

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- građevinsko zemljište -



LOKACIJA: Nastavak ulice Vojina Bakića, Zagreb, k.č.br. 363, 365, 366/1, 367, 368, 369, 371, 372, sve uk.o. Zaprudski otok,

NARUČITELJ: PROJEKT SREDIŠĆE d.o.o., OIB: 96360584966
Ulica Ede Murtića 2B
10010 Zagreb

SVRHA: Utvrđivanje tržišne vrijednosti za potrebe naručitelja

OZNAKA ELABORATA: PE – 02 – 06 – 2022

OZNAKA NEKRETNINE	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
Vrijednost građevinskog zemljišta ukupne površine 2025 m ² , zk.č.br. 363, 365, 366/1, 367, 368, 369, 371, 372, sve u k.o. Zaprudski otok (<i>pojedinačna vrijednost iskazana u tablici 10. Izračun tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina</i>)	T_v = 9.918.369,00 kn
Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta ukupne površine 2025 m ² , zk.č.br. 363, 365, 366/1, 367, 368, 369, 371, 372, sve u k.o. Zaprudski otok, sukladno čl. 68 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina	T_v = 9.920.000,00 kn

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:



SADRŽAJ

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM	3
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	4
3. ZADATAK.....	5
4. REZULTATI OČEVIDA	8
5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE	10
6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	12
7. ODABIR METODE	14
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA.....	16
9. IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	16
9.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE.....	16
9.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE I STATISTIČKA OBRADA	17
10. ZAKLJUČAK	19
11. PRILOZI:.....	21

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM



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

Broj: 4 Su-614/2020
Zagreb, 6. srpnja 2020.

RJEŠENJE

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

riješio je

Ante Leko (OIB 63218188634), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Nikole Tomašića 8, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

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



O tome obavijest:

1. Ante Leko
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

- **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o gradnji	(NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

- **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(NN 100/12, 59/20)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m ³ etalonske građevine	(NN 59/10)

- **Propisi o vlasništvu**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima	(NN 152/14)
Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade	(NN 74/14, 69/17, 98/19)

- **Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju**

(NN 79/14, 48/2014, 88/17)

- **Uredba o visini vodnog doprinosa**

(NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 49/19)

- **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

GUP grada Zagreba (16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16)

- **Stručna literatura:**

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, www.hnb.hr

Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

3. ZADATAK

Na zahtjev naručitelja, PROJEKT SREDIŠĆE d.o.o., Ulica Ede Murtića 2, Zagreb, OIB: 96360584966, zadatak stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina, i to:

- nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda Novi Zagreb, katastarska općina Zaprudski otok, ZK uložak br. 20613, zk.č.br. 363 – oranica, površine 99 m²
- nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda Novi Zagreb, katastarska općina Zaprudski otok, ZK uložak br. 47, zk.č.br. 365 – kuća, dvorište, oranica, površine 1369 m²
- nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda Novi Zagreb, katastarska općina Zaprudski otok, ZK uložak br. 913, zk.č.br. 366/1 – oranica, površine 332 m²
- nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda Novi Zagreb, katastarska općina Zaprudski otok, ZK uložak br. 680, zk.č.br. 367 – oranica, površine 217 m²
- nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda Novi Zagreb, katastarska općina Zaprudski otok, ZK uložak br. 130, zk.č.br. 368 – kuća, dvorište, površine 682 m²
- nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda Novi Zagreb, katastarska općina Zaprudski otok, ZK uložak br. 442, zk.č.br. 369 – oranica, površine 36 m²
- nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda Novi Zagreb, katastarska općina Zaprudski otok, ZK uložak br. 64, zk.č.br. 371 – dvorište, površine 291 m²
- nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda Novi Zagreb, katastarska općina Zaprudski otok, ZK uložak br. 13993, zk.č.br. 372 – put, površine 713 m²

Dan kakvoće: 22.06.2022.

Dan vrednovanja: dan prije donošenja GUP-a Grada Zagreba kojim se predmetna nekretnina isključuje iz daljnjeg konjunkturnog razvoja – načelo prethodno učinka (GUP iz 1971.)

Prethodno navedene nekretnine nalaze se u gradu Zagrebu, unutar područja generalnog urbanističkog plana, u katastarskoj općini Zaprudski otok. U neposrednoj blizini nalaze se svi javni sadržaji (škola, dućani, trgovački centar, ugostiteljski objekti, crkva, javni prijevoz, dom zdravlja i sl.).

Prilikom izrade procjembenog elaborata, vještaku je uručena geodetska situacija obuhvata zahvata izrađena od strane ovlaštenog inženjera geodezije, Ante Lakoš, dipl.ing.geod. te izvadak iz idejnog projekta za izgradnju produžetka ulice Vojina Bakića u sklopu "UPU Središće – Zapad – faza I." Navedena dokumentacija je podloga za izradu procjembenog elaborata zato što prikazuje 1. fazu zahvata buduće prometnice sukladno UPU Središće – Zapad koja je ujedno i predmet ove procjene.



Slika 1. Prikaz obuhvata – izvadak iz Geodetske situacije obuhvata zahvata



2. Okvirni prikaz obuhvata – izvor [Google maps](https://www.google.com/maps)

IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA I IDENTIFIKACIJA S PODACIMA O VLASNIŠTVU

Tablica 1. Identifikacija s podacima o vlasništvu

KATASTARSKI PODACI (PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA)							ZEMLIŠNOKNJIZNI PODACI (IZVADAK IZ ZEMLIŠNE KNJIGE)				
BROJ k.č.	k.o.	Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe	Posjedovni list:	Način uporabe katastarske čestice	Površina (m ²)	BROJ zk.č.	Broj ZK ul.	Udio:	B Vlastovnica (Sadržaj upisa)	Površina (m ²)
363	ZAPRUDSKI OTOK	1/1	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, ZAGREB (VLASNIK), OIB: 61817894937	20613	ORANICA	99	363	20613	1/1	GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	99
365	ZAPRUDSKI OTOK	5/15	KULAŠ VLASTA, BRODSKA ULICA 5, ZAGREB (KORISNIK), OIB: 56421449695	89	KUĆA	42	365	47	1/1	GRAD ZAGREB	1369
	ZAPRUDSKI OTOK	3/15	CVIJETOVIĆ GABRIJEL, BRODSKA ULICA 5, ZAGREB (KORISNIK), OIB: 90721984257		DVORIŠTE	500					
	ZAPRUDSKI OTOK	3/15	CVIJETKOVIĆ STJEPAN, BRODSKA ULICA 5, ZAGREB (KORISNIK)		ORANICA	827					
	ZAPRUDSKI OTOK	4/15	CRNJAK ANA, IVANA GORANA KOVAČIĆA 7, VELIKA MLAKA (KORISNIK), OIB: 53601049707								
366/1	ZAPRUDSKI OTOK	1/1	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, ZAGREB (VLASNIŠTVO), OIB: 61817894937	46	ORANICA	332	366/1	913	1/1	GRAD ZAGREB	332
367	ZAPRUDSKI OTOK	1/1	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, ZAGREB (VLASNIŠTVO), OIB: 61817894937	46	ORANICA	217	367	680	1/1	GRAD ZAGREB	217
368	ZAPRUDSKI OTOK	1/2	BJELKANOVIĆ MLADEN, BRODSKA ULICA 7, ZAGREB (KORISNIK), OIB: 52157022091	316	KUĆA, ZAGREB, BRODSKA ULICA 7	40	368	130	1/2	GALINOVIĆ SILVANA, OIB: , PRERADOVIĆEVA BR. 39, ZAGREB	682
	ZAPRUDSKI OTOK	1/2	GALINOVIĆ SILVANA, PRERADOVIĆEVA ULICA 39, ZAGREB (KORISNIK), OIB: 46951495178		DVORIŠTE	642		130	1/2	BJELKANOVIĆ MLADEN, OIB: , BRODSKA BR. 7, ZAGREB	
369	ZAPRUDSKI OTOK	1/1	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, ZAGREB (VLASNIŠTVO), OIB: 61817894937	46	ORANICA	36	369	442	1/1	GRAD ZAGREB	36
371	ZAPRUDSKI OTOK	1/1	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, ZAGREB (VLASNIŠTVO), OIB: 61817894937	138	DVORIŠTE	291	371	64	1/1	GRAD ZAGREB	291
372	ZAPRUDSKI OTOK	1/1	GRAD ZAGREB - JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI, TRG STJEPANA RADIĆA 1, ZAGREB (VLASNIŠTVO), OIB: 61817894937	1194	PUT	713	372	13993	1/1	GRAD ZAGREB - JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI	713

Pregledom podataka iz prethodne tablice, zaključuje se da su oznake i površine čestica usklađene u katastarskom operatu i zemljišnjoj knjizi.

4. REZULTATI OČEVIDA

Očevidom na licu mjesta, koji je obavljen dana 13.04.2022. godine identificirane su predmetne nekretnine na temelju katastarskog plana, te je utvrđena lokacija i konfiguracija terena, smještaj, tehničko stanje i legalnost izgrađenih objekata, uređenje okoliša te ostale odlučne činjenice. Dio fotografija priložen je u ovom elaboratu, a ostatak se nalazi pohranjen u arhivu vještaka.

Građevinsko zemljište

Kako je prikazano na obuhvatu zahvata (slika 1.), predmetne čestice su smještene neposredno jedna uz drugu te se nalaze u koridoru buduće prometnice. Ukupna površina promatranog zahvata faze I. iznosi 2025 m². Nekretnine su smještene u katastarskoj općini Zaprudski otok, unutar područja GUP-a Grada Zagreba (UPU – Središće – Zapad). Zemljište se sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji nalazi u zoni infrastrukturnih sustava na kojem nije predviđena gradnja. Nekretnina je okružena područjem namijenjenom infrastrukturnim sustavima sa zapadne i istočne strane, područjem društvene namjene sa sjeverne te područjem mješovite namjene (M2) s južne strane.

Unutar zahvata smještena je k.č.br. 368 na kojoj je izgrađena stambena građevina veličine cca 40 m² s nadogradnjom koja nije legalna. Stoga se prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine vrijednost građevine neće uzeti u obzir.

Prilikom očevida nisu uočena onečišćenja tla, zemljište je položeno ravno bez nagiba u određenom smjeru.



Slika 3. Pogled na predmetni zahvat iz smjera juga prema sjeveru



Slika 4. Pogled na predmetne nekretnine iz smjera istoka prema zapadu (k.č.br. 362)



Slika 5. Pogled prema predmetnom zahvatu (smjer JI-SZ)

5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

KAKVOĆA I STVARNA SVOJSTVA:

Tablica 2.: Kakvoća procjenjivane nekretnine

ONEČIŠĆENJE TLA	nema
UTJECAJ OKOLIŠA	nema
MOGUĆNOST STVARNOG KORIŠTENJA I ISKORISTIVOSTI	Prema GUP-u Grada Zagreba (UPU Središće-Zapad)

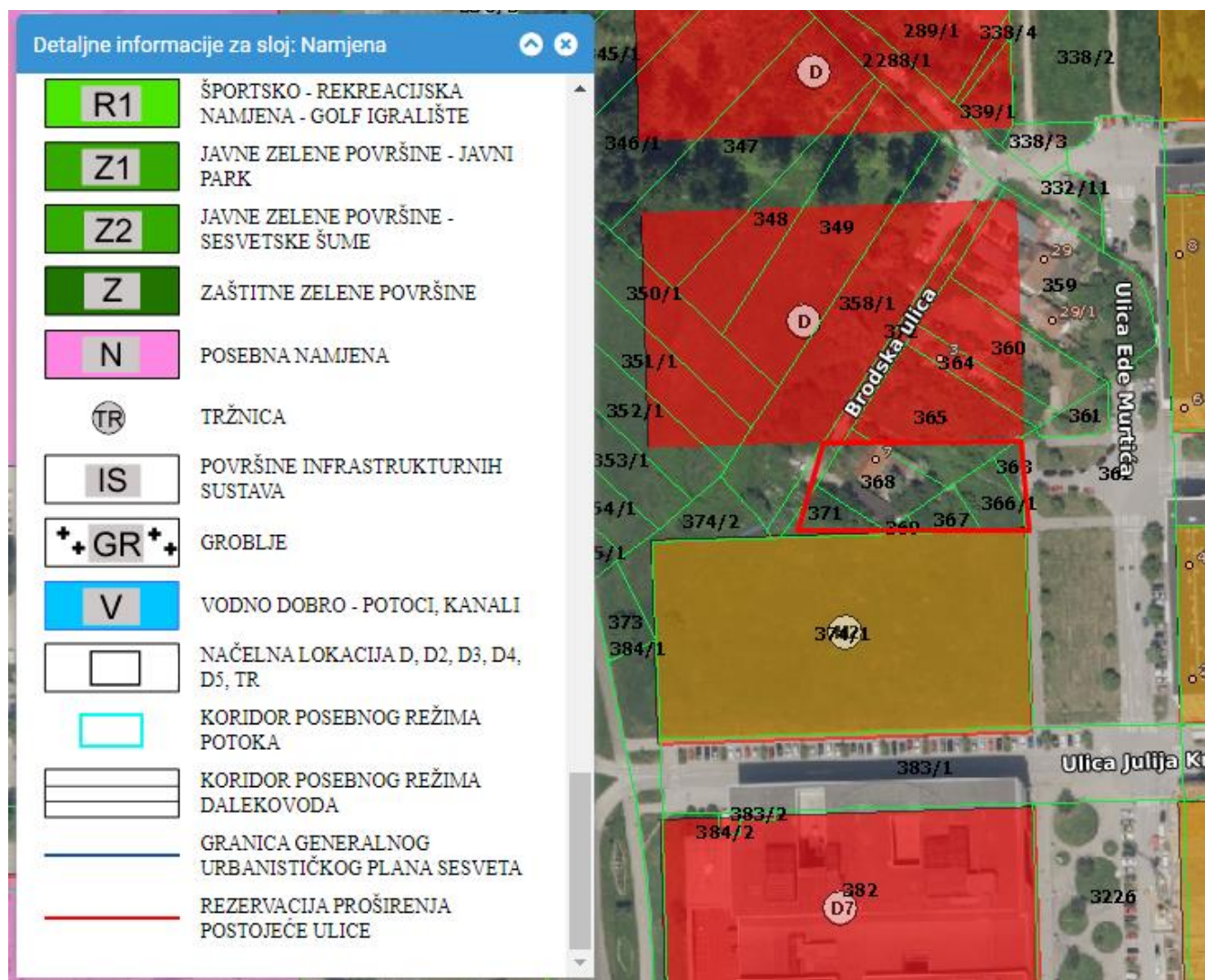
POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Tablica 3.: Položajna obilježja procjenjivane nekretnine

PROMETNA DOSTUPNOST	vrlo dobra
UDALJENOST OD CENTRA GRADA	vrlo dobra
BLIZINA JAVNOG PROMETA	vrlo dobra
PARKING	vrlo dobar
BLIZINA GRADSKIH OKUPLJALIŠTA	vrlo dobra
BLIZINA POVIJESNIH I KULTURNIH ZNAMENITOSTI GRADA	dobra
UREĐENOST URBANE INFRASTRUKTURE	vrlo dobra

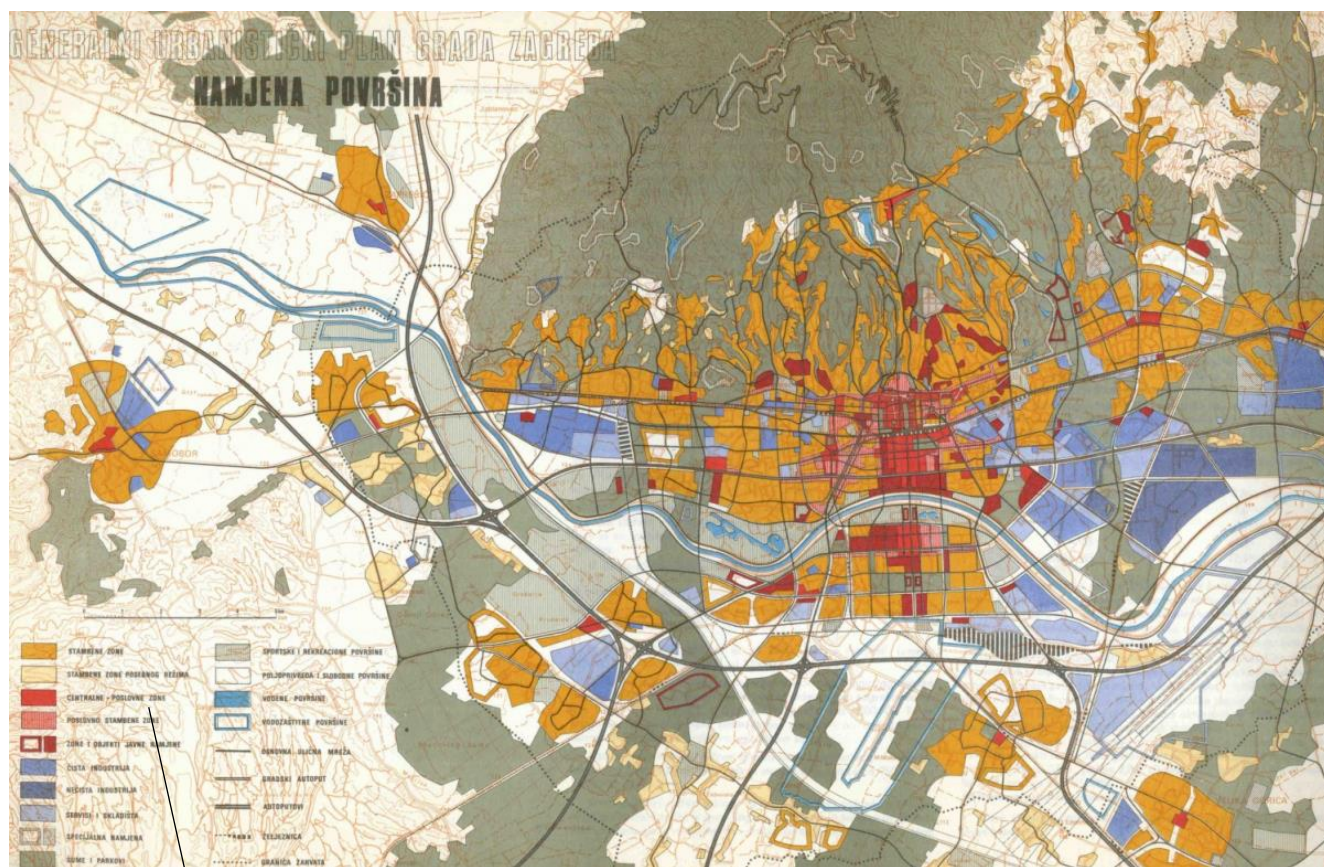
PROSJEČNA OCJENA : VRLO DOBAR

Predmetna nekretnina se nalazi u području infrastrukturne namjene. U površinama infrastrukturne namjene mogu se graditi komunalne građevine, infrastrukturni uređaji te linijske i površinske građevine namijenjene prometu. Površine infrastrukturnih sustava koje se nalaze između kazeta H1 i H2 uredit će se kao kolno - pješačke površine.



Slika 6. Izvadak iz GUP-a - namjena površina

S obzirom da se radi o nekretnini koja se nalazi u području namijenjenom infrastrukturi, u skladu s čl. 47 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2018), tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja. U skladu s navedenim, promatran je GUP iz 1971. godine. Prema tadašnjem GUP-u predmetna nekretnina se nalazila u području centralne poslovne zone (mješovita – pretežito poslovna namjena M2).



Slika 7. Izvadak iz GUP-a grada Zagreba iz 1971. godine (izvor: Arhiva KUPPA AF)

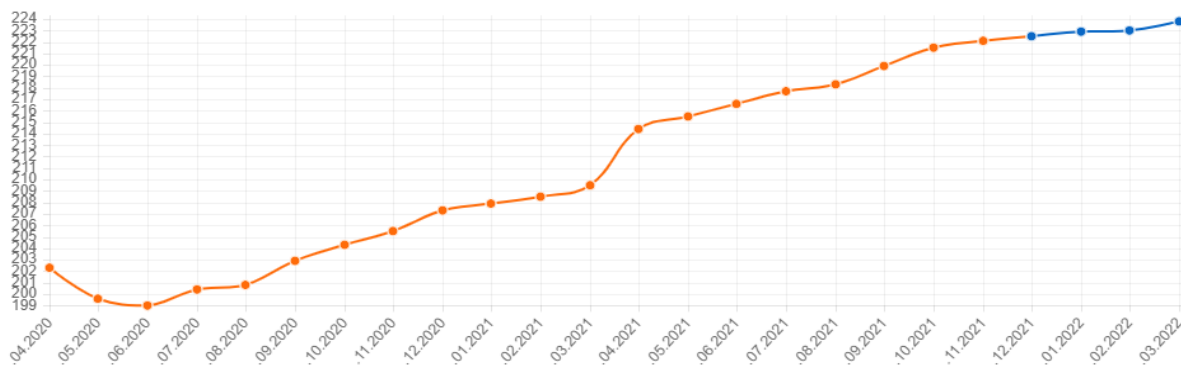
Legenda:



6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Evidentno je da pozitivna kretanja u gospodarstvu povoljno utječu i na tržište nekretnina. Prema podacima DZS zaključuje se da BDP raste što povoljno utječe na tržište nekretnina. Općenito je povećan broj transakcija, sa značajno većim brojem velikih transakcija, i dalje najviše u turističkom sektoru u brownfield investicije i renoviranje postojećih hotela, no bilo je i značajnih transakcija i u retail sektor. Pozitivni su pomaci i na tržištu stambenih nekretnina, povećan je broj novoizgrađenih stanova, povećani su prihodi od poreza na promet nekretninama te je povećan i broj izdanih građevinskih dozvola. Usvojena porezna reforma Vlade kojom je stopa poreza na promet nekretninama spuštana sa 4 % na 3 % također pozitivno utječe na tržište nekretnina. Utjecaj pandemije COVID-19 na tržište nekretnina utjecao je na način da je došlo do poskupljenja energenata te poskupljenja i nestašicu materijala, građevnih i drugih proizvoda, što je za posljedicu imalo dodatan rast cijena nekretnina.

U nastavku je prikazan BN indeks - 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, objavljuje se jednom mjesečno (izvor – www.burza-nekretnina.com)



BN indeks 12/2021

222,5

Promjena u odnosu na prošli
mjesec

0,17%

Promjena u odnosu na godinu
dana

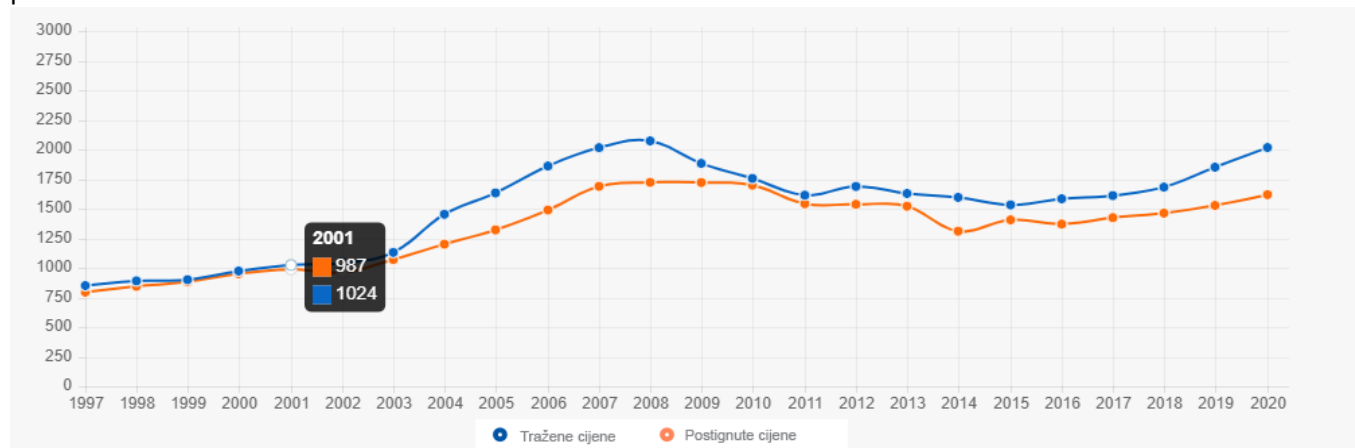
7,34%

U odnosu na početak godine

7,02%

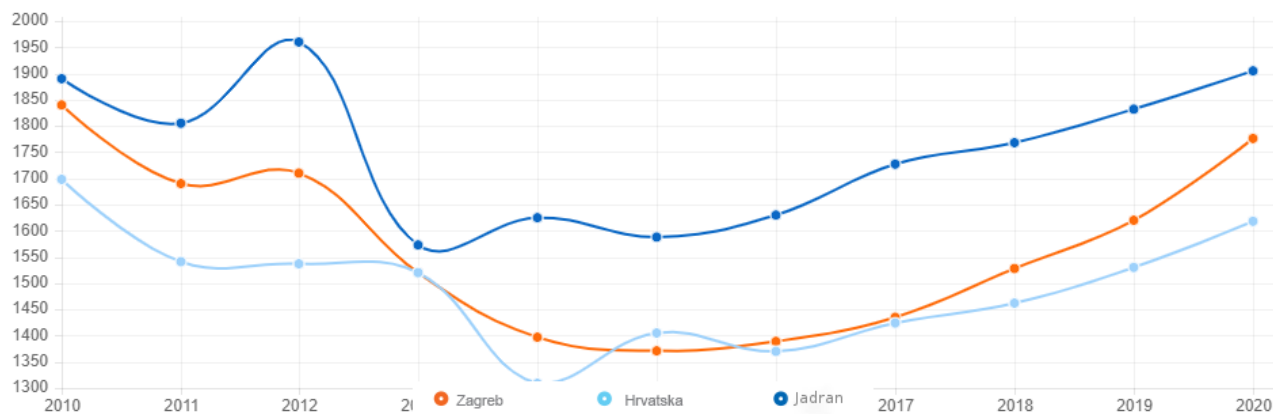
Slika 8. BM indeks

Graf u nastavku prikazuje tražene i postignute cijene na tržištu nekretnina u HR za stanogradnju, a na temelju podataka iz Burze nekretnina.



Slika 9. Tražene i postignute cijene

Prosječno postignute cijene su prikazane za stambene nekretnine na području Grada Zagreba (narančasta linija), Jadrana (plava linija) i cijele Hrvatske (siva linija).



Slika 10. Prosječno postignute cijene

7. ODABIR METODE

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima;

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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 (članak 9. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) poredbenih nekretnina. Ako se prigodom primjene poredbene metode utvrdi da nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti odstupa svojim obilježjima od poredbenih katastarskih čestica ili približnih vrijednosti ili poredbenih pokazatelja, onda se ta odstupanja uzimaju u obzir dodacima ili odbicima ili na neki drugi prikladan način. U slučajevima kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih katastarskih čestica ili približnim vrijednostima zemljištima odstupaju od utvrđenih na dan utvrđivanja tržišne vrijednosti, primjenjuju se postojeći indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena 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, a 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 građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Predmetna nekretnina je **NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE** te je kao metoda procjene vrijednosti u skladu sa Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 odabrana **POREDBENA METODA** za izračun tržišne vrijednosti nekretnine, a sve jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

U nastavku elaborata dana je procjena vrijednosti predmetne nekretnine poredbenom metodom. Baza podataka za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom je vjerodostojna te ima dovoljan broj kvalitetnih/usporedivih pokazatelja. Provjera dobivenih vrijednosti će biti provedena na osnovu podataka o ponudi sličnih nekretnina agencija za promet nekretninama ukoliko ih ima u ponudi.

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

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

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih

informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu **Zakona o gradnji** (NN153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) čl.3, st.(14), te **stvarna prava** koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjemenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjemenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu **Zakona o gradnji** (NN153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- ▶ predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ▶ ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- ▶ iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- ▶ na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- ▶ poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13,20/17, 39/19 i 125/19, čl.3, st.(14)

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- ▶ podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- ▶ vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- ▶ predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- ▶ isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- ▶ prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjemenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjemenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne poredbe transakcija ili prodaja, tj. poredbenom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

Prilagodbe u poredbi vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se poredbene nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni, itd...

Ukoliko se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva, kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Procjenjivana nekretnina se nalazi u cjenovnom bloku *Središće zapad*. Prilikom analize dostupnih kupoprodaja, promatrane su kupoprodaje u istom/sličnom cjenovnom bloku. S obzirom da nije realiziran dovoljan broj usporedivih kupoprodaja u posljednje četiri godine, promatrane su kupoprodaje koje su realizirane u posljednjih cca 4,5 godina (podaci Ministarstva graditeljstva <https://nekretnine.mgipu.hr>).

Tablica 4. Realizirane kupoprodaje građevinskog zemljišta u cjenovnom bloku istih/sličnih obilježja

Red br.	k.č.br. / k.o.	Cijena (kn)	Površina (m ²)	Cijena (kn/m ²)
1	334/9, Zaprudski otok	1.965.644,72	590,00	3.331,60
2	374/1, Zaprudski otok	58.285.219,30	7.578,00	7.691,37
3	426/1, Zaprudski otok	45.185.646,30	8.400,70	5.378,80
4	840/3, Zaprudski otok	44.624.916,00	5.475,00	8.150,67

9. IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

9.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Prethodno prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine u istim/sličnim cjenovnim blokovima. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa kretanja cijena stambenih nekretnina iz tablice 13.1.4. državnog zavoda za statistiku.

Tablica 5. Realizirane kupoprodaje nakon međuvremenskog izjednačavanja

Red br.	k.č.br. / k.o.	Cijena (kn)	Površina (m ²)	Cijena (kn/m ²)	Datum kupoprodaje	Međuvremensko izjednačavanje (kn/m ²)
1	334/9, Zaprudski otok	1.965.644,72	590,00	3.331,60	02/2021	3.626,89
2	374/1, Zaprudski otok	58.285.219,30	7.578,00	7.691,37	03/2021	8.373,09
3	426/1, Zaprudski otok	45.185.646,30	8.400,70	5.378,80	09/2017	7.999,73
4	840/3, Zaprudski otok	44.624.916,00	5.475,00	8.150,67	01/2020	9.165,52

Nakon provedenog međuvremenskog izjednačavanja, kupoprodaje koje značajno odstupaju od ostalih bit će isključene iz izračuna. Tablicom u nastavku dan je prikaz preostalih kupoprodaja nakon međuvremenskog izjednačavanja.

Tablica 6. Preostale kupoprodaje nakon međuvremenskog izjednačenja i isključivanja onih koje odstupaju

Red br.	k.č.br. / k.o.	Cijena (kn)	Površina (m ²)	Cijena (kn/m ²)	Datum kupoprodaje	Međuvremensko izjednačavanje (kn/m ²)
1	334/9, Zaprudski otok	1.965.644,72	590,00	3.331,60	02/2021	3.626,89
2	374/1, Zaprudski otok	58.285.219,30	7.578,00	7.691,37	03/2021	8.373,09
3	426/1, Zaprudski otok	45.185.646,30	8.400,70	5.378,80	09/2017	7.999,73
4	840/3, Zaprudski otok	44.624.916,00	5.475,00	8.150,67	01/2020	9.165,52

S obzirom na opće stanje, lokaciju i veličinu nekretnine te ostale dostupne podatke kako bi se dobio što realniji presjek tržišta iz aplikacije, za usporedni niz se usvajaju preostale 3 (tri) kupoprodaje.

Tablica 7. Odabrane kupoprodaje

Red br.	Lokacija	Cijena (kn)	Površina (m ²)	Cijena (kn/m ²)	Datum kupoprodaje	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)
1	374/1, Zaprudski otok	58.285.219,30	7.578,00	7.691,37	03/2021	8.373,09
2	426/1, Zaprudski otok	45.185.646,30	8.400,70	5.378,80	09/2017	7.999,73
3	840/3, Zaprudski otok	44.624.916,00	5.475,00	8.150,67	01/2020	9.165,52

9.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE I STATISTIČKA OBRADA

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračunavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. Zakona i čl. 23. Pravilnika.

Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

ODSTUPANJE U MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

Tablica 8. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (članak 20. Pravilnika)

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja - KP	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (kn/m ²)
374/1, Zaprudski otok	3,20	3,15	8.373,09	0,99	8.285,41
426/1, Zaprudski otok	3,20		7.999,73	0,99	7.915,96
840/3, Zaprudski otok	3,70		9.165,52	0,90	8.288,44

ODSTUPANJE U KAKVOĆI ZEMLJIŠTA

Odstupanje u kakvoći zemljišta vrši se na temelju položajnih i fizičkih svojstava nekretnine prikazanih tablicom u nastavku. Predmetna čestica u smislu čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina spada u 2. (drugu) kategoriju zemljišta - *katastarska čestica na građevinskom zemljištu za koju su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje*. S obzirom na nedostatak relevantnih kupoprodaja u istoj kategoriji zemljišta, korišteni su orijentacijski odnosi u skladu s čl. 9 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Tako je vrijednost poredbenih zemljišta umanjena za 40 % budući da poredbene nekretnine spadaju u 1. kategoriju zemljišta.

Tablica 9. Interkvalitativno izjednačavanje i statistička obrada

Predmetne nekretnine – k.č.br. 363, 365, 366/1, 367, 368, 369, 371, 372, sve u k.o. Zaprudski otok	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Predmetne nekretnine	374/1, k.o. Zaprudski otok	426/1, k.o. Zaprudski otok	840/3, k.o. Zaprudski otok
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Izjednačena cijena	--	8.285,41	7.915,96	8.288,44
Površina zemljišta	2.025,00	7.578,00	8.400,70	5.475,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA čl. 14 i FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE				
Lokacija - 0,80 do 1,20	dobro	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	8.163,27	8.285,41	7.915,96	8.288,44
Mikrolokacija/atraktivnost susjedstva - 0,90 do 1,10	dobro	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	8.163,27	8.285,41	7.915,96	8.288,44
Javni prijevoz - 0,90 do 1,10	dobro	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	8.163,27	8.285,41	7.915,96	8.288,44

Veličina zemljišta - 0,80 do 1,20		2.025,00	7.578,00	8.400,70	5.475,00
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		8.163,27	8.285,41	7.915,96	8.288,44
Oblik zemljišta - 0,80 do 1,20		pravilan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		8.163,27	8.285,41	7.915,96	8.288,44
Konfiguracija i nagib terena - 0,90 do 1,10		prosječno	slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		8.163,27	8.285,41	7.915,96	8.288,44
Kategorija zemljišta - čl.10 - 0,20 do 4,00		2,00	1.	1.	1.
Prilagodba		1,00	0,60	0,60	0,60
Prilagođena prodajna cijena po m²		4.897,96	4.971,25	4.749,58	4.973,06
Cestovni pristup - 0,90 do 1,10		dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		4.897,96	4.971,25	4.749,58	4.973,06
Komunalna infrastruktura - 0,90 do 1,10		prosječna	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		4.897,96	4.971,25	4.749,58	4.973,06
Utjecaj buke i zagađenja - čl.15. Prilozi 6. i 7. - 0,50 do 2,00		nema	slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		4.897,96	4.971,25	4.749,58	4.973,06
Objekti za rušenje - 0,90 do 1,10		ima	nema	nema	nema
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		4.897,96	4.971,25	4.749,58	4.973,06
Vlasnička prava - 0,90 do 1,10		uredno	slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		4.897,96	4.971,25	4.749,58	4.973,06
Druga ograničenja ili obveze (služnost vodova i dr.) - 0,25 do 4,00		nema	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		4.897,96	4.971,25	4.749,58	4.973,06
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):			-40%	-40%	-40%
Indikator vrijednosti po m²		4.897,96	4.971,25	4.749,58	4.973,06

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			-73,28	148,39	-75,10
Odstupanje od prosjeka u postotku:			1%	3%	2%
Kvadrat odstupanja:			5.370,54	22.018,40	5.640,31
Standardno odstupanje:	104,93	2%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	209,85	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Površine katastarskih čestica koje su predmet procjene preuzete su iz geodetske situacije obuhvata zahvata, izrađene od strane ovlaštenog inženjera geodezije, Ante Lakoš, dipl.ing.geod (prikazano u prilogu).

Tablica 10. Izračun tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina

Red. br.	Oznaka katastarske čestice	Površina (m ²)	Jed. vrijednost (kn/m ²)	Tržišna vrijednost (kn)
1.	363, k.o. Zaprudski otok	103	4.897,96	504.489,88
2.	365, k.o. Zaprudski otok	387		1.895.510,52
3.	366/1, k.o. Zaprudski otok	330		1.616.326,80
4.	367, k.o. Zaprudski otok	207		1.013.877,72
5.	368, k.o. Zaprudski otok	668		3.271.837,28
6.	369, k.o. Zaprudski otok	36		176.326,56
7.	371, k.o. Zaprudski otok	224		1.097.143,04
8.	372, k.o. Zaprudski otok	70		342.857,20
UKUPNO		2.025		9.918.369,00

Mišljenje: Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iskazanih u prethodnoj tablici iznosi 9.918.369,00 kn.

10. ZAKLJUČAK

Nekretnina: Građevinsko zemljište, k.o. Zaprudski otok

Adresa: Ulica Vojina Bakića (nastavak)

Naručitelj: PROJEKT SREDIŠĆE d.o.o, Ul. Ede Murtića 2B, Zagreb, OIB: 96360584966

Vlasnik: više vlasnika – prikazano u točki 3. *Zadatak*, izvadak iz ZK uložka u prilogu

Opći podaci:

Vrsta nekretnine: Građevinsko zemljište

Površina: ukupna površina 2025 m²

Starost građevine: /

Predmet procjene: građevinsko zemljište – zk.č.br. 363, 365, 366/1, 367, 368, 369, 371, 372, k.o. Zaprudski otok

Svrha procjene: utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

OZNAKA NEKRETNINE	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
Vrijednost građevinskog zemljišta ukupne površine 2025 m ² , zk.č.br. 363, 365, 366/1, 367, 368, 369, 371, 372, sve u k.o. Zaprudski otok (<i>pojedinačna vrijednost iskazana u tablici 10. Izračun tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina</i>)	T_v = 9.918.369,00 kn
Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta ukupne površine 2025 m ² , zk.č.br. 363, 365, 366/1, 367, 368, 369, 371, 372, sve u k.o. Zaprudski otok, sukladno čl. 68 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina	T_v = 9.920.000,00 kn

Napomena: Utvrđena tržišna vrijednost nekretnine iskazana je s porezom na dodanu vrijednost.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina izrađena je po očevidu nekretnina u naravi, te pregledom posjedovnog lista i ZK uložka. Prilikom izrade ovog elaborata - procjene kao relevantni su korišteni podaci iz aplikacije Ministarstva graditeljstva e-nekretnine, te vještak ne snosi odgovornost za njihovu točnost.

Utvrđena tržišna vrijednost predmetne nekretnine procijenjena je u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/2015) te Pravilnika o metodama procjene vrijednost nekretnina (NN 105/2015), kao i svih važećih zakona i propisa, pravila struke i spoznaje vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnine.

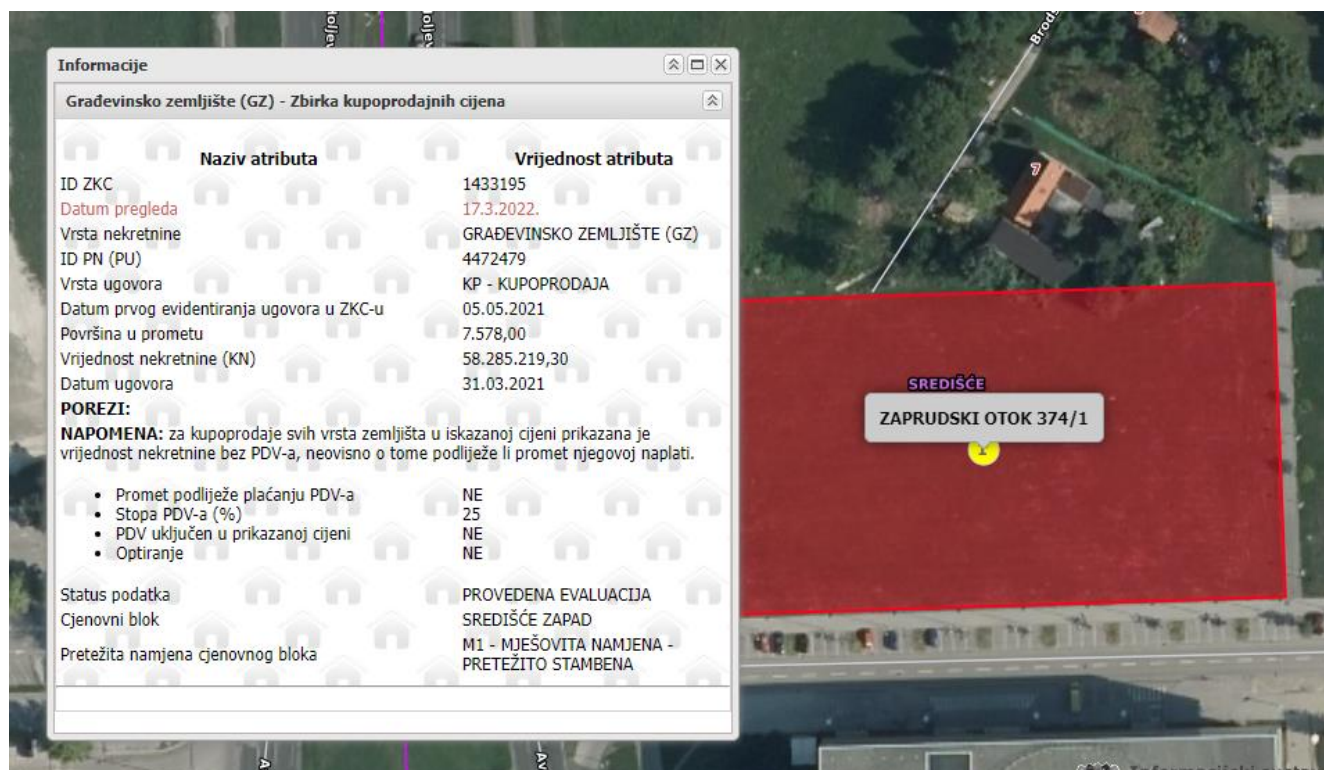
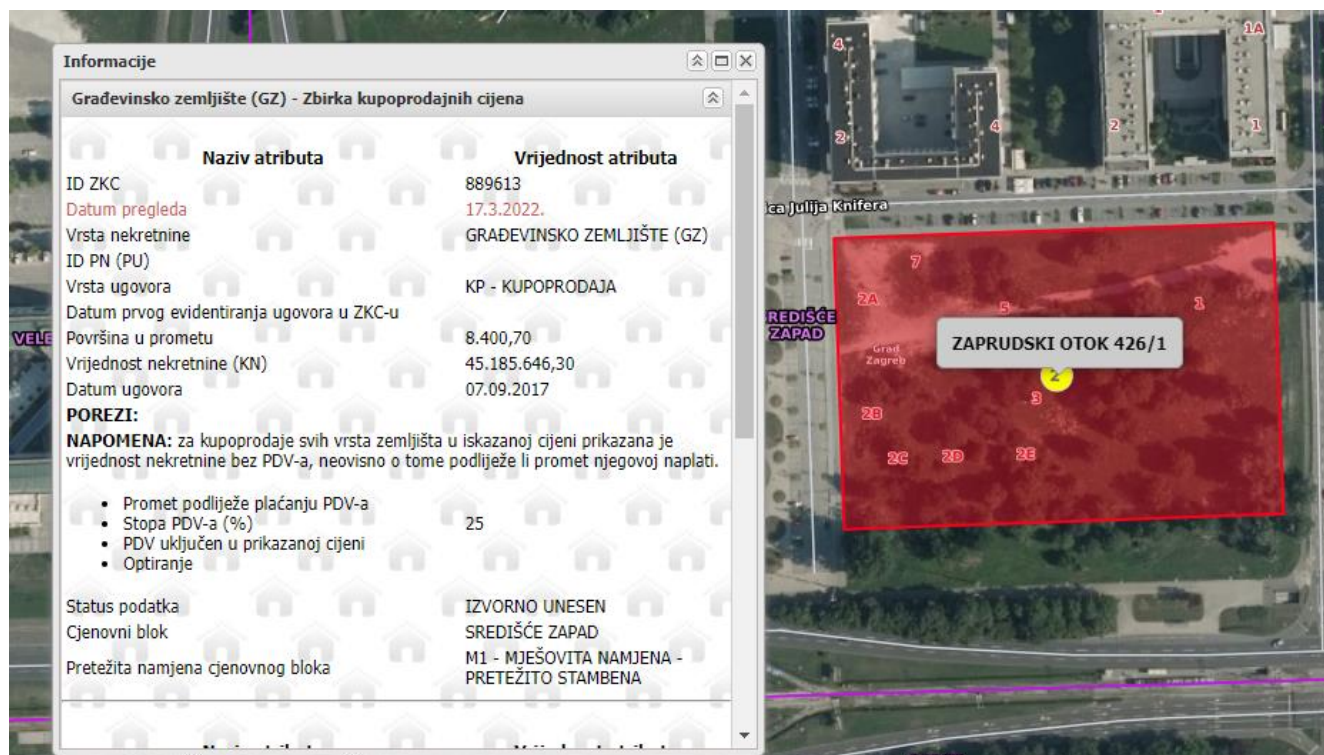
U Zagrebu, lipanj / 2022. god.

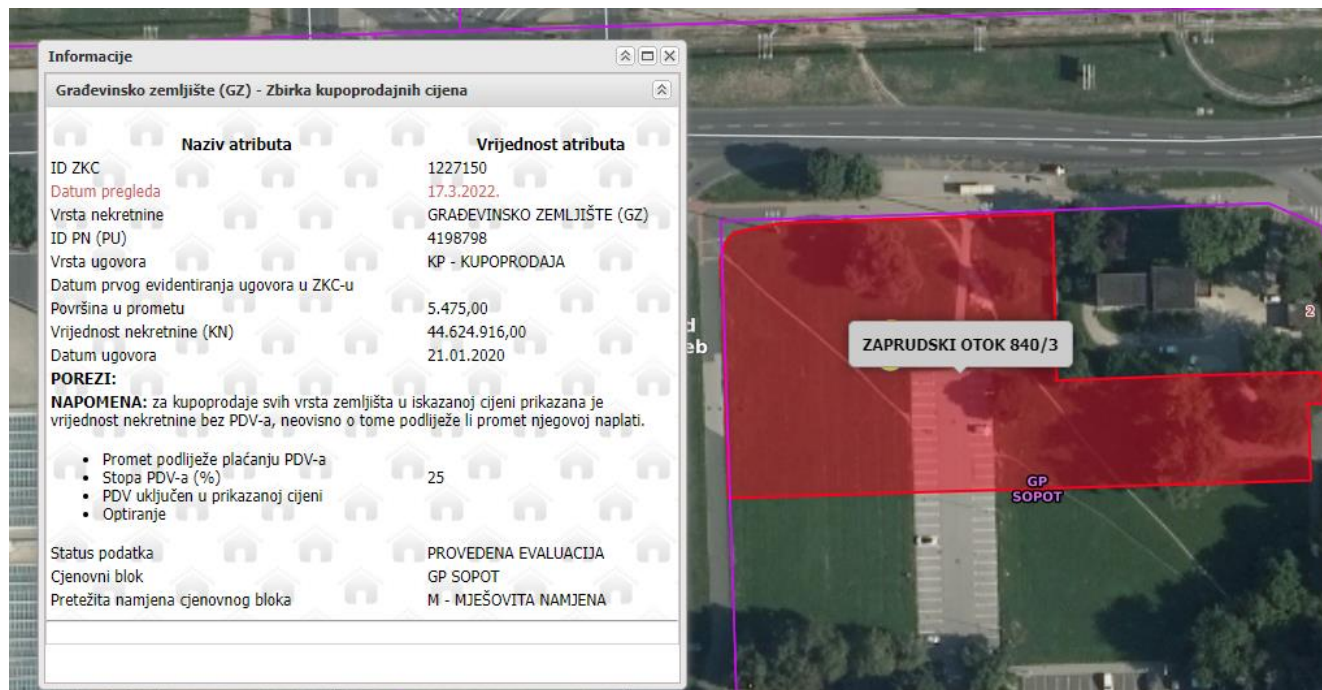
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina:



11. PRILOZI:

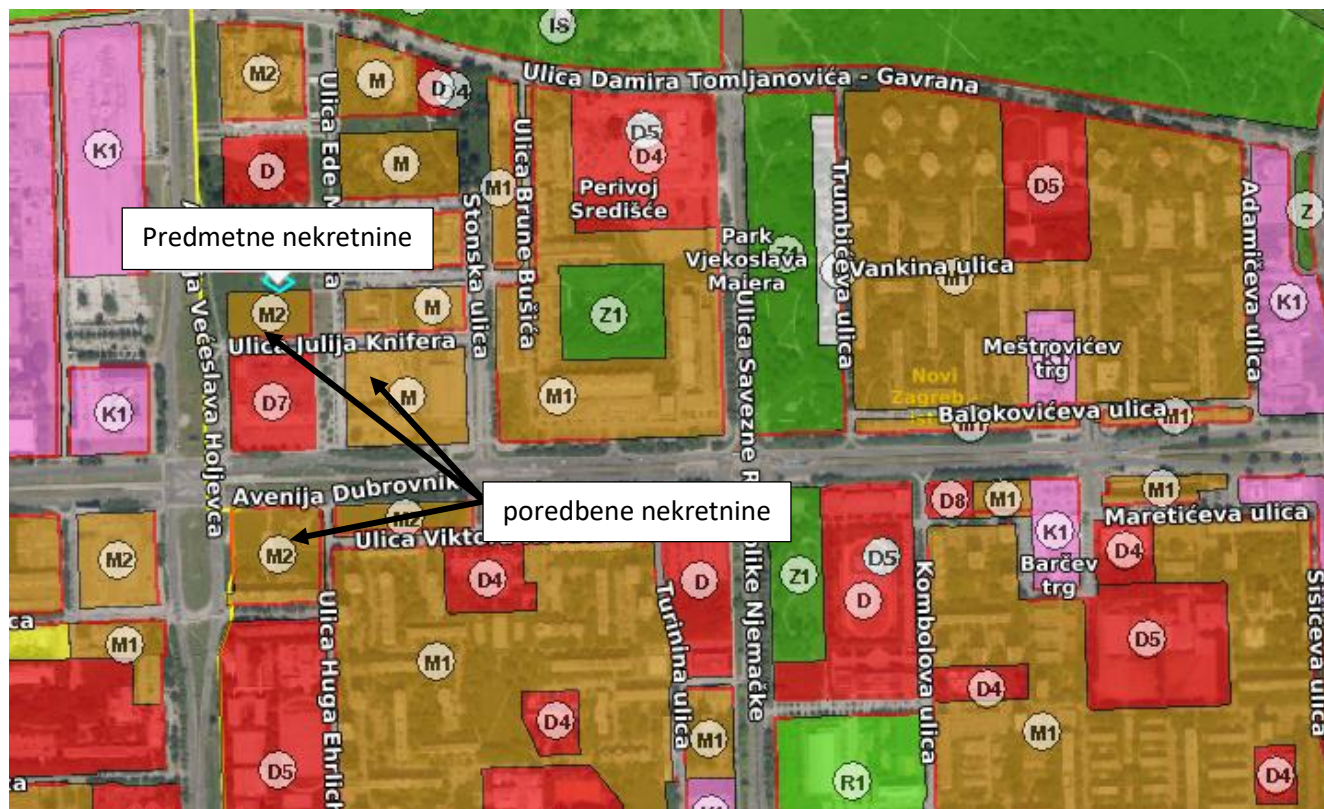
1. PODACI IZ WEB-PORTALA e-NEKRETNINE (<https://nekretnine.mgipu.hr>)
2. IZVOD IZ GUP-a GRADA ZAGREBA
3. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
4. PRIJEPI POSJEDOVNOG LISTA
5. GEODETSKA SITUACIJA OBUHVATA ZAHVATA
6. ISKAZ POVRŠINA
7. IZVADAK IZ IDEJNOG PROJEKTA

1. PODACI IZ WEB-PORTALA e-NEKRETNINE (<https://nekretnine.mgipu.hr>)Slika 11. Kupoprodaja 1 – Građevinsko zemljište, površina 7.578,00 m², kupoprodajna cijena: 58.285.219,30 kn, datum ug.: 31.03.2021.Slika 12. Kupoprodaja 2 – Građevinsko zemljište, površina 8.400,70 m², kupoprodajna cijena: 45.185.646,30 kn, datum ug.: 07.09.2017.



Slika 13. Kupoprodaja 3 – Građevinsko zemljište, površina 5.475,00 m², kupoprodajna cijena: 44.624.916,00 kn, datum ug.: 21.01.2020.

2. IZVADAK IZ GUP-a Grada Zagreba – namjena površina



Slika 14. Izvod iz GUP-a grada Zagreba – namjena površina

3. IZVADAK IZ ZK ULOŠKA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 14.04.2022. 23:28

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDSKI OTOK

Broj ZK uložka: 20613

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15293/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	363	ULICA EDE MURTIĆA ORANICA			99 99	
		UKUPNO:			99	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 24.07.2020.g. pod brojem Z-15293/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Zaprimljeno 11.03.2011. broj Z-12507/11, Prvenstveni red upisa: Z-12507/11, Temeljem ovosudnog rješenja o osiguranju pod posl. brojem: 8 Ovr-524/11-2 od 25. veljače 2011. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 7.686.684,80 kuna, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na pojedinačni iznos od 09. rujna 2010. godine pa do isplate, po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA	7.686.684,80 KN	
1.2	Zaprimljeno 24.07.2020.g. pod brojem Z-15293/2020 Zaprimljeno 11.03.2011. broj Z-12507/11, Prvenstveni red upisa: Z-12507/11, Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.04.2022.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 14.04.2022. 23:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDESKI OTOK

Broj ZK uložka: 47

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9305/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	365	KUĆA, DVORIŠTE U OTOKU, BRODSKA BR. 5 ORANICA		381 151 230	1369 542 827	
		UKUPNO:		381	1369	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
14.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.04.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 14.04.2022. 23:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDSKI OTOK

Broj ZK uložka: 913

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8219/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	366/1	ORANICA ANDRIĆA NIKOLE			332	
		UKUPNO:			332	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1		
	GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 31.03.2008. broj Z-19667/08 Temeljem prijedloga za potpuno izvlaštenje nekretnina Grada Zagreba, zaprimljenog kod Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada dana 27. 03. 2008. god. pod br. Klasifikacijska oznaka: UP-943-04/08-07/6, te čl. 21 Zakona o izvlaštenju (N.N. 9/94), zabilježuje se da je pokrenut postupak za potpuno izvlaštenje dijela zk.č.br. 366, radi izgradnje zgrade Muzeja suvremene umjetnosti i izgradnju obodnih prometnica, nove transformatorske stanice i drugih objekata komunalne infrastrukture sjeveroistočno od križanja Avenije Dubrovnik i Avenije Većeslava Holjevcva.	ZABILJEŽBA

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.04.2022.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 14.04.2022. 23:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDESKI OTOK

Broj ZK uložka: 680

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8219/2016

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	367	ORANICA ANDRIČA NIKOLE			217	
		UKUPNO:			217	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Vlasnički dio: 1/1	
	GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.04.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 17.03.2022. 00:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDESKI OTOK

Broj ZK uložka: 130

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	368	KUĆA U OTOKU BRODSKA BR. 7 I DVORIŠTE		189	682	
		UKUPNO:		189	682	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 GALINOVIĆ SILVANA, PRERADOVIĆEVA BR. 39 , ZAGREB	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 BJELKANOVIĆ MLADEN, BRODSKA BR. 7 , ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.03.2022.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 14.04.2022. 23:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDESKI OTOK

Broj ZK uložka: 442

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8219/2016

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	369	ORANICA ANDRIČA NIKOLE			36	
		UKUPNO:			36	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.04.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 14.04.2022. 23:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDESKI OTOK

Broj ZK uložka: 64

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23891/2015
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	371	DVORIŠTE BRODSKA			291	
		UKUPNO:			291	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.04.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 14.04.2022. 23:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDESKI OTOK

Broj ZK uložka: 13993

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23891/2015

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	372	PUT BRODSKA			713	
		UKUPNO:			713	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
GRAD ZAGREB - JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI, OIB: 61817894937		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.04.2022.

4. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.04.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZAPRUDESKI OTOK (Mbr. 335495)

Posjedovni list: 20613

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	61817894937

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		363	Ulica Ede Murtića	99	21		
			ORANICA	99			
Ukupna površina katastarskih čestica				99			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.04.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZAPRUDSKI OTOK (Mbr. 335495)

Posjedovni list: 89

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
5/15	KULAŠ VLASTA, BRODSKA ULICA 5, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	56421449695
4/15	CRNJAK ANA, IVANA GORANA KOVAČIĆA 7, VELIKA MLAKA	53601049707
3/15	CVIJETović GABRIJEL, BRODSKA ULICA 5, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	90721984257
3/15	CVIJETKOVIĆ STJEPAN, BRODSKA ULICA 5, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	

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
		365	BRODSKA	1369	21		
			KUĆA	42			
			ORANICA	827			
			DVORIŠTE	500			
Ukupna površina katastarskih čestica				1369			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.04.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZAPRUDSKI OTOK (Mbr. 335495)

Posjedovni list: 46

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	61817894937

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
		366/1	ANDRIĆA NIKOLE	332	21		
			ORANICA	332			
		367	ANDRIĆA NIKOLE	217	21		
			ORANICA	217			
		369	ANDRIĆA NIKOLE	36	21		
			ORANICA	36			
		374/2	BRODSKA	634	21		
			ORANICA	634			
Ukupna površina katastarskih čestica				1219			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.03.2022. 00:27

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZAPRUDSKI OTOK (Mbr. 335495)

Posjedovni list: 316

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	BJELKANOVIĆ MLADEN, BRODSKA ULICA 7, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	52157022091
1/2	GALINOVIĆ SILVANA, PRERADOVIĆEVA ULICA 39, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	46951495178

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
		368	BRODSKA	682	21		
			KUĆA, Zagreb, Brodska ulica 7	40			
			DVORIŠTE	642			
		Ukupna površina katastarskih čestica				682	

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



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.04.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZAPRUDSKI OTOK (Mbr. 335495)

Posjedovni list: 138

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	61817894937

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		371	BRODSKA	291	21		
			DVORIŠTE	291			
Ukupna površina katastarskih čestica				291			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.04.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZAPRUDSKI OTOK (Mbr. 335495)
Posjedovni list: 1194

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD ZAGREB - JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	61817894937

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		372	BRODSKA	713	7		
			PUT	713			
Ukupna površina katastarskih čestica				713			

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



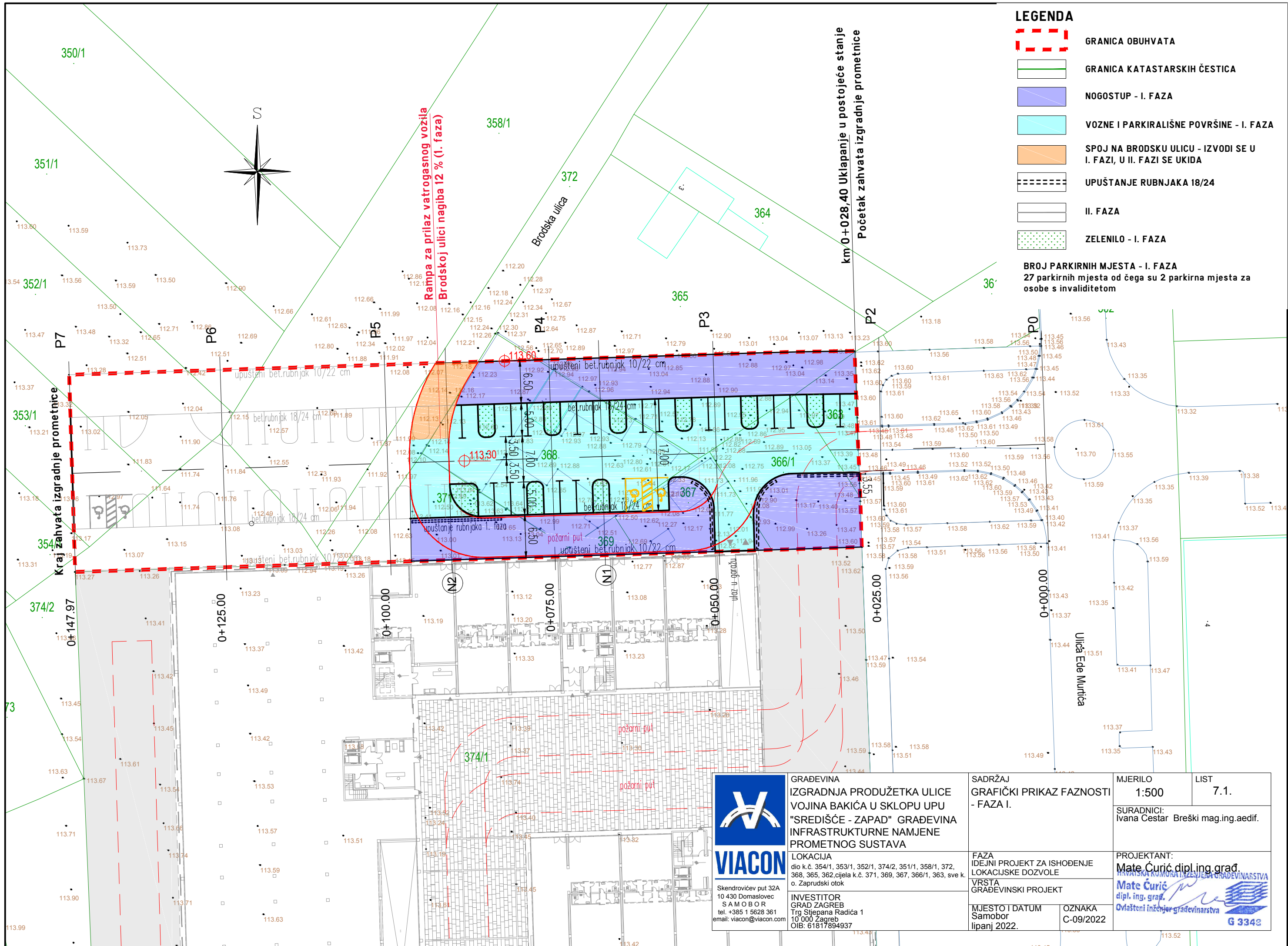
Investitor:
PROJEKT SREDIŠĆE d.o.o.
ULICA EDE MURTIĆA 2
10000 ZAGREB
OIB: 96360584966

Mjerilo 1:500



Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Ante Lakoš, dipl.ing.geod.

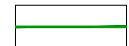
KATASTARSKI PODACI (PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA)									ZEMLJIŠNOPRIVILNI PODACI (IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE)											
BROJ KAT. ČESTICE	REDNI BROJ	KATASTARSKA OPĆINA	Udio:	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sještite upisane osobe OIB:	Posjedovni list:	Adresa katastarske čestice	Način uporabe katastarske čestice	Površina	BROJ ZK. ČESTICE	Broj ZK uloška:	Udio:	B Vlastovnica (Sadržaj upisa)	Kultura	Površina m2	Površina j	Površina dvh	BROJ KAT. ČESTICE	Površina koja ulazi u buduću građevnu česticu	Napomena: cijela k.d. ili dio k.d.	
363	14	ZAPRUDESKI OTOK	1/1	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, ZAGREB (VLASNIK), OIB: 61817894937	20613		ORANICA	99	363	20613	1/1	GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	Ulica Ede Murtića	99			363	103	cijela - faza I	



LEGENDA



GRANICA OBUHVATA



GRANICA KATASTRARSKIH ČESTICA



NOGOSTUP - I. FAZA



VOZNE I PARKIRALIŠNE POVRŠINE - I. FAZA



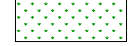
SPOJ NA BRODSKU ULICU - IZVODI SE U I. FAZI, U II. FAZI SE UKIDA



UPUŠTANJE RUBNJAKA 18/24



II. FAZA



ZELENILO - I. FAZA

BROJ PARKIRNIH MJESTA - I. FAZA

27 parkirnih mjesta od čega su 2 parkirna mjesta za osobe s invaliditetom



Skendrovićev put 32A
10 430 Domaslovac
SAMOBOR
tel. +385 1 5628 361
email: viacon@viacon.com

GRAĐEVINA
IZGRADNJA PRODUŽETKA ULICE
VOJINA BAKIĆA U SKLOPU UPU
"SREDIŠĆE - ZAPAD" GRAĐEVINA
INFRASTRUKTURNE NAMJENE
PROMETNOG SUSTAVA

LOKACIJA
dio k.č. 354/1, 353/1, 352/1, 374/2, 351/1, 358/1, 372,
368, 365, 362, cijela k.č. 371, 369, 367, 366/1, 363, sve k.
o. Zaprudski otok

INVESTITOR
GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1
10 000 Zagreb
OIB: 61817894937

SADRŽAJ
GRAFIČKI PRIKAZ FAZNOSTI
- FAZA I.

FAZA
IDEJNI PROJEKT ZA ISHOĐENJE
LOKACIJSKE DOZVOLE
VRSTA
GRAĐEVINSKI PROJEKT

MJESTO I DATUM
Samobor
lipanj 2022.

OZNAKA
C-09/2022

MJERILO
1:500

LIST
7.1.

SURADNICI:
Ivana Cestar Breški mag.ing.aedif.

PROJEKTANT:
Mate Čurić dipl.ing.građ.
Mate Čurić
dipl.ing.građ.
Ovlašteni inženjer građevinarstva
G 3348