuje područje procjene nekretnina.

1.2. Očevid

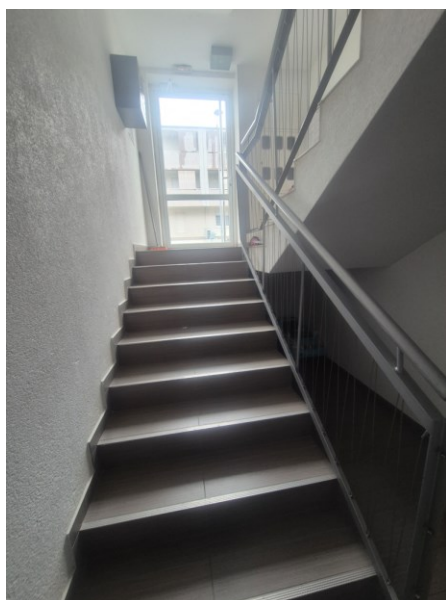
Prema ranije izloženom, dana 26.02.2025., obavio sam očevid na predmetnoj lokaciji kojom prilikom sam izvršio pregled nekretnina, te izradio fotodokumentaciju.

- fotodokumentacija





spremišta



Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu tržišne vrijednosti nekretnina

a Sesvete, Kašinski odvojak 15

m 091/ 590 87 10

e iceovic5@yahoo.com

Tehnički opis

Predmetna nekretnina nalazi se u naselju Odra – O2 naselje. Lokacija nekretnine je u cijelosti urbanizirana te izgrađena stambenim i stambeno - poslovnim zgradama. Ulica uz parcelu je asfaltirana.

Ulicom uz predmetnu nekretninu položena je gradska komunalna infrastruktura:

- vodovod
- kanalizacija
- električna energija
- plinovod
- DTK

Opis stambene zgrade koju koristi Centar za djecu, mlade i obitelji Velika Gorica

Predmetna stambena zgrada izgrađena je cca. 2009. Katnost zgrade je PO + PR + KAT i POTKROVLJE. Temelji su armirano betonski. Stubište je unutarnje, armirano betonsko, završno obrađeno, bez dizala. Pročelja su završno obrađena. Krov je ravan. Građevinska limarija na zgradi je izvedena, a odvodnja oborinskih voda je u kanalizaciju. Zgrada je priključena na gradske komunalne sisteme: vodovod, električna, plin, kanalizacija i telefonija.

Parkiranje je na vanjskim parkirnim mjestima.

Unutrašnjost zgrade je u cijelosti završno obrađena.

Gemoetrijski podaci

Pozicija	Etaža	Redni br.	Prostorija	Netto površina m ²	Koef.	Kom.	KVP m ²
PRIZEMLJE	E - 5	1	prostor vrtića - PP1	149,59	1,00	1	149,59
		2	izlaz	4,55	0,50	1	2,28
		3	PM 10	11,50	0,20	1	2,30
		4	PM 11	11,50	0,20	1	2,30
		5	PM 12	11,50	0,20	1	2,30
		6	PM 13	11,50	0,20	1	2,30
		7	zelenilo - vrt	218,00	0,10	1	21,80
PODRUM	E - 9	1	spremište SP 8	42,65	0,50	1	21,33
	E - 10	1	spremište SP 9	34,61	0,50	1	17,31
Ukupno:							221,50

Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz zk. uložka nekretnine evidentirana je pozitivna zabilješka:

Temeljem zapisnika broj Z-6605/2022/6889 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 22.05.2012. ZABILJEŽBA broj Z-27101/12

Zabilježu se da je za poslovni prostor PP1- dječji vrtić priložena Uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo (Klasa: UP/I-361-05/09-001/343 urbroj: 251-13-22/103-09-5) od 11. prosinca 2009. godine.

Glede prethodno navedenog, potpisani vještak smatra kako je predmetna poslovna zgrada legalna građevina u smislu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19), Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 i 145/24) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23).

1.3. Zadatak sudskog vještaka

Imenovani sudski vještak dobio je zadatak obaviti vještačenje te dati svoj pisani nalaz i stručno mišljenje o tržišnoj vrijednosti predmetnih nekretnina.

- **dan vrednovanja:** je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine. Dakle, dan vrednovanja je: **07.03.2025.**

- **dan kakvoće:** je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine. Dakle, dan kakvoće je: **dan očevida; 26.02.2025.**

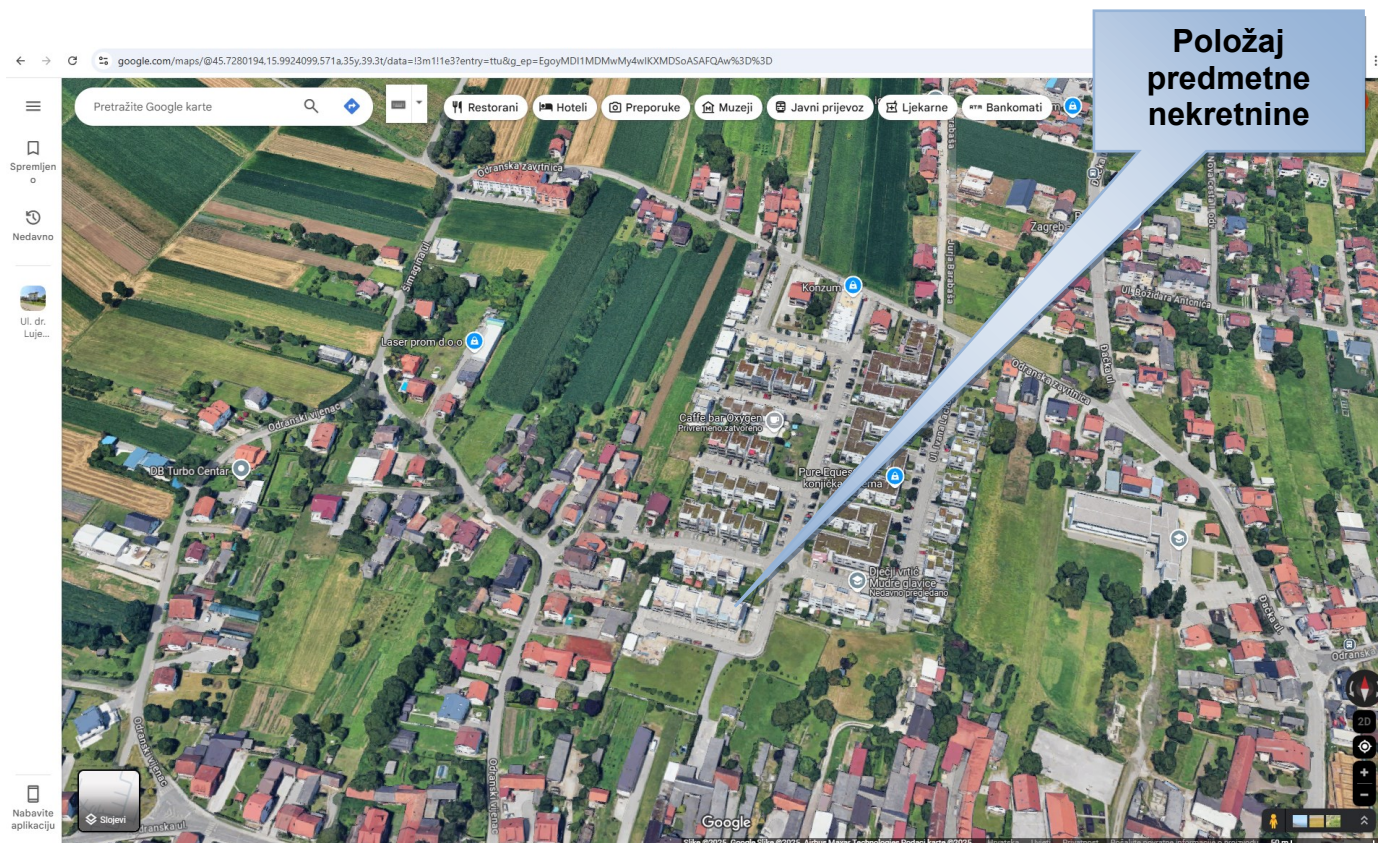
1.4. Svrha izrade procjembenog elaborata

Procjembeni elaborat se izrađuje za potrebe određivanja kupoprodajne cijene predmeta procjene.

2. Podaci o nekretnini

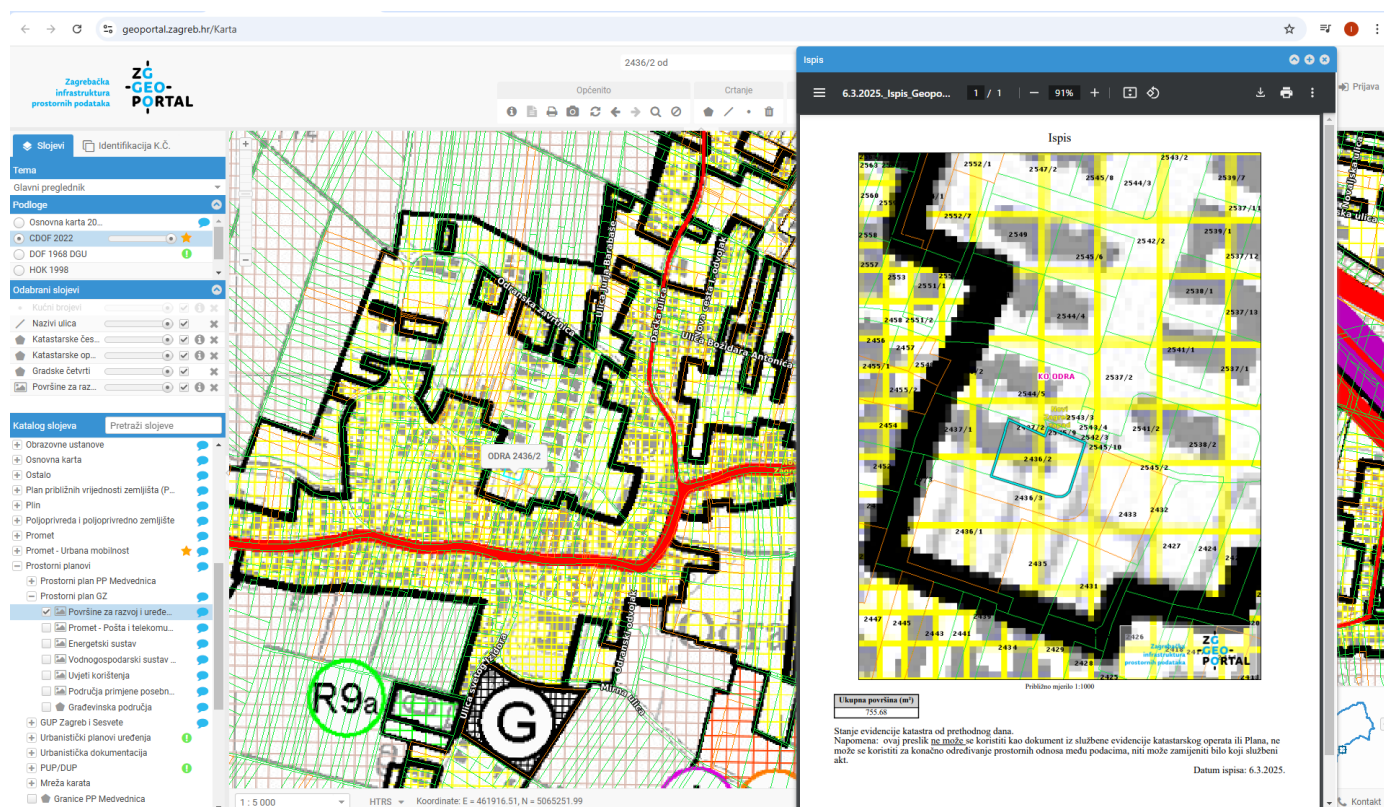
2.1. Lokacija i položaj nekretnine

Adresa (ulica i kućni broj): **Ulica Ivana Lackovića Croate, 10020 Zagreb-Novi**



izvor: <https://www.google.hr/maps>

2.2. Prostorno planska namjena predmetne nekretnine



ZAGREB 2000+
NOVA URBANA STRATEGIJA

PROSTORNI PLAN GRADA ZAGREBA - IZMJENE I DOPUNE 2017.

1.A.

KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

Površine za razvoj i uređenje - izmjene i dopune 2017.

Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Prostornog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/17)

<https://geoportal.zagreb.hr/Karta>

Uvidom u kartografske prikaze važećeg PP-a Grada Zagreba, usvaja se za predmetnu parcelu prostorno-planska namjena na dan kakvoće: **GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA – PRETEŽITO STANOVANJE – NEIZGRAĐENO - UREĐENO.**

Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu tržišne vrijednosti nekretnina

a Sesvete, Kašinski odvojak 15

m 091/ 590 87 10

e iceovic5@yahoo.com

3. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

3.1. Odabir metode procjene

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda (čl.23. Zakona). Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

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

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

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

.....

Za izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, odabiremo **Prihodovnu metodu**.

.....

3.2. Opći uvjeti

Gospodarsko stanje RH

U ovoj godini nastavljen je relativno snažan rast hrvatskog BDP-a, inflacija, iako i dalje na povišenoj razini, nastavila je usporavati, a potvrda za pozitivno stanje u gospodarstvu došla je i od sve tri vodeće svjetske agencije za kreditni rejting, koje su Hrvatsku svrstale u A kategoriju.

Nakon što je BDP u prošloj godini porastao za 3,1 posto, pozitivni trendovi, zahvaljujući ponajviše rastu potrošnje kućanstava i investicija, nastavljeni su i u ovoj godini, pa je tako u prvom kvartalu 2024. hrvatsko gospodarstvo poraslo za četiri posto, od travnja do kraja lipnja za 3,5 posto, a u trećem tromjesečju za 3,9 posto. Preostaje još vidjeti rezultate za četvrto tromjesečje koji će biti poznati krajem veljače iduće godine, no velika većina analitičara te domaćih i međunarodnih institucija je poprilično suglasno s procjenama Vlade, koja projicira rast u 2024. od 3,6 posto.

Primjerice, istovjetan rast za Hrvatsku prognozira Europska komisija, pri procjeni od 3,6 posto je i Hrvatska udruga banaka (HUB), Hrvatska narodna banka (HNB) prognozira rast za 3,7 posto, a Svjetska banka od 3,5 posto.

Hrvatsko gospodarstvo tako raste znatno brže od prosjeka EU-a i eurozone, koji bi prema prognozama Komisije u 2024. trebali ostvariti rast od 0,9 odnosno 0,8 posto.

Iako će usporiti u odnosu na ovu godinu, hrvatski BDP bi i u 2025. trebao rasti znatno snažnije od europskog prosjeka, pri čemu Vlada projicira rast od 3,2 posto, koji bi također trebao biti dominantno pogonjen rastom osobne potrošnje i investicija.

Rast plaća i zaposlenosti, pad nezaposlenosti

Komisija je blago optimističnija od Vlade pa hrvatskom gospodarstvu u 2025. prognozira rast od 3,3 posto, pri istovjetnoj procjeni je i HNB, dok je Svjetska banka na tri posto.

U ovoj godini se očekuje pad udjela javnog duga u BDP-u na 57,4 posto te deficit konsolidirane opće države od 2,1 posto. Taj udjel bi u idućoj godini trebao nastaviti padati, na 56 posto, dok bi deficit trebao iznositi 2,3 posto. Time će Hrvatska i u ovoj i idućoj godini prema oba kriterija biti unutar mastriških kriterija.

Ovu godinu je obilježio i daljnji snažan rast plaća, potaknut i reformom plaća u državnom i javnom sektoru, koja je rezultirala njihovim rastom za prosječno 32 posto. Tu je i rekordna razina zaposlenosti, koja je u jednom trenutku dosegla gotovo 1,75 milijuna, kao i rekordno niska nezaposlenost, pri čemu se u idućoj godini na tržištu rada očekuje nastavak pozitivnih trendova.

Inflacija i dalje na povišenim razinama

Nakon 10,8 posto u 2022. i osam posto u 2023., inflacija je nastavila usporavati i u ovoj godini, no i dalje je na povišenim razinama. Pritom Vlada prognozira njen rast u 2024. od oko tri posto, a 2,7 posto u 2025. godini.

No, u javnosti su i dalje prisutni brojni primjeri visokih cijena hrane, pri čemu brojni građani u kupovinu odlaze u susjedne zemlje, poput Slovenije i Italije. Da postoje oni koji pretjerano dižu cijene iznova je ocijenio i predsjednik Vlade Andrej Plenković, dok je ministar gospodarstva Ante Šušnjar najavio moguće proširenje liste proizvoda s limitiranim cijenama, kojih je trenutno 30.

Limitiranje cijena osnovnih proizvoda samo je dio Vladinih antiinflacijskih mjera, kojima već dulje vrijeme za građane i gospodarstvo subvencionira cijene struje, plina i naftnih derivata, a također i financijski pomaže umirovljenicima te socijalno ugroženim građanima.

<https://www.poslovni.hr>

BN Komentar 15.10.2024.

Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

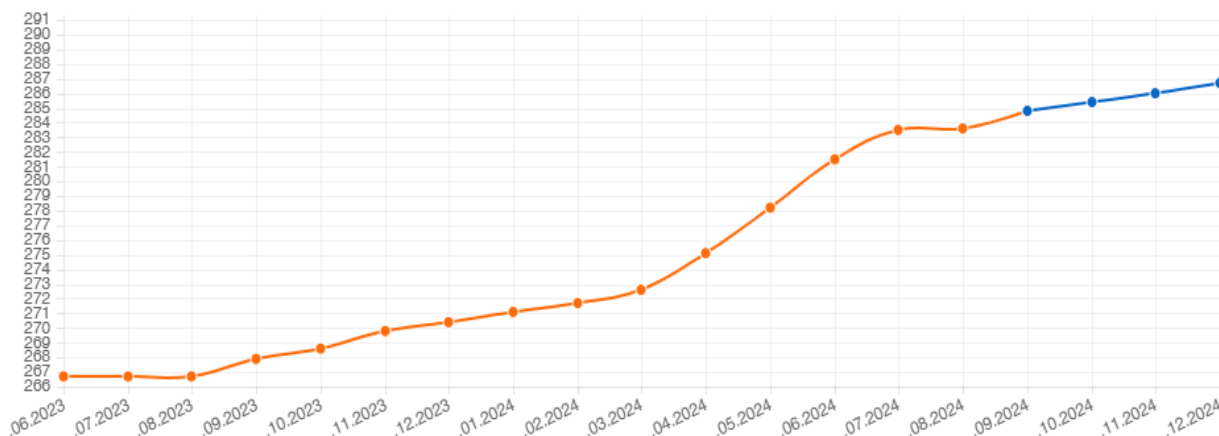
BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

BN Indeks

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 09/2024

284,8

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,40%

Promjena u odnosu na godinu dana

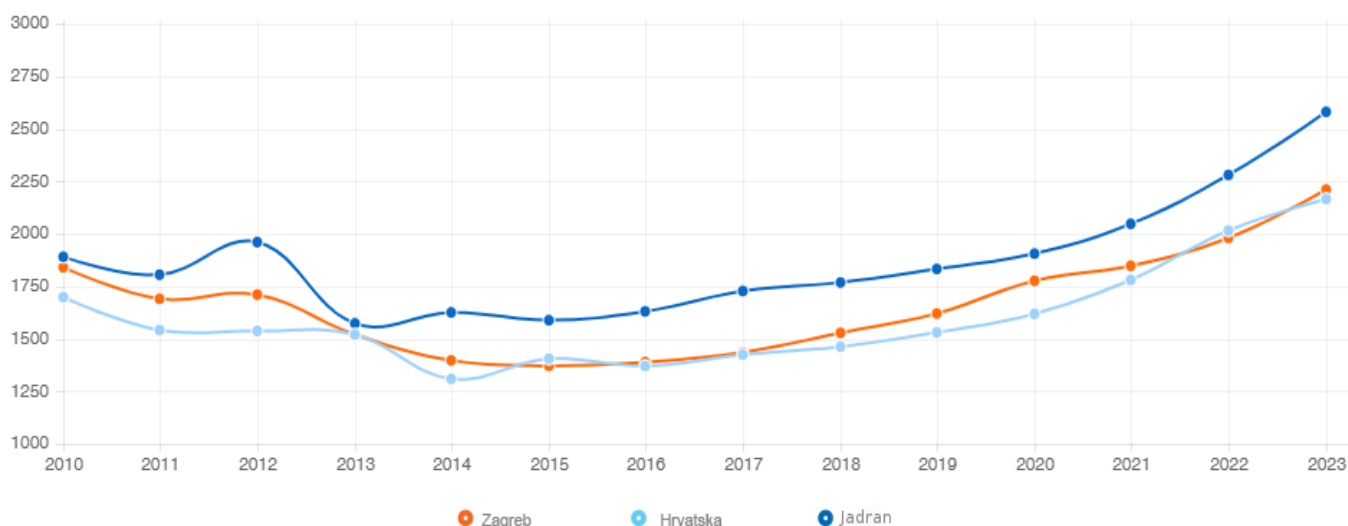
6,29%

U odnosu na početak godine

5,30%

Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



<https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu tržišne vrijednosti nekretnina

a Sesvete, Kašinski odvojak 15

m 091/ 590 87 10

e iceovic5@yahoo.com

3.3. Izračun tržišne vrijednosti nekretnine

Za potrebe određivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koristio sam Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena (Grad Zagreb, 940-01/25-028/235, URBROJ: 251-11-31/012-25-2, Zagreb, 03.03.2025., Prilog B.4. ovog Elaborata).

Redni broj	Adresa	k.č.br.	k.o.	Ugovorena mjesečna zakupnina [€]	Podliježe naplati PDV- a	Uključen PDV	Ugovorena mjesečna zakupnina bez PDV- a [€]	Površina u prometu [m ²]	Cijena Zakupa [€/m ²]	Datum Ugovora
1	PLANINSKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	1088/2	SESVETE	600,00	NE	NE	600,00	100,00	6,00	05.06.2024
2	KVINTIČKA ULICA 80, GRAD ZAGREB	946/3	GRAČANI	7.125,00	DA	DA	5.700,00	495,76	11,50	27.03.2024
3	DOMAŠINEČKA ULICA 4, GRAD ZAGREB	5740/2	VRAPČE	1.000,00	NE	NE	1.000,00	92,86	10,77	07.02.2023
4	ULICA DAVORINA BAZJANCA 11, GRAD ZAGREB	5151/2	TREŠNJEVKA	800,00	NE	NE	800,00	61,00	13,11	04.02.2023
5	KRALJEVEČKI OGRANAK 14, GRAD ZAGREB	4220	ŠESTINE	1.550,00	NE	NE	1.550,00	100,00	15,50	15.01.2023
6	TRAVANJSKA ULICA 14, GRAD ZAGREB	4054/2	RUDEŠ	425,54	DA	DA	340,43	47,34	7,19	07.12.2022
7	ULICA GRADA CHICAGA 35, GRAD ZAGREB	4379/17	ŽITNJAK	400,00	NE	NE	400,00	31,68	12,63	01.10.2022
8	KAMENARKA 2, GRAD ZAGREB	623/1	JAKUŠEVEC NOVI	929,06	NE	NE	929,06	210,00	4,42	15.09.2022
9	ULICA KNEZA BORNE 26/1, GRAD ZAGREB	7188/1	CENTAR	7.500,00	DA	DA	6.000,00	570,26	10,52	01.09.2022
10	VUKOMEREC 36, GRAD ZAGREB	3204/1	PEŠČENICA	800,00	NE	NE	800,00	82,41	9,71	22.08.2022
11	STUBIČKA ULICA 18/1, GRAD ZAGREB	5894/1	SESVETSKI KRALJEVEC	2.659,42	NE	NE	2.659,42	665,00	4,00	01.01.2022
12	ULICA VILIMA KORAJCA 8, GRAD ZAGREB	2923	STENJEVEC	466,08	NE	NE	466,08	72,00	6,47	28.05.2021
13	BUZINSKI PRILAZ 33, GRAD ZAGREB	363/1	ODRA	6.600,00	NE	NE	6.600,00	472,06	13,98	30.12.2021
14	SREBRNJAK 116, GRAD ZAGREB	3818/1	MAKSIMIR	3.650,00	NE	NE	3.650,00	1.132,00	3,22	01.12.2021

„Grubim čišćenjem“ iz daljnje analize izostavljene su transakcije pod rednim brojem:

- 1. i 8. budući iz izvotka nije sasvim jasno jesu li u površinu koja je predmet zakupa uključeni vrtovi. No, ako i zanemarimo ovu činjenicu, jedinične cijene zakupa u navedenim transakcijama su vrlo niske pa bi se dodavanjem površina vrtova jedinične cijene zakupa još smanjile i ne bi participirale u konačnom izračunu zbog velikog odstupanja od srednje vrijednosti međuvremenski izjednačenih jediničnih cijena zakupa.
- 5. u navedenu cijenu zakupa uključene su režije pa navedenu transakciju isključujemo iz daljnje analize.
- 13. zbog promjenjive cijene zakupa tijekom ugovorenog perioda predmetnu transakciju isključujemo iz daljnje analize.

Tablica 1. Međuvremensko izjednačenje – 1. iteracija

Redni broj	Adresa	k.č.br.	k.o.	Ugovorena mjesečna zakupnina [€]	Podliježe naplati PDV-a	Uključen PDV	Ugovorena mjesečna zakupnina bez PDV-a [€]	Površina u prometu [m ²]	Cijena Zakupa [€/m ²]	Datum Ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]	Odstupanje od prosjeka [%]
2	KVINTIČKA ULICA 80, GRAD ZAGREB	946/3	GRAČANI	7.125,00	DA	DA	5.700,00	495,76	11,50	27.03.2024	210,30	220,10	1,05	12,03	14,33%
3	DOMAŠINEČKA ULICA 4, GRAD ZAGREB	5740/2	VRAPČE	1.000,00	NE	NE	1.000,00	92,86	10,77	07.02.2023	193,34	220,10	1,14	12,26	16,48%
4	ULICA DAVORINA BAZJANCA 11, GRAD ZAGREB	5151/2	TREŠNJEVKA	800,00	NE	NE	800,00	61,00	13,11	04.02.2023	193,34	220,10	1,14	14,93	41,86%
6	TRAVANJSKA ULICA 14, GRAD ZAGREB	4054/2	RUDEŠ	425,54	DA	DA	340,43	47,34	7,19	07.12.2022	193,34	220,10	1,14	8,19	-22,22%
7	ULICA GRADA CHICAGA 35, GRAD ZAGREB	4379/17	ŽITNJAK	400,00	NE	NE	400,00	31,68	12,63	01.10.2022	193,34	220,10	1,14	14,37	36,57%
9	ULICA KNEZA BORNE 26/1, GRAD ZAGREB	7188/1	CENTAR	7.500,00	DA	DA	6.000,00	570,26	10,52	01.09.2022	182,31	220,10	1,21	12,70	20,69%
10	VUKOMEREC 36, GRAD ZAGREB	3204/1	PEŠČENICA	800,00	NE	NE	800,00	82,41	9,71	22.08.2022	182,31	220,10	1,21	11,72	11,35%
11	STUBIČKA ULICA 18/1, GRAD ZAGREB	5894/1	SESVETSKI KRALJEVEC	2.659,42	NE	NE	2.659,42	665,00	4,00	01.01.2022	168,63	220,10	1,31	5,22	-50,40%
12	ULICA VILIMA KORAJCA 8, GRAD ZAGREB	2923	STENJEVEC	466,08	NE	NE	466,08	72,00	6,47	28.05.2021	152,55	220,10	1,44	9,34	-11,26%
14	SREBRNJAK 116, GRAD ZAGREB	3818/1	MAKSIMIR	3.650,00	NE	NE	3.650,00	1.132,00	3,22	01.12.2021	158,32	220,10	1,39	4,48	-57,41%
Prosjek: 10,52 €/m ²															

Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa poslovnog prostora pod rednim brojem 14. najsnažnije odstupa od srednje vrijednosti međuvremenski izjednačenih jediničnih cijena zakupa, više od zakonski dozvoljenih $\pm 30\%$ te ju stoga izostavljamo iz daljnje analize.

Tablica 2. Međuvremensko izjednačenje – 2. iteracija

Redni broj	Adresa	k.č.br.	k.o.	Ugovorena mjesečna zakupnina [€]	Podliježe naplati PDV- a	Uključen PDV	Ugovorena mjesečna zakupnina bez PDV- a [€]	Površina u prometu [m ²]	Cijena Zakupa [€/m ²]	Datum Ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]	Odstupanje od prosjeka [%]
2	KVINTIČKA ULICA 80, GRAD ZAGREB	946/3	GRAČANI	7.125,00	DA	DA	5.700,00	495,76	11,50	27.03.2024	210,30	220,10	1,05	12,03	7,48%
3	DOMAŠINEČKA ULICA 4, GRAD ZAGREB	5740/2	VRAPČE	1.000,00	NE	NE	1.000,00	92,86	10,77	07.02.2023	193,34	220,10	1,14	12,26	9,50%
4	ULICA DAVORINA BAZJANCA 11, GRAD ZAGREB	5151/2	TREŠNJEVKA	800,00	NE	NE	800,00	61,00	13,11	04.02.2023	193,34	220,10	1,14	14,93	33,35%
6	TRAVANJSKA ULICA 14, GRAD ZAGREB	4054/2	RUDEŠ	425,54	DA	DA	340,43	47,34	7,19	07.12.2022	193,34	220,10	1,14	8,19	-26,88%
7	ULICA GRADA CHICAGA 35, GRAD ZAGREB	4379/17	ŽITNJAK	400,00	NE	NE	400,00	31,68	12,63	01.10.2022	193,34	220,10	1,14	14,37	28,38%
9	ULICA KNEZA BORNE 26/1, GRAD ZAGREB	7188/1	CENTAR	7.500,00	DA	DA	6.000,00	570,26	10,52	01.09.2022	182,31	220,10	1,21	12,70	13,45%
10	VUKOMEREC 36, GRAD ZAGREB	3204/1	PEŠČENICA	800,00	NE	NE	800,00	82,41	9,71	22.08.2022	182,31	220,10	1,21	11,72	4,68%
11	STUBIČKA ULICA 18/1, GRAD ZAGREB	5894/1	SESVETSKI KRALJEVEC	2.659,42	NE	NE	2.659,42	665,00	4,00	01.01.2022	168,63	220,10	1,31	5,22	-53,38%
12	ULICA VILIMA KORAJICA 8, GRAD ZAGREB	2923	STENJEVEC	466,08	NE	NE	466,08	72,00	6,47	28.05.2021	152,55	220,10	1,44	9,34	-16,58%
											Prosjeak: 11,20 €/m²				

Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa poslovnog prostora pod rednim brojem 11. najснаžnije odstupa od srednje vrijednosti međuvremenski izjednačenih jediničnih cijena zakupa, više od zakonski dozvoljenih $\pm 30\%$ te ju stoga izostavljamo iz daljnje analize.

Tablica 3. Međuvremensko izjednačenje – 3. iteracija

Redni broj	Adresa	k.č.br.	k.o.	Ugovorena mjesečna zakupnina [€]	Podliježe naplati PDV- a	Uključen PDV	Ugovorena mjesečna zakupnina bez PDV- a [€]	Površina u prometu [m ²]	Cijena Zakupa [€/m ²]	Datum Ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]	Odstupanje od prosjeka [%]
2	KVINTIČKA ULICA 80, GRAD ZAGREB	946/3	GRAČANI	7.125,00	DA	DA	5.700,00	495,76	11,50	27.03.2024	210,30	220,10	1,05	12,03	0,75%
3	DOMAŠINEČKA ULICA 4, GRAD ZAGREB	5740/2	VRAPČE	1.000,00	NE	NE	1.000,00	92,86	10,77	07.02.2023	193,34	220,10	1,14	12,26	2,65%
4	ULICA DAVORINA BAZJANCA 11, GRAD ZAGREB	5151/2	TREŠNJEVKA	800,00	NE	NE	800,00	61,00	13,11	04.02.2023	193,34	220,10	1,14	14,93	25,01%
6	TRAVANJSKA ULICA 14, GRAD ZAGREB	4054/2	RUDEŠ	425,54	DA	DA	340,43	47,34	7,19	07.12.2022	193,34	220,10	1,14	8,19	-31,45%
7	ULICA GRADA CHICAGA 35, GRAD ZAGREB	4379/17	ŽITNJAK	400,00	NE	NE	400,00	31,68	12,63	01.10.2022	193,34	220,10	1,14	14,37	20,35%
9	ULICA KNEZA BORNE 26/1, GRAD ZAGREB	7188/1	CENTAR	7.500,00	DA	DA	6.000,00	570,26	10,52	01.09.2022	182,31	220,10	1,21	12,70	6,36%
10	VUKOMEREC 36, GRAD ZAGREB	3204/1	PEŠČENICA	800,00	NE	NE	800,00	82,41	9,71	22.08.2022	182,31	220,10	1,21	11,72	-1,87%
12	ULICA VILIMA KORAJICA 8, GRAD ZAGREB	2923	STENJEVEC	466,08	NE	NE	466,08	72,00	6,47	28.05.2021	152,55	220,10	1,44	9,34	-21,80%
												Prosjeak: 11,94 €/m²			

Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa poslovnog prostora pod rednim brojem 6. najsnažnije odstupa od srednje vrijednosti međuvremenski izjednačenih jediničnih cijena zakupa, više od zakonski dozvoljenih $\pm 30\%$ te ju stoga izostavljamo iz daljnje analize.

Tablica 4. Međuvremensko izjednačenje – 4. iteracija

Redni broj	Adresa	k.č.br.	k.o.	Ugovorena mjesečna zakupnina [€]	Podliježe naplati PDV- a	Uključen PDV	Ugovorena mjesečna zakupnina bez PDV- a [€]	Površina u prometu [m ²]	Cijena Zakupa [€/m ²]	Datum Ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]	Odstupanje od prosjeka [%]
2	KVINTIČKA ULICA 80, GRAD ZAGREB	946/3	GRAČANI	7.125,00	DA	DA	5.700,00	495,76	11,50	27.03.2024	210,30	220,10	1,05	12,03	-3,58%
3	DOMAŠINEČKA ULICA 4, GRAD ZAGREB	5740/2	VRAPČE	1.000,00	NE	NE	1.000,00	92,86	10,77	07.02.2023	193,34	220,10	1,14	12,26	-1,77%
4	ULICA DAVORINA BAZJANCA 11, GRAD ZAGREB	5151/2	TREŠNJEVKA	800,00	NE	NE	800,00	61,00	13,11	04.02.2023	193,34	220,10	1,14	14,93	19,63%
7	ULICA GRADA CHICAGA 35, GRAD ZAGREB	4379/17	ŽITNJAK	400,00	NE	NE	400,00	31,68	12,63	01.10.2022	193,34	220,10	1,14	14,37	15,18%
9	ULICA KNEZA BORNE 26/1, GRAD ZAGREB	7188/1	CENTAR	7.500,00	DA	DA	6.000,00	570,26	10,52	01.09.2022	182,31	220,10	1,21	12,70	1,78%
10	VUKOMEREC 36, GRAD ZAGREB	3204/1	PEŠČENICA	800,00	NE	NE	800,00	82,41	9,71	22.08.2022	182,31	220,10	1,21	11,72	-6,09%
12	ULICA VILIMA KORAJICA 8, GRAD ZAGREB	2923	STENJEVEC	466,08	NE	NE	466,08	72,00	6,47	28.05.2021	152,55	220,10	1,44	9,34	-25,16%
											Prosjek: 12,48 €/m²				

Cijena zakupa poslovnog prostora

- Prosječna jedinična cijena zakupa za lokaciju nekretnine: **12,48 €/m²**
- Koeficijent prilagodbe za predmetnu nekretninu
(lokacija, mikrolokacija, veličina, uređenje i opremljenost prostora): **1,0**
- Usvojena jedinična cijena zakupa za predmetnu nekretninu:

$$1,0 \times 12,48 \text{ €/m}^2 = 12,48 \text{ €/m}^2$$

OOVK – predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja predmetne nekretnine

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

Smanjenje vrijednosti zbog starosti:

Godina procjene:		2025		
Godina izgradnje (procjena):		2009		
Starost zgrade:		16	godina	
OVK (Prilog 9.):		80	godina	
Faktor korištenja (FK) (Prilog 10.):		2,0		
Relativna starost:		0,20	ili	20,00%
% OOVK (Prilog 10.):		68%		
OOVK (Prilog 10.):		54	godina	

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine

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

$$PV = PG * M$$

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

Ukupna KVP (E-5 + E-9 + E-10): **221,50 m²**
 Tržišna najamnina za poslovni prostor: **12,48 €/m²**
 Popunjenost: **95%**
 Troškovi gospodarenja : **15%**

Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13 Pravilnika):

rehabilitacija, domovi: **6,5 %**

Prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka (prilog 13 Pravilnika):

Tržišna stopa kapitalizacije:	6,50%
Položaj nekretnine (-1,0% do 1,0%):	0,00%
Kvaliteta građevine (-0,5% do 1,0%):	0,25%
Rizik naplate najamnine/zakupnine (-0,5% do 1,0%):	-0,50%
Gospodarska situacija (-0,5% do 1,0%):	0,00%
Razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%):	-0,25%
Prilagođena stopa kapitalizacije - Ukupno:	6,00%

Ukupni godišnji prihodi:									
12	x	0,95	x	12,48	x	182,87	=	26.017,28 €	

Troškovi gospodarenja:									
				26.017,28	x	0,15	=	3.902,59 €	
PG - čisti prihod:								22.114,69 €	
M - multiplikator (prilog 14. Pravilnika):								15,95	
OOVK:								54,0	
Prilagođena stopa kapitalizacije:								6,00%	
PV - prihodovna vrijednost nekretnine:									
				22.114,69	x	15,95	=	352.729,28 €	
jedinična cijena po m ² KVP - a:						1.928,85 €/m ²			

4. Zaključak

Nakon obavljenog očevida, analize dostupne dokumentacije i provedenih izračuna, na temelju znanja i vještina, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, procjenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine oznake:

z.k.č.br. 2538/2 upisana u z.k.ul.br. 6889 k.o. Odra

1. 5. Suvlasnički dio: 3043/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

Poslovni prostor PP1 - dječji vrtić u prizemlju, ukupne tlocrtne površine 418,14 m²

2. 9. Suvlasnički dio: 310/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)

Spremište SP 8 u podrumu, ukupne tlocrtne površine 42,65 m²

3. 10. Suvlasnički dio: 252/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)

Spremište SP 9 u podrumu, ukupne tlocrtne površine 34,61 m²

iznosi:

<i>Pozicija</i>	<i>Etaža</i>	<i>KVP m²</i>	<i>Jedinična cijena €/m²</i>	<i>Ukupna cijena €</i>
PRIZEMLJE	E - 5 (Poslovni prostor)	182,87	1.928,85	352.729,28
PODRUM	E - 9 (Spremište)	21,33		41.132,78
	E - 10 (Spremište)	17,31		33.378,79
<i>Ukupno:</i>				<i>427.240,86</i>

a prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl.68, toč. 5) pa je konačno (uz primjenu Upute o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, RH, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, KLASA: 364-04/21-01/2, 08.05.2023.); **procijenjena tržišna vrijednosti predmetne nekretnine, na dan vrednovanja:**

Pozicija	Etaža	KVP m ²	Jedinična cijena €/m ²	Ukupna cijena €	Ukupna cijena - zaokruženo €
PRIZEMLJE	E - 5 (Poslovni prostor)	182,87	1.928,85	352.729,28	353.000,00
PODRUM	E - 9 (Spremište)	21,33		41.132,78	41.100,00
	E - 10 (Spremište)	17,31		33.378,79	33.400,00
Ukupno:					427.500,00

5. Izjava vještaka

Izjavljujem kako sam svoje dužnosti izvršio nepristrano i neovisno, u skladu s pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima. Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti, sadašnjosti ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koje mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost. Dostupnim podacima koristio sam se u dobroj vjeri i najboljem znanju.

Sesvete, 10.03.2025.

Izradio:

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina
Ivan Čeović d.i.g.

B – dio

1. Kopija e – Izvatka iz BZP - a



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 06.03.2025. 19:11

Katastarska općina: 339083, ODRA

Broj ZK uložka: 6889

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 5, 9, 10 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2538/2	31	Ulica Ivana Lackovića Croate DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, ODRA, ULICA IVANA LACKOVIĆA CROATE 13, 15	904 613 291	
			UKUPNO:	904	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-6605/2022/6889 prenosi se sljedeći upis: Zaprimiteljeno 22.05.2012. broj Z-27101/12 Zabilježuje se da je za objekat sagrađen na kčbr. 2538/2 priložena Uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo (Klasa: UP/I-361-05/09-001/293 urbroj: 251-13-22/103-09-4) od 14. listopada 2009. godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Suvlasnički dio: 3043/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) poslovni prostor PP1-dječji vrtić, u prizemlju označen u planu posebnih dijelova zgrade žutom bojom, zatvorene tlocrtne površine 149,59 m2 kojem pripadaju sporedni dijelovi: izlaz tlocrtne površine 4,55 m2 što zajedno čini tlocrtnu površinu od 154,14 m2 sa pripadcima: parkirališno mjesto PM 10 površine 11,50 m2, parkirališno mjesto PM 11 površine 11,50 m2, parkirališno mjesto PM 12 površine 11,50 m2, parkirališno mjesto PM 13 površine 11,50 m2, te zelenilo površine 218,00 m2 ukupna tlocrtna površina poslovnog prostora iznosi 418,14 m2 MUDRE GLAVICE D.O.O. , OIB: 73473510614, SAMOBOR, STRAŽNIČKA ULICA 39	
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-6605/2022/6889 prenosi se sljedeći upis: Zaprimiteljeno 22.05.2012. broj Z-27101/12 Zabilježuje se da je za poslovni prostor PP1- dječji vrtić priložena Uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo (Klasa: UP/I-361-05/09-001/343 urbroj: 251-13-22/103-09-5) od 11. prosinca 2009. godine.	ZABILJEŽBA
9.	Suvlasnički dio: 310/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) spremište SP 8 u podrumu, označeno u planu posebnih dijelova zgrade roza bojom, zatvorene tlocrtne površine 42,65 m2 ukupna tlocrtna površina spremišta SP 8 iznosi 42,65 m2 MUDRE GLAVICE D.O.O. , OIB: 73473510614, SAMOBOR, STRAŽNIČKA ULICA 39	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

06.03.2025. 19:21:24

Stranica: 1

Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu tržišne vrijednosti nekretnina

a Sesvete, Kašinski odvojak 15

m 091/ 590 87 10

e iceovic5@yahoo.com

26/38

Katastarska općina: 339083, ODRA

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 6889

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10.	Suvlasnički dio: 252/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) spremište SP 9 u podrumu označeno u planu posebnih dijelova zgrade roza bojom, zatvorene tlocrtne površine 34,61 m2 ukupna tlocrtna površina spremišta SP 9 iznosi 34,61 m2 MUDRE GLAVICE D.O.O. , OIB: 73473510614, SAMOBOR, STRAŽNIČKA ULICA 39	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 5 (3043/10000)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-6605/2022/6889 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 23.03.2016.g. pod brojem Z-7086/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE JAVNOBILJEŽNIČKI SOLEMNIZIRANOG POD OV-1999/16 15.03.2016, PUNOMOĆ ULOŽENA U ZBIRKU ISPRAVA POD Z-26641/15 07.09.2015, u A, radi osiguranja tražbine u iznosu od 700.000,00 kn, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 2% godišnje koja je promjenjiva temeljem Odluke uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu po stopi od 10,05% godišnje, koja je promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika i svih ostalih troškova, naknada i uvjeta iz citiranog Ugovora za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9	700.000,00 KN	
1. Na suvlasnički dio: 9 (310/10000)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-6605/2022/6889 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 23.03.2016.g. pod brojem Z-7086/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE JAVNOBILJEŽNIČKI SOLEMNIZIRANOG POD OV-1999/16 15.03.2016, PUNOMOĆ ULOŽENA U ZBIRKU ISPRAVA POD Z-26641/15 07.09.2015, u A, radi osiguranja tražbine u iznosu od 700.000,00 kn, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 2% godišnje koja je promjenjiva temeljem Odluke uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu po stopi od 10,05% godišnje, koja je promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika i svih ostalih troškova, naknada i uvjeta iz citiranog Ugovora za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9	700.000,00 KN	
1. Na suvlasnički dio: 10 (252/10000)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-6605/2022/6889 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 23.03.2016.g. pod brojem Z-7086/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE JAVNOBILJEŽNIČKI SOLEMNIZIRANOG POD OV-1999/16 15.03.2016, PUNOMOĆ ULOŽENA U ZBIRKU ISPRAVA POD Z-26641/15 07.09.2015, u A, radi osiguranja tražbine u iznosu od 700.000,00 kn, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 2% godišnje koja je promjenjiva temeljem Odluke uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu po stopi od 10,05% godišnje, koja je promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika i svih ostalih troškova, naknada i uvjeta iz citiranog Ugovora za korist:	700.000,00 KN	

Katastarska općina: 339083, ODRA

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 6889

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.03.2025.

2. Kopija katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA

GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 06.03.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. ODRA

k.č.br.: 2538/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu tržišne vrijednosti nekretninaa Sesvete, Kašinski odvojak 15m 091/ 590 87 10e iceovic5@yahoo.com

29/38

3. Kopija narudžbenice

 REPUBLIKA HRVATSKA GRAD ZAGREB	NARUDŽBENICA	Datum: 04.03.2025 Str.: 1/2
--	---------------------	--------------------------------

NARUČITELJ:	Grad Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, MB 2576651, OIB 61817894937
-------------	---

NARUDŽBENICA br.	2025-7493
------------------	-----------

Predmet nabave:	VJEŠTAČENJA U PREDMETIMA RJEŠAVANJA IMOVINSKO PRAVNIH ODNOSA
-----------------	--

IZVRŠITELJ:	IVAN ČEOVIĆ, DIPL. ING. GRAĐ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAD. I PROCJENU NEKRETNINA
Adresa izvršitelja:	KAŠINSKI ODVOJAK 15, 10360 SESVETE OIB: 88314788554

NARUČENA DOBRA – USLUGE ISPORUČITE NA NASLOV: GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE, Trg Stjepana Radića 1
ROK ISPORUKE: 10 dana od zaprimanja narudžbenice
NACIN IZVRŠENJA: prema ponudi IVAN ČEOVIĆ, DIPL. ING. GRAĐ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAD. I PROCJENU NEKRETNINA, KAŠINSKI ODVOJAK 15, 10360 SESVETE. Datum ponude od 25.02.2025.

RED. BR.	TRGOVAČKI NAZIV DOBRA - USLUGE	JED. MJERE	KOLIČINA	CIJENA (bez PDV-a)	I Z N O S (5x4)
1	2	3	4	5	6
1.	VJEŠTAČENJA U PREDMETIMA RJEŠAVANJA IMOVINSKO PRAVNIH ODNOSA, procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine dječji vrtić -Odra	USLUGA	1.00	875.00	875.00
UKUPNO EUR:					875.00

 GRAD ZAGREB	
---	--

Datum: 04.03.2025

Str.: 2/2

Način i rok plaćanja:	Naručitelj se obvezuje ovjereni nesporni dio računa isplatiti izvršitelju u roku 30 dana od dana primitka računa. Izvršitelj je obavezan prema Naručitelju poslati isključivo eRačun.		
Napomena:	Procjembebi elaborat tržišne vrijednosti nekretnien, dječji vrtić -Odra		
Račun ispostaviti Gradskom uredu za upravljanje imovinom i stanovanje			
Narudžbenicu sastavio: GRADSKI URED ZA FINACIJE I JAVNU NABAVU		Kontakt osoba: Monika Šantić, 6101-046, monika.santic@zagreb.hr Stipe Matić, 6100-083, stipe.matic@zagreb.hr	

Algoritam potpisa:	SHA 256
Broj zapisa:	406-05/25-003/438, 251-05-52/011-25-2
Kontrolni broj:	82_JG_93CkqYMLsEgRDhlw
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

4. Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01/25-028/235
URBROJ: 251-11-31/012-25-3
Zagreb, 3.3.2025.

IVAN ČEOVIĆ
Kašinski odvojak 15
10360 Sesvete

PREDMET: Poslovni prostor, Ulica Lackovića Croate 13, k.č. 2538/2 k.o. Odra

- izvadak iz ZKC-a ID: 57197
- 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) prema Vašem zahtjevu, u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za potrebe utvrđivanja zakupnine poslovnog prostora na adresi Ulica Lackovića Croate 13, k.č. 2538/2 k.o. Odra.

Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Lackovića Croate. Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC-a: poslovni prostor namjene dječji vrtić, dan vrednovanja: ožujak 2025. Izvadak sadrži sve raspoložive zakupnine poslovnih prostora namjene dječji vrtić s područja grada Zagreba.

Upravna pristojba naplaćena je sukladno Tar. br. 1. i Tarifi br. 19. sv. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 156/22).

S poštovanjem

P.O. PROČELNICE
VODITELJICA ODJELA

Ruža Lisac, dipl.ing.građ.



Broj zapisa:
Kontrolni broj:
Informacije za
provjeru
dokumenta:

940-01/25-028/235 251-11-31/012-25-3
YJuBPVbx9Uuq_hN3tFE2XA
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 skeniranjem QR koda ili na internet stranicama Grada Zagreba 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 /NAJAM/ZAKUP NEKRETNINA

Zatražio/la: IVAN ČEOVIĆ (88314788554)

ID Izvatka: 57197

1	R.B.R. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		Z	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA		PLANINSKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	KVINTIČKA ULICA 80, GRAD ZAGREB	DOMAŠINEČKA ULICA 4, GRAD ZAGREB	ULICA DAVORINA BAZJANCA 11, GRAD ZAGREB	KRALJEVEČKI OGRANAK 14, GRAD ZAGREB	TRAVANJSKA ULICA 14, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	NAMJENA GRAĐEVINE		ODGOJ I OBRAZOVANJE - DJEČJI VRTIĆ	ODGOJ I OBRAZOVANJE - DJEČJI VRTIĆ	ODGOJ I OBRAZOVANJE - DJEČJI VRTIĆ	ODGOJ I OBRAZOVANJE - DJEČJI VRTIĆ	ODGOJ I OBRAZOVANJE - DJEČJI VRTIĆ	ODGOJ I OBRAZOVANJE - DJEČJI VRTIĆ
6	K.Č.	ZEMLJIŠNA KATASTAR			5740/2			1535/52
7	K.D.				VRAPČE NOVO			VRAPČE STARO
8	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)							
9	POVRŠINA U PROMETU (m²)		100	495,76	92,86	61	100	47,34
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
11	K.Č.	KATASTAR	1088/2	946/3	5740/2	5151/2	4220	4054/2
12	K.D.		SESVETE	GRAČANI	VRAPČE	TREŠNJEVKA	ŠESTINE	RUDEŠ
13	TLOCRTNA POVRŠINA ZGRADE (m²)							
14	TLOCRTNA POVRŠINA POM. GRAD. (m²)							
15	POVRŠINA DVORIŠTA (m²)							
16	ETAŽNOST							
17	GBP							
18	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m²)		V - 400 VPM - 0					
19	GODINA IZGRADNJE		1985	2007	2010	1970	1998	1984
20	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q _{ext,net} [kWh/(m²a)]							
21	ENERGETSKI RAZRED PREMA E _{prim} [kWh/(m²a)]							
22	nZEB							
23	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)							
24	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA/ NAJAMNINA (EUR)		600,00	7.125,00	1.000,00	800,00	1.550,00	425,54
25	PODLJEŽJE NAPLATI PDV		NE	DA	NE	NE	NE	DA
	UKLJUČEN PDV		NE	DA	NE	NE	NE	DA
26	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		05.06.2024	27.03.2024	07.02.2023	04.02.2023	15.01.2023	07.12.2022
27	CIJENOVNI BLOK		GAJIŠĆE CENTAR	GRAČANI - REMETE	VRBANI	KNEŽIJA CENTAR	JELENOVAC - KRALJEVEC	VRBANI
28	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA	ULICA GRADA CHICAGA 35, GRAD ZAGREB	KAMENARICA 2, GRAD ZAGREB	ULICA KNEZA BORNE 26/1, GRAD ZAGREB	VUKOMEREC 30, GRAD ZAGREB	STUBIŠKA ULICA 18/1, GRAD ZAGREB	ULICA VILIMA KORAJCA 8, GRAD ZAGREB	BUIZINSKI PRILAZ 33, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PZG
5	NAMJENA GRAĐEVINE	ODGOJ I OBRAZOVANJE- DJEČJI VRTIĆ	ODGOJ I OBRAZOVANJE- DJEČJI VRTIĆ	ODGOJ I OBRAZOVANJE- DJEČJI VRTIĆ	ODGOJ I OBRAZOVANJE- DJEČJI VRTIĆ	ODGOJ I OBRAZOVANJE- DJEČJI VRTIĆ	ODGOJ I OBRAZOVANJE- DJEČJI VRTIĆ	DJEČJI VRTIĆ
6	K.Č.	9046/15		7188/1				
7	K.O.	GRAD ZAGREB		CENTAR				
8	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)							472,06
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	31,68	210	570,26	82,41	665	72	472,06
10	SUVLASNIČKI UDIJEL JE U PROMETU							
11	K.Č.	4379/17	623/1	7188/1	3204/1	5894/1	2923	363/1
12	K.O.	ŽITNJAK	JAKUŠEVAC NOVI	CENTAR	PEŠČENICA	SESVETSKI KRALJEVEC	STENJEVEC	ODRA
13	TLOCITNA POVRŠINA ZGRADE (m ²)							680
14	TLOCITNA POVRŠINA POML. GRAD. (m ²)							
15	POVRŠINA DVORIŠTA (m ²)							295
16	ETAŽNOST							PO + PR + K
17	GEP							
18	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)		V - 100		VPM - 0 VPM - 0			
19	GODINA IZGRADNJE	1993	2000	2021	2016	2007	1988	2006
20	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q _{n,net} (kWh/(m ² ·a))							
21	ENERGETSKI RAZRED PREMA E _{g,net} (kWh/(m ² ·a))							
22	nZEB							
23	VLJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)							
24	UGOVORENA MJESČNA ZAKUPNINA/ NAJAMNINA (EUR)	400,00	929,06	7.500,00	800,00	2.859,42	466,08	6.600,00
25	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	DA	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	DA	NE	NE	NE	NE
26	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	01.10.2022	15.09.2022	01.09.2022	22.08.2022	01.01.2022	28.05.2021	30.12.2021
27	CJENOVNI BLOK	BOROVJE	JAKUŠEVAC SARAJEVSKA	BORNINA	VUKOMEREC JUG	KRALJEVČKI NOVAJI JUG	ŠPANSKO	BUIZINSKI PRILAZ SIEVER
28	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNINE	14
2	VRSTA UGOVORA	Z
3	ADRESA	SREBRNIJAK 116, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	PZG
5	NAMJENA GRADEVINE	ODGOJ I OBRAZOVANJE - Dječji vrtić
6	K.Č.	ZEMALJSKA KUGLA
7	K.O.	
8	POVRŠINA IZ UKUL. (m ²)	
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	1132
10	SUVLASNIČKI UUDIO KOJI JE U PROMETU	
11	K.Č.	3818/1
12	K.O.	MAKSIMIR
13	TLOCRTNA POVRŠINA ZGRADE (m ²)	KAT/OSTAT
14	TLOCRTNA POVRŠINA POM. GRAD. (m ²)	
15	POVRŠINA DVORIŠTA (m ²)	
16	ETAŽNOST	5 + PR + PK
17	GBP	
18	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)	
19	GODINA IZGRADNJE	1965
20	ENERGETSKI RAZRED PREMA $Q'_{t,ext}$ [kWh/(m ² ·a)]	
21	ENERGETSKI RAZRED PREMA $E_{g,ext}$ [kWh/(m ² ·a)]	
22	nZEB	
23	VRJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	
24	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA/ NAJAMNINA (EUR)	3.650,00
25	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE
	UKLJUČEN PDV	NE
26	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	01.12.2021
27	CJENOVNI BLOK	LAŠĆINA
28	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	ADRESA	NAPOMENA
1	PLANINSKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	VRT-IGRALIŠTE
5	KRALJEVEČKI OGRANAK 14, GRAD ZAGREB	U CIJENU ZAKUPA UKLJUČENE SU I REŽIJE
8	KAMENARKA 2, GRAD ZAGREB	ZAKUP "VRTA" ODNOSI SE NA OKOLNO ZEMLJIŠTE.
13	BUZINSKI PRILAZ 33, GRAD ZAGREB	DO 30. LIPNJA 2022. ZAKUPNINA IZNOSI 4.600 EUR/ MJESEČNO, A DO 31.12.2022. 5.600 EUR/MJESEČNO

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA IVANA LACKOVIĆA CROATE 13 odnosno na k.č. 2538/2 k.o. ODRA, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati 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: 940-01/25-028/235

URBROJ: 251-11-31/012-25-2

IZRADIO/IZRADILA:
MARKO MATUN

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 3.3.2025.

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 – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽNOST: S – suterren, PO – podrum; pretežito ukopana etaža, PR – prizemlje, K – kat, PK – potkrovlje, UK – uvučen kat

PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT

C – dio

1. Rješenje Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije od 08.11.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/421

URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05

Zagreb, 8. studenoga 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ivana Čevića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Sesveta, Kašinski odvojak 15, OIB: 88314788554, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ivan Čević, diplomirani inženjer građevinarstva iz Sesveta, Kašinski odvojak 15, OIB: 88314788554, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina s danom 22. studenoga 2024.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ivan Čević, diplomirani inženjer građevinarstva iz Sesveta, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekao visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomirani inženjer građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o položenom stručnom ispitu, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



514|UPI710032401421|5

studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Ivan Čeović, Sesvete, Kašinski odvojak 15
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032401421|5



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01/25-019/180
URBROJ: 251-11-31/006-25-4
Zagreb, 13.3.2025.

GU ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM
I STANOVANJE

Predmet: DV Mudre glavice, Ulica Ivana Lackovića Croate, z.k.č. 2538/2 k.o. Odra
- mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva, dostavlja se

Veza Klasa: 944-02/25-002/34

Obavještavamo Vas da je Procjeniteljsko povjerenstvo na 10. sjednici, održanoj 12. ožujka 2025., na Vaš zahtjev pod točkom dnevnog reda 5. razmatralo elaborat br. 030/2025 izrađen u ožujku 2025. od strane procjenitelja Ivana Čevića, dipl. ing. građ., za gore navedenu nekretninu, te je jednoglasnom odlukom donijelo mišljenje da se elaborat prihvaća.

U privitku dostavljamo zapisnik sa gore navedene sjednice.

S poštovanjem

P.O. PROČELNICE

Voditeljica odjela
Ruža Lisac, dipl. ing. građ





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

KLASA: 940-01/25-018/10
URBROJ: 251-11-31/009-25-5
Zagreb, 12. ožujka 2025.

Z A P I S N I K

10. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva sastavljen 12. ožujka 2025. god. u sobi 108, Služba za procjenu vrijednosti nekretnina, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, Vodnikova 14.

Započeto u 14:15 sati.

Nazočni:

Za povjerenstvo:

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

Zapisničarka: Morena Far

NOVI ELABORATI:

1. JANEZA POLDE 11, STAN, 164 Ovr-3474/23 (Klasa predmeta: 940-01/25-019/169) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. VL-12/24-1 izrađenog u siječnju 2025. od stalnog sudskog vještaka Zdravka Zorića, d.i.g., za stan u Zagrebu, Ulica Janeza Polde 11 na 1. katu, površine 62,69 m².
Izvjestitelj: Dubravko Ranilović

2. ARABILIS PROJEKT d.o.o., ORANICE 110A (Klasa predmeta: 940-01/24-019/397) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 017/2023 izrađenog u studenom 2024. od stalnog sudskog vještaka Ivana Čeovića, d.i.g., za zemljište oznake z.k.č. 4513/2 k.o. Vrapče novo, nf. z.k.č. 4513/10 k.o. Vrapče novo u svrhu prijenosa nekretnine u vlasništvo Grada Zagreba.

Izvjestitelj: Dinko Selak

3. ULICA IVANE BRLIĆ-MAŽURANIĆ (Klasa predmeta: 940-01/24-019/396) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenih elaborata izrađenih u studenom 2024. od stalnog sudskog vještaka Ivana Čeovića, d.i.g., za zemljišta u svrhu prijenosa nekretnine u vlasništvo Grada Zagreba;

3.1. Elaborat br. 037/1/2023 za zemljište oznake z.k.č. 4558/2 k.o. Vrapče Novo, nf. z.k.č. 4558/3 k.o. Vrapče Novo.

3.2. Elaborat br. 037/2/2023 za zemljište oznake z.k.č. 4559/2 k.o. Vrapče Novo, nf. z.k.č. 4559/3 k.o. Vrapče Novo.

Izvjestitelj: Branimir Majčica

4. MOGILSKA ULICA (Klasa predmeta: 940-01/25-019/175) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 1098/24 PZ izrađenog u rujnu 2024. od stalnog sudskog vještaka Gordana Banića, s.s.i.a, za zemljište oznake z.k.č. 1592/2 k.o. Remete, nf. z.k.č. 1592/10 k.o. Remete u postupku izvlaštenja.

Izvjestitelj: Branimir Majčica

5. DV MUDRE GLAVICE, ULICA IVANA LACKOVIĆA CROATE (Klasa predmeta: 940-01/25-019/180) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 030/2025 izrađenog u ožujku 2025. od stalnog sudskog vještaka Ivana Čeovića, d.i.g., za nekretnine oznake z.k.č. 2538/2 k.o. Odra.

Izvjestitelj: Branimir Majčica

DOPUNE ELABORATA:

1.Točka dopune: ULICA GRAČANSKE DUŽICE (Klasa predmeta: 940-01/23-019/241) - davanje mišljenja o usklađenosti druge dopune procjembenog elaborata izrađene u studenom 2024. od stalnog sudskog vještaka Zdravka Štimca, d.i.g., za zemljišta oznake z.k.č. 3522/9 i 3522/10 obje k.o. Remete u postupku potpunog izvlaštenja.

(negativno mišljenje na 6./2024. i 32./2024. sjednici).

Izvjestitelj: Dubravka-Petra Lubin

2.Točka dopune: ULICA RUDOLFA KOLAKA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/274) - davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata br. 965/24 PZ izrađene u prosincu 2024. od stalnog sudskog vještaka Gordana Banića, s.s.i.a., za zemljište oznake z.k.č. 2754/8 k.o. Granešina u postupku izvlaštenja.

(negativno mišljenje na 35./2024. sjednici).

Izvjestitelj: Dean Čizmar

NOVI ELABORATI: 6 kom.

DOPUNE ELABORATA: 2 kom.

Mišljenje Povjerenstva je sljedeće:

NOVI ELABORATI:

Točke 1.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. i 30. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: stan površine 62,99 m², na 1. katu zgrade iz 1970.

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

Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine. Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona. Procjenitelj kod izračuna međuvremenskog izjednačenja primjenjuje pravilno odabrane indekse i u izračun ulazi s podnom površinom stana kao površinom u prometu ignorirajući pripatke. U konačnici nakon zaokruživanja dobije se ista cijena.

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.

Primjenom načela prethodnog učinka sukladno čl. 4. st. 1. podst. 3., 21. i 43. Zakona pravilno je utvrđena kakvoća predmetne nekretnine prije stupanja na snagu predmetnog UPU-a: zemljište stambene, odnosno mješovite - pretežito stambene namjene (M1), koeficijent iskoristivosti 3.0, 3. kategorija zemljišta.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1. i 4. Zakona. Budući da u zbirci kupoprodajnih cijena na predmetnom području nisu bile dostupne poredbene transakcije zemljišta 3. kategorije, procjenitelj je utvrdio tržišnu vrijednost zemljišta 3. kategorije sukladno članku 16. Pravilnika, pomoću vremena čekanja

i odgovarajuće kamatne stope na nekretninu (procijenjeno vrijeme čekanja 2 godine na dan kakvoće, kamatna stopa na nekretninu 5,0%). S obzirom da je izvadak sadržavao usporedive nekretnine 1. i 2. kategorije, sve usporedive nekretnine 2. kategorije svedene su na vrijednost zemljišta 1. kategorije koristeći vrijednosne odnose iz tablice u Prilogu 4. Pravilnika (udio vrijednosti zemljišta 2. kategorije u vrijednosti zemljišta 1. kategorije u iznosu od 80%).

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

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.

Točke 3.1.-3.2.

Primjenom načela prethodnog učinka sukladno čl. 4. st. 1. podst. 3., 21. i 43. Zakona pravilno je utvrđena kakvoća predmetne nekretnine prije stupanja na snagu predmetnog UPU-a: zemljište stambene, odnosno mješovite - pretežito stambene namjene (M1), koeficijent iskoristivosti 3.0, 3. kategorija zemljišta.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1. i 4. Zakona. Budući da u zbirci kupoprodajnih cijena na predmetnom području nisu bile dostupne poredbene transakcije zemljišta 3. kategorije, procjenitelj je utvrdio tržišnu vrijednost zemljišta 3. kategorije sukladno članku 16. Pravilnika, pomoću vremena čekanja i odgovarajuće kamatne stope na nekretninu (procijenjeno vrijeme čekanja 2 godine na dan kakvoće, kamatna stopa na nekretninu 5,0%). S obzirom da je izvadak sadržavao usporedive nekretnine 1. i 2. kategorije, sve usporedive nekretnine 2. kategorije svedene su na vrijednost zemljišta 1. kategorije koristeći vrijednosne odnose iz tablice u Prilogu 4. Pravilnika (udio vrijednosti zemljišta 2. kategorije u vrijednosti zemljišta 1. kategorije u iznosu od 80%).

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

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborati izrađeni su u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 4.

Procjenitelj Goran Rumenović, mag.ing.aedif. je dana 13. studenog 2023. izradio procjembeni elaborat br. P-137-2023 za nekretninu u postupku osiguranja dokaza oznake 47/845 dijela z.k.č. 1592/2 k.o. Remete (novoformirana z.k.č. 1592/10 k.o. Remete površine 47 m²), prema zadatku naručitelja KLASA: UP/I-943-04/23-006/4 od 25. kolovoza 2023. Predmetna nekretnina u naravi predstavlja ograđeni dio dvorišta uz Mogilsku ulicu.

10. sjednica Procjeniteljskog povjerenstva 12. ožujka 2025.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. Zakona utvrđena su obilježja procjenjivane nekretnine procjenjivane nekretnine: mješovita namjena – pretežito stambena (M1), koeficijent iskoristivosti 0,6, 1. kategorija zemljišta.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona za zemljište 1. kategorije, koju vrijednost je naknadno korigirao kako bi dobio vrijednost zemljišta 2. kategorije.

Međutim, obilježje zemljišta glede kategorije nije ispravno utvrđeno jer se izvlašćuje dio postojeće izgrađene čestice koja po svim obilježjima predstavlja zemljište 1. kategorije, slijedom čega izvlašteni dio također treba promatrati kao zemljište 1. kategorije slijedom čega je potrebno korigirati iznos naknade za gubitak prava (ispravan iznos je 11.816,74 € prema utvrđenoj vrijednosti zemljišta 1. kategorije na str. 15. procjembenog elaborata za 47 m² zemljišta).

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

Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz čl. 49. – 54. Zakona.

Stavka vanjskog uređenja je iskazana u okviru naknade za gubitak prava. Prilikom izračuna vrijednosti vanjskog uređenja kao izvor podataka priložena je ponuda građevinske tvrtke što je u skladu s čl. 22. st. 2. Zakona.

Međutim, izmještanje svih instalacija (u predmetnom slučaju vodomjernog i kanalizacijskog okna) te ograda i dvorišnih vrata ide na trošak investitora tj. Grada Zagreba a ne vlasnika nekretnine. Slijedom toga svi poslovi i troškovi povezani s izmještanjem instalacija i ograda riješit će se između vlasnika nekretnine i investitora tijekom izvođenja samih radova. Stoga utvrđeni iznos naknade za ulaganja u iznosu 6.239,54 € ne ulazi u ukupan iznos naknade za izvlaštenu nekretninu odnosno procjembeni elaborat je izrađen sukladno odredbama Zakona do iznosa naknade od 11.816,74 € (zaokruženo 11.820,00 €).

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

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 5.

Procjenitelj Ivan Čević, d.i.g., izradio je u ožujku 2024. procjembeni elaborat broj 030/2025 za nekretninu oznake z.k.č.br. 2538/2, upisana u z.k. ul.br. 6889 k.o. Odra, poslovni prostor - dječji vrtić u prizemlju, tlocrtne površine 418,14 m², spremište oznake SP 8 u podrumu, tlocrtne površine 42,65 m² i spremište oznake SP 9 u podrumu, tlocrtne površine 34,61 m². Procjembeni elaborat izrađen je u svrhu utvrđivanja vrijednosti poslovnog prostora i pripadaka radi kupnje, prema narudžbenici broj: 2025-7493 od 4. ožujka 2025 godine.

Procjenitelj detaljno opisuje predmetnu nekretninu i provodi očevid na nekretnini. Sukladno čl. 4. st. 1. podst. 21. i 3. te čl. 51. st. 1. Zakona utvrdio je obilježja procjenjivane nekretnine:

10. sjednica Procjeniteljskog povjerenstva 12. ožujka 2025.

- Poslovni prostor PP1 - dječji vrtić u prizemlju, ukupne tlocrtne površine 418,14 m²
- Spremište SP 8 u podrumu, ukupne tlocrtne površine 42,65 m²
- Spremište SP 9 u podrumu, ukupne tlocrtne površine 34,61 m²

Pravilno je odabrana prihodovna metoda sukladno članku 24. st. 4. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

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 pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

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

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

DOPUNE ELABORATA:

1.Točka dopune:

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 6. sjednici 2024. i na 32. sjednici 2024. razmatralo procjembeni elaborat za nekretninu z.k.č. 3522/9 i z.k.č. 3522/10 obje k.o. Remete u postupku izvlaštenja izrađen od strane sudskog vještaka Zdravka Štimca, dipl.ing.građ., te je oba puta donijelo negativno mišljenje.

Povjerenstvo je navelo kako procjenitelj 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. Također, Povjerenstvo je navelo da je procjenitelj pogrešno zaokružio ukupnu tržišnu vrijednost nekretnina odnosno da nije postupio sukladno čl.68. st. 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Procjenitelj je izradio dopunu elaborata te je postupio sukladno primjedbama Povjerenstva na način da je prilikom međuvremenskog izjednačenja koristio ispravne indekse.

Međutim, ukupan iznos naknade nije pravilno utvrđen. Naime, troškovni za vanjsko uređenje (tzv. građevinske poboljšice) u iznosu 3.284,31 € ne ulaze u ukupan iznos naknade za izvlaštenu nekretninu budući će se predmetni troškovi riješiti između vlasnika nekretnine i investitora tijekom izvođenja samih radova. Dakle, procjembeni elaborat je izrađen sukladno odredbama Zakona do iznosa naknade od 4.633,00 € (3.390,00 € + 1.243,00 €) odnosno zaokruženo 4.630,00 €.

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

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

2.Točka dopune:

Procjenitelj Goran Banić, s.s.i.a. je u lipnju 2024. izradio procjembeni elaborat br. 965/24 PZ za nekretninu oznake z.k.č.br. 2754/16 k.o. Granešina upisanu u z.k. ul.br.13500 k.o.Granešina, površine 416 m² u postupku izvlaštenja, prema zadatku naručitelja KLASA: UP/I-943-04/23-04/39. Osnovni elaborat je razmatran na 35. sjednici 2024. i dobio je negativno mišljenje.

Procjenitelj je postupio sukladno uputi vezano uz koeficijent iskoristivosti te je za k.č. 2585/2 k.o. Dubrava utvrdio koeficijent iskoristivosti 1,2.

Procjenitelj je uvažio primjedbe Povjerenstva vezano uz gubitak gospodarskog interesa te je sjeverni dio preostalog dijela nekretnine oznake z.k.č. 2754/8 k.o. Granešina (k.č. 2585/1 k.o. Dubrava) uvrstio u posljedični gubitak, ali obilježja procjenjivane nekretnine nisu ispravno utvrđena. Predmetna se čestica prema važećem UPU Branovečina II nalazi unutar javne namjene R2 – sportsko rekreacijska namjena - sport bez gradnje. Shodno tome mjerodavan je dan kakvoće dan prije stupanja na snagu UPU Branovečina II kada se predmetno zemljište nalazilo u stambenoj – mješovitoj namjeni te predstavlja zemljište 3. kategorije, a ne namjene zaštitne zelene površine kako je utvrdio procjenitelj. Posljedično time, tržišna vrijednost nekretnine pogrešno je utvrđena.

U osnovnom elaboratu je ispravno za k.č. 2585/3 k.o. Dubrava utvrđeno da predstavlja gubitak gospodarskog interesa za daljnje korištenje. Isto tako pravilno je utvrđeno obilježje te tržišna vrijednost za predmetno zemljište.

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 15:15 sati.

Za Procjeniteljsko povjerenstvo:

1. **Branimir Majčica, mag. zem. menadžmenta**, predsjednik Povjerenstva _____

2. **dr.sc. Dean Čizmar, dipl. ing. građ.**, zamjenik predsjednika Povjerenstva _____

3. **Dubravko Ranilović, dipl. iur.**, član Povjerenstva _____

4. **Dubravka-Petra Lubin, dipl. ing. arh.**, članica Povjerenstva _____

5. **Dinko Selak, dipl.oec.**, član Povjerenstva _____

Zagreb, 12. ožujka 2025. godine

MUDRE GLAVICE d.o.o.

OIB: 73473510614

Stražnička ulica 39

Samobor

PISMO NAMJERE

I. Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Zagreb, Strossmayerov trg 9, OIB 26702280390 (u daljnjem tekstu: HBOR) i MUDRE GLAVICE d.o.o., OIB: 73473510614, Stražnička ulica 39, Samobor (u daljnjem tekstu: korisnik kredita), zaključili su dana 29.02.2016. godine Ugovoru o kreditu ZP-D-391/16, za kredit u iznosu od 700.000,00 kn, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 2% godišnje koja je promjenjiva temeljem odluke uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 10,05% godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo, sve sukladno Ugovoru o kreditu ZP-D-391/16 i predmetnom Sporazumu.

Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 15.03.2016. godine, solemniziranog 22.03.2016. godine kod javnog bilježnika Nives Mirčetić iz Velike Gorice pod brojem OV-1999/16, uknjiženo je založno pravo u korist HBOR-a **pod brojem Z-7086/2016** na nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, kao:

- 3043/10000 suvlasničkog dijela k.č.br. 2538/2 Ulica Ivana Lackovića Croate ukupne površine 904 m² od čega DVORIŠTE sa 613 m² i ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, ODRA, ULICA IVANA LACKOVIĆA CROATE 13, 15 sa 291 m², povezano s vlasništvom posebnog dijela predmetne nekretnine i to: 5. Suvlasnički dio: 3043/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), 1. poslovni prostor PP1-dječji vrtić, u prizemlju označen u planu posebnih dijelova zgrade žutom bojom, zatvorene tlocrtne površine 149,59 m² kojem pripadaju sporedni dijelovi: izlaz tlocrtne površine 4,55 m² što zajedno čini tlocrtnu površinu od 154,14 m² sa pripadcima: parkirališno mjesto PM 10 površine 11,50 m², parkirališno mjesto PM 11 površine 11,50 m², parkirališno mjesto PM 12 površine 11,50 m², parkirališno mjesto PM 13 površine 11,50 m², te zelenilo površine 218,00 m² ukupna tlocrtna površina poslovnog prostora iznosi 418,14 m², upisano u zk.ul.br. 6889, suvlasnički udio redni broj 5, k.o. Odra, vlasnik korisnik kredita,

- 310/10000 suvlasničkog dijela k.č.br. 2538/2 Ulica Ivana Lackovića Croate ukupne površine 904 m² od čega DVORIŠTE sa 613 m² i ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, ODRA, ULICA IVANA LACKOVIĆA CROATE 13, 15 sa 291 m², povezano s vlasništvom posebnog dijela predmetne nekretnine i to: 9. Suvlasnički dio: 310/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9), 1. spremište SP 8 u podrumu, označeno u planu posebnih dijelova zgrade roza bojom, zatvorene tlocrtne površine 42,65 m² ukupna tlocrtna površina spremišta SP 8 iznosi 42,65 m², upisano u zk.ul.br. 6889, suvlasnički udio redni broj 9, k.o. Odra, vlasnik korisnik kredita,

- 252/10000 suvlasničkog dijela k.č.br. 2538/2 Ulica Ivana Lackovića Croate ukupne površine 904 m² od čega DVORIŠTE sa 613 m² i ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, ODRA, ULICA IVANA LACKOVIĆA CROATE 13, 15 sa 291 m², povezano s vlasništvom posebnog dijela predmetne nekretnine i to: 10. Suvlasnički dio: 252/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), 1. spremište SP 9 u podrumu označeno u planu posebnih dijelova zgrade roza bojom, zatvorene tlocrtne površine 34,61 m² ukupna tlocrtna površina spremišta SP 9 iznosi 34,61 m² upisano u zk.ul.br. 6889, suvlasnički udio redni broj 10, k.o. Odra.



HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK

II. Ovim Pismom namjere HBOR izražava spremnost da će izdati brisovno očitovanje za založno pravo upisano pod brojem **Z-7086/2016** na nekretninama iz točke I. ovog Pisma namjere, a nakon nakon uplate cjelokupnog potraživanja po Ugovoru o kreditu ZP-D-391/16 koje na dan 05.03.2025. godine iznosi 30.194,37 EUR, koji iznos će se uplatiti na račun HBOR-a:

HPB d.d.	IBAN HR4623900011101354600,
Zagrebačka banka d.d.	IBAN HR4223600001102183551,
Privredna banka Zagreb d.d.	IBAN HR5223400091111204327,
poziv na broj: HR04 22055-2700-603910.	

Za HBOR
punomoćnik

Martina Francetić



punomoćnik

Tihana Poljak

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Ivan Jakić**, Zagreb, Zelinska 3, potvrđujem da je stranka:

HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB 26702280390, Zagreb, STROSSMAYEROV TRG 9, koje zastupa punomoćnica **TIHANA POLJAK, OIB 28603525671, ZAGREB, Avenija Većeslava Holjevca 36 D**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pisma utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 114806029 PU Zagrebačka, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u Punomoć od 02.07.2024.g.

HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB 26702280390, Zagreb, STROSSMAYEROV TRG 9, koje zastupa punomoćnica **MARTINA FRANCETIĆ, OIB 52809195465, SESVETE, GRAD ZAGREB, SAVSKA CESTA III. ODVOJAK 19**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pisma utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 116379520 IX PP ZAGREB, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u Punomoć od 02.07.2024.g..

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 12,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 3,00 eur.

Broj: OV-3618/2025

Zagreb, 12.03.2025.



Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Ivan Jakić





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA OBRAZOVANJE
KULTURU I SPORT

KLASA: UP/I-601-02/17-05/11

URBROJ: 251-10-12-17-7

Zagreb, 20. prosinca 2017.

Gradski ured Grada Zagreba za obrazovanje, kulturu i sport, na temelju članka 11. Zakona o predškolskom odgoju i obrazovanju (Narodne novine 10/97, 107/07 i 94/13), a povodom zahtjeva Dječjeg vrtića „Mudre glavice“ iz Zagreba, Ivana Lackovića Croate 13, za izdavanje rješenja o početku rada dječjeg vrtića donosi

RJEŠENJE

1. Utvrđuje se da Dječji vrtić „Mudre glavice“ sa sjedištem u Zagrebu, Ivana Lackovića Croate 13, ispunjava propisane uvjete za obavljanje djelatnosti predškolskog odgoja i obrazovanja te skrbi o djeci rane i predškolske dobi.

2. Odobrava se Dječjem vrtiću „Mudre glavice“ početak rada i obavljanja djelatnosti iz točke 1. ovog rješenja u sjedištu ustanove u Zagrebu, Ivana Lackovića Croate 13, za ukupno dvije (2) odgojno-obrazovne skupine za djecu u dobi od navršene jedne godine života do polaska u osnovnu školu i to za jednu (1) mješovitu jasličnu odgojno-obrazovnu skupinu za djecu u dobi od navršene jedne do tri godine života i jednu (1) mješovitu vrtićnu odgojno-obrazovnu skupinu za djecu u dobi od navršene četiri godine života do polaska u osnovnu školu.

Obrazloženje

Dječji vrtić „Mudre glavice“ podnio je ovom Uredu zahtjev za odobravanje početka rada i obavljanja djelatnosti predškolskog odgoja i obrazovanja te skrbi o djeci rane i predškolske dobi u objektu na adresi Ivana Lackovića Croate 13, Zagreb.

Dječji vrtić „Mudre glavice“ sa sjedištem u Zagrebu, Ivana Lackovića Croate 13, pribavio je suglasnost Ministarstva znanosti i obrazovanja KLASA: 601-02/16-03/00473, URBROJ: 533-25-17-0018, od 20. travnja 2017. godine na redoviti desetosatni program odgojno-obrazovnog rada sa djecom rane i predškolske dobi te rješenje Ministarstva znanosti, obrazovanja i sporta KLASA: UP/I-601-02/16-01/00012, URBROJ: 533-28-16-0004 od 1. kolovoza 2016. godine kojim je ocijenjeno da je Odluka o osnivanju Dječjeg vrtića „Mudre glavice“ sukladna sa zakonom.

Na temelju podataka navedenih u zahtjevu i priloženoj dokumentaciji te očevida stručnog povjerenstva obavljenog u poslovnom prostoru dana 8. prosinca 2017., u postupku je utvrđeno:

Dječji vrtić „Mudre glavice“ osigurao je prostor za obavljanje djelatnosti dječjeg vrtića ugovorom o kupoprodaji nekretnine sa prodavateljem PUNKT GRADNJA d.o.o. iz Zagreba, Posedarska 69 D, koji je uređen za namjenu dječji vrtić te je opremljen sukladno propisanim standardima i normativima. Za navedeni poslovni prostor izdana je Uporabna dozvola po Gradskom uredu za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i

promet KLASA: UP/I-361-05/09-001/343, URBROJ: 251-13-22/103-09-5 od 11. prosinca 2009. godine.

U prostorijama ustanove osigurani su tehnički, zdravstveni, ekološki i drugi uvjeti propisani za obavljanje djelatnosti.

Za planirani opseg djelatnosti predviđen je potreban broj odgojitelja i ostalih djelatnika.

Osnivač je osigurao novčana sredstva za osnivanje i početak rada ustanove, a financiranje redovitog programa planirano je iz sredstava osnivača, roditelja djece korisnika usluga, Proračuna Grada Zagreba i drugih izvora.

Kako su ispunjeni uvjeti za početak rada Dječjeg vrtića „Mudre glavice“ propisani člankom 11. i člankom 12. Zakona o predškolskom odgoju i obrazovanju, to je riješeno kao u izreci.

Upravna pristojba u iznosu od 140,00 kn po Tbr. 1. naplaćena je temeljem članka 1. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine 115/2016) u skladu s člankom 1. i Tbr. 52. točka 1. Tarife, Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine 8/2017)

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu znanosti i obrazovanja u roku od 15 dana od dana primitka rješenja.

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom ovom Uredu, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Za žalbu se naplaćuje upravna pristojba u iznosu od 175,00 kuna po točki 2. Tar. br. 52. Tarife Zakona o upravnim pristojbama i Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.

VODITELJICA ODJELA
ZA PREDŠKOLSKI ODGOJ

Bosiljka Devernay

Dostaviti:

1. Dječji vrtić „Mudre glavice“
Zagreb, Ivana Lackovića Croate 13
2. Ministarstvo zdravlja
- Uprava za sanitarnu inspekciju
Odjel za Grad Zagreb
Zagreb, Ksaver 200a
3. Ministarstvo rada i mirovinskoga sustava
- Inspekcija rada, PJ Zagreb
Zagreb, Ul. grada Vukovara 78
4. Ministarstvo znanosti i obrazovanja
- Uprava za odgoj i obrazovanje
Zagreb, Donje Svetice 38
5. Ministarstvo znanosti i obrazovanja
- Samostalni sektor za inspekcijski nadzor
Služba prosvjetne inspekcije - Zagreb
Zagreb, Donje Svetice 38
6. Agencija za odgoj i obrazovanje
Zagreb, Donje Svetice 38
7. Evidencija - ovdje
8. Pismohrana - ovdje

NA TEMELJU ZAKONA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA (NN BR.125/11 I 64/15)

MUDRE GLAVICE d.o.o., IZ SAMOBORA , STRAŽNIČKA ULICA 39 , OIB : 73473510614

ZASTUPAN PO DIREKTORICI DEANI DAŠIĆ, U DALJNJEM TEKSTU ZAKUPODAVAC

I

DJEČJI VRTIĆ MUDRE GLAVICE , IZ ZAGREBA, I.LACKOVIĆA CROATE 13, OIB : 38971074887

ZASTUPAN PO VD RAVNATELJICI DEANI DAŠIĆ (U DALJNJEM TEKSTU ZAKUPNIK)

SKLOPILI SU

UGOVOR

O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

ČLANAK 1

ZAKUPODAVAC OVIM UGOVOROM DAJE ZAKUPNIKU U ZAKUP, A ZAKUPNIK PRIMA U ZAKUP PP1-DJEČJI VRTIĆ 149,59 M2, IZLAZ 4,55M2, PARKIRNA MJESTA PM 10-13 TE ZELENILU 218 M2 NA ADRESI ZAGREB, ODRA, IVANA LACKOVIĆA CROATE 13, 15.

ČLANAK 2

ZAKUPNIK ĆE U POSLOVNOM PROSTORU OBAVLJATI DJELATNOSTI IZ REGISTRACIJE FIRME.

ČLANAK 3

UGOVORNE STRANKE ZAKLJUČUJU OVAJ UGOVOR NA NEODREĐENO VRIJEME.

ČLANAK 4

UGOVORNE STRANE SPORAZUMNO UTVRĐUJU DA ĆE MJESEČNA NAJAMNINA IZNOSTI 7.500,00 KUNA UVEĆANO ZA IZNOS PDVA.

ČLANAK 5

SVE REŽIJSKE TROŠKOVE UVEĆANE ZA IZNOS PDV ZAJMODAVAC ĆE ZARAČUNATI NAJMOPRIMCU.

ČLANAK 6

UGOVORNE STRANKE ODREĐUJU OTKAZNI ROK OD 30 DANA.

ČLANAK 7

ZAKUPODAVAC JE DUŽAN PREDATI ZAKUPNIKU POSLOVNI PROSTOR IZ TOČKE 1.OVOG UGOVORA. PO PRESTANKU ZAKUPA, ZAKUPNIK JE DUŽAN PREDATI ZAKUPODAVCU POSLOVNI PROSTOR U STANJU U KOJEM GA JE I PRIMIO.

ČLANAK 8

ZAKUPNIK NE MOŽE DIO ZAKUPLJENOG PROSTORA DATI U PODZAKUP DRUGOME.

ČLANAK 9

ZA SVE ONO ŠTO NIJE REGULIRANO ODREDBAMA OVOG UGOVORA GLEDE ZAKUPA POSLOVNOG PROSTORA IZ TOČKE 1. OVOGA UGOVORA, PRIMJENJIVATI ĆE SE ODREDBE ZAKONA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA.

ČLANAK 10

OVAJ UGOVOR SASTAVLJEN JE U 4 ISTOVJETNA PRIMJERKA OD KOJIH SVAKA UGOVORNA STRANA ZADRŽAVA PO 2 PRIMJERKA.

ČLANAK 11

U ZNAK PRISTANKA NA PRAVA I OBVEZE IZ OVOG UGOVORA STRANKE GA POTPISUJU

U ZAGREBU 01.04.2018.

ZAKUPODAVAC

MUDRE GLAVICE d.o.o.
SAMOBOR

DJEČJI VRTIĆ Mudre glavice

Dean Zagreb
Ivana Lackovića Croate 13

ENERGETSKI CERTIFIKAT ZGRADE

prema Pravilniku o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (Narodne novine, 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)

STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA

Naziv zgrade

Energetski certifikat se izdaje za - DJEČJI VRTIĆ "MUDRE GLAVICE"

Naziv samostalne uporabne cjeline zgrade

Ivana Lackovića Croate 13

10020

Odra

Ulica i kućni broj

Poštanski broj

Mjesto

PODACI O ZGRADI

	☐ nova	☒ postojeća	☐ rekonstrukcija
Vrsta zgrade (prema Pravilniku)	Zgrade za obrazovanje		
Vrsta zgrade prema složenosti tehničkih sustava	zgrada s jednostavnim tehničkim sustavom		
Vlasnik / Investitor	Mudre Glavice d.o.o.		
k.č.br.	2538/2	k.o.	Odra Nova
Ploština korisne površine grijanog dijela zgrade A_k [m ²]	135,80	Godina izgradnje / rekonstrukcije	2014
Građevinska (bruto) površina zgrade [m ²]		Mjerodavna meteorološka postaja	ZAGREB PLESO AERODROM
Faktor oblika f_o [m ⁻¹]	0,74	Referentna klima	Kontinentalna

ENERGETSKI RAZREDI ZGRADE

Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje $Q_{H,nd}$ [kWh/(m²a)]

Specifična godišnja primarna energija E_{prim} [kWh/(m²a)]

A+

A

B

C

D

E

F

G

D 109,28

D 130,73

Upisati "nZEB" ako zgrada zadovoljava zahtjeve za zgrade gotovo nulte energije propisane važećim TPRUETZZ¹

Pojedinačno zaštić. kulturno dobro/unutar zaštić. kult.-povijes. cjeline

Ne

Specifična godišnja emisija CO_2 [kg/(m²a)]¹

26,07



ROK VAŽENJA CERTIFIKATA / PODACI O OSOBI KOJA JE IZDALA ENERGETSKI CERTIFIKAT

Oznaka energetskog certifikata	P_1093_2018_10523_NSZ2	Datum izdavanja	14.3.2025.	Datum važenja	14.3.2035.
Naziv ovlaštene pravne osobe	Bid Control d.o.o.		Registarski broj P-1093/2018		
Ime i prezime imenovane osobe u ovlaštenoj pravnoj osobi / glavnog energetskog certifikatora / ovlaštene fizičke osobe	Enes Čejvan, mag. ing. el.		Potpis		

PODACI O OSOBAMA KOJE SU SUDJELOVALE U IZRADI ENERGETSKOG CERTIFIKATA

Dio	Građevinski	Strojarski	Elektrotehnički
Ime i prezime ovlaštene osobe			
Naziv pravne osobe			
Registarski broj			
Potpis			

¹ za stvarne klimatske podatke i Algoritmom propisan režim korištenja prostora i rada tehničkih sustava



E 132D7FC - 1432 - 4DDF - 9BBF - 49BAFAF861A6

GRAĐEVINSKI DIJELOVI ZGRADE				
Koeficijent transmisijskog toplinskog gubitka $H'_{tr,adj}$ [W/(m²K)]	0,59			
KOEFICIJENT PROLASKA TOPLINE	U [W/(m²K)]²	U_{dop} [W/(m²K)]	Ispunjeno	
Vanjski zidovi, zidovi prema garaži, provjetravanom tavanu	0,30	0,30	☒ DA	☐ NE
Ravni i kosi krovovi iznad grijanog prostora, stropovi prema provjetravanom tavanu			☐ DA	☐ NE
Zidovi prema tlu, podovi prema tlu	0,45	0,40	☐ DA	☒ NE
Stropovi iznad vanjskog zraka, stropovi iznad garaže			☐ DA	☐ NE
Zidovi i stropovi prema negrijanim prostorijama i negrijanom stubištu temperature više od 0°C	0,53	0,40	☐ DA	☒ NE
Prozori, balkonska vrata, krovni prozori, prozirni elementi pročelja	1,40	1,60	☒ DA	☐ NE
Vanjska vrata s neprozirnim vratnim krilom			☐ DA	☐ NE
Zidovi i stropovi između samostalnih uporabnih cjelina zgrade			☐ DA	☐ NE
Broj izmjena zraka kod razlike tlakova od 50 Pa izmjerenog prilikom ispitivanja zrakopropusnosti prema važećem TPRUETZZ na novoj ili rekonstruiranoj postojećoj zgradi prije tehničkog pregleda zgrade, n_{50} [h⁻¹]			6,00	

PODACI O TERMOTEHNIČKIM SUSTAVIMA ZGRADE				
Način grijanja zgrade	☐ lokalno ☐ etažno	☒ centralno	☐ nema	
Način pripreme potrošne tople vode	☐ lokalno	☒ centralno	☐ nema	
Izvor energije za grijanje zgrade	☒ prirodni plin ☐ loživo ulje ☐ drvo (cjepanice) ☐ daljinski izvor	☐ ukapljeni naftni plin ☐ električna energija ☐ drvena biomasa ☒ Aerothermalna energija	☐ nema	
Izvor energije za pripremu potrošne tople vode	☒ prirodni plin ☐ loživo ulje ☐ drvo (cjepanice) ☐ daljinski izvor	☐ ukapljeni naftni plin ☐ električna energija ☐ drvena biomasa ☐ -----	☐ nema	
Način hlađenja zgrade	☐ lokalno ☒ etažno	☐ centralno	☐ nema	
Izvori energije koji se koriste za hlađenje zgrade	☐ električna energija	☒ Aerothermalna energija	☐ nema	
Vrsta ventilacije	☐ prisilna bez sustava povrata topline	☐ prisilna sa sustavom povrata topline	☒ prirodna	
Vrsta i način korištenja sustava s obnovljivim izvorima energije	☒ dizalica topline ☐ biomasa ☐ -----	☐ solarni kolektori ☐ fotonapon ☐ -----	☐ nema	
Postoji sustav automatizacije i upravljanja zgradom (SAUZ)	☐ DA	☒ NE		
Postoji sustav samoregulacije	☒ DA	☐ NE		
Zgrada ima dizalo	☐ DA	☒ NE		

ENERGETSKE POTREBE	REFERENTNI KLIMATSKI PODACI ³		STVARNI KLIMATSKI PODACI ¹	
	Ukupno [kWh/a]	Specifično [kWh/(m²a)]	Ukupno [kWh/a]	Specifično [kWh/(m²a)]
Godišnja potrebna toplinska energija za grijanje $Q_{H,nd}$	14.840,76	109,28	14.932,24	109,96
Godišnja potrebna toplinska energija za hlađenje $Q_{C,nd}$	2.209,55	16,27	2.258,24	16,63
Godišnja potrebna energija za rasvjetu E_L	597,11	4,40	597,11	4,40
Godišnja isporučena energija E_{del}	14.896,90	109,70	14.984,29	110,34
Godišnja primarna energija E_{prim}	17.752,68	130,73	17.855,06	131,48

OBNOVLJIVI IZVORI ENERGIJE NA LOKACIJI ZGRADE		
Godišnja proizvedena električna energija iz OIE na lokaciji zgrade $E_{EL,RES}$ [kWh/a]		0,00
Godišnja proizvedena toplinska energija iz OIE na lokaciji zgrade $E_{HW,RES}$ [kWh/a]		2.308,56
Udio obnovljivih izvora energije u ukupnoj isporučenoj energiji za rad tehničkih sustava [%]		13

² upisuju se U vrijednosti za pretežite građevne dijelove zgrade (najvećih ukupnih ploština)

³ Za referentne klimatske podatke i Algoritmom propisan režim korištenja prostora i rada tehničkih sustava



E 132D7FC - 1432 - 4DDF - 9BBF - 49BAFAF861A6

PRIJEDLOG MJERA

- prijedlog ekonomski opravdanih mjera za poboljšanje energetske svojstava zgrade temeljem *Izvešća o energetskom pregledu zgrade*
- za nove zgrade se daju preporuke za korištenje zgrade vezano na ispunjenje temeljnog zahtjeva gospodarenja energijom, očuvanja topline i ispunjenje energetske svojstava zgrade



Redni broj	Element zgrade na koji se mjera odnosi	Opis mjera	JPP [a] ⁴
1.	FOTONAPONSKI SUSTAV	Ugradnja fotonaponske elektrane snage 10 kW na krovu objekta.	5,07
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			

Opis preporučene kombinacije mjera za poboljšanje energetske svojstava zgrade	Potencijal razreda (E_{prim}) ⁵	Potencijal smanjenja CO ₂ [t/a] ⁶	JPP [a] ⁴

DETALJNIJE INFORMACIJE (uključujući one koje se odnose na troškovnu učinkovitost prijedloga mjera ili preporuka)

⁴ jednostavni period povrata investicije izračunat za stvarne klimatske podatke i stvarni režim korištenja prostora i rada tehničkih sustava, izražen u godinama

⁵ potencijal razreda za referentne klimatske podatke i Algoritmom propisan režim korištenja prostora i rada tehničkih sustava, izražen u E_{prim}

⁶ potencijal smanjenja CO₂ izračunat za stvarne klimatske podatke i stvarni režim korištenja prostora i rada tehničkih sustava, izražen u tonama u godini



OBJAŠNJENJE SADRŽAJA ENERGETSKOG CERTIFIKATA

Općenito	Energetski certifikat je certifikat iz kojega je vidljivo energetska svojstva zgrade ili samostalne uporabne cjeline zgrade izračunato u skladu sa Metodologijom provođenja energetskog pregleda zgrade. Energetski certifikat daje i prijedlog ekonomski opravdanih mjera za poboljšanje energetskih svojstava zgrade radi smanjenja potrošnje energije. Zgrade se klasificiraju u jedan od ukupno 8 energetskih razreda (A+, A, B, C, D, E, F, G), gdje A+ označava energetski najpovoljniji, a G energetski najnepovoljniji razred. Rok važenja energetskog certifikata je 10 godina. Energetski certifikat se odnosi na zgradu u cjelini ili na samostalnu uporabnu cjelinu.
Prva stranica	Navode se osnovni podatci o zgradi. Za promatranu zgradu navedene su <u>vrijednosti specifične godišnje potrebne toplinske energije za grijanje $Q_{H,nd}$ [kWh/(m²a)], specifične godišnje primarne energije E_{prim} [kWh/(m²a)]</u> izračunate prema <u>Algoritmu za izračun energetskih svojstava zgrade</u> za referentne klimatske podatke i Algoritmom propisan režim korištenja prostora i rada tehničkih sustava (npr. propisana unutarnja proračunska temperatura u sezoni grijanja/hlađenja, standardno razdoblje korištenja, propisano vrijeme rada sustava grijanja/hlađenja/ventilacije/klimatizacije/rasvjetu), na temelju kojih se određuju dva energetska razreda promatrane zgrade, grafički prikazani u strelicama. Referentni klimatski podaci su klimatski podaci za meteorološke postaje preuzete kao karakteristične za područje kontinentalnog i za područje primorskog dijela Hrvatske. Stvarni klimatski podaci su klimatski podaci dobiveni statističkom obradom prema meteorološkoj postaji najbližoj lokaciji zgrade. Godišnja potrebna toplinska energija za grijanje $Q_{H,nd}$ [kWh/a] je računski određena količina topline koju sustavom grijanja treba tijekom jedne godine dovesti u zgradu za održavanje unutarnje projektne temperature u zgradi tijekom razdoblja grijanja zgrade. Godišnja primarna energija E_{prim} [kWh/a] je računski određena godišnja energija iz obnovljivih i neobnovljivih izvora koja nije podvrgnuta niti jednom postupku pretvorbe. nZEB (Nearly zero-energy buildings) - Zgrada gotovo nulte energije je zgrada koja ima vrlo visoka energetska svojstva utvrđena u skladu s <u>TPRUETZZ</u>⁷. Navodi se podatak je li zgrada ima status pojedinačno zaštićenog kulturnog dobra (Z) ili se nalazi unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline (C). Navedena vrijednost specifične godišnje emisije CO₂ [kg/(m²a)] izračunata je za stvarne klimatske podatke i Algoritmom propisan režim korištenja prostora i rada tehničkih sustava, te grafički prikazana. Navodi se datum izdavanja i datum važenja certifikata, te podatci o osobama koje su sudjelovale u izradi energetskog certifikata. Ukoliko se radi o zgradi sa složenim tehničkim sustavom, u provedbi energetskog pregleda i izradi energetskog certifikata moraju sudjelovati sve tri struke.
Druga stranica	Navode se izračunate vrijednosti koeficijenata prolaska topline pojedinih građevnih dijelova zgrade za pretežite građevne dijelove zgrade (najvećih ukupnih ploština) i pripadajuće vrijednosti najvećih dopuštenih koeficijenata prolaska topline propisane u <u>TPRUETZZ</u>⁷. Opisan je tehnički sustav zgrade (grijanje, priprema potrošne tople vode, hlađenje, ventilacija, obnovljivi izvori energije, sustav automatizacije i upravljanja zgradom, sustav samoregulacije, dizalo), te su navedene vrijednosti proračunskih parametara izračunatih u sklopu energetskih potreba zgrade za referentne i stvarne klimatske podatke. Godišnja potrebna toplinska energije za hlađenje $Q_{C,nd}$ [kWh/a] je računski određena količina topline koju sustavom hlađenja treba tijekom jedne godine odvesti iz zgrade za održavanje unutarnje projektne temperature u zgradi tijekom razdoblja hlađenja zgrade. Godišnja potrebna energija za rasvjetu E_L [kWh/a] je računski određena količina godišnje potrebne energije za unutarnju rasvjetu što uključuje potrebnu energiju za osvijetljavanje prostora, te parazitne gubitke na sustavu kontrole rada rasvjetu. Godišnja isporučena energija E_{del} [kWh/a] je godišnja potrebna količina energije, izražena po nositelju energije, koja se dovodi u tehnički sustav u zgradi kroz granicu sustava kako bi se zadovoljile potrebe za grijanjem, hlađenjem, ventilacijom i klimatizacijom, potrošnom toplom vodom i rasvjetom. Na kraju stranice se navodi podatak o proizvodnji obnovljive energije (električne i toplinske) na lokaciji zgrade.
Treća stranica	Navodi <u>prijedlog mjera za povećanje energetskih svojstava zgrade</u> s prikazom jednostavnog perioda povrata investicije JPP u godinama za svaku predloženu mjeru. Za preporučenu kombinaciju mjera za poboljšanje energetskih svojstava zgrade koja se u konačnici predlaže, istaknut je potencijal energetskog razreda (E_{prim}), godišnji potencijal smanjenja CO₂ i jednostavni period povrata investicije JPP u godinama.

⁷ Tehnički propis o racionalnoj uporabi energiji i toplinskoj zaštiti u zgradama



*7.0. Pročelnik
Jure Dujnović*



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

Klasa: UP/I-361-05/09-001/343

Urbroj: 251-13-22/103-09-5

Zagreb, 11.12.2009.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, nadležan na temelju članka 257. i 260. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 76/07), rješavajući po zahtjevu trgovačkog društva „**Kapital konzalting** „ d.o.o. iz Zagreba, Remete 63, radi izdavanja uporabne dozvole, i z
d a j e:

UPORABNU DOZVOLU

I Dozvoljava se uporaba **poslovnog prostora namjene dječji vrtić u dijelu prizemlja stambeno poslovne građevine** u Zagrebu, Ivana Lackovića Croate 13. na k.č.br. 2538/2 k.o. Odra, što odgovara z.k.č.br. 440/2 k.o. Odra, a za koju je izdana potvrda glavnog projekta klasa: 361-03/09-001/593, URBROJ: 251-13-22/103-09-4, od 14.10.2009. od ovog Ureda

II Zapisnik komisije za tehnički pregled Klasa: UP/I-361-05/09-001/3432, Urbroj: 251-13-22/103-09-3, od 29.10.2009. i nastavak 11.12.2009, čini sastavni dio ove uporabne dozvole.

O b r a z l o ž e n j e

Predlagatelj, trgovačko društvo „Kapital konzalting „ d.o.o. iz Zagreba, Remete 63, podnijelo je zahtjev ovom uredu 21.10.2009, radi izdavanja uporabne dozvole za poslovni prostor dječji vrtić u stambeno-poslovnoj građevini u Zagrebu, Ivana Lackovića Croate 13, na k.č.br. 2538/2 k.o. Odra, što odgovara z.k.č.br. 440/2 k.o. Odra, a ovaj ured osnovao je povjerenstvo za tehnički pregled.

Tehnički pregled za navedenu nekretninu i pregled svih isprava koje je investitor temeljem članka 258, 259 i 261. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 76/07), dužan komisiji za tehnički pregled dati na uvid, izvršen je dana 29.10.2009. i nastavak 11.12.2009

Istima je utvrđeno da je poslovni prostor dječji vrtić u stambeno-poslovnoj građevini u Zagrebu, Ivana Lackovića Croate 13. izgrađen u skladu s potvrdom glavnog projekta i da su ispunjeni bitni zahtjevi za građevinu, te je povjerenstvo tehničkim pregledom utvrdilo da se ista može koristiti. Za stambeno poslovnu građevinu u kojoj se nalazi dječji vrtić izdana je uporabna dozvola pod brojem klasa: UP/I-361-05/09-001/293, urbroj: 251-13-22/103-09-4 od 14.10.2009.

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

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja stranka može izjaviti žalbu Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana po primitku. Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom ovom Uredu, a može se izjaviti i na zapisnik, uz upravnu pristojbu od 50,00 kn temeljem Tbr. 3. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine broj 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 47/04, 110/04, 141/04, 150/05 i 153/05).

Upravna pristojba za ovu uporabnu dozvolu po članaku 3. točka 4. Uredbe izmjene tarife zakona o upravnim pristojbama (NN: 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 47/04, 110/04, 141/04, 150/05 i 153/05) u iznosu od 400,00 kn uplaćena je na žiro račun broj: 2360000-1813300007, Proračun grada Zagreba.

Investitor je uplatio 1700,00 kn, za osobe koje u ime Grada obavljaju tehničke preglede, na račun broj: 2360000-1813300007, 22, 5711 MB Svrha naknada za rad komisije za tehnički pregled, korisnik Proračun grada Zagreba.

P. O. PROČELNIKA

Upravni savjetnik za graditeljstvo
Družina Čupić Liljana, dipl.ing.građ.

Liljana Čupić

Dostaviti:

1. "Kapital konzalting", d.o.o.
Zagreb, Remete 63
uz jedan primjerak zapisnika,
2. Dokumentacija prostora-ovdje,
- ③ Pismohrana – ovdje.

Naznanje:

4. Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Uprava za inspekcijske poslove, Zagreb, Vinogradska 25 - po pravomoćnosti;
5. Državni inspektorat, Područna jedinica Zagreb, Odsjek za nadzor u području zaštite na radu Zagreb, Prilaz Ivana Visine 1-3. 6.
6. Odjel za naplatu i potraživanja –ovdje-

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA OPĆU UPRAVU
POSREDOVANJE IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
Zagreb, Trg Stjepana Radića 1

Potvrđuje se da je ovaj prijepis-predlika istovjetan sa
izvornim dokumentom koji je napisan storno
a sadrži 1 poluarka izvorni dokument
načinjen u 1 primjku Gradskog ureda za opću upravu
imovinsko-pravne poslove Grada Zagreba.

KLASA: 03701/25-002/990

URBROJ 2504-412-25-02 11.03.2025.

M. Pahrek
Ovlašteni službenik





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE

KLASA: 944-02/25-002/34
URBROJ: 251-11-01/04-25-9
Zagreb, 17. ožujka 2025.

Z A P I S N I K

sastavljen 17. ožujka 2025. u prostorijama Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, u svezi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na posebnom dijelu nekretnine označene kao ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) poslovni prostor PP1-dječji vrtić, u prizemlju označen u planu posebnih dijelova zgrade žutom bojom, zatvorene tlocrtne površine 149,59 m² kojem pripadaju sporedni dijelovi: izlaz tlocrtne površine 4,55 m² što zajedno čini tlocrtnu površinu od 154,14 m² sa pripadcima: parkirališno mjesto PM 10 površine 11,50 m², parkirališno mjesto PM 11 površine 11,50 m², parkirališno mjesto PM 12 površine 11,50 m², parkirališno mjesto PM 13 površine 11,50 m², te zelenilo površine 218,00 m² ukupna tlocrtna površina poslovnog prostora iznosi 418,14 m², neodvojivo povezan s 3043/10000 suvlasničkog dijela nekretnine označene kao z.k.č. 2538/2, Ulica Ivana Lackovića Croate, ukupne površine 904 m², od čega dvorište površine 613 m² i zgrada mješovite uporabe, Odra, Ulica Ivana Lackovića Croate 13,15, površine 291 m², upisane u z.k.ul. 6889 k.o. Odra.

Prisutni:

Za Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje:
Valerija Sopta, dipl. iur.

Stranka:

Deana Dašić Ražnjević, OIB: 0638892185, direktorica društva Mudre glavice d.o.o., Samobor, Stražnička ulica 39, OIB: 73473510614

Započeto u 14,00 sati.

Prisutna stranaka upoznaje se sa sljedećim činjenicama:

- da je Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade zaprimio podnesak društva Mudre glavice d.o.o. kojim obavještava o namjeri prodaje gore navedenog poslovnog prostora, te da je društvo vlasnik i dva spremišta upisana u istom z.k.ul. kao etaža 9 i etaža 10,
- da je isti Ured izvijestio da u predmetnom poslovnom prostoru djelatnost predškolskog odgoja i obrazovanja obavlja ustanova Dječji vrtić Mudre glavice,

temeljem Rješenja Gradskog ureda za obrazovanje, kulturu i sport KLASA: UP/I-601-02/17-05/11, URBROJ: 251-10-12-17-7 od 20. prosinca 2017.

- da je Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade razmotrio izjavljenu namjeru društva Mudre glavice d.o.o., te je izvršenom analizom stanja stvari utvrdio da na području gradske četvrti Novi Zagreb – istok i Novi Zagreb – Zapad nedostaje smještajnih kapaciteta djece predškolske dobi, kao i da u objektu mogu biti smještene dvije odgojno-obrazovne skupine djece,
- da je nekretnina označena kao ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) poslovni prostor PP1-dječji vrtić, u prizemlju označen u planu posebnih dijelova zgrade žutom bojom, zatvorene tlocrtne površine 149,59 m² kojem pripadaju sporedni dijelovi: izlaz tlocrtne površine 4,55 m² što zajedno čini tlocrtnu površinu od 154,14 m² sa pripadcima: parkirališno mjesto PM 10 površine 11,50 m², parkirališno mjesto PM 11 površine 11,50 m², parkirališno mjesto PM 12 površine 11,50 m², parkirališno mjesto PM 13 površine 11,50 m², te zelenilo površine 218,00 m² ukupna tlocrtna površina poslovnog prostora iznosi 418,14 m², neodvojivo povezan s 3043/10000 suvlasničkog dijela nekretnine označene kao z.k.č. 2538/2, Ulica Ivana Lackovića Croate, ukupne površine 904 m², od čega dvorište površine 613 m² i zgrada mješovite uporabe, Odra, Ulica Ivana Lackovića Croate 13,15, površine 291 m², upisane u z.k.ul. 6889 k.o. Odra kao vlasništvo društva Mudre glavice d.o.o.,
- da je ovlašteni sudsk vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Ivan Čević, dipl.inž.građ., izradio procjembeni elaborat broj: 030/2025 u ožujku 2025., kojim je tržišna vrijednost nekretnine opisane u prethodnoj alineji procijenjena u iznosu od 353.000,00 eur, na koji je Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba na 10. sjednici, održanoj 12. ožujka 2025. dalo mišljenje da je isti izrađen sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina;
- da je u z.k.ul. 6889 k.o. Odra, na suvlasničkom dijelu 5. pod Posl.brojem: Z-7086/2016 upisano založno pravo temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 700.000,00 kn, za korist: Hrvatska banka za obnovu i razvitak,
- da je Hrvatska banka za obnovu i razvitak dala je pismo namjere kojim izražava spremnost da će izdati brisovno očitovanje za založno pravo upisano pod brojem Z-7086/2016 na predmetnoj nekretnini, a nakon uplate cjelokupnog potraživanja po Ugovoru o kreditu ZP-D-391/16 koje na dan 5. ožujka 2025. iznosi 30.194,37 EUR, koji iznos će se uplatiti na račun Hrvatske banke za obnovu i razvoj,
- da se Gradski ured za obrazovanje, sport i mlade podneskom, KLASA: 601-01/25-002/12, URBROJ: 251-07-02/001-25-3 od 6. ožujka 2025., očitovao da je osigurao sredstva za otkup predmetnog poslovnog prostora upisanog kao etaža 5 u z.k.ul. 6889 k.o. Odra.

Nakon što je stranka upoznata s naprijed navedenim izjavljuje da je suglasna s procijenjenom tržišnom vrijednosti nekretnine kao kupoprodajnom cijenom, te je suglasna da Grad Zagreb iznos od 30.194,37 EUR isplati založnom vjerovniku društvu Hrvatskoj banci za obnovu i razvitak, Strossmayerov trg 9, a iznos od 322.805,63 EUR isplati vlasniku nekretnine društvu Mudre glavice d.o.o.

Kao rok za predaju predmetnog poslovnog prostora je do 1.7.2025.

Stranka predaje poslovni prostor slobodan od

stvari i osoba,

Dovršeno u 14,30 sati.

Za Grad Zagreb:

Luka Juroš

Zorica Zulić

Valerija Sopta

Valerija Sopta

Za Mudre glavice d.o.o.:
direktorica

Deana Dašić Ražnjević
MUDRE GLAVICE d.o.o.

SAMOBOR

DJEČJI VRTIĆ MUDRE GLAVICE
IVANA LACKOVIĆA CROATE 13
10 020 ZAGREB

REPUBLIKA HRVATSKA

OIB: 38971074887

KONTAKT BROJ: 091/1910-993

18.3.2025. u ZAGREBU

PREDMET: OVRŠNA ISPRAVA

OVIM PUTEM JA, DEANA DAŠIĆ RAŽNJEVIĆ KAO V.D. RAVNATELJ
USTANOVE DJEČJI VRTIĆ MUDRE GLAVICE KOJA JE ZAKUPNIK
POSLOVNOG PROSTORA DRUŠTVA MUDRE GLAVICE NA ADRESI
IVANA LACKOVIĆA CROATE 13, UPISANOG KAO ETAŽA E5
NA ZK 2538/2 U ZK ULOŠKU 6889 KO ODRA, IZJAVLJUJE
DA JE USTANOVA SUGLASNA S PRIMOPREDAJOM PROSTORA
DO DANA 1.7.2025. GODINE. TAKODER, USTANOVA JE SUGLASNA
DA BUDE STRANKA KUPOPRODAJNOG UGOVORA KOJI ĆE SE SKLOPITI
KAO OVRŠNA ISPRAVA TE DA SE U SLUČAJU DA NE
PREDA POSJED U NAVEDENOM ROKU PROVEDE OVRHA.



V.D. RAVNATELJ
DEANA DAŠIĆ RAŽNJEVIĆ
Ražnjević