

# SB NEKRETNINE

d.o.o. za poslovanje nekretninama

Domovinskog rata 61, SPLIT

OIB: 54670820768

TEL: 021/ 343 666

FAX: 021/ 433 661

---

## PROCJEMBENI ELABORAT



<b>ZADATAK:</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
<b>SVRHA:</b>	Ocjena kolaterala u postupku kreditiranja Splitske bank
<b>NEKRETNINA:</b>	Poslovna zgrada, skladište i dvorište zk.ul. 2387, zk.č. 1135 i 1134/3, k.o. Lukavec
<b>LOKACIJA:</b>	10410 LUKAVEC, Lužec 8
<b>NARUČITELJ:</b>	Služba restrukturiranja i naplate za poduzetništvo (EKOSANITACIJA d.o.o.)
<b>ZONA:</b>	3
<b>PROCJENITELJ:</b>	Tihomir Orečić

**SPLIT, PROSINAC 2017.**

# SADRŽAJ

## I. IMENOVANJE

## II. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

## III. ZADATAK

- DAN VREDNOVANJA
- DAN KAKVOĆE
- OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE
- OSNOVICA ZA VREDNOVANJE
- PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE
- ZK IZVADAK I OCJENA LEGALITETA

## IV. REZULTAT OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE

- FOTOGRAFIJE
- TEHNIČKI OPIS I STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

## V. PROCJENA

- PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU
- PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
- OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
- VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA
- KARAKTERISTIKE PROCJENJIVANE GRAĐEVINE (PODACI)
- ODREĐIVANJE CIJENE ZAKUPA POREDBENOM METODOM
- ANALIZA MOGUĆEG PRIHODA
- IZRAČUN TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

## VI. ZAKLJUČAK

- DATUM, MJESTO IZRADE, IZJAVA PROCJENITELJA, PEČAT POTPIS

## VII. UPORABA DOKUMENTA

## VIII. PRILOZI

## I. IMENOVANJE PROCJENITELJA



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

Broj: 4 Su-1275/12  
Zagreb, 29. prosinca 2014. god.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Orečića za imenovanje stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, temeljem članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13) u vezi s člankom 12. st. 7. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14),

riješio je

**Tihomir Orečić, dipl.ing.grad.** iz Zagreba, Aleja B. Jurišića 85, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **PROCJENU NEKRETNINA - građevina i građevinskog zemljišta** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Rješenjem Županijskog suda u Zagrebu br. 4Su-1275/12 od 30. studeni 2012. god. Tihomir Orečić, dipl.ing.grad. iz Zagreba ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo.

Dana 19. prosinca 2014. god. Tihomir Orečić podnio je ovome sudu zahtjev za proširenje djelatnosti sudskog vještačenja na procjenu nekretnina. Svom zahtjevu imenovani je priložio mišljenje Hrvatskog društva sudskih vještaka – sekcije za graditeljstvo i arhitekturu u kojem mišljenju se navodi da vještaci za graditeljstvo i arhitekturu imaju potrebna znanja i vještine za obavljanje procjene vrijednosti nekretnina - građevina i građevinskog zemljišta.

S obzirom na navedeno, temeljem čl. 10. u vezi s čl. 12. st. 7. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Tihomir Orečić
2. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske
3. U spis

## II. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 3153/09; 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2017)

## III. ZADATAK

Prema zahtjevu naručitelja potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine.

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

**DAN VREDNOVANJA:** 01.12.2017.

**DAN KAKVOĆE:** 01.12.2017.

### OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE:

poslovna zgrada, skladište i dvorište u naselju Lukavec, anagrafske oznake Lužec 8, izgrađeno  
zk.č. 1135 i 1134/3, k.o. Lukavec.

**OSNOVICA ZA VREDNOVANJE:** Tržišna vrijednost nekretnine

## PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE:

### MAKRO LOKACIJA

### Položaj grada / općine

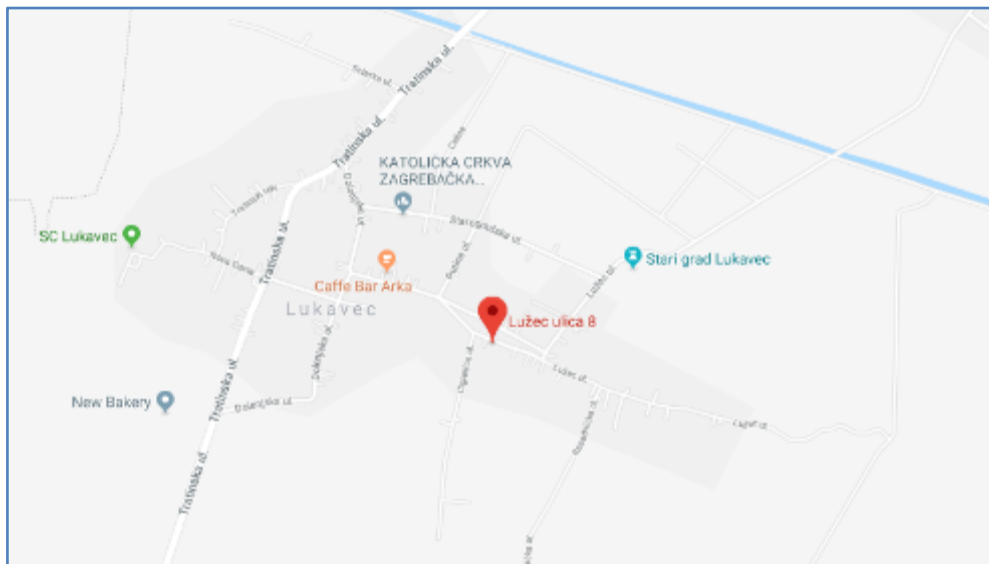


[www.google.hr/maps/place/Zagreb](http://www.google.hr/maps/place/Zagreb)

Velika Gorica nalazi se jugoistočno od Zagreba, u nizinskom dijelu Turopolja i na rubu brežuljkastog dijela Vukomeričkih Gorica. Od rijeke Save na sjeveroistoku i Kupe na jugozapac velikogoričko se područje prostire na površini od 566 četvornih kilometara. Prema popisu stanovnika iz 2011. sam grad Velika Gorica ima 31.553 stanovnika, dok na gradskom području 63.517 stanovnika, što je čini šestim najnaseljenijim gradskim područjem u Hrvatskoj.

### MIKRO LOKACIJA

### Položaj u gradu / naselju



[www.google.hr/maps/place/Zagreb](http://www.google.hr/maps/place/Zagreb)

Predmetna nekretnina izgrađena je na uređenom i komunalno opremljenom građevinskom zemljištu uz prometnicu naselja Lukavec. Administrativno pripada Velikoj Gorici. U okolici objekta se nalaze obiteljske kuće i manjim dijelom slični poslovni objekti.

## ZK IZVADAK I OCJENA LEGALITETA

### ZEMLJIŠNA KNJIGA:

<b>Općinski sud:</b>	Općinski sud u Velikoj Gorici, zk.odjel Velika Gorica
<b>Katastarska općina:</b>	Lukavec
<b>zk.ul:</b>	2387
<b>k.č.</b>	1134/3 i 1135
<b>Popisni list A1:</b>	zk.č. 1134/3 ORANICA GMAJNE 3066 m2 zk.č. 1135 KUĆA BROJ 8 U ULICI LUŽEC (64 m2), ZGRADA U ULICI LUŽEC (70 m2) I DVORIŠTE U ULICI LUŽEC (386 m2), UKUPNO 452 m2, SVEUKUPNO (OBJE ČESTICE 3586 m2)
<b>Popisni list All:</b>	Primljeno 11.ožujka 2005., broj Z-1180/2005. Na temelju Prijavnog lista od 25. veljače 2005. i Uvjerenja od 21. ve 2005. zabilježuje se da za zgradu sagrađenu na č.k.br. 1135 nije priložena uporabna dozvola.
<b>Vlasnički list B:</b>	1. Vlasnički dio: 1/1 EKOINSTALACIJA D.O.O. ZA DEZINFEKCIJU, DEZINSEKCIJU I DERATIZACIJU, ZAGREB, 3. LAZ 8
<b>Teretni list C:</b>	Prema upisu u ZK

### STANJE U KATASTRU, USKLAĐENOST SA ZEMLJIŠNOM KNJIGOM:

U e - prerisu katastarskog plana je ucrtana č.zem. 1135 i 1134/3, k.o. Lukavec s objektom.



izvor: [www.geoportal.dgu.hr](http://www.geoportal.dgu.hr)

Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2
	1135	185	4	SELO DONJI LUKAVEC	520
		185		DVORIŠTE	386
		185		ZGRADA	70
		185		KUĆA, LUŽEC 8	64

izvor: [www.katastar.hr/dgu](http://www.katastar.hr/dgu)

Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2
	1134/3	185	4	GMAJNE	3066
		185		DVORIŠTE	114
		185		ORANICA	2952

izvor: [www.katastar.hr/dgu](http://www.katastar.hr/dgu)

### LEGALITET NEKRETNINE:

Piloženo je Rješenje o izvedenom stanju Klasa: UP/I 361-06/2013-002/11448, Urbroj: 238-31-01/082-2017-16, Velika Gorica, 25.09.2017. (pravomoćno od 20.10.2017.)

- Usklađenost ZK i katastra
- usklađena ukupna površina

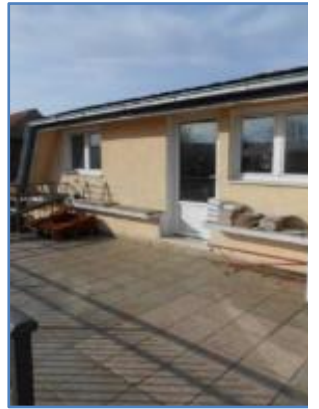
## IV. REZULTAT OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE

FOTOGRAFIJE:

ULIČNI OBJEKT

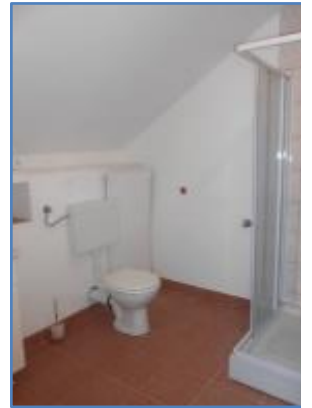






### DVORIŠNA ZGRADA





## TEHNIČKI OPIS I STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE:

### ISKAZ POVRŠINA:

POSLOVNA ZGRADA - ULIČNA	tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	koef. neto	neto korisna površina (m <sup>2</sup> )	koef. bruto	bruto površina (m <sup>2</sup> )	h (m)	BVO (m <sup>3</sup> )
					kb =	1,18	
<b>PRIZEMLJE</b>							
zatvoreni dio	81,70	1,00	81,70	1,00	96,41		
natkriveni ulaz	4,75	0,25	1,19	0,00	0,00		
<b>PRIZEMLJE UKUPNO:</b>	<b>86,45</b>		<b>82,89</b>		<b>96,41</b>		<b>277,4</b>
<b>KAT</b>							
zatvoreni dio	47,83	0,75	35,87	1,00	56,44		
terasa	27,48	0,25	6,87	0,00	0,00		
otvoreno stubište	5,84	0,25	1,46	0,00	0,00		
<b>KAT UKUPNO:</b>	<b>81,16</b>		<b>44,20</b>		<b>56,44</b>		<b>66,4</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>167,61</b>		<b>127,10</b>		<b>152,85</b>		<b>344,4</b>

\*\*\*\* prema podacima iz Snimke izvedenog stanja

POSLOVNA ZGRADA - DVORIŠNA	tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	koef. neto	neto korisna površina (m <sup>2</sup> )	koef. bruto	bruto površina (m <sup>2</sup> )	h (m)	BVO (m <sup>3</sup> )
					kb =	1,10	
<b>PRIZEMLJE</b>							
zatvoreni dio	225,18	1,00	225,18	1,00	265,71		
natkriveni ulaz	26,74	0,50	13,37	0,00	0,00		
<b>PRIZEMLJE UKUPNO:</b>	<b>251,92</b>		<b>238,55</b>		<b>265,71</b>		<b>782,4</b>
<b>KAT</b>							
zatvoreni dio	175,77	0,75	131,83	1,00	207,41		
natkriveni prolaz	34,66	0,25	8,67	0,00	0,00		
otvoreno stubište	5,42	0,25	1,36	0,00	0,00		
<b>KAT UKUPNO:</b>	<b>215,85</b>		<b>141,85</b>		<b>207,41</b>		<b>666,4</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>467,77</b>		<b>380,40</b>		<b>473,12</b>		<b>1.448,4</b>

\*\*\*\* prema podacima iz Snimke izvedenog stanja

### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

**NKP = 507,49 m<sup>2</sup>**

**BRP = 625,97 m<sup>2</sup>**

**BVO = 1.793,11 m<sup>3</sup>**

## TEHNIČKI OPIS:

### **POSLOVNA ZGRADA - ULIČNA**

ulični poslovni objekt sastoji se od prizemlja, u naravi prodavaonica sa manjim skladišnim prostorom i uredom, te kupaonicom u sklopu koje se nalazi garderoba, i neuređenog potkrovlja. Pristup potkrovlju je omogućen vanjskim stepeništem preko terase.

osnovna konstrukcija **uličnog poslovnog objekta** izvedena je 1947. godine, a kompletna rekonstrukcija i adaptacija 2003. godine. Prilikom rekonstrukcije objekta naknadno je dograđen ulazni aneks

### **POSLOVNA ZGRADA - DVORIŠNA**

dvorišna zgrada sastoji se od skladišnog prostora u prizemlju i potkrovlja u kojem se nalaze uredski prostori i garderoba sa sanitarnim čvorom. Pristup potkrovlju omogućen je vanjskim stepeništem preko natkrivene terase.

osnovna konstrukcija **dvorišne zgrade** izvedena je 1947. godine, a izgradnja zamjenskog objekta izvedena je 2003. godine.

katnost:	Pr + Pt
godina izgradnje:	1947.
temelji:	armiranobetonski
nosiva konstrukcija	puna opeka (ulični objekt) bravarska nosiva konstr., siporex (dvorišna zgr.) čelična nosiva konstrukcija i zidana opeka
međukatna konstrukcija:	drvene grede (ulični objekt) bravarska nosiva konstr. sa daščanom ispunom (dvorišna zgr.)
krov i pokrov:	kosi, drveni, prekriven crijepom (ulični objekt) kosi, čelična rešetka, sendvič paneli ( dvorišna zgrada)
pročelje:	termo fasada sa završnim slojem (ulični objekt) montažni AL paneli (dvorišna zgrada)
obrada podova:	keramika (prizemlje i terasa u potkrovlju uličnog objekta; terasa u potkrovlju dvorišne zgrade i kupaona), drvena obloga (potkrovlje uličnog objekta), epoksi smola (skladišni prostor dvorišne zgrade), glazura (potkrovlje dvorišne zgrade), beton (dvorišno skladište)
obrada unutrašnjih zidova:	ožbukano, soboslikano, dijelom keramika
prozori:	PVC, izo staklo
vrata:	drvena; ulazna PVC
instalacije:	struja, voda, odvodnja (jama), telefon
grijanje:	struja
klimatizacija:	klima uređaj
infrastruktura:	zgrada je priključena na komunalne sustave: <ul style="list-style-type: none"><li>- gradski vodovod</li><li>- niskonaponsku mreža</li><li>- kanalizacija (jama)</li></ul>

- telefon

### OSTALE KARAKTERISTIKE LOKACIJE

Štetne imisije u okruženju	nema
Karakteristike okolnih nekretnina	uglavnom stambeni objekti
Promet u mirovanju	omogućen na parceli

### ANALIZA NAJBOLJE I NAJEKONOMIČNIJE NAMJENE

Sadašnje korištenje nekretnine:	poslovna namjena
Mogućnost alternativnog korištenja:	ne
Mišljenje:	nekretnina je trenutno u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni

## V. PROCJENA

### PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU

Podaci Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

#### BDP



Poslovna zgrada se nalazi na relativno dobroj lokaciji za ovu vrstu djelatnosti. Prometna povezanost je dobra.

## **PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA**

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Izvor podataka:   ugovori  
  zbirka kupoprodajnih cijena

## **OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE**

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

### **POREDBENA METODA**

Primjerena je 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uz čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

### **PRIHODOVNA METODA**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najviše neposredne, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

### **TROŠKOVNA METODA**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinarstvu naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvodi iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

### **Odabir metode procjenjivanja**

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom.

Procijenjena vrijednost zemljišta izračunat će se usporednom metodom.

## VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

---

**Poredba 1:** k.o. Odranski Obrež ID: 3043918

Građevinsko zemljište

Obilježja:	površina zemljišta	1000	m2		
	cijena:	14.000,00	€	cijena:	14,00 €/m2
	datum transakcije:	8.7.2014.			
	namjena:	S			

**Poredba 2:** k.o. Odra ID: 705016

Građevinsko zemljište

Obilježja:	površina zemljišta	3356	m2		
	cijena:	34.706,96	€	10,34	€/m2
	datum transakcije:	7.4.2015.			
	namjena:	S			

**Poredba 3:** k.o. Lukavec ID: 3180440

Građevinsko zemljište

Obilježja:	površina zemljišta	2562	m2		
	cijena:	19.550,98	€	7,63	€/m2
	datum transakcije:	2.12.2014.			
	namjena:	S			

**Poredba 4:** k.o. Brezovica ID: 3369989

Građevinsko zemljište

Obilježja:	površina zemljišta	3901	m2		
	cijena:	66.593,19	€	17,07	€/m2
	datum transakcije:	4.5.2016.			
	namjena:	S			

**Poredba 5:** k.o. Brezovica ID: 3144804

Građevinsko zemljište

Obilježja:	površina zemljišta	1556	m2		
	cijena:	15.779,20	€	10,14	€/m2
	datum transakcije:	16.7.2014.			
	namjena:	S			

## Međuvremensko izjednačenje

13.1.3.

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA 2Q2017

#### HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

		DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS			postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
Year	Quarter	Total	objekti New dwellings					
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	

izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	k.o. Odranski Obrež	k.o. Odra	k.o. Lukavec	k.o. Brezovica	k.o. Brezovica
Katastarska čestica:	2119/1	662	922/1	212/1	2426
Datum:	8.7.2014.	7.4.2015.	2.12.2014.	4.5.2016.	16.7.2014.
Cijena: (€/m <sup>2</sup> )	14,00	10,34	7,63	17,07	10,14
Indeks / dan kupoprodaje:	105,04	100,5	99,43	100,52	105,04
Indeks / dan vrednovanja:	100,93	100,93	100,93	100,93	100,93
Korekcijski faktor:	0,96	1,00	1,02	1,00	0,96
Međuvrem. izjednač. cijena:	13,45	10,39	7,75	17,14	9,74



**Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi (cijena, korištenje, veličina)  
Interkvalitativno izjednačenje**

<b>PREDMET PROCJENE:</b>	Kategorija	Veličina
<b>ZEMLJIŠTE</b>	1	3586

Redni broj	1	2	3	4	5
Kategorija:	1	1	1	1	1
Katastarska općina:	k.o. Odranski Obrež	k.o. Odra	k.o. Lukavec	k.o. Brezovica	k.o. Brezovica
Katastarska čestica:	2119/1	662	922/1	212/1	2426
Izjednač. cijena:	13,45	10,39	7,75	17,14	9,74
Veličina:	1.000,00	3.356,00	2.562,00	3.901,00	1.556,00
<b>INTERKVALITATIVNO</b>					
Položajna pogodnost	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00
Kategorija	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Veličina:	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95
Fizičke karakteristike	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Zagađenja:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Uklanjanje objekata	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Korigirana vrijednost:</b>	12,11	10,39	8,52	16,28	9,26

**STATISTIKA**

Prosjek:	10,07				
Odstupanja od prosjeka:	2,04	0,32	-1,55	6,22	-0,81
Kvadrat odstupanja:	4,16	0,10	2,39	38,64	0,66
suma	7,31				
Standardno odstupanje:	1,35	13,43%			
Pravilo dva-sigma (±)	2,70				
Odstupanja od prosjeka:	20,26%	3,16%	-15,36%	61,74%	-8,05%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	da	ne

**PREDMET PROCJENE (k.č. 253):**

Prosječna vrijednost (eur/m2):	<b>10,07</b>
Prosječna vrijednost (kn/m2):	<b>75,93</b>
Vrijednost zemljišta (eur)	<b>36.102,74</b>
Vrijednost zemljišta (kn)	<b>272.278,15</b>

**VRIJEDNOST GRAĐEVINE****Faktor korištenja zgrade (FK)**

		<b>A lokacija/tržište</b>	<b>B- zgrada općenito</b>	<b>C-stanje zgrade</b>
<b>1</b>	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
<b>2</b>	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
<b>3</b>	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana / osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
<b>4</b>	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
<b>5</b>	Uporabljivost kratkoročno dana / osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

**PODACI O NEKRETNINI**

Starost objekta prosječno	20                      prosjek (2003. rekonstr.obj.)
Tip nekretnine	Poslovna zgrada i skladište
Održivi vijek korištenja (granice)	60-80 ; 30-60
Održivi vijek korištenja (odabrano)	60
<b>Faktor korištenja zgrade:</b>	
A - lokacija / tržište	2,5
B - zgrada općenito	2,0
C - stanje zgrade	1,5
<b>FK odabrano:</b>	<b>2,5</b>
Relativna starost	33,33%
OOVK (%)	55
OOVK (god)	33,00
Zamjenska starost zgrade	27,00
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	45,00%

Elementi izračuna				VRIJEDNOST (kn)	
<b>Zemljište</b>				<b>272.278,15</b>	
<b>ZGRADA</b>				1 eur = 7,54 kn	
<b>BRP objekta</b>	<b>ulični obj.</b>	<b>152,85 m2</b>	<b>dvorišni obj.</b>	<b>473,12 m2</b>	
<b>BV objekta</b>		<b>344,12 m3</b>		<b>1.448,99 m3</b>	
<b>Jedinična cijena izgradnje objekta</b>		<b>ulični obj.</b>	3.600,00	kn/m <sup>2</sup>	
		<b>dvorišni obj.</b>	3.000,00	kn/m <sup>2</sup>	
*** Ulazna cijena prema tablici "Pokazatelji troškova građenja" Hrvatske komore arhitekata, cijena je bez PDV-a					
<b>Koeficijent dovršenosti:</b>				1,00	
<b>NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:</b>				<b>2.462.028,75 kn</b>	
<b>Umanjenje vrijednosti</b>					
Starost objekta				20	
Održivi vijek korištenja				60	
Relativna starost				33,33%	
Obračunska površina (BRP) m2				152,85	
OOVK (%)				55	
OOVK (god)				33,00	
Zamjenska starost zgrade				27,00	
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade				45,00%	
<b>Preostala vrijednost zgrade</b>				<b>1.354.115,81</b>	
<b>UZGREDNI TROŠKOVI</b>					
Komunalni doprinos		29,00 kn / m3			52.000,19
Vodni doprinos	ulični obj.	10,05 kn / m3	dvorišni obj.	1,80 kn / m3	6.066,59
Troškovi komunalnih priključaka				35.000,00	
Tehnička dokumentacija				98.481,15	
Ostali troškovi ( prema čl. 57. Pravilnika)				13.541,16	
<b>Ukupni troškovi</b>				<b>205.089,09</b>	
<b>Ukupna vrijednost</b>					
Vrijednost zgrade				1.354.115,81	
Vrijednost zemljišta				272.278,15	
Uzgredni troškovi				205.089,09	
Troškovi vanjskog uređenja				225.000,00	
Dodatni troškovi za uklanjanje nedostataka / štete / legalizacija				0,00	
<b>Troškovna vrijednost nekretnine</b>				<b>2.056.483,05</b>	

U trenutku izrade procjene još nisu objavljeni niti definirani koeficijenti prilagodbe preliminarnе vrijednosti na tržišnu vrijednost. Provedenim dodatnim istraživanjem je utvrđeno da na ovom području nema realiziranih kupoprodaja sličnih objekata (u sličnoj tehničkom stanju, sličnog stupnja dovršenosti, iste ili vrlo slične namjene). Nekretnina prema svojim karakteristikama i korištenje nije u mogućnosti generirati prihode.

Prema karakteristikama objekata, namjeni i sadašnjem korištenju, utvrđeno je da se slični objekti u pravilu grade za vlastite po u skladu sa tehnološkim i poslovnim zahtjevima vlasnika.

Slijedom navedenog, bit će primjenjena troškovna metoda na način da će preliminarna vrijednost biti preuzeta kao tržišna vrijednost, te se usvaja koeficijent:

**Koeficijent za prilagodbu = 1,00**

<b>Tržišna vrijednost nekretnine (kn)</b>	<b>2.056.483,05</b>
<b>ZAOKRUŽENO (kn):</b>	<b>2.056.000</b>
<b>Tržišna vrijednost nekretnine (eur)</b>	<b>272.679,53</b>
<b>ZAOKRUŽENO (eur):</b>	<b>273.000</b>

## VI. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analiz korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine poslovne zgrade, zgrade i dvorišta u naselju Lukavec, anagrafske oznake Lužec 8, u vlasništvu tvrtke EKOSANITACIJA doo (1/1) iz Zagreba, III. Laz br. 8, utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnine na dan 01.12.2017. iznosi:

**Tv = 2.056.000,00 kn ili 273.000,00 €**

Tv =  kn

Prema srednjem tečaju HNB od 01.12.2017.

Tv =  €

1 € = 7,54 kn

NKP =  m<sup>2</sup>

TV/NGP =  kn/m<sup>2</sup>

TV/NGP =  €/m<sup>2</sup>

**Navedeni iznosi ne sadrže poreze.**

U Splitu, 11. prosinca 2017. godine.

# **SB NEKRETNINE**

**d.o.o. za poslovanje nekretninama**

**PREDMET:** **PROCJEMBENI ELABORAT**  
Broj: 1055/17

**NARUČITELJ:** **Služba restrukturiranja i naplate za poduzetništvo  
(EKOSANITACIJA d.o.o.)**

**NEKRETNINA:** **zk.ul. 2387, zk.č. 1135 i 1134/3, k.o. Lukavec**  
Poslovna zgrada, skladište i dvorište  
10410 LUKAVEC, Lužec 8

**ZONA LOKACIJE:** 3

**TRŽIŠNA  
VRIJEDNOST:** **2.056.000,00 kn** ( 273.000,00 ) €

**IZRADA:** Tihomir Orečić, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjene nekretnina

**OVJERA:** Marija Adam Stojić, dipl.iur. / ing. grad.  
direktorica

U Splitu, 11. prosinca 2017. godine.

## VII. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naruči / vlasnika / predstavnika vlasnika
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Naše trgovačko društvo ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procijenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana pravovremeno uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važe su jedino uz uvažavanje istih.
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Banke i Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja (SB Nekretnine d.o.o.), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu zasnivanja založnog prava na procijenjenoj nekretnini, i nije dozvoljen korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke i područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

## **VIII. PRILOZI**

- 1. e-Izvadak iz zemljišne knjige**
- 2. Rješenje o izvedenom stanju**
- 3. E-Izvod iz katastarskog plana**
- 4. E-Prijepis posjedovnog lista**



## NESLUŽBENA KOP

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA  
Stanje na dan: 15.11.2016. 23:33

Verificirani ZK

Katastarska općina: 331678, LUKAVEC

Broj ZK uložak

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9784/2016  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primj.
			jutro	čhv	m2	
1.	1134/3	GMAJNE ORANICA GMAJNE		852 852	3066 3066	
2.	1135	U ULICI LUŽEC KUĆA BROJ 8 U ULICI LUŽEC ZGRADA U ULICI LUŽEC DVORIŠTE U ULICI LUŽEC			520 64 70 386	
		UKUPNO:		852	3586	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Primljeno 11. ožujka 2005., broj Z-1180/2005.	
1.1	Na temelju Prijavnog lista od 25. voljače 2005. i Uvjerjenja od 21. voljače 2005. zabilježuje se da za zgradu sagrađenu na č.k.br. 1135 nije priložena uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dlo: 1/1 EKOSANITACIJA D.O.O. ZA DEZINFEKCIJU, DEZINSEKCIJU I DERATIZACIJU, ZAGREB, 3. LAZ 8	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.			
10.1	Zaprimljeno 30.12.2013. broj Z-5799/13  Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg. br.2090/13 od 10. prosinca 2013. i Opće punomoći od 26. travnja 2014. uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 340.000,00 kn (tristočetrestisuća kuna) uvećano za kamate, naknade i troškove, s krajnjim rokom dospjeća na dan 28. studenoga 2014., za korist: <b>SOCIETE GENERALE- SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUDERA BOŠKOVIĆA 16</b>	340.000,00 KN	GLAVNA III



From: 343581 Page: 3/6 Date: 26.10.2017. 12:13:13

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZI

Katastarska općina: 331678, LUKAVEC

Broj ZK uložak

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.2	Zaprimljeno 30.12.2013. broj Z-5799/13  Zabilježuje se da je sporedna hipoteka upisana u z.k.ul. 5042 k.o. Resnik, Općinskog građanskog suda u Zagrebu.		ZABILJEŽBA
<b>11.</b>			
11.1	Zaprimljeno 30.12.2013. broj Z-5800/13  Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg. br.2091/13 od 10. prosinca 2013. i Opće punomoći od 26. travnja 2014. uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama u A, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 150.000,00 EUR (stopedesettisuća eura), obračunato u kunsjoj protuvrijednosti po kupovnom tečaju Predlagatelja osiguranja važećem za EUR na dan korištenja kredita, s krajnjim rokom dospijeca na dan 31.12.2017., za korist: <b>SOCIETE GENERALE- SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16</b>	150.000,00 EUR	GLAVNA HIF
11.2	Zaprimljeno 30.12.2013. broj Z-5800/13  Zabilježuje se da je sporedna hipoteka upisana u z.k.ul. 5042 k.o. Resnik, Općinskog građanskog suda u Zagrebu.		ZABILJEŽBA
<b>12.</b>			
12.1	Zaprimljeno 19.01.2015.g. pod brojem Z-207/2015  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 12.01.2015. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 682.194,25 kn, uvećano za eventualne zatezne kamate i troškove, te prema svim ostalim uvjetima iz Sporazuma <b>GENERA D.D., OIB: 25555531112, SVETONEDELJSKA CESTA 2, KALINOVICA 10436 RAKOV POTOK, HRVATSKA</b>	682.194,25 KN	
<b>14.</b>			
14.1	Zaprimljeno 27.10.2016.g. pod brojem Z-9784/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OVOSUDNO RJEŠENJE, POSLOVNI BROJ OVR-2479/16-3 20.10.2016, radi osiguranja novčane tražbine i to u iznosu od 435.816,57 kuna, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom na iznos glavnice od 416.438,25 kuna, tekućom od 3.rujna 2016., do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kmatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje duže od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 5% poena, uz zabilježbu ovršivosti na nekretnine u A, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA</b>	435.816,57 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.11.2016.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VELIKA GORICA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. LUKAVEC, 331678  
k.č. br.: 1134/3

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 05.12.2017



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VELIKA GORICA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.12.2017. 23:36

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LUKAVEC (Mbr. 331678)  
Posjedovni list: 185

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	EKOSANITACIJA D.O.O., LAZ 3 8, ZAGREB (VLASNIK)	86351137500

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1134/3	GMAJNE	3066	4		
			ORANICA	2952			
			DVORIŠTE	114			
		1135	SELO DONJI LUKAVEC	520	4		
			KUĆA, LUŽEC 8	64			
			DVORIŠTE	386			
			ZGRADA	70			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>3586</b>			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA  
GRAD VELIKA GORICA

Upravni odjel za provedbu dokumenata  
prostornog uređenja i građenja  
Ljudevita Posavskog 45, Velika Gorica

Ovo rješenje postalo je pravomoćno  
dana 20. 10. 2017.

U Velikoj Gorici, 27. 10. 2017.

Odgovorni službenik:



Klasa: UP/I 361-06/2013-002/11448  
Urbroj: 238-31-01/082-2017-16  
Velika Gorica, 25.09.2017

Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Grada Velika Gorica, povodom zahtjeva koji je podnijelo Ekosanitacija d.o.o., OIB: 86351137500, III. Laz 8, Zagreb, zastupano po direktoru Vladimiru Čosiću, za donošenje rješenja o izvedenom stanju na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13 i 65/17), donosi slijedeće

#### RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

- Ozakonjuju se:**
  - završena slobodnostojeća zahtjevna zgrada poslovne namjene, kosog krova, ukupne visine 6,71 m te vanjske tlocrtne duljine i širine 20,53 m x 13,80 m, koja se sastoji od prizemlja i kata (P+1), u kojoj se nalaz jedan poslovni prostor namijenjen za veterinarsku ambulantu, jedan poslovni prostor namijenjen za ured i skladišni prostor, građevinske (bruto) površine 440,20 m<sup>2</sup>, i
  - završena slobodnostojeća manje zahtjevna zgrada poslovne namjene, kosog krova, ukupne visine 6,05 m, vanjske tlocrtne duljine i širine 12,46 m x 8,70 m, koja se sastoji od prizemlja i kata (P+1), u kojoj se nalaz jedan poslovni prostor namijenjen za trgovinu, građevinske (bruto) površine 182,24 m<sup>2</sup>, obje u naselju Lukavec, Lužec 8, izgrađene na k.č. broj 1134/3 i 1135 k.o. Lukavec, prikazane na Geodetskoj snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade oznake: 486/14, od 08.12.2014. godine, izrađenoj po Geo-informatički studio d.o.o., iz Zagreba, Trakošćanska 6, ovlaštenu inženjer geodezije Jurica Galić ing. geod., Geo 939, i na Arhitektonskoj snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade oznake: 01-148/14, od siječnja 2015. godine, izrađenoj od ARHI VILA j.d.o.o., A. G. Matoša 8, Velika Gorica, projektant ovlaštenu arhitekt Hari Maras, dipl. ing. arh., A 2938.
- Za zahtjevnu zgradu iz točke 1. izreke ovoga rješenja ovlaštenu inženjer građevinarstva Ela Mihovilović-Brkić, dipl. ing. građ., G 1956, iz tvrtke ZEM nadzor d.o.o., Palinovečka 19 D, Zagreb, dala je izjavu broj: S-358/14, od 11.02.2014. godine, da ta zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.
- Geodetski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade i arhitektonska snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade iz točke 1. izreke ovoga rješenja, sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovoga Upravnog odjela.
- Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, osim bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.

### Obrazloženje

Ekosanitacija d.o.o., III. Laz 8, Zagreb, podnijelo je dana 28.06.2013. godine zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje zgrada iz točke 1. izreke ovoga rješenja.

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio propisane dokumente, odnosno po tri primjerka geodetskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, tri arhitektonske snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade iz točke 1. i izjavu iz točke 2. izreke ovoga rješenja.

Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno slijedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu DOF5/2011 u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. godine utvrđeno je da su predmetne zgrade vidljive na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Prostorni plan uređenja Grada Velika Gorica („Službeni glasnik Grada Velike Gorice“ broj 10/06, 6/08, 5/14, 6/14 i 2/15), arhitektonsku snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade iz točke 1. izreke ovoga rješenja, izvadak iz zemljišnih knjiga i posjedovni list za zemljište na kojemu su izgrađene predmetne zgrade, koji su pribavljeni po službenoj dužnosti, te očevidom obavljenim dana 17.06.2016. godine, utvrđeno je da:

- su predmetne zgrade unutar obuhvata navedenog plana i to u građevinskom području naselja Lukavec,
- predmetne zgrade nemaju veću etažnost od najveće dopuštene Odlukom o broju etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi („Službeni glasnik“ Grada Velika Gorica broj 6/11),
- se predmetne zgrade ne nalaze u području i površinama iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- predmetne zgrade nisu izgrađene na međi i nemaju istak koji prelazi na susjednu česticu,
- predmetne zgrade nisu kamp-kućica ili kontejner trajno povezan s tlom niti baraka ili sličan sklop,
- da je arhitektonska snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetnih zgrada.

Podnositelj zahtjeva je priložio Uvjerenje koje je izdala Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Zagreb, Ispostava Velika Gorica, Klasa: 935-08/02-02/101, Ur. broj: 541-02-07/4-02-2 od 09.07.2002. godine. Uvjerenjem se potvrđuje „da su objekti u Lukavcu, Lužec 8, na fotokopiji katastarskog plana označeni slovima A i B, evidentirani u katastarskom operatu k.o. Lukavec na k. č. 1135, prije 15. veljače 1968. godine“.

Uvidom u rješenje o naknadi Upravnog odjela za komunalne djelatnosti i promet Klasa: UP/I-360-01/17-001/233, Urbroj: 238-31-05/331-2017-6 od 04. rujna 2017. godine i izvještaj za stavke izvoda računa HR311001005-1700029633, od 24.08.2017. godine i 31.08.2017. godine, utvrđeno je da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru u iznosu od 2.920,90 kn od ukupnog iznosa naknade=13.920,90 kn.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče sa tom

česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od 17.06.2016. godine koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnog tijela od 17.06.2016. do 22.06.2016. godine.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 30.06.2016. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 30.06.2016. godine od strane ovoga Upravnog odjela.

2

UP/I 361-06/2013-002/11448

Budući je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetne zgrade postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Sadržaj točke 1., 2. i 4. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavka 1., 2. i 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 3. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga rješenja i njegovo donošenje po Tar. broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14) u iznosu od 70,00 kuna plaćena je u cijelosti.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovoga rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja u roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanim obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem tijela koje je donijelo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od =35,00 kuna.

PROČETNICA UPRAVNOG ODJELA  
Zdenka Cvahte, dipl. ing. arh.



Dostaviti:

1. Vladimir Čosić, Ekosanitacija d.o.o., III. Laz 8, Zagreb,  
- 1 x uz jedan ovjereni primjerak arhitektonske snimke izvedenog stanja, i  
dva primjerka ovjerenog geodetskog snimka
2. Putem oglasne ploče (izložiti 8 dana), ovdje
3. Evidencija, ovdje
4. Spis, ovdje

NA ZNANJE:

1. Upravni odjel za urbanizam i zaštitu okoliša  
Grada Velike Gorice – ovdje, za dokumentaciju prostora
2. Upravni odjel za komunalne djelatnosti i promet  
Grada Velike Gorice – ovdje - po izvršnosti
3. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja

- Građevinska inspekcija, Zagreb, Republike Austrije 25 - po izvrsnosti
4. Hrvatske vode, Vodnogospodarska ispostava  
za mali sliv „Zagrebačko prisavlje“  
Zagreb, Ulica grada Vukovara 220 - po izvrsnosti
  5. Ured državne uprave u Zagrebačkoj ispostavi,  
Služba za gospodarstvo, Ispostava Velika Gorica  
Velika Gorica, Trg kralja Tomislava 34 - po izvrsnosti
  6. Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije,  
Zagreb, Ulica grada Vukovara 72 - po izvrsnosti