

SOPNICA GRAĐENJE d.o.o.
Ulica grada Vukovara 271, Zagreb

GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE
Odjel za pravne poslove
Trg S. Radića 1

Poštovani,

nastavno na dopis KLASA: 944-01/21-001/1007, URBROJ: 251-11-11/008-23-37 od 14.3.2023., kojim ste izvijestili da je Visoko procjeniteljsko povjerenstvo izradilo Procjembeni elaborat, Drugu procjenu, KLASA: 364-02/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2/1-23-26 od 3. ožujka 2023., kojom je utvrđena tržišna cijena k.č. 3583/2 k.o. Sesvete Novo, površine 460 m² i k.č. 3587/3 k.o. Sesvete Novo, površine 758 m² u iznosu od 510.000,00 eura, odnosno 422,40 eura/m², ovim putem izvješćujemo da je društvo SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271, suglasno s utvrđenom cijenom te sklapanjem ugovora o kupoprodaji na temelju neposredne pogodbe.

S poštovanjem,

direktor

Jakov Pinjuh

SOPNICA GRAĐENJE d.o.o.
Zagreb, Ulica grada Vukovara 271
OIB: 69992334729

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM GRADA

Prmijeno: 14.03.2023. 14:37 h		
Klasifikacijska oznaka:		Jedinstvena jedinica:
944-01/21-001/1007		251-14-11
Uredbeni broj	Prilog	Vrijednost:
383-23-38	0	



QP3H-A1ZeEyxZxi1RiMk_g



REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 364-04/23-03/1

URBROJ: 531-04-1-2-1/2-23-4

Zagreb, 13.03.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM GRADA

Priloga: 14.03.2023. 0.10.1	
Klasifikacijska oznaka	Jedinstveni broj
944-01/21-001/1007	251-14-11
Uredbeni broj	Prilog
531-04-23-36	0



GRAD ZAGREB GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

n/p pročelnica Zorica Zulić

zorica.zulic@zagreb.hr

TRG STJEPANA RADIĆA 1,
10000 Zagreb

PREDMET: Isporuka druge procjene vrijednosti nekretnina na području UPU Gospodarska zona Sesvete – sjever, k.č.br. novoformirane k.č. 3583/1 i k.č. 3587/5, k.č. 3587/3 i 3583/2, 7241/33, 3080/1 k.o. Sesvete novo,
- Druga procjena, dostavlja se

VEZA: Vaša KLASA: 944-01/23-01/101, URBROJ: 251-11-11/001-23-6, od 23. veljače 2023. godine

Poštovana,

sukladno Vašem zahtjevu, koji je zaprimljen pod KLASA: 364-04/23-03/1, URBROJ: 251-23-1 (Vaše oznake: KLASA: 944-01/23-01/101, URBROJ: 251-11-11/001-23-6, od 23. veljače 2023. godine) i dopuni zahtjeva od 10. ožujka 2023. godine, za izradom druge procjene vrijednosti nekretnina, u predmetima prodaje građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba koje se nalaze na području Urbanističkog plana uređenja Gospodarska zona Sesvete-sjever, novoformirane k.č. 3583/1 i k.č. 3587/5, k.č. 3587/3 i 3583/2, 7241/33, 3080/1 k.o. Sesvete novo, dostavljamo Vam izrađenu drugu procjenu (u tri primjeraka) koja je prihvaćena na 10. sjednici Visokog procjeniteljskog povjerenstva.

S poštovanjem,

PREDSTEDNIK VISOKOG
PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA



Privitak: kao u tekstu

Dostaviti:

1. Naslovu (pošta i e-pošta)
2. Arhiva – ovdje

lim uvdzicati na KLASU: 944-01/21-001/1007

14.3.2023.

A-Suc

REPUBLIKA HRVATSKA
VISOKO PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO

Ulica Republike Austrije 20
10000 Zagreb

KLASA: 364-02/21-01/2
URBROJ: 531-04-1-2-/1-23-26
Zagreb, 03. ožujka 2023.

PROCJEMBENI ELABORAT

DRUGA PROCJENA

(članak 19. stavak 4. ZPVN-a)

NARUČITELJ: **GRAD ZAGREB**
Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje
Trg Stjepana Radića 1/IV, ZAGREB

NEKRETNINE: **I. novoformirane k.č. 3583/1 i k.č. 3587/5 k.o. Sesvete Novo,**
II. k.č. 3587/3 i 3583/2 k.o. Sesvete Novo,
III. k.č. 7241/33 k.o. Sesvete Novo,
IV. k.č. 3080/1 k.o. Sesvete Novo

SVRHA: **Sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnina bez provedbe
javnog natječaja**

Dino Brčić

Digitally signed by Dino Brčić
Date: 2023.03.13 16:08:34
+01'00'

Procjenitelji: **ZDRAVKO ZORIĆ**
Zdravko Zorić, dipl.ing.građ.
Dino Brčić, dipl.ing.građ.
doc. dr. sc. Dean Čizmar, dipl.ing.građ.

Digitally signed
by ZDRAVKO
ZORIĆ
Date: 2023.03.13
16:01:33 +01'00'

U Zagrebu, 10.03.2023.

DEAN
ČIZMAR

Digitalno potpisao:
DEAN ČIZMAR
Datum: 2023.03.13
16:12:04 +01'00'

SADRŽAJ

1. IMENOVANJE TROČLANE KOMISIJE	3
2. IMENOVANJE OD SUDA	5
3. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI	10
4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE.....	11
5. POJMOVI U PROCJEMBENOM ELABORATU	11
6. ZADATAK NARUČITELJA	12
6.1. DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE	12
6.2. OSNOVICA ZA VREDNOVANJE I SVRHA	12
6.3. LOKACIJA I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA.....	13
6.4. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA.....	15
7. OČEVID	15
8. KAKVOĆA NEKRETNINE.....	15
8.1. KATASTARSKO I ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE.....	15
8.2. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA	16
8.3. PRAVOMOĆNE DOZVOLE	17
8.4. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA.....	20
9. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	20
10. ODABIR METODE.....	23
11. POREDBENE NEKRETNINE.....	23
12. ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA	24
12.1. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN	30
12.1.1. NEKRETNINE I I II	31
12.1.2. NEKRETNINA III	32
12.1.3. NEKRETNINA IV	33
12.2. REKAPITULACIJA	35
13. ZAKLJUČAK	36
14. PRILOZI	37
14.1. FOTOGRAFIJE	37
14.2. ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE.....	38
14.3. IZVATCI IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	42
14.4. ZAHTJEV GRADA ZAGREBA	56

1. IMENOVANJE TROČLANE KOMISIJE



REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 364-04/21-01/2

URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-26

Zagreb, 03.03.2023.

Na temelju zahtjeva Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, za izradu druge procjene Visokog procjeniteljskog povjerenstva, KLASA: 364-04/23-03/1, URBROJ: 251-23-1 (oznake podnositelja: KLASA: 944-01/23-01/101, URBROJ: 251-11-11/001-23-6 od 23. veljače 2023. godine), zaprimljenog 28. veljače 2023. godine, a u skladu s člankom 19. stavkom 4. i 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj: 78/15), Poslovnikom o radu Visokog procjeniteljskog povjerenstva, KLASA: 364-04/22-02/1, URBROJ: 531-01/10-22-1, od 12. listopada 2022. godine, Izmijenom Poslovnika o radu Visokog procjeniteljskog povjerenstva, KLASA: 364-04/22-02/1, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-22-2, od 2. studenog 2022. godine, (u daljnjem tekstu: Poslovnik) te Zapisnikom s 9. sjednice Visokog procjeniteljskog povjerenstva, KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-25 od 3. ožujka 2023. godine, predsjednik Visokog procjeniteljskog povjerenstva donosi:

ODLUKU

o imenovanju tročlane komisije za izradu druge procjene vrijednosti nekretnine:

- I. 1700/1824 dijela k.č. 3583/1, površine 1700 m², upisane u z.k.ul. 1054 k.o. Sesvete Novo, te 848/2408 dijela k.č. 3587/1, površine 2408 m², upisane u z.k.ul. 1343 k.o. Sesvete Novo,
- II. k.č. 3587/3, površine 758 m², upisane u z.k.ul. 1343 k.o. Sesvete Novo te k.č. 3583/2, površine 460 m², upisane u z.k.ul. 1054 k.o. Sesvete Novo,
- III. k.č. 7241/33, površine 515 m², upisane u z.k.ul. 1344 k.o. Sesvete Novo,
- IV. k.č. 3080/1 k.o. Sesvete Novo, površine 1244 m²

1.

U tročlanu komisiju procjenitelja iz sastava članova Visokog procjeniteljskog povjerenstva, imenuju se:

1. Zdravko Zorić, dipl. ing. grad., PLAN B d.o.o., Bužanova 25, Zagreb, predsjednik
2. doc. dr. sc. Dean Čizmar, dipl. ing. grad., DEFSKON STUDIO j.d.o.o., Buškovićeve 18, Zagreb, član
3. Dino Brčić, dipl. ing. grad., DB2 Advisory d.o.o., Ede Murtića 8, Zagreb, član.

II.

Zadaca tročlane komisije je izrada druge procjene vrijednosti nekretnosti:

- I. 1700/1824 dijela k.č. 3583/1, površine 1700 m², upisane u z.k.ul. 1054 k.o. Sesvete Novo, te 848/2408 dijela k.č. 3587/1, površine 2408 m², upisane u z.k.ul. 1343 k.o. Sesvete Novo,
- II. k.č. 3587/3, površine 758 m², upisane u z.k.ul. 1343 k.o. Sesvete Novo te k.č. 3583/2, površine 460 m², upisane u z.k.ul. 1054 k.o. Sesvete Novo,
- III. k.č. 7241/33, površine 515 m², upisane u z.k.ul. 1344 k.o. Sesvete Novo,
- IV. k.č. 3080/1 k.o. Sesvete Novo, površine 1244 m².

a sve prema zahtjevu Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, za izradu druge procjene Visokog procjeniteljskog povjerenstva, KLASA: 364-04/23-03/1, URBROJ: 251-23-1 (oznake podnositelja: KLASA: 944-01/23-01/101, URBROJ: 251-11-11/001-23-6 od 23. veljače 2023. godine), zaprimljenog 28. veljače 2023. godine i ostalim podacima koje zadaje Grad Zagreb, Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje u okviru zadatka kao naručitelj procjembenog elaborata, a koji obuhvaćaju prostornu identifikaciju nekretnosti, dan vrednovanja i dan kakvoće.

III.

Članovi tročlane komisije imenuju se za izvršenje zadatka iz točke II. ove Odluke i mogu biti ponovno imenovani.

IV.

Troškovi druge procjene, odnosno naknade i nagrade za izradu druge procjene raspoređuju se članovima tročlane komisije razmjerno njihovom angažmanu, odnosno na način da predsjedniku komisije koji je nositelj izrade druge procjene te koji po potrebi, u upravnim, sudskim i drugim postupcima obrazlaže drugu procjenu, pripada nagrada od 70%, a za preostala dva člana tročlane komisije nagrada iznosi za svakoga po 15%. Visina iznosa naknade i nagrade tročlanoj komisiji za izradu druge procjene definira se i određuje prema Prilogu 1. Poslovnika.

V.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja



Dostaviti:

1. Članovima tročlane komisije
2. Pismohrana, ovdje

2. IMENOVANJE OD SUDA



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-865/2021
Zagreb, 4. lipnja 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Deana Čizmara, 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

Dr.sc. Dean Čizmar (OIB 75388854238), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Boškovićeve 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

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

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Dean Čizmar
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



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

Broj: 4 Su-1387/2020
Zagreb, 15. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Zdravka Zorića, 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

Zdravko Zorić (OIB 08813045344), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Bukovac Gornji 68, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

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

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blazeković



O tome obavijest:

1. Zdravko Zorić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-465/2020-4
Velika Gorica, 13. studenoga 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Dine Brčića, dipl.ing.građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 13. studenoga 2020.

riješio je

Dino Brčić, dipl.ing.građ., OIB: 27689835709, iz Zagreba, Ulica Ede Murtića 8, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Dino Brčić, dipl.ing.građ. podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva od 18. lipnja 2010. klasa: 133-04/10-01/80, urbroj: 531-18-2-10-4, popis predmeta, presliku osobne iskaznice.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-657/15-7 od 14. studenoga 2016. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, ima zaključenju policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je podatke o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:
NIKOLA RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja:
13-11-2020
08:58:25

DN
C=HR
O=PUKARNO, SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.874013ED40231393A38F002037353738
E=NIKOLA.RAMUSC@S
CN=NIKOLA
C=HR, O=PUKARNO, SUD U VELIKOJ GORICI

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LJIEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Dino Brčić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

Broj zapisa: 1789a-c0961

Kontrolni broj: 0ed3e-b6559-a2d0f

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NIKOLA RAMUŠČAK. L=VELIKA GORICA. O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI. C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/proviera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Županijski sud u Velikoj Gorici potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

3. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Na temelju članka 9., Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) mi, niže potpisani, izjavljujemo da je ova procjena izrađena stručno, nepristrano i neovisno, te u skladu s važećim propisima i najboljim znanjem.

Procjenitelji:

Zdravko Zorić, dipl.ing.građ.

Dino Brčić, dipl.ing.građ.

doc. dr. sc. Dean Čizmar, dipl.ing.građ.

4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015).
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020).
- Zakon o gradnji (NN 153/13, NN 20/2017, NN 39/2019, NN 125/2019).
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/2013, NN 65/2017, NN 114/2018, NN 39/2019, NN 98/2019).
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/2012, NN 143/2013, NN 65/2017, NN 14/2019).
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, NN 68/98, NN 137/99, NN 22/00, NN 73/00, NN 114/01, NN 79/06, NN 141/06, NN 146/08, NN 38/09, NN 153/09, NN 143/12, NN 152/14, NN 81/15 - pročišćeni tekst, NN 94/17-ispravak pročišćenog teksta).
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/2019).
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/2014, NN 69/2017, NN 98/2019).
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica, 2016.).
- Izvješće o tržištu nekretnina za područje Grad Zagreb za 2021. godinu.
- Generalni urbanistički plan Sesveta (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/15 - pročišćeni tekst).
- Urbanistički plan uređenja Gospodarska zona Sesvete (Službeni glasnik Grada Zagreba 6/05, 1/08 i 23/18).
- Državni zavod za statistiku (<https://www.dzs.hr>)
- Aplikacija eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>)
- Aplikacija eKatastar (<https://www.katastar.hr/#/>)
- Aplikacija One-Stop-Shop (OSS) zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra (<https://oss.uredjenazemlja.hr/>)

5. POJMOVI U PROCJEMBENOM ELABORATU

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) (dalje u tekstu „ZPVN“).
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) (dalje u tekstu „Pravilnik“).
- Komisija sastavljena od tri člana (Dean Čizmar, Zdravko Zorić i Dino Brčić) Visokog procjeniteljskog povjerenstva (dalje u tekstu „Komisija“).
- Grad Zagreb, Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, Trg Stjepana Radića 1/IV, Zagreb, Hrvatska (dalje u tekstu „Naručitelj“).
- Građevinska zemljišta na području gospodarske zone „Sesvete - sjever“ (dalje u tekstu „Nekretnine“).

6. ZADATAK NARUČITELJA

Temeljem zahtjeva Naručitelja za izradu druge procjene, odnosno procjenu tržišne vrijednosti nekretnina, KLASA: 364-04/23-03/1, URBROJ: 251-23-1 (oznake podnositelja: KLASA: 944-01/23-01/101, URBROJ: 251-11-11/001-23-6 od 23. veljače 2023. godine) zaprimljenog 28. veljače 2023., a na osnovi Odluke predsjednika Visokog procjeniteljskog povjerenstva Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-26, od 03. ožujka 2023. godine, imenovana je tročlana komisija, čiji je zadatak izrada druge procjene vrijednosti nekretnina označenih kao:

- I. Novoformirana k.č. 3583/1, površine 1700 m², upisana u zk. ul. 1054, k.o. Sesvete Novo, te novoformirana k.č. 3587/5, površine 848 m², formirana prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 29/2022 k.o. Sesvete Novo od 848/2408 dijela k.č. 3587/1 k.o. Sesvete Novo, površine 2408 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 26/2022 k.o. Sesvete Novo od 2408/2488 dijela k.č. 3587/1, put, Hrvatica, površine 2488 m², upisane u z.k.ul. 1343 k.o. Sesvete Novo, u daljnjem tekstu kao Nekretnina I,
- II. k.č. 3587/3, površine 758 m², upisane u zk. ul. 1343, k.o. Sesvete Novo, te k.č. 3583/2, površine 460 m², upisane u zk. ul. 1054, k.o. Sesvete novo, u daljnjem tekstu kao Nekretnina II,
- III. k.č. 7241/33, površine 515 m², upisana u zk. ul. 1344, k.o. Sesvete Novo, u daljnjem tekstu kao Nekretnina III,
- IV. k.č. 3080/1, k.o. Sesvete Novo, površine 1244 m², u daljnjem tekstu kao Nekretnina IV.

Sukladno svemu navedenom u tročlanu komisiju procjenitelja iz sastava članova Visokog procjeniteljskog povjerenstva, imenovani su:

1. Zdravko Zorić, dipl.ing.građ., predsjednik
2. Dino Brčić, dipl.ing.građ., član
3. doc. dr. sc. Dean Čizmar, dipl.ing.građ., član

6.1. DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine (skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine) na dan kakvoće.

Dan vrednovanja: 10. ožujka 2023.

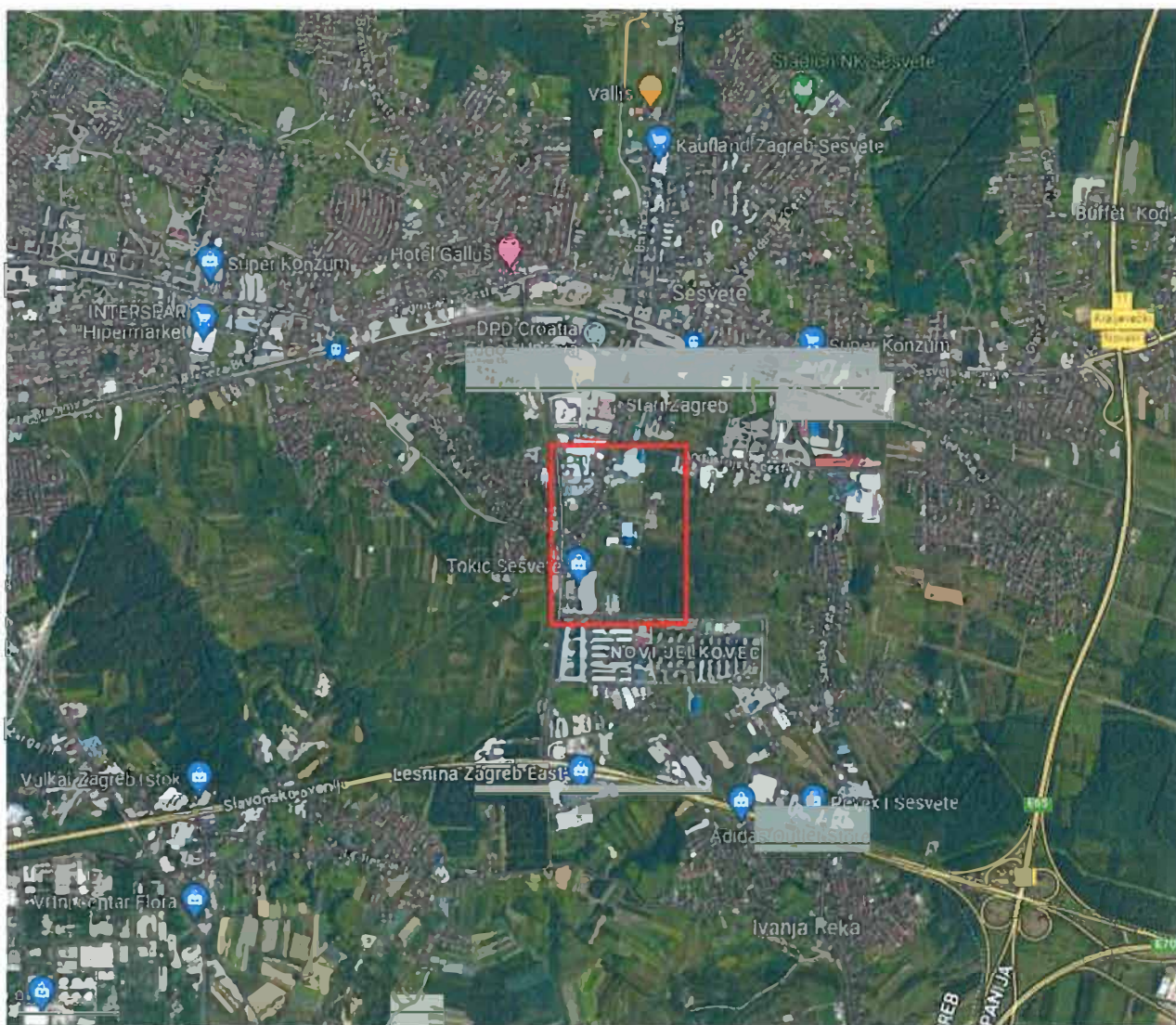
Dan kakvoće: 10. ožujka 2023.

6.2. OSNOVICA ZA VREDNOVANJE I SVRHA

Temeljem članka 21. ZPVN osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine koja se će utvrditi sukladno odabranoj metodi za procjenu vrijednosti nekretnine. Svrha izrade druge procjene je određivanje tržišne vrijednosti nekretnina radi sklapanja ugovora o kupoprodaji.

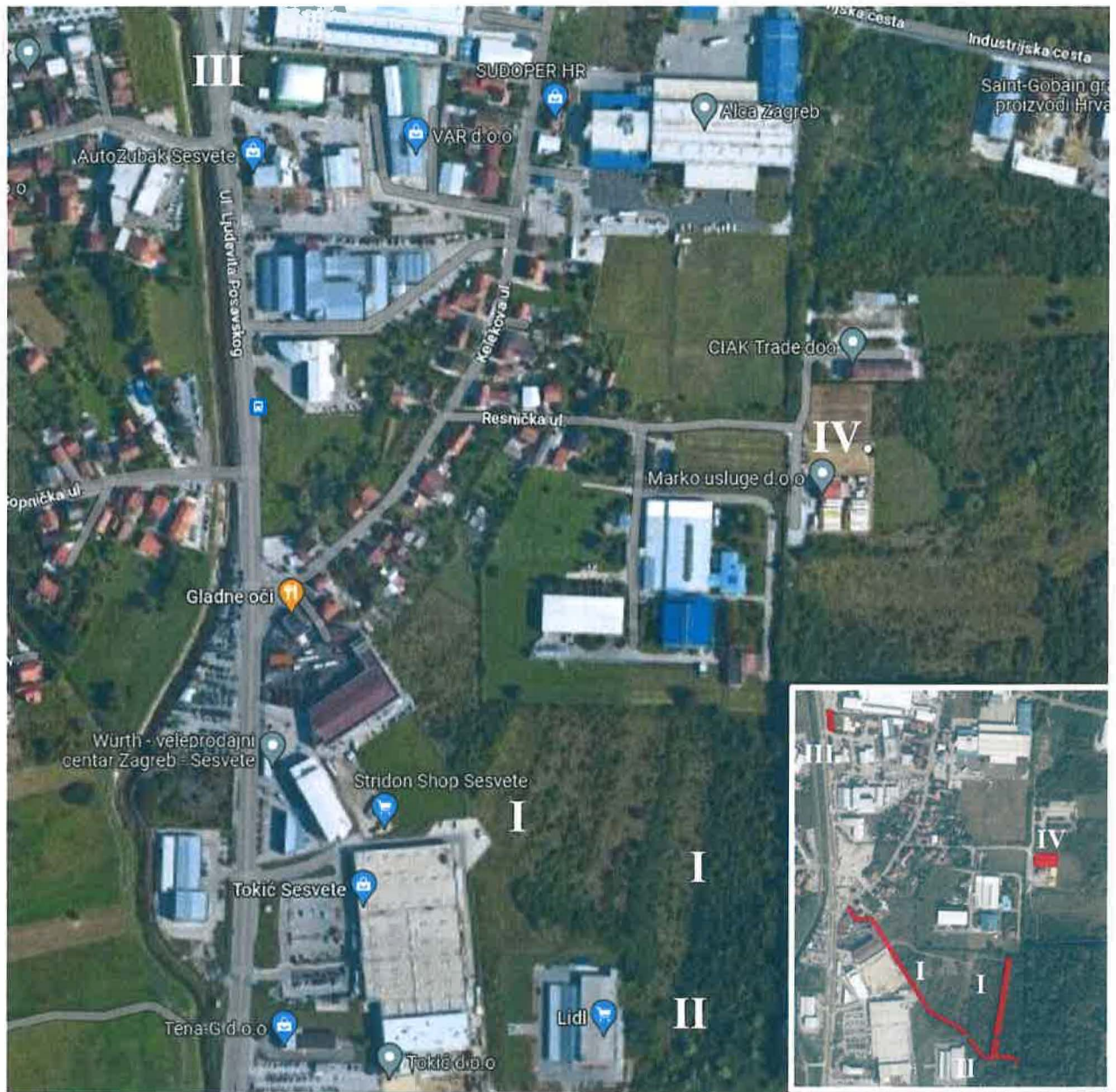
6.3. LOKACIJA I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Makrolokacija



Predmetne Nekretnine nalaze se u Sesvetama u gospodarskoj zoni. Smještene su između Industrijske ulice na sjeveru, Ulice Ljudevita Posavskog na zapadu i naselja Novi Jelkovec na jugu.

Mikrolokacija



Nekretnine I i II smještene su na području između Resničke ulice na sjeveru (južno od tvrtke Nipo Pharma Packaging), prodajnog centra na zapadu (Tokić, Stridon...), te Lidla na jugu. Nekretnina III nalazi se neposredno uz ulicu Ljudevita Posavskog, istočno od prometnice, između trgovačkog centra na sjeveru, te benzinske postaje na jugu. Nekretnina IV smještena je istočno od Resničke ulice, sjeverno od broja 12, te južno od tvrtke CIAC Trade, Resnička ulica br. 21.

Podaci u katastru i zemljišnim knjigama

Stanje u katastru usklađeno je sa stanjem u zemljišnim knjigama (izvatci iz Baze zemljišnih podataka – BZP i izvodi katastarskih planova nalaze se u prilogu).

Nekretnine obuhvaćaju 6 zemljišta koje se nalaze u katastarskoj općini Seseve Novo, u Gospodarskoj zoni Seseve - sjever.

6.4. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

Naručitelj je temeljem zahtjeva KLASA: 944-01/23-01/101, URBROJ: 251-11-11/001-23-6 od 23. veljače 2023. dostavio sljedeću dokumentaciju, koja se smatra vjerodostojnom i točnom:

- Četiri procjembena elaborata za zemljišta na području Urbanističkog plana uređenja Gospodarska zona Seseve-sjever (Tablica 1 zahtjeva):
 1. Procjembeni elaborat izrađen od strane vještaka Ivana Čeovića za stranku „Sopnica građenje“ za zemljišta k.č. 3583/2 i 3587/3, k.o. Seseve Novo;
 2. Procjembeni elaborat izrađen od strane vještaka Ivana Čeovića za stranku „Sopnica građenje“ za zemljišta k.č. 3583/1 i 3587/1, k.o. Seseve Novo;
 3. Procjembeni elaborat izrađen od strane „Ivne građevina“ za stranku „Croatia tehnički pregledi“ d.o.o. za zemljište k.č. 7241/33, k.o. Seseve Novo;
 4. Procjembeni elaborat izrađen od strane „Ivne građevina“ za stranku „Marko usluge nekretnine“ d.o.o. za zemljište k.č. 3080/1, k.o. Seseve Novo.
- Dokumentacija vezana uz „SOPNICA GRAĐENJE“ d.o.o. – 1. KLASA: 944-01/21-01/1006;
- Dokumentacija vezana uz „SOPNICA GRAĐENJE“ d.o.o. – 2. KLASA: 944-01/21-01/1007;
- Dokumentacija vezana uz „CROATIA - TEHNIČKI PREGLEDI“ d.o.o., KLASA: 944-05/21-01/233;
- Dokumentacija vezana uz „MARKO – USLUGE NEKRETNINE“ d.o.o., KLASA: 944-05/19-01/62.

7. OČEVID

Očevid je izvršen 05. ožujka 2023. godine. Procjenjivane nekretnine nalaze se na području Gospodarske zone Seseve - sjever. U naravi, radi se o pristupnim prometnicama i parkirališnom prostoru, te dijelu novoizgrađenog trgovačkog centra (Nekretnina I. i II.), nadalje, o zatravljenoj površini uz pješački nogostup na istočnoj strani Ulice Ljudevita Posavskog (Nekretnina III.), te o makadamskoj površini uz Resničku ulicu (istočna strana) koja služi kao parkiralište obližnje tvrtke na broju 12 („Marko – usluge“), Nekretnina IV.

8. KAKVOĆA NEKRETNINE

8.1. KATASTARSKO I ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

Stanje u katastru usklađeno je sa stanjem u zemljišnim knjigama (izvatci iz Baze zemljišnih podataka – BZP i izvodi katastarskih planova nalaze se u prilogu).

Nekretnine obuhvaćaju 6 zemljišta koje se nalaze u katastarskoj općini Seseve Novo, u Gospodarskoj zoni Seseve - sjever.

KATASTARSKO I ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE						
BR.	KATASTARSKA ČESTICA	KATASTARSKA OPĆINA	ZK ULOŽAK	OPIS	VLASNIK	POVRŠINA [m ²]
I.	3583/1	SESVETE NOVO	1054	Hrvatica livada	1/1 GRAD ZAGREB	1700
	3587/1	SESVETE NOVO	1343	Hrvatica put	1/1 GRAD ZAGREB	2408
II.	3587/3	SESVETE NOVO	1343	Hrvatica put	1/1 GRAD ZAGREB	758
	3583/2	SESVETE NOVO	1054	Hrvatica livada	1/1 GRAD ZAGREB	460
III.	7241/33	SESVETE NOVO	1344	Ul. Lj. Posavskog dvorište	1/1 GRAD ZAGREB	515
IV.	3080/1	SESVETE NOVO	1366	Resnička ulica livada	1/1 GRAD ZAGREB	1244

Prema provjeri u digitalnom katastru dostupnom na web portalu Državne geodetske uprave i Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske – eKatastar (<http://www.katastar.hr/dgu/>), te prema provjeri u digitalnim zemljišnim knjigama dostupnim na web portalu Državne geodetske uprave i Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske – One-Stop-Shop (OSS) (<https://oss.uredjenazemlja.hr/>) Komisija je identificirala katastarske čestice, utvrdila posjed, te vlasništvo.

Predmetne čestice evidentirane su u četiri zemljišnoknjižna uloška, kao što je prikazano u gornjoj tablici.

8.2. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema odredbama izmijenjenog i dopunjenog UPU-a Gospodarske zone Sesvete – sjever (SGGZ 23/18, 28/18 – pročišćeni tekst), kartografski prikazi 2. „Korištenje i namjena površina – izmjene i dopune 2018.“, te 5. „Načini i uvjeti gradnje – izmjene i dopune 2018.“ predmetne nekretnine se nalaze u zonama slijedće namjene:

- I. k.č. 3583/1 - kazeta G-38: I/K1 – industrijski, obrtnički i gospodarski pogoni, te poslovna uredska i trgovačka namjena i reciklažna dvorišta, koeficijent izgrađenosti - 0,5, koeficijent iskoristivosti 1,0,
k.č. 3587/5 - kazeta G-38: I/K1 – industrijski, obrtnički i gospodarski pogoni, te poslovna uredska i trgovačka namjena i reciklažna dvorišta, koeficijent izgrađenosti - 0,5, koeficijent iskoristivosti 1,0.
- II. k.č. 3587/3 i 3583/2 – kazeta G-41: K2 – poslovna, trgovačka, uslužna i komunalno-servisna namjena, koeficijent izgrađenosti 0,5, koeficijent iskoristivosti – 1,0.
- III. k.č. 7241/33 – kazeta K-9: K1 – poslovna, uredska, trgovačka, uslužna i komunalno-servisna namjena, koeficijent izgrađenosti 0,5, koeficijent iskoristivosti – 1,5.
- IV. k.č. 3080/1 – kazeta G-29: T – ugostiteljska i turistička namjena, koeficijent izgrađenosti – 0,4, koeficijent iskoristivosti 0,8.

8.3. PRAVOMOĆNE DOZVOLE

Za predmetne nekretnine izdane su sljedeće dozvole:

Nekretnina I:

Pravomoćna građevinska dozvola broj: 118/2022, KLASA: UP/I-361 -03/21 -001/1131, URBROJ: 251-10-22-1/048-22-19 od 12. svibnja 2022., za izgradnju nove poslovne građevine, Trgovačkog centra Sopnica.

Nekretnina II:

Pravomoćna građevinska dozvola broj: 21/2022, KLASA: UP/I-361-03/21-001/881, URBROJ: 251-10-22-1/029-22-36 od 19. siječnja 2022., za izgradnju građevine trgovačko - poslovne namjene.

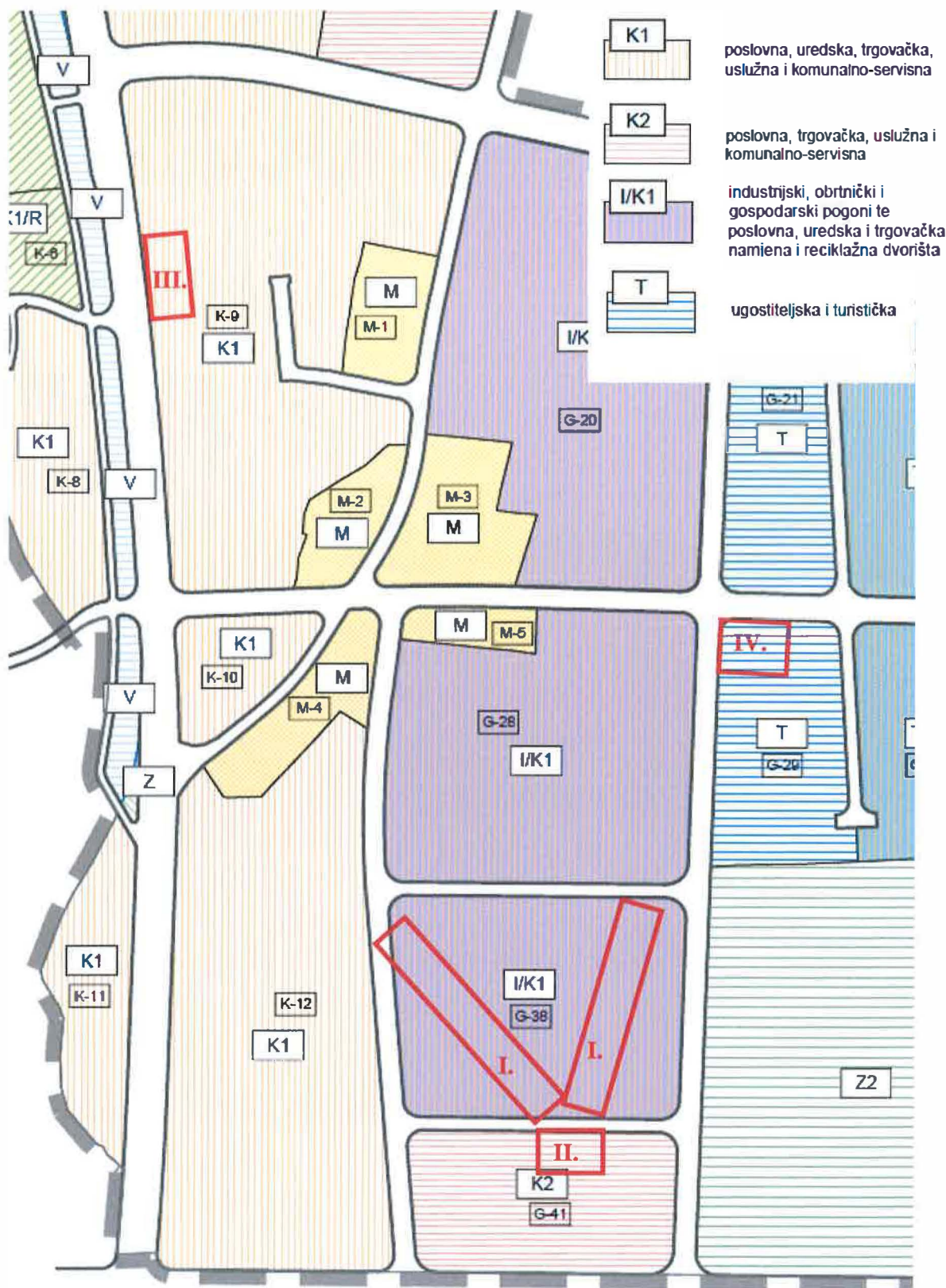
Nekretnina III:

Pravomoćna građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/21-01/255, URBROJ: 251-13-22-4/007-2021-18 od 26. 5. 2021., za izgradnju jednokatne poslovne građevine - stanice za tehnički pregled vozila s tehnološkim i administrativnim prostorom za pregled i osiguranje vozila u prizemlju te uredskim i pomoćnim prostorima na katu.

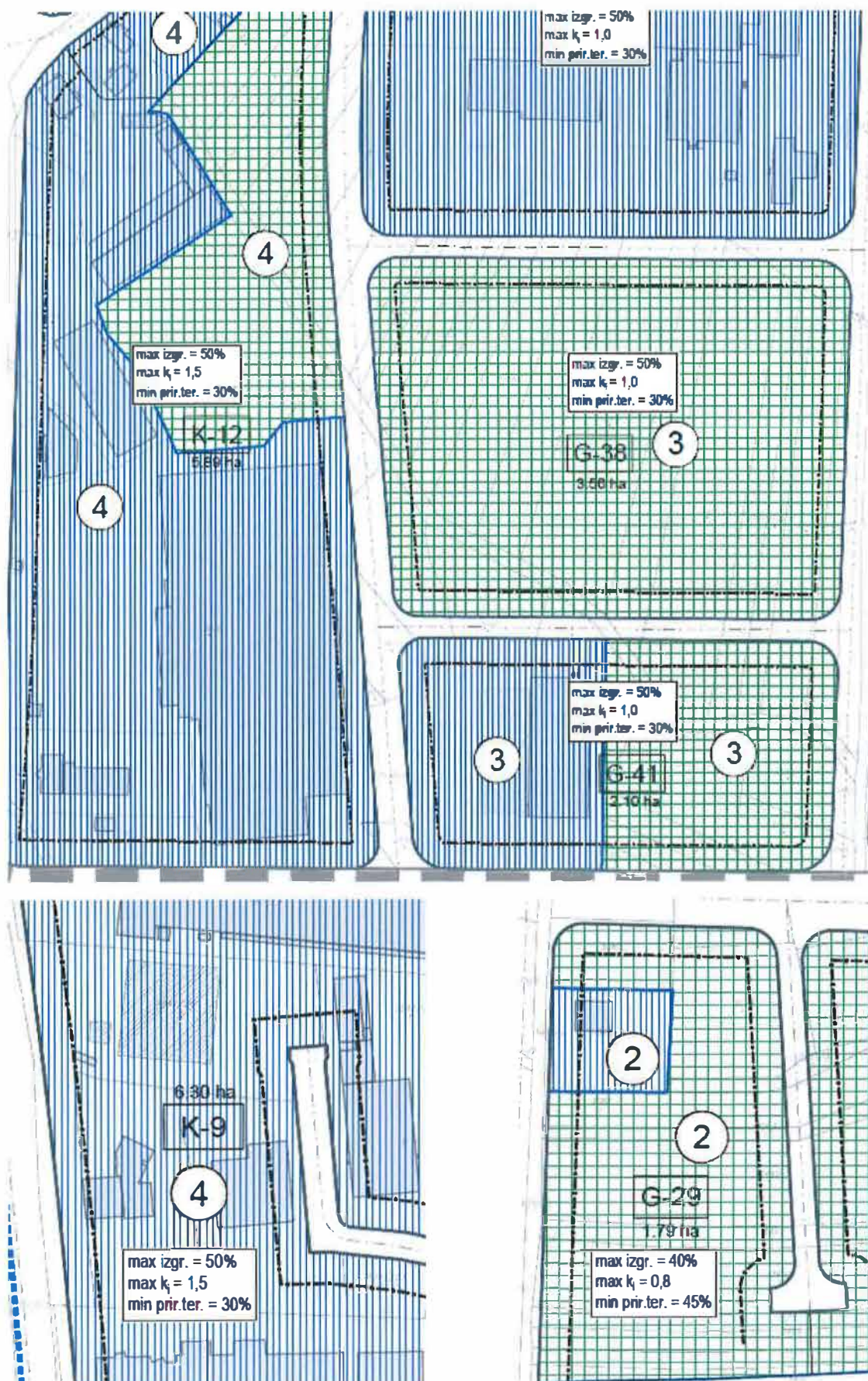
Nekretnina IV:

Pravomoćna lokacijska dozvola, KLASA: UP/I-350-05/21-01/65, URBROJ: 251-13-21-1/024-21-6 od 4. 5. 2021. i pravomoćnim rješenjem o ispravku pogreške, KLASA: UP/I-350-05/21-01/65, URBROJ: 251-13-21-1/024-21-7 od 26. 5. 2021., za rekonstrukciju postojeće poslovne zgrade.

UPU GZ Sessete sjever – 2. Korištenje i namjena površina – izmjene i dopune 2018.



UPU GZ Seseve sjever – 5. Načini i uvjeti gradnje – izmjene i dopune 2018.



 UKLANJANJE, REKONSTRUKCIJA, ZAMJENA I NOVA GRADNJA
- PROMJENA KORIŠTENJA RADI POBOLJŠANJA
FUNKCIONALNOSTI DIJELOVA ZONE

 NOVA GRADNJA

 MAKSYMALNI GRAĐEVNI PRAVAC
ZA GRADNJU NOVIH GRAĐEVINA

NAČIN GRADNJE - katnost građevina:

- 1 JEDNA NADZEMNA ETAŽA
- 2 DVIJE NADZEMNE ETAŽE
- 3 TRI NADZEMNE ETAŽE
- 3+ TRI NADZEMNE ETAŽE
(s mogućnošću gradnje tornja visine do 25m, za vatrogasnu postaju)
- 4 ČETIRI NADZEMNE ETAŽE
(pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao uvučeni kat)

GRAD ZAGREB	
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GOSPODARSKA ZONA SESVETE - SJEVER - IZMJENE I DOPUNE 2018. - PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU	
Naziv kartografskog prikaza: NAČIN I UVJETI GRADNJE - Izmjene i dopune 2018.	
Broj kartografskog prikaza: 5.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 2 000
Odluka o izradi izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Gospodarska zona Sesvete - sjever - Službeni glasnik Grada Zagreba, broj 172016	Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja Gospodarska zona Sesvete - sjever - Službeni glasnik Grada Zagreba, broj ____/____
Javna rasprava objavljena je ____ godine	Javni uvid održan je od ____ do ____ godine
Nositelj izrade:  GRADSKI URED ZA STRATEGIJSKO PLANIRANJE I RAZVOJ GRADA Republike Austrije 18, 10 000 Zagreb	
Pečat Gradskog ureda za strateško planiranje i razvoj Grada: M.P.	Pročelnica Gradskog ureda za strateško planiranje i razvoj Grada: Sanja Jarković, dipl.ing.arh. Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Novela Rimay Ferencak, dipl.ing.arh.
Stučni izradničar:  ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA Republike Austrije 18, 10 000 Zagreb	

8.4. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

S obzirom da su za sve predmetne nekretnine ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (čl. 10. st. 1, t. 1. Pravilnika), odnosno da su izdane pravomoćne dozvole, procjenjivane nekretnine su zemljišta 1. kategorije.

9. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Godišnje izvješće o tržištu nekretnina za 2021. godinu za područje – Grad Zagreb, objavljeno je na službenim internetskim stranicama Grada Zagreba (<https://www.zagreb.hr/izvjesce-o-trzistu-nekretnina-grada-zagreba/107426>), dok je publikacija „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021.“ objavljena na internetskim stranicama Ekonomskog instituta Zagreb (<https://www.eizg.hr/publikacije/serijske-publikacije/pregled-trzista-nekretnina-republike-hrvatske/4273>).

U nastavku su prikazani statistički podaci za 2021. godinu, koji se odnose na ukupan broj evidentiranih transakcija kupoprodaje građevinskog zemljišta u Gradu Zagrebu, te zatim na kupoprodaju građevinskog zemljišta po gradskim četvrtima.

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA					
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
1023	738.588.091,85 kn	97.657.890,65 €	989.169,96 m ²	747 kn/m ²	99 €/m ²

Ukupan broj evidentiranih transakcija u Gradu Zagrebu u razdoblju od 1. siječnja 2021. do 31. prosinca 2021. godine iznosi 1.023 sa slijedećim iznosima:

- 738.588.091,85 vrijednost kupoprodaje u KN / 97.657.890,65 vrijednost kupoprodaje u EUR
- 747,00 prosječna cijena po kvadratnom metru u KN / 99,00 prosječna cijena po kvadratnom metru u EUR

Tablica u nastavku prikazuje broj prodanih građevinskih zemljišta u katastarskim općinama Grada Zagreba u 2021. godini, njihovu medijalnu cijenu i veličinu, te stopu promjene tih vrijednosti u odnosu na prethodnu godinu. U skladu sa zakonskim ograničenjima, podaci su prikazani samo za one katastarske općine koje su zabilježile 10 ili više kupoprodaja.

Katastarska općina	Broj transakcija	Medijalna cijena	Medijalna veličina	Godišnja stopa promjene transakcija	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine
Blato	51	656,7	363	-56,4%	15,8%	-36,0%
Brezovica	44	321,5	823	-30,2%	33,3%	-0,2%
Črnomerec	11	2.232,8	173	-45,0%	7,6%	-50,7%
Čučerje	27	95,0	353	-32,5%	9,4%	0,0%
Demerje	28	310,5	684	-30,0%	1,4%	3,3%
Dragonožec	12	72,3	1.295	-33,3%	14,4%	41,6%
Dubrava	45	1.029,6	450	-47,7%	5,0%	6,6%
Gornje Vrapče	33	296,9	564	-28,3%	-7,6%	1,3%
Gornji Stenjevec	27	306,0	900	-53,4%	12,5%	44,3%
Gračani	24	986,1	483	-33,3%	50,5%	-0,1%
Granešina Nova	62	205,5	611	-44,1%	4,0%	0,8%
Horvati	11	161,5	1.079	-15,4%	7,3%	0,0%
Jakuševac Novi	16	1.295,4	523	-42,9%	-2,0%	-1,2%
Klara	60	824,3	501	-38,1%	-0,6%	0,1%
Kupinečki Kraljevec	14	60,7	791	-50,0%	-44,9%	-2,2%
Lučko	27	376,6	819	-22,9%	0,0%	-10,3%
Maksimir	16	2.147,1	310	-52,9%	6,6%	29,2%
Markuševac	28	180,6	383	-31,7%	-31,2%	0,8%
Mikuliči	30	444,8	603	-34,8%	-15,7%	1,4%
Odra	43	374,5	720	-40,3%	-7,3%	0,3%
Odranski Obrež	13	262,2	661	-13,3%	0,0%	8,0%
Peščenica	10	1.228,2	166	-56,5%	-34,3%	-43,8%
Podsused	22	644,4	477	-40,5%	-17,9%	-28,3%
Remete	29	922,5	684	-39,6%	3,2%	1,3%
Resnik	47	476,1	477	-43,4%	0,7%	-5,9%
Rudeš	19	1.803,2	179	-29,6%	-0,4%	0,0%
Šašincevec	19	219,0	762	-40,6%	0,2%	0,0%
Šestine	20	885,1	637	-37,5%	2,5%	-4,3%
Sesvete	11	970,9	513	-47,6%	94,2%	-2,3%
Sesvete Novo	29	484,0	640	-29,3%	-1,0%	0,0%
Sesvetski Kraljevec	51	356,0	564	-40,7%	-0,2%	-7,0%
Stenjevec	25	750,7	112	-50,0%	-9,4%	0,0%
Trešnjevka	16	3.256,1	190	-50,0%	9,1%	13,0%
Trnje	56	1.219,3	170	-35,6%	0,0%	0,1%
Vrapče	13	103,1	464	-40,9%	11,0%	-6,6%
Vurnovec	33	803,5	756	-40,0%	8,7%	109,4%
Žitnjak	51	656,7	363	-56,4%	15,8%	-36,0%

Najveći broj kupoprodaja, njih 62 zabilježen je u katastarskoj općini Granešina Nova. Iza nje, slijede katastarske općine Klara s 60 kupoprodaja, Trnje s 56 kupoprodaja, Blato, Sesvetski Kraljevec i Žitnjak s po 51 transakcijom. Osim već navedenih, 20 i više kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježeno je u katastarskim općinama Resnik, Dubrava, Brezovica, Odra, Gornje Vrapče, Vurnovec, Mikulići, Remete, Sesvete Novo, Demerje, Markuševac, Čučerje, Gornji Stenjevec, Lučko, Stenjevec, Gračani, Podsused i Šestine. S druge strane, katastarska općina Peščenica imala je 10 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta.

Nijedna katastarska općina nije zabilježila godišnji porast broja kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2021. godini. Najveće godišnje smanjenje broja kupoprodaja u odnosu na prethodnu godinu za bilježen je u katastarskoj općini Peščenica (-56,5 posto). Najmanje godišnje smanjenje broja kupoprodaja u odnosu na prethodnu godinu zabilježila je katastarska općina Odranski Obrež (-13,3 posto), iza koje slijede katastarske općine Horvati (-15,4 posto), Lučko (-22,9 posto), Gornje Vrapče (-28,3 posto), Sesvete Novo (-29,3 posto) i Rudeš (-29,6 posto).

Kao i u prethodnoj godini, najveću medijalnu cijenu građevinskih zemljišta ostvarila je u 2021. godini katastarska općina Trešnjevka u kojoj je medijalna cijena iznosila 3.256 kuna po m². Osim nje, medijalnu cijenu iznad 1.000 kuna po m² za bilježile su i katastarske općine: Črnomerec (2.233 kune po m²), Maksimir (2.147 kuna po m²), Rudeš (1.803 kune po m²), Jakuševac Novi (1.295 kuna po m²), Peščenica (1.228 kuna po m²), Trnje (1.219 kuna po m²) i Dubrava (1.030 kuna po m²). S druge strane, najniže medijalne cijene građevinskog zemljišta za bilježene su u 2021. godini u katastarskim općinama Čučerje, Dragonožec i Kupinečki Kraljevec gdje je tako medijalna cijena građevinskog zemljišta iznosila manje od 100 kuna po m².

Godišnji porast medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježile su u 2021. godini 21 katastarske općine i to Sesvete, Brezovica, Gračani, Blato, Žitnjak, Dragonožec, Gornji Stenjevec, Vrapče, Čučerje, Trešnjevka, Vurnovec, Črnomerec, Horvati, Maksimir, Dubrava, Granešina Nova, Remete, Šestine, Demerje, Resnik i Šašincevec. U katastarskim općinama Lučko, Odranski Obrež i Trnje medijalna cijena građevinskog zemljišta je ostala nepromijenjena u odnosu na prethodnu godinu. Međugodišnje smanjenje medijalne cijene građevinskog zemljišta za bilježile su katastarske općine Sesvete Novo, Jakuševac Novi, Odra, Gornje Vrapče, Stenjevec, Mikulići, Podsused, Markuševac, Peščenica i Kupinečki Kraljevec.

Medijalna površina građevinskog zemljišta koji je bio predmet kupoprodaja u 2021. godini također se značajno razlikuje među katastarskim općinama. Najmanje medijalne površine zabilježene su u katastarskim općinama Trešnjevka (190 m²), Rudeš (179 m²), Črnomerec (173 m²), Trnje (170 m²), Peščenica (166 m²), te Stenjevec (112 m²), dok su s druge strane najveće medijalne površine za bilježile katastarske općine Dragonožec (1.295 m²) i Horvati (1.079 m²). Ukupno je 16 katastarskih općina ostvarilo je međugodišnji rast površine građevinskog zemljišta u 2021. godini. Međugodišnje smanjenje površina građevinskog zemljišta za bilježena je u 15 katastarskih općina, a u 6 katastarskih općina je medijalna veličina građevinskog zemljišta ostala nepromijenjena u odnosu na prethodnu godinu.

Najveće godišnje povećanje medijalne površine građevinskog zemljišta zabilježena je u katastarskoj općini Vurnovec gdje je zabilježen godišnji porast od 109,4 posto u 2021. godini. Najveće je smanjenje zabilježeno u katastarskoj općini Črnomerec u kojoj je u 2021. godini zabilježeno godišnje smanjenje medijalne površine građevinskog zemljišta od 50,7 posto. Osim katastarske općine Črnomerec, godišnje smanjenje medijalne površine građevinskog zemljišta zabilježile su još i katastarske općine Gračani, Brezovica, Jakuševac Novi, Kupinečki Kraljevec, Sesvete, Šestine, Resnik, Vrapče, Sesvetski Kraljevec, Lučko, Podsused, Blato, Žitnjak i Peščenica.

10. ODABIR METODE

Predmet procjene vrijednosti nekretnina su građevinska zemljišta. Temeljem navedenih okolnosti, a sukladno odredbi čl. 24. St. 1. Zakon, primijenit će se poredbena metoda. Pri tome će se, sukladno odredbama istoga članka, tržišna vrijednost nekretnine utvrditi iz najmanje tri kupoprodajne transakcije poredbenih nekretnina.

11. POREDBENE NEKRETNINE

Nakon utvrđivanja kakvoće procjenjivanih nekretnina, 07. ožujka 2023. godine zatraženi su izvatici iz zbirke kupoprodajnih cijena za kupoprodajne transakcije građevinskih zemljišta na području GZ Sesvete za:

1. Građevinsko zemljište pod točkama I. i II. namjene – I/K1 – trgovačka namjena
 - Koeficijent iskoristivosti k_i – 1,0
 - Kategorija zemljišta – 1.
2. Građevinsko zemljište pod točkom III. namjene – K1 – poslovna namjena
 - Koeficijent iskoristivosti k_i – 1,5
 - Kategorija zemljišta – 1.
3. Građevinsko zemljište pod točkom IV. namjene – T – poslovna namjena
 - Koeficijent iskoristivosti k_i – 0,8
 - Kategorija zemljišta – 1.

Dana 10. ožujka 2023. godine Grad Zagreb, Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje dostavio je izvratke iz zbirke kupoprodajnih cijena za:

- Nekretnina I. i II. - ID izvotka: 37718, KLASA: 940-01/23-028/204, URBROJ: 251-11-01/020-23-3.
- Nekretnina III. - ID izvotka: 37684, KLASA: 940-01/23-028/205, URBROJ: 251-11-01/020-23-2.
- Nekretnina IV. - ID izvotka: 37721, KLASA: 940-01/23-028/206, URBROJ: 251-11-01/020-23-3.

Dobiveni izvadci nalaze se u prilogu procjene.

12. ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA

Prema informacijama dobivenim iz izvadaka iz ZKC izvršit će se analiza poredbenih nekretnina, isključivanje netipičnih iznosa, kao i statistička obrada i izračun.

Procjenjivane Nekretnine I i II su sastavni dio istog trgovačkog centra, sa istim su obilježjima, te imaju istu tržišnu vrijednost.

POREDBENE NEKRETNINE IZ IZVATKA ZKC-A ZA NEKRETNINE I i II									
BR.	K.Č.	K.O.	M ²	DATUM	JED. CIJENA (€/M ²)	CIJENA (€)	NAMJENA	KIS	KAT.
1.	3593/3	Sesvete Novo	201	26.05.2020.	330	66.330,00	G – K2	1	1.
2.	3593/3	Sesvete Novo	295	26.05.2020.	330	97.350,00	G – K2	1	1.
3.	3593/3	Sesvete Novo	175	26.05.2020.	330	57.750,00	G – K2	1	1.
4.	3593/3	Sesvete Novo	156	26.05.2020.	330	51.480,00	G – K2	1	1.
5.	3861/1 3861/2	Sesvete Novo	10.472	19.03.2021.	95,49	999.971,28	G	1	1.
6.	3593/3	Sesvete Novo	673	26.05.2020.	330	222.090,00	G - K2	1	1.
7.	4271	Sesvete	9.724	29.10.2019.	102,84	1.000.016,16	G	1	1.
8.	3488	Sesvete	381,17	16.04.2021.	100,54	38.322,83	G – I/K1	1	2.
9.	4320	Sesvete Novo	1.077	31.08.2020.	40	43.080,00	G	1	2.
10.	3801	Sesvete	1.234	29.10.2019.	32	39.488,00	G	1	2.
11.	3055	Sesvete	4.790	30.08.2019.	33,4	159.986,00	G - T	1	2.
12.	3796	Sesvete	1.956	28.06.2019.	33,72	65.956,32	G	1	2.
13.	3488	Sesvete	2.287	12.01.2021.	99,73	228.082,51	G - I/K1	1	2.

- Poredbene nekretnine od rednog broja 8 do rednog broja 11 su zemljišta druge kategorije. S obzirom da za daljnju analizu postoji dovoljno poredbenih zemljišta prve kategorije, poredbene nekretnine druge kategorije isključuju se iz daljnje obrade.
- Poredbene nekretnine prve kategorije se mogu svrstati u dva cjenovna niza. Nekretnine pod rednim brojem 1, 2, 3, 4 i 6 čine prvi cjenovni niz a nekretnine pod rednim brojem 5 i 7 čine drugi cjenovni niz. Omjer cijena je 1:3. S obzirom da su procjenjivanje nekretnine iste namjene (trgovački centar) kao i da se nalaze neposredno pored poredbenih nekretnina višeg cjenovnog niza, nekretnine pod rednim brojem 5 i 7 se isključuju iz daljnje obrade.

POLOŽAJ POREDBENIH U ODNOSU NA PROCJENJIVANE NEKRETNINE I i II

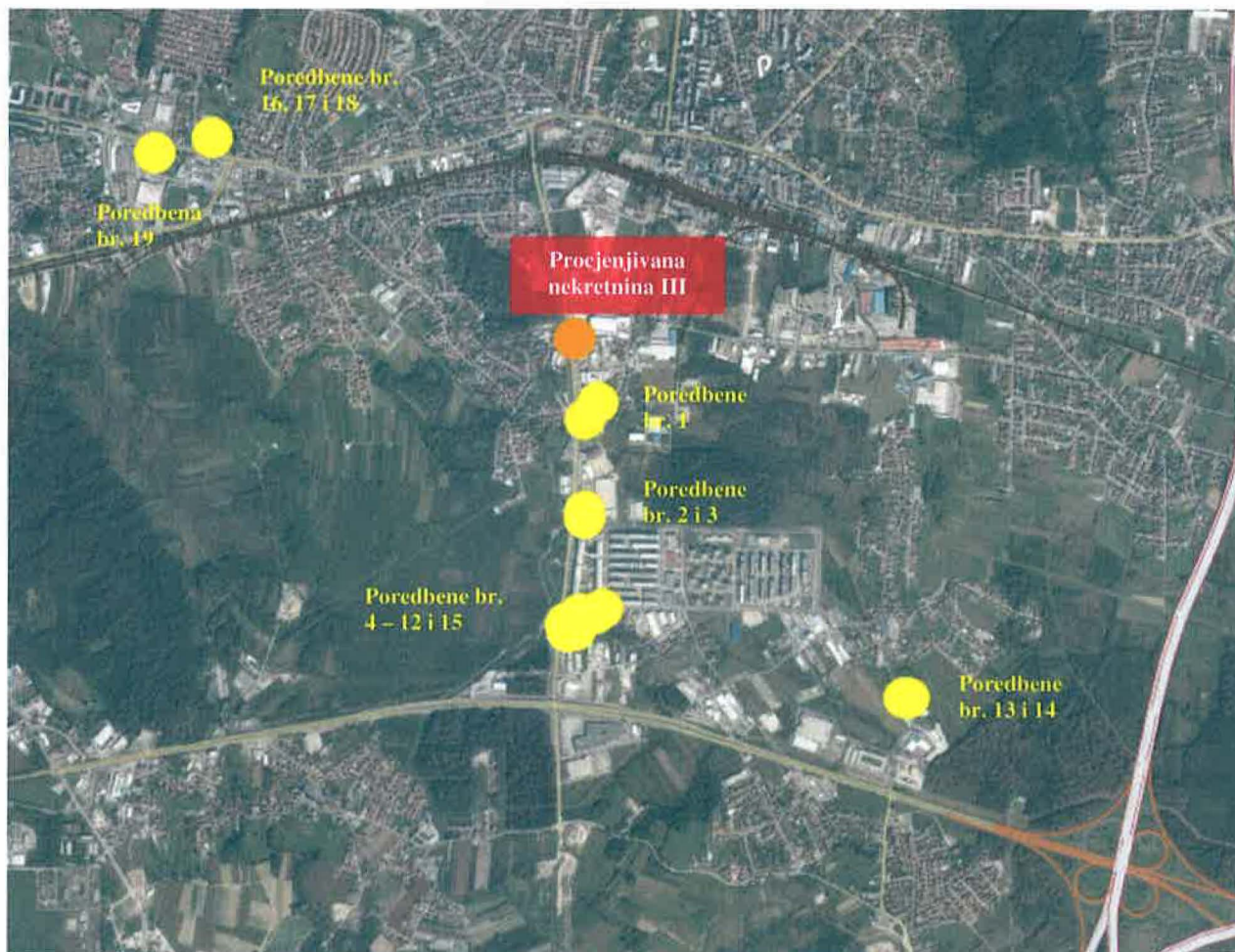


Poredbene nekretnine 1, 2, 3, 4 i 6 se nalaze se neposredno pored procjenjivanih nekretnina, iste su namjene, kategorije i koeficijenta izgrađenosti, te ulaze u daljnju analizu.

POREDBENE NEKRETNINE IZ IZVATKA ZKC-A ZA NEKRETNINU III.									
BR.	K.Č.	K.O.	M ²	DATUM	JED. CIJENA (€/M ²)	CIJENA (KN)	NAMJENA	KIS	KAT.
1.	4346/2/42/45	Sesvete	2.014	14.02.2022.	158,46	319.138,44	K	1,5	1.
2.	3605/1	Sesvete	118	04.06.2020.	148,63	17.538,34	K	1,5	1.
3.	3605/2	Sesvete	2.394	24.07.2019.	208,86	500.010,84	K	1,5	1.
4.	3681/1	Sesvete Novo	5.596	15.07.2022.	300	1.678.800,00	K	1	1.
5.	3675/1	Sesvete Novo	343	15.07.2022.	300	102.900,00	K	1	1.
6.	3675/2	Sesvete Novo	70	15.07.2022.	300	21.000,00	K	1	1.
7.	3681/1	Sesvete Novo	332	15.07.2022.	300	99.600,00	K	1	1.
8.	3681/2	Sesvete Novo	4	15.07.2022.	300	1.200,00	K	1	1.
9.	3677/1	Sesvete Novo	464	30.06.2022.	250	116.000,00	K	1	1.
10.	3677/2	Sesvete Novo	192	30.06.2022.	250	48.000,00	K	1	1.
11.	3676/1	Sesvete Novo	404	30.06.2022.	250	101.000,00	K	1	1.
12.	3676/2	Sesvete Novo	166	30.06.2022.	250	41.500,00	K	1	1.
13.	4171/2	Sesvete	116	13.12.2019.	100,72	11.683,52	K	1	1.
14.	4171/1	Sesvete	1074,5	13.12.2019.	100,71	108.212,90	K	1	1.
15.	3662/1	Sesvete	358	04.06.2019.	79,84	28.582,72	K	1	1.
16.	2168/11	Sesvete	7154	13.01.2021.	208	1.488.032,00	K	1	1.
17.	2168/1	Sesvete	2500	11.12.2020.	191,15	477.875,00	K	1	1.
18.	2168/1	Sesvete	2313	11.12.2020.	191,15	442.129,95	K	1	1.
19.	8264	Dubrava	1710	18.05.2022.	250	427.500,00	K1	2	1.

- Poredbene nekretnine pod rednim brojevima 4-19 se isključuju iz daljnje analize zbog različitog koeficijenta iskoristivosti.

POLOŽAJ POREDBENIH U ODNOSU NA PROCJENJIVANU NEKRETNINU III

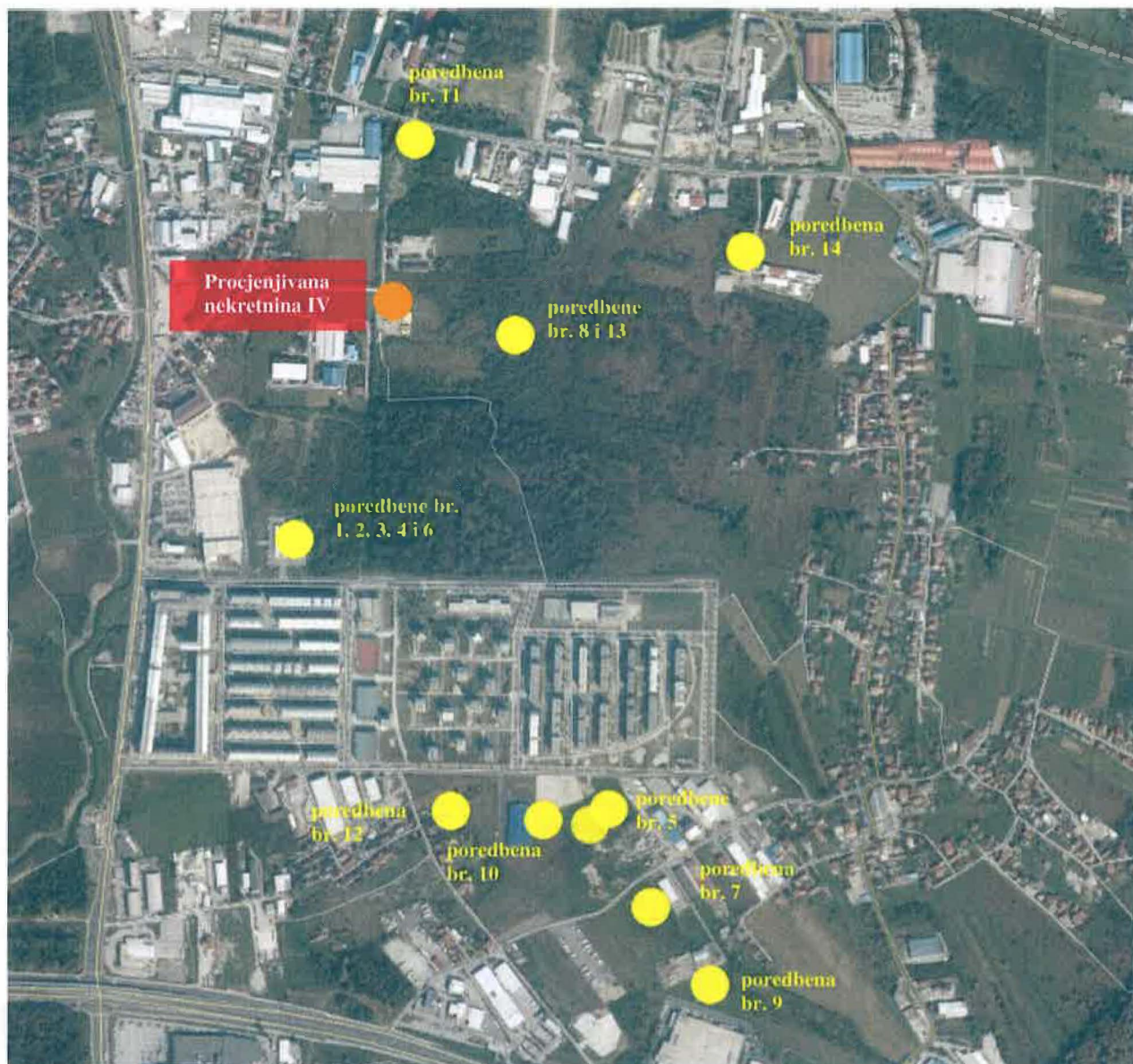


Poredbene nekretnine pod rednim brojevima 4-19 se isključuju iz daljnje analize.

POREDBENE NEKRETNINE IZ IZVATKA ZKC-A ZA NEKRETNINU IV									
BR.	K.Č.	K.O.	M ²	DATUM	JED. CIJENA (€/M ²)	CIJENA (€)	NAMJENA	KIS	KAT.
1.	3593/3	Sesvete Novo	201	26.05.2020.	330	66.330,00	G – K2	1	1.
2.	3593/3	Sesvete Novo	295	26.05.2020.	330	97.350,00	G – K2	1	1.
3.	3593/3	Sesvete Novo	175	26.05.2020.	330	57.750,00	G – K2	1	1.
4.	3593/3	Sesvete Novo	156	26.05.2020.	330	51.480,00	G – K2	1	1.
5.	3861/1 3861/2	Sesvete Novo	10.472	19.03.2021.	95,49	999.971,28	G	1	1.
6.	3593/3	Sesvete Novo	673	26.05.2020.	330	222.090,00	G - K2	1	1.
7.	4271	Sesvete	9.724	29.10.2019.	102,84	1.000.016,16	G	1	1.
8.	3488	Sesvete	381,17	16.04.2021.	100,54	38.322,83	G – I/K1	1	2.
9.	4320	Sesvete Novo	1.077	31.08.2020.	40	43.080,00	G	1	2.
10.	3801	Sesvete	1.234	29.10.2019.	32	39.488,00	G	1	2.
11.	3055	Sesvete	4.790	30.08.2019.	33,4	159.986,00	G - T	1	2.
12.	3796	Sesvete	1.956	28.06.2019.	33,72	65.956,32	G	1	2.
13.	3488	Sesvete	2.287	12.01.2021.	99,73	228.082,51	G - I/K1	1	2.
14.	3155	Sesvete Novo	2.600	26.04.2022.	20	52.000,00	G - I	0,8	2.

- Poredbene nekretnine sa rednim brojem 1, 2, 3, 4 i 6 su različitog obilježja (trgovačke namjene), te se isključuju iz daljnje obrade.
- Poredbene nekretnine sa rednim brojem 9, 10, 11, 12 i 14 imaju neuobičajeno nisku cijenu te se također isključuju iz daljnje obrade.

POLOŽAJ POREDBENIH U ODNOSU NA PROCJENJIVANU NEKRETNINU IV



Poredbene nekretnine pod brojem 5, 7, 8 i 13 imaju slična obilježja, te ulaze u daljnju analizu.

12.1. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

U okviru statističke obrade i izračuna provest će se međuvremensko izjednačenje kojim se sukladno odredbi čl. 4. st. 1. podst. 18. Zakona uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina između dana kupoprodaje i dana vrednovanja. Spomenute promjene općih vrijednosnih odnosa uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova. Na ovome mjestu valja istaknuti da su indeksni nizovi jedan od nužnih podataka koje su upravna tijela županija, Grada Zagreba odnosno velikoga grada dužna osigurati na svom području temeljem odredbe čl. 16. st. 1. podst. 3. Zakona.

Nadalje, odredbom čl. 26. Pravilnika, indeksni nizovi se izvode za nekretnine usporedivog položaja i korištenja, a osobito za cijene zemljišta. U stručnoj literaturi se zahtijeva da se indeksni nizovi za zemljišta izvode odvojeno barem za dva obilježja kakvoće, i to za stambenu i poslovnu namjenu. Bitno je pripomenuti da je to uvijek lokalni podatak za pojedinu županiju, Grad Zagreb odnosno veliki grad. Budući da u pravilu niti jedan veliki grad, ne raspolaže indeksnim nizovima za cijene zemljišta, niti indeksnim nizovima cijena zemljišta stambene namjene, međuvremensko izjednačenje provest će se pomoću vrlo općenitog Indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku (dalje u tekstu: ICN). U metodološkom smislu ICN se izrađuje sukladno metodologiji Eurostata, ali za područje cijele države. Dakle, radi se o podatku koji ne mora nužno precizno odražavati lokalne promjene općih vrijednosnih odnosa cijena zemljišta na području Grada Zagreba. Primjena ICN-a je supsidijarne naravi u nedostatku lokalno izvedenih nužnih podataka.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Q 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65

12.1.1. NEKRETNINE I i II

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE – POREDBENE NEKRETNINE ZA NEKRETNINE I i II.								
BR.	K.Č.	K.O.	DATUM	JED. CIJENA (€/m ²)	BAZNI INDEKS* NADAN SKLAPANJA KUPOPRODAJE	BAZNI INDEKS* NADAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA
1.	3593/3	Sesvete Novo	26.05.2020.	330	142,54	182,31	1,28	422,40
2.	3593/3	Sesvete Novo	26.05.2020.	330	142,54	182,31	1,28	422,40
3.	3593/3	Sesvete Novo	26.05.2020.	330	142,54	182,31	1,28	422,40
4.	3593/3	Sesvete Novo	26.05.2020.	330	142,54	182,31	1,28	422,40
6.	3593/3	Sesvete Novo	26.05.2020.	330	142,54	182,31	1,28	422,40

*Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Tablica 13.1.3.: Indeks cijena stambenih nekretnina, (Ø 2015. = 100), Grad Zagreb

Prema prostorno-planskoj dokumentaciji, poredbene nekretnine imaju istu mjeru građevinskog korištenja (kis = 1,0) kao i procjenjivane nekretnine, te interkvalitativno izjednačenje nije potrebno provoditi.

Obzirom na navedeno, pristupit će se izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti sukladno odredbi čl. 4. st. 1. pravilnika, tj. provjeri postojanja pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina kako slijedi:

KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI (ČL. 4. ST. 1. PRAVILNIKA)							
BR.	K.Č.	K.O.	DATUM	PRILAGODENA CIJENA	PROSJEČNA PRILAGODENA CIJENA	RAZLIKA (%)	KONTROLA (+/- 30%)
1.	3593/3	Sesvete Novo	26.05.2020.	422,40	422,40	0	DA
2.	3593/3	Sesvete Novo	26.05.2020.	422,40	422,40	0	DA
3.	3593/3	Sesvete Novo	26.05.2020.	422,40	422,40	0	DA
4.	3593/3	Sesvete Novo	26.05.2020.	422,40	422,40	0	DA
6.	3593/3	Sesvete Novo	26.05.2020.	422,40	422,40	0	DA

Statističkom analizom utvrđeno je da se nakon provođenja međuvremenskog izjednačenja, sve kupoprodajne cijene nalaze unutar dopuštenog raspona od +/- 30%, što dobiveni rezultat čini prihvatljivim za daljnji izračun.

Tržišna vrijednost nekretnina oznake I i II iznosi 422,40 €/m²

12.1.2. NEKRETNINA III

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE – POREDBENE NEKRETNINE ZA NEKRETNINU III								
BR.	K.Č.	K.O.	DATUM	JED. CIJENA (€/m ²)	BAZNI INDEKS ² NADAN SKLAPANJA KUPOPRODAJE	BAZNI INDEKS ² NADAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA
1.	4346/2/42/45	Sesvete	14.02.2022.	158,46	168,63	182,31	1,08	171,14
2.	3605/1	Sesvete	04.06.2020.	148,63	142,54	182,31	1,28	190,25
3.	3605/2	Sesvete	24.07.2019.	208,86	133,46	182,31	1,31	273,61

*Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Tablica 13.1.3.: Indeks cijena stambenih nekretnina, (Ø 2015. = 100), Grad Zagreb

Prema prostorno-planskoj dokumentaciji, poredbene nekretnine imaju istu mjeru građevinskog korištenja (kis = 1,5) kao i procjenjivane nekretnine, te interkvalitativno izjednačenje nije potrebno provoditi. Obzirom na navedeno, pristupit će se izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti sukladno odredbi čl. 4. st. 1. pravilnika, tj. provjeri postojanja pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina kako slijedi:

KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI (ČL. 4. ST. 1. PRAVILNIKA)							
BR.	K.Č.	K.O.	DATUM	PRILAGODENA CIJENA	PROSJEČNA PRILAGODENA CIJENA	RAZLIKA (%)	KONTROLA (+/- 30%)
1.	4346/2/42/45	Sesvete	14.02.2022.	171,14	211,67	-19	DA
2.	3605/1	Sesvete	04.06.2020.	190,25	211,67	-10	DA
3.	3605/2	Sesvete	24.07.2019.	273,61	211,67	29	DA

Statističkom analizom utvrđeno je da se nakon provođenja međuvremenskog izjednačenja, sve kupoprodajne cijene nalaze unutar dopuštenog raspona od +/- 30%, što dobiveni rezultat čini prihvatljivim za daljnji izračun.

Tržišna vrijednost nekretnine III iznosi 211,67 €/m²

12.1.3. NEKRETNINA IV

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE – POREDBENE NEKRETNINE ZA NEKRETNINU IV								
BR.	K.Č.	K.O.	DATUM	JED. CIJENA (€/M ²)	BAZNI INDEKS* NA DAN SKLAPANJA KUPOPRODAJE	BAZNI INDEKS* NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA
5.	3861/1 3861/2	Sesvete Novo	19.03.2021.	95,49	145,43	182,31	1,25	119,36
7.	4271	Sesvete	29.10.2019.	102,84	137,38	182,31	1,33	136,78
8.	3488	Sesvete	16.04.2021.	100,54	152,55	182,31	1,20	120,65
13.	3488	Sesvete	12.01.2021.	99,73	145,43	182,31	1,25	124,66

*Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Tablica 13.1.3.: Indeks cijena stambenih nekretnina, (Ø 2015. = 100), Grad Zagreb

S obzirom da nema dovoljan broj kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina 1. kategorije, uzeti će se u izračun cijene poredbenih nekretnina 2. kategorije, te će se zbog nemogućnosti utvrđivanja vremena čekanja koristiti orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u Prilogu 4 Pravilnika. Udjel vrijednosti zemljišta 2. kategorije u odnosu na 1. kategoriju kreće se u rasponu od 50 do 80% a kao mjerodavan odabire se iznos od 80%.

PRERAČUNAVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU							
BR.	K.Č.	K.O.	KATEGORIJA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA	KATEGORIJA PROCJENJIVANOG ZEMLJIŠTA	KOEFICIJENT PRERAČUNAVANJA	IZJEDNAČENA CIJENA
5.	3861/1 3861/2	Sesvete Novo	1.	119,36	1.	1,00	119,36
7.	4271	Sesvete	1.	136,78	1.	1,00	136,78
8.	3488	Sesvete	2.	120,65	1.	1,25	150,81
13.	3488	Sesvete	2.	124,66	1.	1,25	155,83

Prema važećem UPU-u Gospodarska zona Sesvete – sjever, predmetna nekretnina se nalazi u zoni ugostiteljske i turističke namjena, koeficijent iskoristivosti 0,8. Poredbene nekretnine imaju koeficijent iskoristivosti 1,0, te će se provesti interkvalitativno izjednačenje.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (OVISNO MJERI GRADEVINSKOG KORIŠTENJA)							
BR.	K.Č.	K.O.	KIS	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA	KIS - PROCJENJIVANOG ZEMLIŠTA	KOEFICIJENT PRERAČUNA- VANJA	IZJEDNAČENA CIJENA
5.	3861/1 3861/2	Sesvete Novo	1,0	119,36	0,8	0,8	95,49
7.	4271	Sesvete	1,0	136,78	0,8	0,8	109,42
8.	3488	Sesvete	1,0	150,81	0,8	0,8	120,65
13.	3488	Sesvete	1,0	155,83	0,8	0,8	124,66

Nakon interkvalitativnog izjednačenja, pristupit će se provjeri podudarnosti obilježja sukladno čl. 19. Pravilnika koji govori da korištene poredbene cijene svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti, iz čega slijedi:

KONTROLA PODUDARNOSTI (ČL. 19. PRAVILNIKA)							
BR.	K.Č.	K.O.	KIS	POREDBENA CIJENA PRIJE	POREDBENA CIJENA POSLIJE	RAZLIKA (%)	KONTROLA (≤40%)
5.	3861/1 3861/2	Sesvete Novo	1	119,36	95,49	25	DA
7.	4271	Sesvete	1	136,78	109,42	25	DA
8.	3488	Sesvete	1	150,81	120,65	25	DA
13.	3488	Sesvete	1	155,83	124,66	25	DA

KONTROLA NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI (ČL. 4. ST. 1. PRAVILNIKA)							
BR.	K.Č.	K.O.	DATUM	PRILAGODENA CIJENA	PROSJEČNA PRILAGODENA CIJENA	RAZLIKA (%)	KONTROLA (+/- 30%)
5.	3861/1 3861/2	Seseve Novo	19.03.2021.	95,49	112,56	-15	DA
7.	4271	Seseve	29.10.2019.	109,42	112,56	-3	DA
8.	3488	Seseve	16.04.2021.	120,65	112,56	7	DA
13.	3488	Seseve	12.01.2021.	124,66	112,56	11	DA

Statističkom analizom utvrđeno je da se nakon provođenja interkvalitativnog izjednačenja, sve kupoprodajne cijene nalaze unutar dopuštenog raspona od +/- 30%, što dobiveni rezultat čini prihvatljivim za daljnji izračun.

Tržišna vrijednost Nekretnine IV iznosi 112,56 €/m²

12.2. REKAPITULACIJA

REKAPITULACIJA							
BR.	K.Č.	K.O.	UKUPNA POVRŠINA (M ²)	PROCJENJIVANA POVRŠINA (M ²)	JEDINIČNA CIJENA (€/M ²)	TRŽIŠNA CIJENA (€)	TRŽIŠNA CIJENA (KN)
I	3583/1	Seseve Novo	1700	1.700	422,40	718.080,00	5.410.373,76
	3587/1	Seseve Novo	2408	848	422,40	358.195,20	2.698.821,73
	Nekretnine I ukupno:					1.076.275,20	8.109.195,49
II	3587/3	Seseve Novo	758	758	422,40	320.179,20	2.412.390,18
	3583/2	Seseve Novo	460	460	422,40	194.304,00	1.463.983,49
	Nekretnine II ukupno:					514.483,20	3.876.373,67
III	7241/33	Seseve Novo	515	515	211,67	109.010,05	821.336,22
	Nekretnina III ukupno:					109.010,05	821.336,22
IV	3080/1	Seseve Novo	1244	1244	112,56	140.024,64	1.055.015,65
	Nekretnina IV ukupno:					140.024,64	1.055.015,65

13. ZAKLJUČAK

Prilikom procjene vrijednosti nekretnina uzeta su u obzir sva obilježja nekretnina koja utječu na njihovu vrijednost na dan kakvoće te svi parametri koji određuju njezinu tržišnu vrijednost na dan vrednovanja.

Sukladno zadatku Naručitelja tržišna vrijednost Nekretnina I – IV na dan vrednovanja 10. ožujka kolovoza 2021. godine, iznosi:

I. k.č. 3583/1 i k.č. 3587/5 k.o. Sesvete Novo	1.080.000,00 €
II. k.č. 3587/3 i 3583/2 k.o. Sesvete Novo,	510.000,00 €
III. k.č. 7241/33 k.o. Sesvete Novo,	109.000,00 €
IV. k.č. 3080/1 k.o. Sesvete Novo	140.000,00 €

Tržišna vrijednost ne uključuje porez na dodanu vrijednost (PDV), niti porez na promet nekretnina (PPN).

Procjenitelji:

Zdravko Zorić, dipl.ing.građ.

Dino Brčić, dipl.ing.građ.

doc. dr. sc. Dean Čizmar, dipl.ing.građ.

Zagreb, 10. ožujak 2023.

14. PRILOZI

14.1. FOTOGRAFIJE

Nekretnine I i II



Nekretnina III



Nekretnina IV



14.2. ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 10.03.2023. 13:14

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 1054

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: UP/1 932-07/2023-
02/211
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	3583/1	55	HRVATICA LIVADA	1700 1700	
2.	3583/2	55	HRVATICA LIVADA	460 460	
3.	3583/3	55	HRVATICA LIVADA	124 124	
		UKUPNO:		2284	

B Vlastovnica

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

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 10.03.2023.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 10.03.2023. 13:14

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 1343

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: UP/I 932-07/2023-
02/211
Aktivne plombe: K-UP/I 932-07/2023-02/661

Izvadak iz BZP-a
POLJSKI PUT

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	3587/1	54	HRVATICA PUT	2408 2408	
2.	3587/3	54	HRVATICA PUT	758 758	
3.	3587/4	54	HRVATICA PUT	80 80	
UKUPNO:				3246	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 10.03.2023.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 10.03.2023. 13:14

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 1344

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-14417/2021
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a LOKALNA CESTA

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	7241/1	52	Ulica Ljudevita Posavskog ULICA	7674 7674	
2.	7241/33	52	Ulica Ljudevita Posavskog DVORIŠTE	515 515	
UKUPNO:				8189	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆE DOBRO - JAVNA CESTA, LOKALNA CESTA	
2.1	nekretninama u A upravlja: GRAD ZAGREB, OIB: 98113393393, ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 10.03.2023.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 10.03.2023. 13:14

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 1366

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-3265/2022
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	3080/1	55	RESNIČKA ULICA LIVADA	1244 1244	
2.	3080/2	55	RESNIČKA ULICA LIVADA	173 173	
3.	3092	51	GRBICA LIVADA	730 730	
UKUPNO:				2147	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD ZAGREB, OIB: 98113393393, ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 10.03.2023.

14.3. IZVATCI IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatvrdio /la: ŽDRAVKO ŽORIĆ (08813045344)

ID izvodka: 37718

1	KLAS. PODJELA	1	2	3	4	5	6
2	VISTA UPOVRBNA	EP	EP	EP	EP	EP	EP
3	ADRESA	ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE, GRAD ZAGREB	ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE, GRAD ZAGREB	ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE, GRAD ZAGREB	ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE, GRAD ZAGREB	RUMBO PUT, GRAD ZAGREB	ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE, GRAD ZAGREB
4	VISTA NEPOSREDOVANA	CL	CL	CL	CL	CL	CL
5	K.L.	3503/4	3503/3	3504/2	3504/2	3503/1, 3503/2	3503/3
6	K.O.	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO, SESVETE NOVO	SESVETE NOVO
7	POVRŠINA IZ ZAKL. (m²)	303	295	173	158	10473	573
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	303	295	173	158	10473	573
9	POSREDOVANJE U PROMETU						
10	K.L.	3503/3	3503/3	3503/3	3503/3	3503/1, 3503/2	3503/3
11	K.O.	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE	SESVETE NOVO
12	KATEGORIJA	G	G	G	G	G	G
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1	1	1	1	1	1
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	2.507,40	3.501,40	2.507,40	3.501,40	723,13	3.507,13
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	330,00	330,00	330,00	330,00	95,49	330,00
17	POSREDOVANJE U PROMETU	DA	DA	DA	DA	NE	DA
18	DATUM ELABORATA UPOVRBNA	26.05.2020	26.05.2020	26.05.2020	26.05.2020	19.01.2021	26.05.2020
19	CIJENOVNI BLOK	POSREDOVANJE ZONA SESVETE SJEVER	POSREDOVANJE ZONA SESVETE SJEVER	POSREDOVANJE ZONA SESVETE SJEVER	POSREDOVANJE ZONA SESVETE SJEVER	POSREDOVANJE ZONA SESVETE JUG	POSREDOVANJE ZONA SESVETE SJEVER
20	STATUS PODATKA	UVODNO UREŠEN	UVODNO UREŠEN	UVODNO UREŠEN	UVODNO UREŠEN	POSREDOVANJE EVALUACIJA	POSREDOVANJE EVALUACIJA

1	IL.IL.	F	E	9	10	11	12	13
2	VISTA UPOVJERA	IP	EP	IP	EP	EP	EP	EP
3	ADRESA	BRISKO PUT, GRAD ZAGREB	ULICA 4, GRAD ZAGREB	BRISKO PUT, GRAD ZAGREB	BRISKO PUT, GRAD ZAGREB	INDUSTRIJSKA CESTA, GRAD ZAGREB	BRISKO PUT, GRAD ZAGREB	ULICA 4, GRAD ZAGREB
4	VISTA NEKAZI I NOME	02	02	02	02	02	02	02
5	IL.	4273	3488	4530	3821	3025	3798	3488
6	IL.O.	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO
7	POVRŠINA ZEMLJE (m²)	9724	2187	1077	1234	4790	1998	2187
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	9724	381,17	1077	1234	4790	1998	2187
9	STANOVNIŠTVO U PROMETU							
10	IL.	4273	3488	4530	3821	3025	3798	3488
11	IL.O.	SESVETE	SESVETE NOVO	SESVETE	SESVETE	SESVETE	SESVETE	SESVETE
12	KATEGORIJA	1	1	1	1	1	1	1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
15	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
16	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
17	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
18	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
19	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
20	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
21	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
22	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
23	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
24	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
25	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
26	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
27	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
28	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
29	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
30	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
31	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
32	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
33	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
34	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
35	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
36	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
37	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
38	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
39	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
40	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
41	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
42	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
43	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
44	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
45	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
46	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
47	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
48	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
49	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
50	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
51	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
52	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
53	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
54	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
55	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
56	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
57	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
58	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
59	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
60	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
61	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
62	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
63	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
64	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
65	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
66	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
67	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
68	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
69	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
70	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
71	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
72	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
73	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
74	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
75	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
76	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
77	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
78	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
79	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
80	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
81	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
82	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
83	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
84	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
85	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
86	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
87	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
88	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
89	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
90	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
91	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
92	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
93	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
94	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
95	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
96	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
97	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
98	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
99	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1
100	OPREMA	1	1	1	1	1	1	1

Napomene:

Redni broj	K.č.	Napomena
1.	k.č. 3583/3 k.o. SESVETE NOVO	TRGOVAČKI CENTAR - SUPERMARKET, JEDNIM UGOVOROM KUPUJENO PET Z.E.Č. U RAJČI TIM ŽLUL
2.	k.č. 3583/3 k.o. SESVETE NOVO	TRGOVAČKI CENTAR - SUPERMARKET, JEDNIM UGOVOROM KUPUJENO PET Z.E.Č. U RAJČI TIM ŽLUL
3.	k.č. 3583/3 k.o. SESVETE NOVO	TRGOVAČKI CENTAR - SUPERMARKET, JEDNIM UGOVOROM KUPUJENO PET Z.E.Č. U RAJČI TIM ŽLUL
4.	k.č. 3583/3 k.o. SESVETE NOVO	TRGOVAČKI CENTAR - SUPERMARKET, JEDNIM UGOVOROM KUPUJENO PET Z.E.Č. U RAJČI TIM ŽLUL
5.	k.č. 3583/3, 3583/2 k.o. SESVETE	KAZI TA B-5
6.	k.č. 3583/3 k.o. SESVETE NOVO	TRGOVAČKI CENTAR - SUPERMARKET, JEDNIM UGOVOROM KUPUJENO PET Z.E.Č. U RAJČI TIM ŽLUL
7.	k.č. 3583/3 k.o. SESVETE	UJPU ODGOVORNA ZONA SESVETE JUG KAZI TA U-6
10.	k.č. 3583/3 k.o. SESVETE	UJPU ODGOVORNA ZONA SESVETE JUG KAZI TA G-4, OCA 30% U BUDUĆU ČISTI
11.	k.č. 3583/3 k.o. SESVETE	2. KATEGORIJA JE SE PARCELA PROJEKTOVALA NA DVAJE KAZI TE IZMEĐU KODIH JE DIO U ČISTI (OCA 500M2)
12.	k.č. 3583/3 k.o. SESVETE	KAZI TA G-4
13.	k.č. 3583/3 k.o. SESVETE	3. KATEGORIJA JE SE PARCELA PROJEKTOVALA NA DVAJE KAZI TE IZMEĐU KODIH JE DIO U ČISTI (OCA 400 M2)

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 3583/1 k.o. SESVETE NOVO, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER.

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

Podatci u elektroničnim datotekama koji nisu evaluirani u JUP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki zahtjev, izvadak i obavijest iz elektroničnih datoteka pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/23-028/204

URBROJ: 251-11-01/020-23-3

IZRADIO/IZRADILA:
TOMISLAV GOJČETA

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 10.3.2023.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno nepodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP IZGRADENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP NEIZGRADENO – građevinsko područje – neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, IZ – gospodarska namjena – pretežito industrijska, IZ – gospodarska namjena – pretežito zanatska, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetska, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine uzgojišta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena – pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalno servisa, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – sportsko – rekreacijska namjena, R1 – sportsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPZ,PPGZ,PPFPO,PPUQ/G), R2 – sportsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPFPO,PPUQ/G), R3 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za zimski sportove (PPZ,PPGZ,PPFPO,PPUQ/G), R4 – sportsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPZ,PPGZ,PPFPO,PPUQ/G), R5 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPFPO,PPUQ/G), P – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 – poljoprivredno tlo – osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo – vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo – ostala obradiva tla, Š – šuma isključivo osnovne namjene, Š1 – šuma – gospodarska, Š2 – šuma – zaštitna šuma, Š3 – šuma – šuma posebne namjene, P5 – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoči, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N – posebne namjene, IS – površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S – stambena namjena, M – mješovita namjena, M1 – mješovita namjena – pretežito stambena, M2 – mješovita namjena – pretežito poslovna, M3 – mješovita namjena – povremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena – pretežito poljoprivredne gospodarstva, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – upravna, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 – javna i društvena namjena – predškolska, D5 – javna i društvena namjena – školska, D6 – javna i društvena namjena – visoko učilište, D7 – javna i društvena namjena – kultura, D8 – javna i društvena namjena – vjerska, L – turistička – luka posebne namjene, L1 – turistička – luka posebne namjene – privezište, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – turistička – luka posebne namjene – marina, L4 – turistička – luka posebne namjene – nautički centar, R1 – sportsko rekreacijska namjena – sport (GUP, UPU, DPU), R2 – sportsko rekreacijska namjena – rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – sportsko rekreacijska namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine – javni park, Z2 – javne zelene

površine – igralište, Z3 – javne zelene površine - odmoriste, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-
šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zahtjevo/ka: ZDRAVKO ZORIĆ (0813045344)

ID izvodka: 37684

1	2	3	4	5	6
1	POSREDOVANJE	1	2	3	4
2	POSREDOVANJE	EP	EP	EP	EP
3	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE
4	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
5	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
6	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
7	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
8	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
9	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
10	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
11	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
12	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
13	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
14	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
15	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
16	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
17	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
18	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
19	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
20	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE

1	R.BR. MUŠKETARAC	7	8	9	10	11	12	13
2	VISTA UGOVORA	10*	KP*	10*	KP*	6P*	KP*	6P*
3	ADRESA	ULICA LUJDEVITA POSAVSKOG, GRAD ZAGREB	ULICA LUJDEVITA POSAVSKOG, GRAD ZAGREB	ULICA LUJDEVITA POSAVSKOG, GRAD ZAGREB	ULICA LUJDEVITA POSAVSKOG, GRAD ZAGREB	ULICA LUJDEVITA POSAVSKOG, GRAD ZAGREB	ULICA LUJDEVITA POSAVSKOG, GRAD ZAGREB	SAVSKA CESTA, GRAD ZAGREB
4	VISTA NEREDITELJNE	12	12	12	12	12	12	12
5	K.Č.	3082/1	3081/2	3077/1	3077/2	3076/1	3076/2	4371/2
6	S.D.	SEŠVETE NOVO	SEŠVETE NOVO	SEŠVETE NOVO	SEŠVETE NOVO	SEŠVETE NOVO	SEŠVETE NOVO	SEŠVETE NOVO
7	POVRŠINA U ZNAČ. (m²)	332	4	464	332	404	360	116
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	332	4	464	332	404	360	116
9	SVLAŠTENJE UPOD. BOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	3081/1	3081/2	3077/1	3077/2	3076/1	3076/2	4371/2
11	S.D.	SEŠVETE NOVO	SEŠVETE NOVO	SEŠVETE NOVO	SEŠVETE NOVO	SEŠVETE NOVO	SEŠVETE NOVO	SEŠVETE
12	POSREDAVA	K	K	K	K	K	K	K
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	POSREDAVA	1	1	1	1	1	1	1
15	POSREDAVA	2.353,56	2.353,56	1.082,52	1.082,52	1.082,52	1.082,52	1.082,52
16	POSREDAVA	331,00	331,00	230,00	230,00	230,00	230,00	300,72
17	POSREDAVA	DA	DA	NE	NE	NE	NE	NE
18	POSREDAVA	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
19	POSREDAVA	15.07.2022	15.07.2022	30.08.2022	30.08.2022	30.08.2022	30.08.2022	15.12.2019
20	POSREDAVA	GOSPODARSKA ZONA SEŠVETE JUG	GOSPODARSKA ZONA SEŠVETE JUG	GOSPODARSKA ZONA SEŠVETE JUG	GOSPODARSKA ZONA SEŠVETE JUG	GOSPODARSKA ZONA SEŠVETE JUG	GOSPODARSKA ZONA SEŠVETE JUG	GOSPODARSKA ZONA SEŠVETE JUG
21	POSREDAVA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	POSJEDNIPOSJED	14	15	16	17	18	19
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	GP	KP
3	ADRESA	SAVSKA CESTA, GRAD ZAGREB	PIKSI PUJ, GRAD ZAGREB	DUBRAVA, GRAD ZAGREB	DUBRAVA, GRAD ZAGREB	DUBRAVA, GRAD ZAGREB	DUBRAVA, GRAD ZAGREB
4	VISTA ODRŽANOSTI	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
5	K.L.	41/7/1	366/2/4	76/4/1	74/2	74/3	30/7/6
6	K.O.	POSJEDNIPOSJED	SESVETE	SESVETE NOVO	SESVETE	SESVETE	RESNIK
7	POVRŠINA U M ² (m ²)		3705	3510,3	7154	4833	4813
8	POVRŠINA U PROJEKTU (m ²)		3114,90	3510	7154	7500	3503
9	MAPIRANJE I POSJEDNIPOSJED	31149/37050					
10	K.L.	POSJEDNIPOSJED	41/7/1	366/2/1	7148/11	2134/1	1148/1
11	K.O.		SESVETE	SESVETE	SESVETE	SESVETE	DUBRAVA
12	POSJEDNIPOSJED	E	K	E	K	K	K2
13	KATEGORIJA POSJEDNIPOSJED	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	POSJEDNIPOSJED	1	1	1	1	1	2
15	CIJENA PO m ² POSJEDNIPOSJED (EUR/m ²)	740,31	502,17	1.575,07	1.447,33	1.440,13	1.879,16
16	CIJENA PO m ² POSJEDNIPOSJED (EUR/m ²)	101,11	79,84	208,00	191,13	191,13	258,00
17	POSJEDNIPOSJED	NE	DA	DA	DA	DA	NE
18	POSJEDNIPOSJED	NE	NE	NE	NE	NE	NE
19	POSJEDNIPOSJED	13.12.2019	14.06.2019	13.01.2021	11.12.2020	11.12.2020	18.10.2022
20	CETNIČKI BLOK	POSJEDNIPOSJED	POSJEDNIPOSJED	DUBRAVA	DUBRAVA	DUBRAVA	STARI REŠETOVAC
21	STATUS PODATKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Š. BR. POSREDOVANJA	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
3	Š.Č. 3009/2 I.Č. SEŠVITE	NA PARNOLU SE NALAZI PRIZEMNI DVEKAT FLOKATNE PUVIŠINE 50 M2; PUVIŠINA SE KORISTI ZA PRODAJU AUTOMOBILA
4	Š.Č. 3010/1 I.Č. SEŠVITE NOVO	TRGOVAČKI CENTAR - SUPERMARKET, KAZETA K-3, ISTIM UGOVOROM KUPUJE MO 5 ČESTICA U 5 ZK UL.ČOKA
5	Š.Č. 3013/1 I.Č. SEŠVITE NOVO	TRGOVAČKI CENTAR - SUPERMARKET, KAZETA K-3, ISTIM UGOVOROM KUPUJE MO 5 ČESTICA U 5 ZK UL.ČOKA
6	Š.Č. 3015/2 I.Č. SEŠVITE NOVO	TRGOVAČKI CENTAR - SUPERMARKET, KAZETA K-3, ISTIM UGOVOROM KUPUJE MO 5 ČESTICA U 5 ZK UL.ČOKA
7	Š.Č. 3017/1 I.Č. SEŠVITE NOVO	TRGOVAČKI CENTAR - SUPERMARKET, KAZETA K-3, ISTIM UGOVOROM KUPUJE MO 5 ČESTICA U 5 ZK UL.ČOKA
8	Š.Č. 3018/2 I.Č. SEŠVITE NOVO	TRGOVAČKI CENTAR - SUPERMARKET, KAZETA K-3, ISTIM UGOVOROM KUPUJE MO 5 ČESTICA U 5 ZK UL.ČOKA
9	Š.Č. 3017/1 I.Č. SEŠVITE NOVO	TRGOVAČKI CENTAR - SUPERMARKET, KAZETA K-3, ISTIM UGOVOROM KUPUJE MO 5 ČESTICA U 5 ZK UL.ČOKA
10	Š.Č. 3017/2 I.Č. SEŠVITE NOVO	TRGOVAČKI CENTAR - SUPERMARKET, KAZETA K-3, ISTIM UGOVOROM KUPUJE MO 5 ČESTICA U 5 ZK UL.ČOKA
11	Š.Č. 3016/1 I.Č. SEŠVITE NOVO	TRGOVAČKI CENTAR - SUPERMARKET, KAZETA K-3, ISTIM UGOVOROM KUPUJE MO 5 ČESTICA U 5 ZK UL.ČOKA
12	Š.Č. 3018/2 I.Č. SEŠVITE NOVO	TRGOVAČKI CENTAR - SUPERMARKET, KAZETA K-3, ISTIM UGOVOROM KUPUJE MO 5 ČESTICA U 5 ZK UL.ČOKA
19	Š.Č. 0214 I.Č. DUBROVKA	IZNIMKA UBRANOG PRAVILA

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

ZAGREB, 9.3.2023.

VISTA USLOVICA: CP – izpopolnjena, M – mjesto, Z – zatup, PS – pravo stambeno, PG – pravo građevno, ZS – zatup iz pravo stambeno, ZPG – zatup iz pravo građevno

VISTA NEDETERMINIRANA: PZ – poloprivredno zemljište, GZ – građevno zemljište, SZ – šumsko zemljište, PZ2 – prirodno neobdano zemljište, ST – stan/ apartman, G – parcela, PGW – mjesto poslovanja, VPM – vanjsko-parno obiteljska kuća, DK – stambena zgrada- obiteljska kuća, KP8 – stambena zgrada- za poslovanje, P – poslovni prostor, GWS – gospodarski zgrad, PZG – poslovna zgrada, VGS – vjerska stambena zgrada, SKL – sklonište, SP – spremište, RN – naselje nekretnosti, CG – cestica, RU – ručevine

NAMJENA GP (IZGRADNIO – građevinsko područje – izgrađeno GP, NEIZGRADNIO – građevinsko područje – neizgrađeno):

1 – gospodarstva namjena, 11 – gospodarstva namjena – prehrambena industrija, 12 – gospodarstva namjena – prehrambena industrija – prethodno zanatstvo, 2 – poljoprivreda i poljoprivredne namjene (eksploatacija polja), E1 – površine za izgradnju miniranih sirovina – energetika, E2 – površine za izgradnju miniranih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za izgradnju miniranih sirovina – ostalo, M – površine usposobljene (infrastruktura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – prethodno uslova, D2 – poslovna namjena – prethodno trgovačko, G3 – poslovna namjena – komunalna infrastruktura, T – ugostiteljsko turistička namjena, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – sporta – rekreacijska namjena, R1 – sporta – rekreacijska namjena – golf (PPZ, PPGZ, PPMZ, PPUZ/G), R2 – sporta – rekreacijska namjena – jahanje, centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPMZ, PPUZ/G), R3 – sporta – rekreacijska namjena – centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPMZ, PPUZ/G), R4 – sporta – rekreacijska namjena – teniski centar (PPZ, PPGZ, PPMZ, PPUZ/G), R5 – sporta – rekreacijska namjena – centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPMZ, PPUZ/G), P – poloprivredno i poljoprivredno namjena – poljoprivredno tlo – obasijano vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo – vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo – ostalo obradivo tlo, S – šuma i šumsko zemljište, S1 – šuma – gospodarstva, S2 – šuma – zaštita šuma, S3 – šuma – posvećene namjene, P5 – ostalo poloprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoči, jezera, akumulacije, retencije, bunjci), M – poslovna namjena, 5 – površine miniranih sirovina – GWS, G – parcela, 5 – stambena namjena, M – mjesto namjena, M1 – mjesto namjena – prethodno stambeno, M2 – mjesto namjena – prethodno poslovno, M3 – mjesto namjena – povremeno zadržavanje, M4 – mjesto namjena – prethodno poljoprivredno gospodarstvo, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – ugostiteljska, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 – javna i društvena namjena – prethodna, D5 – javna i društvena namjena – školska, D6 – javna i društvena namjena – vjersko usloje, D7 – javna i društvena namjena – kulturna, D8 – javna i društvena namjena – vjerska, L1 – turistička – lula posvećene namjene, L1 – turistička – lula posvećene namjene – privlačite, L2 – turistička – lula posvećene namjene – kulturna, D3 – L1 – turistička – lula posvećene namjene – marina, L4 – turistička – lula posvećene namjene – nautički centar, R1 – sporta – rekreacijska namjena – sport (GUP, UPU, DPU), R2 – sporta – rekreacijska namjena – rekreacijski (GUP, UPU, DPU), R3 – sporta – rekreacijska namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine – javni park, Z2 – javne zelene

površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmoriste, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske površine (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zetraflo/la: ZDRAVKO ZORIĆ (0891 3045344)

ID IZVAŠKA: 37721

1	K.L. OSNOVNE		1	2	3	4	5	6
2	VISTA MEDVOJNA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE, GRAD ZAGREB	ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE, GRAD ZAGREB	ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE, GRAD ZAGREB	ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE, GRAD ZAGREB	ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE, GRAD ZAGREB	ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE, GRAD ZAGREB
4	VISTA SREDNJEVIŠE		GL	GL	GL	GL	GL	GL
5	K.L.	ZEMALJSKA KUPNA	3501/4	3502/1	3504/2	3509/2	3861/1,3861/2	3501/3
6	K.L.		SEŠVETE NOVO	SEŠVETE NOVO	SEŠVETE NOVO	SEŠVETE NOVO	SEŠVETE NOVO,SEŠVETE NOVO	SEŠVETE NOVO
7	POVEŠINA IZ ZEM. (m²)		203	236	173	156	10473	673
8	POVEŠINA U PROMETU (m²)		203	236	173	156	10473	673
9	SUGLASNO UDILO KOM E U PROMETU							
10	K.L.	KATISTKA	3503/3	3503/3	3503/3	3503/3	3861/1, 3861/2	3503/1
11	K.L.		SEŠVETE NOVO	SEŠVETE NOVO	SEŠVETE NOVO	SEŠVETE NOVO	SEŠVETE	SEŠVETE NOVO
12	KATEGORIJA		G	G	G	G	G	G
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOPANOST IZOSTETAK I	100 mm	1	1	1	1	1	1
		100 mm						
15	CENA PO m² POVEŠINE (kn/m²)		2.303,40	3.503,40	2.303,40	1.503,40	723,13	1.303,13
16	CENA PO m² POVEŠINE (EUR/m²)		330,00	330,00	330,00	330,00	73,49	330,00
17	POKREĆNI KAPLATI PV		DA	DA	DA	DA	NE	DA
	UKLJUČEN PV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM ZAPISNE MEDVOJNA		26.05.2020	26.05.2020	26.05.2020	26.05.2020	19.03.2021	26.05.2020
19	ODNOŠNAJE ZONA SEŠVETE SEVER		ODNOŠNAJE ZONA SEŠVETE SEVER	ODNOŠNAJE ZONA SEŠVETE SEVER	ODNOŠNAJE ZONA SEŠVETE SEVER	ODNOŠNAJE ZONA SEŠVETE SEVER	ODNOŠNAJE ZONA SEŠVETE SEVER	ODNOŠNAJE ZONA SEŠVETE SEVER
20	STATUS POSATNA		UVODNO UREŠEN	UVODNO UREŠEN	UVODNO UREŠEN	UVODNO UREŠEN	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	POSJEDNIK	7	8	9	10	11	12	13
2	VISTA UPOSJEDBA	OP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	HRVSKI PUT, GRAD ZAGREB	ULICA 4, GRAD ZAGREB	HRVSKI PUT, GRAD ZAGREB	HRVSKI PUT, GRAD ZAGREB	INDUSTRIJSKA CESTA, GRAD ZAGREB	HRVSKI PUT, GRAD ZAGREB	ULICA 4, GRAD ZAGREB
4	VISTA NEPOSJEDNIŠTVA	GL	GL	GL	GL	GL	GL	GL
5	GL	42,71	3488	4320	3801	3025	3736	3488
6	GL	SESEVE TE, NOVO	SESEVE TE, NOVO	SESEVE TE, NOVO	SESEVE TE, NOVO	SESEVE TE, NOVO	SESEVE TE, NOVO	SESEVE TE, NOVO
7	POVRŠINA U PROJEKTU (m ²)	9724	2387	1077	1234	4790	1996	2387
8	POVRŠINA U PROJEKTU (m ²)	9724	3811,7	1077	1234	4790	1996	2387
9	STANJE POSJEDNIŠTVA POSJEDNIŠTVA U PROJEKTU							
10	GL	42,71	3488	4320	3801	3025	3736	3488
11	GL	SESEVE TE	SESEVE TE, NOVO	SESEVE TE	SESEVE TE	SESEVE TE	SESEVE TE	SESEVE TE
12	POSJEDNIŠTVA	GL	GL	GL	GL	GL	GL	GL
13	KATEGORIJA POSJEDNIŠTVA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
15	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
16	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
17	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
18	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
19	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
20	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
21	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
22	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
23	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
24	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
25	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
26	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
27	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
28	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
29	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
30	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
31	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
32	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
33	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
34	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
35	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
36	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
37	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
38	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
39	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
40	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
41	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
42	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
43	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
44	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
45	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
46	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
47	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
48	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
49	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
50	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
51	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
52	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
53	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
54	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
55	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
56	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
57	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
58	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
59	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
60	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
61	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
62	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
63	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
64	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
65	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
66	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
67	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
68	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
69	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
70	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
71	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
72	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
73	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
74	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
75	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
76	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
77	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
78	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
79	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
80	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
81	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
82	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
83	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
84	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
85	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
86	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
87	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
88	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
89	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
90	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
91	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
92	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
93	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
94	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
95	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
96	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
97	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
98	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
99	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1
100	POSJEDNIŠTVA	1	1	1	1	1	1	1

1	0.000 M2 KOT. PLOŠTE	14
2	VRIJETA IZVEDENJA	JP
3	ADRESA	LJUBICA 2, BRD ZAGREB
4	VRIJETA IZVEDENJA PLOŠTE	OZ
5	K.L.	3135
6	K.O.	SESVETE NOVO
7	POVRŠINA U ZEM. (m ²)	2800
8	POVRŠINA U PROJEKTU (m ²)	2800
9	STANOVANJE IZ BROJA U PROJEKTU	
10	K.L.	3135
11	K.O.	SESVETE NOVO
12	POSREDOVANJE	G
13	KATEGORIJA POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
14	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
15	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
16	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
17	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
18	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
19	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
20	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
21	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
22	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
23	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
24	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
25	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
26	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
27	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
28	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
29	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
30	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
31	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
32	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
33	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
34	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
35	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
36	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
37	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
38	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
39	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
40	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
41	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
42	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
43	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
44	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
45	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
46	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
47	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
48	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
49	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
50	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
51	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
52	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
53	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
54	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
55	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
56	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
57	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
58	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
59	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
60	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
61	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
62	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
63	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
64	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
65	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
66	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
67	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
68	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
69	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
70	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
71	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
72	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
73	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
74	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
75	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
76	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
77	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
78	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
79	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
80	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
81	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
82	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
83	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
84	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
85	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
86	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
87	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
88	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
89	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
90	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
91	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
92	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
93	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
94	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
95	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
96	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
97	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
98	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
99	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA
100	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA

Napomene:

Redni broj	K.č.	Napomena
1	k.č. 3080/3 k.o. SESVETE NOVO	TRGOVAČKI CENTAR - SUPERMARKET, JEDNIM UGOVOROM KUPLJENO PET K.Č. U RAZLIČITIM ZILUL.
2	k.č. 3090/3 k.o. SESVETE NOVO	TRGOVAČKI CENTAR - SUPERMARKET, JEDNIM UGOVOROM KUPLJENO PET K.Č. U RAZLIČITIM ZILUL.
3	k.č. 3090/3 k.o. SESVETE NOVO	TRGOVAČKI CENTAR - SUPERMARKET, JEDNIM UGOVOROM KUPLJENO PET K.Č. U RAZLIČITIM ZILUL.
4	k.č. 3090/3 k.o. SESVETE NOVO	TRGOVAČKI CENTAR - SUPERMARKET, JEDNIM UGOVOROM KUPLJENO PET K.Č. U RAZLIČITIM ZILUL.
5	k.č. 3081/1, 3081/2 k.o. SESVETE	KAZI TA D-5
6	k.č. 3090/3 k.o. SESVETE NOVO	TRGOVAČKI CENTAR - SUPERMARKET, JEDNIM UGOVOROM KUPLJENO PET K.Č. U RAZLIČITIM ZILUL.
7	k.č. 4271 k.o. SESVETE	UPLU GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJG KAZI TA D-6
10	k.č. 3083 k.o. SESVETE	UPLU GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJG KAZI TA D-6, DCA, JUNA U OBLASTI CESTI
11	k.č. 3085 k.o. SESVETE	2. KAT. ZGRADILA JE R 34 PARCELA PROTIJE NA DVAJE KAZI TE U MEDJI KOJE JE DIO U CESTI (DCA 300M7)
12	k.č. 3736 k.o. SESVETE	KAZI TA D-4
13	k.č. 3488 k.o. SESVETE	3. KAT. ZGRADILA JE R 34 PARCELA PROTIJE NA DVAJE KAZI TE (DIO JE DIO U CESTI (DCA 400 M2)
14	k.č. 3130 k.o. SESVETE NOVO	KAZI TA D-25, MANJE DIO U CESTI

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi **RESNIČKA ULICA**, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 3080/1 k.o. SESVETE NOVO, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER.

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

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

Sva(i) Zahtjev, Izvatak i Obavijest iz enekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/23-028/206

URBROJ: 251-11-01/020-23-3

IZRADIO/IZRADILA:
TOMISLAV GOJČETA

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 10.3.2023.

POSLUŠANJE SVAČAKIH NAZIVA:

VISTA UGOVORA: KP - kupoprodaja, N - najam, Z - zakup, PS - pravo staknosti, PG - pravo građenja, ZS - zakup uz pravo staknosti, ZPG - zakup uz pravo građenja
VISTA NODUJINE: PZ - poljoprivredno zemljište, GZ - građevinsko zemljište, SZ - šumsko zemljište, PNZ - prirodno neposredno zemljište, ST - stari/ostal/ostal, G - garaža, PGW - garažno garažno mjesto, VPM - vanjsko/privatno mjesto, OK - stambena zgrada-ostalo/ostalo, KPS - stambena zgrada-kuća sa posebnim stambenom, PP - poslovni prostor, GZS - gospodarska zgrada, PZG - poslovna zgrada, VZG - višestambena zgrada, SKL - sklonište, SP - spremište, RN - različite nekretnosti, OS - ostalo, RU - ruševine

NAMJENA: GP - IZGRADENIO - građevinsko područje - zgradeni dio, GP - METAGRAĐENIO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - prečišćavanje industrijske, I2 - gospodarska namjena - prečišćavanje za izvoz, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko područje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - eksploatacijsko područje, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - građevinske vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine za upotrebu (eksploatacijsko područje), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - prečišćavanje, K2 - poslovna namjena - prečišćavanje, K3 - poslovna namjena - komunalno servise, T - upotrebljivo turističko namjena, T1 - upotrebljivo turističko namjena - hotel, T2 - upotrebljivo turističko namjena - turističko naselje, T3 - upotrebljivo turističko namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPZ, PPUG/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahači centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPZ, PPUG/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPZ, PPUG/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPZ, PPUG/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPZ, PPUG/G), P - poljoprivredno tlo istupajuće osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - ostalo vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostalo obradivo tlo, S - šuma istupajuće osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, PS - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencijske, ribnjaci), N - poseljena namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - gradnje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - prečišćavanje, M2 - mješovita namjena - prečišćavanje, M3 - mješovita namjena - poseljeno stambeno, M4 - mješovita namjena - prečišćavanje poljoprivredne gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - uprava, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kulturna, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - lula posebne namjene, L1 - turistička - lula posebne namjene - privlačite, L2 - turistička - lula posebne namjene - turistička lula, L3 - turistička - lula posebne namjene - marina, L4 - turistička - lula posebne namjene - neobliž centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPLU, DPLU), R2 - sportsko rekreacijska namjena -

rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreativna namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmaralište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

14.4. ZAHTEJEV GRADA ZAGREBA



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

KLASA: 944-01/23-01/101
URBROJ: 251-11-11/001-23-6
Zagreb, 23. veljače 2023.

REPUBLIKA HRVATSKA		
Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine		
Primljeno	28.02.2023	
Klasifikacijska oznaka	Org. Jec	
364-04/23-03/1	04-1	
Uredbeni broj	Pril.	Vrij.
251-23-1	100	0,00



MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE
Visoko procjeniteljsko povjerenstvo
Zagreb, Ulica Republike Austrije 20

PREDMET: – prodaja nekretnina na području UPU Gospodarska zona Seseve-sjever
– izrada druge procjene vrijednosti nekretnina, traži se

Poštovani,

Sukladno članku 19. stavak 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15), obraćamo se Visokom procjeniteljskom povjerenstvu kao nadležnom tijelu, zahtjevom za izradu druge procjene vrijednosti nekretnina, u predmetima prodaje građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba koja se nalaze na području Urbanističkog plana uređenja Gospodarska zona Seseve-sjever, sukladno članku 176., točka 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) kojim je uređeno da su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine, odnosno investitora, po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice.

Tijekom godine 2022., za potrebe raspolaganja odnosno prodaje nekretnina u vlasništvu Grada Zagreba, izrađena su četiri procjembena elaborata za zemljišta na području Urbanističkog plana uređenja Gospodarska zona Seseve-sjever (Tablica 1.).

Predmetne procjembene elaborate izradili su ovlašteni stručnjaci tj. procjenitelji sukladno odredbi čl. 1., 3. i 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina. Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. alineja 3. navedenog Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba dalo je mišljenja o usklađenosti procjembenih elaborata s odredbama Zakona, a koja mišljenja su u cijelosti pozitivna.

Tablica 1: Procjembeni elaborati za zemljišta na području UPU Gospodarska zona Seseve-sjever

PROCJENITELJ I PODATCI O ELABORATU		STRANICA OŠNOVNI PODATCI O NEKRETNOSTI				IZVADAK IZ ZBC-a	OBILJEŽJA ZATRAŽENA U ZAHTEVU ZA IZDAVANJE IZVATKA			DATUM SEDNICE I PRILAGODBA	
NAZIV	BR. I DATUM ZADANE ELABORATA	STRANICA	KČ BR.	KATASTAR NA OPĆINA	POSJEDNI BROJ	DATUM IZDAVANJA IZVATKA	POSJEDNA	KČ	KATEGORIJA	DATUM	IZV. ELABORAT C/m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
IVAN ČEČOVIĆ	14.05.2022 22.10.2022	SOPIČKA GRADNJE	2582/3 2587/3	SESVETE	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	18.8.2022	G	1	3	17.11.2022	107,71
IVAN ČEČOVIĆ	14.05.2022 22.10.2022	SOPIČKA GRADNJE	3582/3 3587/3	SESVETE	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	19.3.2022	G	1	3	17.11.2022	107,71
IVAN ČEČOVIĆ	14.05.2022 22.10.2022	SOPIČKA GRADNJE	7241/33	SESVETE	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	10.11.2022	G	1	3	22.12.2022	265,13
IVAN ČEČOVIĆ	14.05.2022 22.10.2022	SOPIČKA GRADNJE	3582/3 3587/3	SESVETE	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	10.11.2022	G	1	3	22.12.2022	265,13

Postupajući po predmetima uočeno je da se unutar relativno malog područja, na kojem je na snazi Urbanistički plan uređenja Gospodarska zona Seseve-sjever, pojavljuju velike razlike u procijenjenim iznosima. Tako je zemljište na zahtjev Croatia tehničkih pregleda d.o.o. u zoni poslovne namjene K (K-9) procijenjeno na 265,13 eura/m² dok su zemljišta u zonama gospodarske namjene G na zahtjev Sopnica gradnje d.o.o. (G-41) i Marko usluge d.o.o. (G-29) procijenjena na 107,71 eura/m². Ističemo da je u zoni G-41 moguće graditi i građevine trgovačke namjene, a za što je u predmetnom slučaju ishodena građevinska dozvola od investitora Sopnica gradnje d.o.o.

Procjembeni elaborati na zahtjev Sopnica gradnje d.o.o. izrađeni su tek u listopadu 2022. na temelju izvadaka iz Zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnina iz ožujka 2022. Budući da su ta dva procjembeni elaborata izrađena u listopadu 2022. na temelju izvadaka iz Zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnina iz ožujka 2022. (zona gospodarske namjene G), zatraženo je izdavanje novog izvataka iz zbirke kupoprodajnih cijena i revalorizacija procijenjenog iznosa, a s obzirom na vremensko odstupanje od izdavanja izvataka do izrade procjembenog elaborata, te eventualne novonastale okolnosti vezane uz tržište nekretnina, kao što su npr. ugovorene kupoprodajne cijene na istom području u razdoblju od 30. lipnja i 15. srpnja 2022. u rasponu od 250-300 eura/m², za gradnju trgovačkih centara u zoni poslovne namjene K.

Procjeniteljsko povjerenstvo je 26. siječnja 2023. održalo 3. sjednicu na kojoj su, temeljem zahtjeva za očitovanjem ovog ureda, ponovno izvršene analize 4 tražena procjembeni elaborata za nekretnine na području Urbanističkog plana uređenja Gospodarska zona Seseve-sjever. Povjerenstvo smatra da su navedeni elaborati s obzirom na njihovu namjenu prema UPU (gospodarska zona Seseve-sjever (K i G), te svim ostalim okolnostima, uključujući i usporedne tržišne vrijednosti, izrađeni sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, ali je spremno razmotriti novoizrađene procjembene elaborate za navedene nekretnine ukoliko su se u međuvremenu pojavile činjenice ili nastale druge okolnosti o kojima Povjerenstvo nije imalo saznanja.

Na upit ovog Ureda društvo Ivne građevina d.o.o., zastupano po ovlaštenoj sudskoj vještakinji Nedjeljki Čengiji, dostavilo je svoje očitovanje 26. siječnja 2023. te se očitovalo na način da su procjembeni elaborati za dvije nekretnine (k.č. 3080/1 k.o. Seseve Novo i k.č. 7241/33 k.o. Seseve Novo), izrađeni sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i važećem Pravilniku te sukladno vještinama procjenitelja, te ostaje pri izrađenim procjenama i mišljenja je da iste odražavaju stvarno stanje cijena zemljišta na promatranoj lokaciji.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivan Čević, zatražio je novi izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena nekretnina za nekretnine oznake k.č. 3583/2 površine 460 m², k.č. 3587/3 površine 758 m², k.č. 3583/1 površine 1700 m² i k.č. 3587/5 površine 848 m², sve k.o. Sesvete Novo, dana 31. siječnja 2023. obavio ponovni očevid na lokaciji Ulice 144. brigade Hrvatske vojske, Sesvete, te izradio nove procjembene elaborate kojima je procijenjena jedinična vrijednost predmetnog zemljišta u iznosu od 120,44 eura/m².

U razradi svojih procjembenih elaborata Ivan Čević ističe kako se detaljnom analizom izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena mogu uočiti dvije „razine kupoprodajnih cijena“ – prva „viša razina“ od 250,00 eura/m² - 330,00 eura/m² i druga „niža razina“ od cca 100,00 eura/m² – cca 200,00 eura/m², pri čemu se „viša razina kupoprodajnih cijena“ odnosi na kupoprodaju zemljišta namijenjenih za izgradnju supermarketa Kaufland Hrvatska k.d. i Lidl Hrvatska d.o.o.k.d. Također navodi kako navedene prodajne lance svrstavamo u grupu trgovačkih lanaca koji imaju visoku profitabilnost u odnosu na ostale trgovačke objekte i oblike trgovačkih centara, pa stoga i kupoprodaje zemljišta za supermarkete po iznimno visokim cijenama snažno iskrivljuju pravu sliku tržišta nekretnina te rezultiraju nerealnim očekivanjima prodavatelja u blizjoj okolici. Upravo stoga, procjenitelj u konkretnom slučaju, kada se radi o procjeni zemljišta prema zahtjevu društva Sopnica građenje d.o.o., za izgradnju retail parka i za izgradnju kombinacije trgovačkog i poslovnog centra, prilikom vrednovanja isključuje transakcije za supermarkete (tzv. „viša razina kupoprodajnih cijena“), te nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja dolazi do procijenjenog iznosa od 120,44 eura/m² zemljišta.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 4. sjednici održanoj 2. veljače 2023. donijelo zaključak da su oba procjembena elaborata izrađena u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

Kako je člankom 41. točkom 5. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/16, 2/18, 23/18, 3/20, 11/21-pročišćeni tekst i 16/22) propisano da Gradska skupština odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom Grada Zagreba koje ukupna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom Grada Zagreba, odnosno koje je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000,00 (jedan milijun) kuna, ovaj uređ je predložio gradonačelniku Grada Zagreba da uputi Gradskoj skupštini Grada Zagreba na nadležno razmatranje i donošenje 4 Prijedloga zaključaka o prodaji građevinskog zemljišta za navedene predmete.

Razmatrajući Prijedloge zaključaka o prodaji građevinskog zemljišta za predmetne nekretnine u 4 pripremljena prijedloga, na 19. sjednici održanoj 16. veljače 2023., Odbor za prostorno uređenje Gradske skupštine Grada Zagreba nije podržao donošenje Zaključka o prodaji građevinskog zemljišta u svakom pojedinačnom predmetu, te je jednoglasno donio Zaključke kojima predlaže predmete proslijediti Visokom procjeniteljskom povjerenstvu na drugu procjenu.

U skladu s navedenim mišljenjem Odbora za prostorno uređenje Gradske skupštine Grada Zagreba, molimo da, sukladno članku 19. stavak 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, a temeljem sve navedene i dostavljene dokumentacije izradite drugu procjenu vrijednosti slijedećih nekretnina:

1. Nekretnine sukladno zahtjevu za kupnju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba, društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271, i to:

- novoformirana k.č. 3583/1 k.o. Sesvete Novo, površine 1700 m², formirana prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 26/2022 k.o. Sesvete Novo od 1700/1824 dijela k.č. 3583/1, livada, Hrvatica, površine 1824 m², upisana u z.k.ul. 1054 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo Grada Zagreba, te

- novoformirana k.č. 3587/5 k.o. Sesvete Novo, površine 848 m², formirana prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 29/2022 k.o. Sesvete Novo od 848/2408 dijela k.č. 3587/1 k.o. Sesvete Novo, površine 2408 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 26/2022 k.o. Sesvete Novo od 2408/2488 dijela k.č. 3587/1, put, Hrvatica, površine 2488 m², upisane u z.k.ul. 1343 k.o. Sesvete Novo kao Grad Zagreb – javno dobro u općoj uporabi, za koju je, kao prethodno pravno pitanje prije raspolaganja zemljištem, Gradska skupština Grada Zagreba donijela Zaključak o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi, KLASA: 024-01/22-03/307, URBROJ: 251-16-04-22-5 od 12. rujna 2022. (Službeni glasnik Grada Zagreba 26/22).

Zahtjev za kupnju podnesen je radi formiranja nove građevne čestice označene kao k.č. 3580/3 k.o. Sesvete Novo, ukupne površine 35485 m², u skladu s geodetskim elaboratom RN 29/2022 k.o. Sesvete Novo i pravomoćnom Građevinskom dozvolom, broj: 118/2022, KLASA: UP/I-361-03/21-001/1131, URBROJ: 251-10-22-1/048-22-19 od 12. svibnja 2022., izrađenom u skladu s Urbanističkim planom uređenja Gospodarska zona Sesvete – sjever (Službeni glasnik Grada Zagreba 28/18 – pročišćeni tekst), za izgradnju nove poslovne građevine – Trgovačkog centra Sopnica, kao jedne cjeline koja se sastoji od ukupno 15 poslovnih prostora (14 poslovnih prostora trgovačke djelatnosti i 1 poslovnog prostora ugostiteljske djelatnosti) koji se izvode do određenog stupnja dovršenosti, ukupne građevinske bruto površine 10.631,88 m², visine jedna nadzemna etaža (prizemlje) te izgradnja nadstrešnice 1, tlocrtna površina 305,89 m², visine jedna nadzemna etaža (prizemlje) i nadstrešnice 2, tlocrtna površina 1.305,02 m², visine jedna nadzemna etaža (prizemlje), na novoformiranoj građevnoj čestici k.č. 3580/3 k.o. Sesvete Novo (nastala od dijelova k.č. 3573, 3574/1, 3574/2, 3575, 3576/1, 3576/2, 3577/1, 3578, 3579, 3580, 3581, 3582, 3583, 3584, 3585, 3586/1, 3587/1, 3613/1, 3612, 3592, 3591/1 i 3001/7, sve k.o. Sesvete Novo), u Zagrebu, razvrstanih u 2.b skupinu građevina, u skladu s glavnim projektom ZOP 114-20 koji je ovjerio glavni projektant Nikica Tabain, dipl. ing. arh., a koji je sastavni dio Građevinske dozvole.

Prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana Sesveta (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/15 – pročišćeni tekst), kartografskom prikazu: 1. *Korištenje i namjena prostora* predmetne čestice nalaze se unutar površine gospodarske namjene (G), dok se prema kartografskom prikazu: 4. *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora*, 4.a *Urbana pravila* nalaze unutar urbanog pravila Gospodarska zona Sesvete (3.1.), članak 65. Odluke.

Prema kartografskom prikazu: 4. *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora*, 4.c *Područja primjene planskih mjera zaštite* zemljište se nalazi na području za koje propisana obveza donošenja urbanističkog plana uređenja te za koje je i donesena Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Gospodarska zona Sesvete – sjever (Službeni glasnik Grada Zagreba 6/05, 1/08 i 23/18). Predmetni zahvat se prema navedenoj Odluci, kartografskom prikazu: 1. *Korištenje i namjena površina* nalazi unutar površina gospodarske namjene (G), oznake zone G-38, omeđene ulicama: „Ulica 3“, „Ulica 6“ i „Ulica 24“.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Ivan Čević, dipl. ing. grad., izradio je Procjembeni elaborat, broj: 143/2022 iz listopada 2022., prema kojemu prućijenjena

tržišna vrijednost predmetnih 1700/1824 dijela k.č. 3583/1 k.o. Sesvete Novo, površine 1824 m² i 848/2488 dijela k.č. 3587/1 k.o. Sesvete Novo, površine 2488 m², iznosi 274.445,08 eura (107,71 eur/m²), odnosno 2.070.000,00 kuna (fiksni tečaj konverzije 7,53450 kn), a za koji elaborat je Procjeniteljsko povjerenstvo na 40. sjednici održanoj 17. studenog 2022. donijelo zaključak da je izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnosti.

Kako je u prethodnom dijelu teksta navedeno, na zahtjev ovog ureda za dodatnim očitovanjem i obrazloženjem izrađenog procjembenog elaborata, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, Ivan Čenović, dipl. ing. građ., izradio je novi Procjembeni elaborat, procjena vrijednosti nekretnosti, broj: 007/2023 iz siječnja 2023., prema kojemu procijenjena tržišna vrijednost predmetnih 1700/1824 dijela k.č. 3583/1 k.o. Sesvete Novo, površine 1824 m², odnosno novoformirane k.č. 3583/1 k.o. Sesvete Novo, površine 1700 m² i 848/2488 dijela k.č. 3587/1 k.o. Sesvete Novo, površine 2488 m², odnosno novoformirane k.č. 3587/5 k.o. Sesvete Novo, površine 848 m², iznosi 310.000,00 eura (120,44 eura/m²), odnosno 2.335.695,00 kuna (fiksni tečaj konverzije 7,53450), a za koji je Procjeniteljsko povjerenstvo na 4. sjednici održanoj 2. veljače 2023. donijelo zaključak da je izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnosti.

2. Nekretnine sukladno zahtjevu za kupnju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271, i to:

- k.č. 3587/3, put, Hrvatica, površine 758 m², upisana u z.k.ul. 1343 k.o. Sesvete Novo kao Grad Zagreb – javno dobro u općoj uporabi, za koju je, kao prethodno pravno pitanje prije raspolaganja zemljištem, Gradsku skupštinu Grada Zagreba donijela Zaključak u ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi, KLASA: 024-01/22-03/305, URBROJ: 251-16-04-22-5 od 12. rujna 2022. (Službeni glasnik Grada Zagreba 26/22), i

- k.č. 3583/2, livada, Hrvatica, površine 460 m², upisana u z.k.ul. 1054 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo Grada Zagreba,

obje formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 9/2022 k.o. Sesvete Novo, radi formiranja nove građevne čestice označene kao k.č. 3590/1 k.o. Sesvete Novo, površine 9833 m², u skladu s geodetskim elaboratom RN 9/2022 k.o. Sesvete Novo i pravomoćnom Građevinskom dozvolom, broj: 21/2022, KLASA: UP/I-361-03/21-001/881, URBROJ: 251-10-22-1/029-22-36 od 19. siječnja 2022., izrađenom u skladu s Urbanističkim planom uređenja Gospodarska zona Sesvete – sjever (Službeni glasnik Grada Zagreba 28/18 – pročišćeni tekst), za izgradnju građevine trgovačko – poslovne namjene, izgradnju nadstrešnice i transformatorske stanice NTS 1283 TC Sopnica na novoformiranoj k.č. 3590/1 k.o. Sesvete Novo, sa SN kabelskim priključkom preko novoformirane k.č. 3590/1 k.o. Sesvete Novo, k.č. 3589/1 k.o. Sesvete Novo i k.č. 3661/1 k.o. Sesvete Novo, u Sesvetama, Ulica 144. brigade Hrvatske vojske hb, u skladu s glavnim projektom ZOP 117/20 koji je ovjerio glavni projektant ovlaštenu arhitekt Danijel Grbeša, mag. ing. arh., a koji je sastavni dio Građevinske dozvole.

Prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana Sesveta (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/15 – pročišćeni tekst), kartografskom prikazu: 1. *Korištenje i namjena prostora* predmetne čestice nalaze se unutar površine gospodarske namjene (G), dok se prema kartografskom prikazu: 4. *Uvje tiza korištenje, uređenje i zaštitu prostora. 4.a Urbana pravila* nalaze unutar urbanog pravila Gospodarska zona Sesvete (3.1.), članak 65. Odluke. Prema kartografskom prikazu: 4. *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora. 4.c Područja primjene planskih mjera zaštite* zemljište se nalazi na području za koje propisana obveza donošenja urbanističkog plana uređenja te za koje je i donesena Odluka o donošenju

Urbanističkog plana uređenja Gospodarska zona Sesvete – sjever (Službeni glasnik Grada Zagreba 6/05, 1/08 i 23/18). Predmetni zahvat se prema navedenoj Odluci, kartografskom prikazu: 1. *Korištenje i namjena površina* nalazi unutar površina gospodarske namjene (G), oznake zone G-41, omeđene ulicama: „Ulica 5“, „Ulica 6“ i Ulica 144. brigade Hrvatske vojske, te na zapadu međom trgovačkog centra „LIDL“.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Ivan Čević, dipl. ing. građ., izradio je Procjembeni elaborat, broj: 142/2022 iz listopada 2022., prema kojem procijenjena tržišna vrijednost predmetnih k.č. 3587/3 k.o. Sesvete Novo, površine 758 m² i k.č. 3583/2 k.o. Sesvete Novo, površine 460 m², iznosi 988.000,00 kuna, odnosno 131.190,78 eura (fiksni tečaj konverzije 7,53450), a za koji je Procjeniteljsko povjerenstvo na 40. sjednici održanoj 17. studenog 2022. donijelo zaključak da je izraden u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

Na zahtjev ovog ureda za dodatnim očitovanjem i obrazloženjem izradenog procjembenog elaborata, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Ivan Čević, dipl. ing. građ., izradio je novi Procjembeni elaborat, procjena vrijednosti nekretnine, broj: 006/2023 iz siječnja 2023., prema kojem procijenjena tržišna vrijednost predmetnih k.č. 3587/3 k.o. Sesvete Novo, površine 758 m² i k.č. 3583/2 k.o. Sesvete Novo, površine 460 m², iznosi 147.000,00 eura (120,44 eura/m²), odnosno 1.107.571,50 kuna (fiksni tečaj konverzije 7,53450), a za koji je Procjeniteljsko povjerenstvo na 4. sjednici održanoj 2. veljače 2023. donijelo zaključak da je izraden u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

3. Nekretnina sukladno zahtjevu za kupnju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba društva CROATIA – tehnički pregledi d.o.o. iz Zagreba, Savska cesta 4, i to:

- k.č. 7241/33, dvorište, površine 515 m² upisana u z.k.ul. 1344 k.o. Sesvete Novo, za koju je Zaključkom Gradske skupštine Grada Zagreba o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi, KLASA: 024-01/22-03/65, URBROJ: 251-16-03-22-6 od 25. 2. 2022. (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/22) ukinut status javnog dobra u općoj uporabi,

radi formiranja nove građevinske čestice označene kao k.č. 7241/26 k.o. Sesvete Novo površine 5143 m², sukladno prijavnom listu br. 2 za katastar i zemljišnu knjigu RN 175/2021 k.o. Sesvete, a sve u skladu s pravomoćnom građevinskom dozvolom, KLASA: UP/I-361-03/21-01/255, URBROJ: 251-13-22-4/007-2021-18 od 26. 5. 2021. za izgradnju jednokatne poslovne građevine – stanice za tehnički pregled vozila s tehnološkim i administrativnim prostorom za pregled i osiguranje vozila u prizemlju te uredskim i pomoćnim prostorima na katu; GBP-a 1.171,47 m², tlocrta razvijenog unutar dimenzija 38,39 m x 25,45 m, dvije nadstrešnice za parkirališna mjesta, obje tlocrtnih dimenzija 15,40 m x 5,20 m i treća nadstrešnica za parkirališna mjesta, tlocrta razvijenog unutar dimenzija 13,25 m x 5,20 m te dva totoma – reklamna panoa, sve na novoformiranoj k.č. 7241/26 k.o. Sesvete, u Sesvetama, Ulica Ljudevita Posavskog 7, u skladu s glavnim projektom, zajedničke oznake CTP/SE-GIL-01 od studenog 2020. koji je ovjerio glavni projektant Željka Lovrić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A4617; (tvrtka »Interkonzalting« d.o.o. iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 43c, koji je ovjeren kao sastavni dio građevinske dozvole.

Prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 9/16 i 12/16 – pročišćeni tekst) i pripadajućim kartografskim prikazima, predmetni dio k.č. 7241/1 k.o. Sesvete nalazi u zoni gospodarske namjene – poslovne (K), izvan zone rezervacije proširenja Ulice Ljudevita Posavskog, gdje se

primjenjuje urbano pravilo (3.1.) Urbana preobrazba, te se prema procedurama urbano - prostornog uređenja nalazi u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja „Gospodarska zona Sesvete - sjever“.

Sukladno Urbanističkom planu uređenja „Gospodarska zona Sesvete sjever“ (Službeni glasnik Grada Zagreba 6/05, 1/08, 23/18 i 28/18-izmjene i dopune), prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena prostora“, predmetna čestica se nalazi u zoni gospodarske namjene – poslovne (planska oznaka K), unutar kazete oznake „K-9“, dok se prema kartografskom prikazu „Način i uvjeti gradnje“ nalazi u zoni za koju je predviđeno uklanjanje, rekonstrukciju, zamjena i nova gradnja – promjena korištenja radi poboljšanja funkcionalnosti dijelova zone. Člankom 15. navedene Odluke u zoni K-9 može se rekonstruirati ili zamijeniti postojeća benzinska postaja, te se uz nove i zamjenske građevine, poslovne, uredske, trgovačke, uslužne i komunalno – servisne namjene mogu graditi građevine i u njima uređivati prostori za sljedeće prateće namjene: istraživačke centre i škole vezane za gospodarske djelatnosti, poduzetničko – poslovne centre, specijalizirane prodavaonice, izložbeno – prodajne salone i slično, ugostiteljske građevine i građevine za zabavu, te javne garaže.

Sukladno procjembenom elaboratu izrađenom po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivne građevina d.o.o. pod brojem: 01/Z:2022 od 30. 11. 2022. procijenjena tržišna vrijednost k.č. 7241/33 k.o. Sesvete Novo površine 515 m² iznosi 136.541,95 eura, odnosno 1.030.000,00 kuna prema konverzijskom tečaju 1EUR=7,53450 kn, što iznosi 265,13 eura/m², te je Procjeniteljsko povjerenstvo na 44. sjednici održanoj 22. 12. 2022. donijelo zaključak da je elaborat izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 3. sjednici održanoj 26. 1. 2023. ponovno razmatralo navedeni procjembeni elaborat te je potvrdilo da smatra da je navedeni elaborat s obzirom na namjenu prema UPU Gospodarska zona Sesvete-sjever (K) te svim ostalim okolnostima, uključujući i usporedne tržišne vrijednosti, izrađen sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivne građevina d.o.o. zastupano po ovlaštenoj sudskoj vještakinji Nedjeljki Čengiji, dostavilo je svoje očitovanje 26. 1. 2023. te se očitovalo na način da je procjembeni elaborat za k.č. 7241/33 k.o. Sesvete Novo izrađen sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i važećem Pravilniku te sukladno vještinama procjenitelja, te ostaje pri izrađenoj procjeni i mišljenja je da ista odražava stvarno stanje cijena zemljišta na promatranj lokaciji.

4. Nekretnina sukladno zahtjevu za kupnju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba društva MARKO-USLUGE NEKRETNINE d.o.o. iz Sesveta, Resnička ulica 12, i to:

- k.č. 3080/1 k.o. Sesvete Novo, livada, površine 1244 m² m²,

radi formiranja nove građevinske čestice označene kao k.č. 3081/1 k.o. Sesvete Novo ukupne površine 3246 m², sukladno prijavnom listu za katastar RN-23/2022 k.o. Sesvete Novo u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom, KLASA: UP/I-350-05/21-01/65, URBROJ: 251-13-21-1/024-21-6 od 4. 5. 2021. i pravomoćnim rješenjem o ispravku pogreške, KLASA: UP/I-350-05/21-01/65, URBROJ: 251-13-21-1/024-21-7 od 26. 5. 2021., za rekonstrukciju postojeće poslovne zgrade na k.č. 3081/1 i 3081/4, obje k.o. Sesvete i na dijelu k.č. 3080 k.o. Sesvete, Sesvete, Resnička ulica 12 (novoformirana k.č. 3081/1 k.o. Sesvete) u skladu s idejnim arhitektonskom projektom oznake 58-19, srpanj 2020. – rev. 3. 2021., koji je ovjerio projektant ovlašten arhitekt Marko Vuger (broj ovlaštenja: A 4273), projektni ured Zemljana grupa d.o.o. za projektiranje i nadzor gradnje, Sesvete, Bjelovarska 3, koji je sastavni dio lokacijske dozvole.

Prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana Sesveta (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/15 - pročišćeni tekst), kartografskom prikazu: 1. Korištenje i namjena prostora predmetne čestice od kojih se formira nova čestica 3081/1 k.o. Sesvete nalazi unutar zone gospodarske namjene (G), dok se prema kartografskom prikazu: 4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4.a Urbana pravila 4. nalaze unutar urbanog pravila Gospodarska zona Sesvete (3.1.). Prema kartografskom prikazu: Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4.c Područja primijene planskih mjera zaštite zemljište se nalazi na području za koje je propisana obveza donošenja Urbanističkog plana uređenja, te za koje je i donesena Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja „Gospodarska zona Sesvete – sjever“ (Službeni glasnik Grada Zagreba 6/05, 1/08, 23/18 i 28/18-izmjene i dopune).

Predmetni zahvat se prema navedenoj Odluci, kartografskom prikazu: 1. Korištenje i namjena prostora, nalazi unutar površina gospodarske namjene (G), oznake zone G-29, na raskrižju Ulica 1 i Ulica 6.

Sukladno procjembenom elaboratu izrađenom po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivne građevina d.o.o. pod brojem: 02/Z/2022 od 5. 12. 2022. procijenjena tržišna vrijednost k.č. 3080/1 k.o. Sesvete Novo površine 1244 m² iznosi 134.053,44 eura, odnosno 1.010.000,00 kuna prema konverzijskom tečaju 1EUR=7,53450 kn, odnosno 107,71 eura/m², te je Procjeniteljsko povjerenstvo na 44. sjednici održanoj 22. 12. 2022. donijelo zaključak da je elaborat izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 3. sjednici održanoj 26. 1. 2023. ponovno razmatralo navedeni procjembeni elaborat te je potvrdilo da smatra da je navedeni elaborat s obzirom na namjenu prema UPU Gospodarska zona Sesvete-sjever (G) te svim ostalim okolnostima, uključujući i usporedne tržišne vrijednosti, izrađen sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivne građevina d.o.o. zastupano po ovlaštenoj sudskoj vještakinji Nedjeljki Čengiji, dostavilo je svoje očitovanje 26. 1. 2023. te se očitovalo na način da je procjembeni elaborat za k.č. 3080/1 k.o. Sesvete Novo izrađen sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i važećem Pravilniku te sukladno vještinama procjenitelja, te ostaje pri izrađenoj procjeni i mišljenja je da ista odražava stvarno stanje cijena zemljišta na promatranoj lokaciji.

Tražene druge procjene gore navedenih nekretnina molimo dostaviti pozivom na gornju Klasu.

Molimo žurnost u postupanju!

S poštovanjem,

PROČELNICA

Zorica Zulić, dipl. iur.



Prilozi: kao u tekstu



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

KLASA: 944-01/23-01/101
URBROJ: 251-11-11/001-23-6
Zagreb, 23. veljače 2023.

MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE
Visoko procjeniteljsko povjerenstvo
Zagreb, Ulica Republike Austrije 20
/

PREDMET: – prodaja nekretnina na području UPU Gospodarska zona Sesvete-sjever
– izrada druge procjene vrijednosti nekretnina, traži se

Poštovani,

Sukladno članku 19. stavak 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15), obraćamo se Visokom procjeniteljskom povjerenstvu kao nadležnom tijelu, zahtjevom za izradu druge procjene vrijednosti nekretnina, u predmetima prodaje građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba koja se nalaze na području Urbanističkog plana uređenja Gospodarska zona Sesvete-sjever, sukladno članku 176., točka 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) kojim je uređeno da su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine, odnosno investitora, po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice.

Tijekom godine 2022., za potrebe raspolaganja odnosno prodaje nekretnina u vlasništvu Grada Zagreba, izrađena su četiri procjembena elaborata za zemljišta na području Urbanističkog plana uređenja Gospodarska zona Sesvete-sjever (Tablica 1.).

Predmetne procjembene elaborate izradili su ovlašteni stručnjaci tj. procjenitelji sukladno odredbi čl. 1., 3. i 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina. Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. alineja 3. navedenog Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba dalo je mišljenja o usklađenosti procjembenih elaborata s odredbama Zakona, a koja mišljenja su u cijelosti pozitivna.

Tablica 1: Procjembeni elaborati za zemljišta na području UPU Gospodarska zona Sesvete-sjever

PROCJENITELJ I PODATCI O ELABORATU		STRANKA OSNOVNI PODATCI O NEKRETNINI				IZVADAK IZ ZKC-a	OBILJEŽJA ZATRAŽENA U ZAHTJEVU ZA IZDAVANJE IZVATKA			DATUM SJEDNICE I PRIHVAĆENA Jc	
VJEŠTAK	BROJ I DATUM IZRADE ELABORATA	STRANKA	KČ.BR.	KATASTARSKA OPĆINA	CIJENOVNI BLOK	DATUM IZDAVANJA IZVATKA	NAMJENA	KIN	KATEGORIJA	DATUM	Jc IZ ELABORATA €/m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
IVAN ČEOVIĆ	142/2022 22.10.2022.	SOPNICA GRAĐENJE	3583/2, 3587/3	SESVETE NOVO	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	18.3.2022	G	1	1.	17.11.2022	107,71
IVAN ČEOVIĆ	143/2022 22.10.2022.	SOPNICA GRAĐENJE	3583/1, 3587/1	SESVETE NOVO	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	19.3.2022	G	1	1.	17.11.2022	107,71
IVNE GRAĐEVINA	01/2/2022 30.11.2022.	CROATIA TEHNIČKI PREGLEDI DOO	7241/33	SESVETE NOVO	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	10.11.2022	K	1	1.	22.12.2022	265,13
IVNE GRAĐEVINA	02/2/2022 5.12.2022.	MARKO USLUGE NEKRETNINE DOO	3080/1	SESVETE NOVO	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	10.11.2022	G	1	1.	22.12.2022	107,76

Postupajući po predmetima uočeno je da se unutar relativno malog područja, na kojem je na snazi Urbanistički plan uređenja Gospodarska zona Sesvete-sjever, pojavljuju velike razlike u procijenjenim iznosima. Tako je zemljište na zahtjev Croatia tehničkih pregleda d.o.o. u zoni poslovne namjene K (K-9) procijenjeno na 265,13 eura/m² dok su zemljišta u zonama gospodarske namjene G na zahtjev Sopnica građenje d.o.o. (G-41) i Marko usluge d.o.o. (G-29) procijenjena na 107,71 eura/m². Ističemo da je u zoni G-41 moguće graditi i građevine trgovačke namjene, a za što je u predmetnom slučaju ishoda građevinska dozvola od investitora Sopnica građenje d.o.o.

Procjembeni elaborati na zahtjev Sopnica građenja d.o.o. izrađeni su tek u listopadu 2022. na temelju izvadaka iz Zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnina iz ožujka 2022. Budući da su ta dva procjembena elaborata izrađena u listopadu 2022. na temelju izvadaka iz Zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnina iz ožujka 2022. (zona gospodarske namjene G), zatraženo je izdavanje novog izvataka iz zbirke kupoprodajnih cijena i revalorizacija procijenjenog iznosa, a s obzirom na vremensko odstupanje od izdavanja izvataka do izrade procjembenog elaborata, te eventualne novonastale okolnosti vezane uz tržište nekretnina, kao što su npr. ugovorene kupoprodajne cijene na istom području u razdoblju od 30. lipnja i 15. srpnja 2022. u rasponu od 250-300 eura/m², za gradnju trgovačkih centara u zoni poslovne namjene K.

Procjeniteljsko povjerenstvo je 26. siječnja 2023. održalo 3. sjednicu na kojoj su, temeljem zahtjeva za očitovanjem ovog ureda, ponovno izvršene analize 4 tražena procjembena elaborata za nekretnine na području Urbanističkog plana uređenja Gospodarska zona Sesvete-sjever. Povjerenstvo smatra da su navedeni elaborati s obzirom na njihovu namjenu prema UPU Gospodarska zona Sesvete-sjever (K i G), te svim ostalim okolnostima, uključujući i usporedne tržišne vrijednosti, izrađeni sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, ali je spremno razmotriti novoizrađene procjembene elaborat za navedene nekretnine ukoliko su se u međuvremenu pojavile činjenice ili nastale druge okolnosti o kojima Povjerenstvo nije imalo saznanja.

Na upit ovog Ureda društvo Ivne građevina d.o.o., zastupano po ovlaštenoj sudskoj vještakinji Nedjeljki Čengiji, dostavilo je svoje očitovanje 26. siječnja 2023. te se očitovalo na način da su procjembeni elaborati za dvije nekretnine (k.č. 3080/1 k.o. Sesvete Novo i k.č. 7241/33 k.o. Sesvete Novo), izrađeni sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i važećem Pravilniku te sukladno vještinama procjenitelja, te ostaje pri izrađenim procjenama i mišljenja je da iste odražavaju stvarno stanje cijena zemljišta na promatranoj lokaciji.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivan Čović, zatražio je novi izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnina za nekretnine oznake k.č. 3583/2 površine 460 m², k.č. 3587/3 površine 758 m², k.č. 3583/1 površine 1700 m² i k.č. 3587/5 površine 848 m², sve k.o. Sesvete Novo, dana 31. siječnja 2023. obavio ponovni očevid na lokaciji Ulice 144. brigade Hrvatske vojske, Sesvete, te izradio nove procjembene elaborate kojima je procijenjena jedinična vrijednost predmetnog zemljišta u iznosu od 120,44 eura/m².

U razradi svojih procjembenih elaborata Ivan Čović ističe kako se detaljnom analizom izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena mogu uočiti dvije „razine kupoprodajnih cijena“: prva „viša razina“ od 250,00 eura/m² - 330,00 eura/m² i druga „niža razina“ od cca 100,00 eura/m² - cca 200,00 eura/m², pri čemu se „viša razina kupoprodajnih cijena“ odnosi na kupoprodaju zemljišta namijenjenih za izgradnju supermarketa Kaufland Hrvatska k.d. i Lidl Hrvatska d.o.o.k.d. Također navodi kako navedene prodajne lance svrstavamo u grupu trgovačkih lanaca koji imaju visoku profitabilnost u odnosu na ostale trgovačke objekte i oblike trgovačkih centara, pa stoga i kupoprodaje zemljišta za supermarkete po iznimno visokim cijenama snažno iskrivljuju pravu sliku tržišta nekretnina te rezultiraju nerealnim očekivanjima prodavatelja u bližoj okolici. Upravo stoga, procjenitelj u konkretnom slučaju, kada se radi o procjeni zemljišta prema zahtjevu društva Sopnica građenje d.o.o., za izgradnju retail parka i za izgradnju kombinacije trgovačkog i poslovnog centra, prilikom vrednovanja isključuje transakcije za supermarkete (tzv. „viša razina kupoprodajnih cijena“), te nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja dolazi do procijenjenog iznosa od 120,44 eura/m² zemljišta.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 4. sjednici održanoj 2. veljače 2023. donijelo zaključak da su oba procjembena elaborata izrađena u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

Kako je člankom 41. točkom 5. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/16, 2/18, 23/18, 3/20, 11/21-pročišćeni tekst i 16/22) propisano da Gradska skupština odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom Grada Zagreba koje ukupna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom Grada Zagreba, odnosno koje je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000,00 (jedan milijun) kuna, ovaj ured je predložio gradonačelniku Grada Zagreba da uputi Gradskoj skupštini Grada Zagreba na nadležno razmatranje i donošenje 4 Prijedloga zaključaka o prodaji građevinskog zemljišta za navedene predmete.

Razmatrajući Prijedloge zaključaka o prodaji građevinskog zemljišta za predmetne nekretnine u 4 pripremljena prijedloga, na 19. sjednici održanoj 16. veljače 2023., Odbor za prostorno uređenje Gradske skupštine Grada Zagreba nije podržao donošenje Zaključka o prodaji građevinskog zemljišta u svakom pojedinačnom predmetu, te je jednoglasno donio Zaključke kojima predlaže predmete proslijediti Visokom procjeniteljskom povjerenstvu na drugu procjenu.

U skladu s navedenim mišljenjem Odbora za prostorno uređenje Gradske skupštine Grada Zagreba, molimo da, sukladno članku 19. stavak 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, a temeljem sve navedene i dostavljene dokumentacije izradite drugu procjenu vrijednosti slijedećih nekretnina:

1. Nekretnine sukladno zahtjevu za kupnju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba, društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271, i to:

- novoformirana k.č. 3583/1 k.o. Sesvete Novo, površine 1700 m², formirana prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 26/2022 k.o. Sesvete Novo od 1700/1824 dijela k.č. 3583/1, livada, Hrvatica, površine 1824 m², upisana u z.k.ul. 1054 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo Grada Zagreba, te

- novoformirana k.č. 3587/5 k.o. Sesvete Novo, površine 848 m², formirana prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 29/2022 k.o. Sesvete Novo od 848/2408 dijela k.č. 3587/1 k.o. Sesvete Novo, površine 2408 m², formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 26/2022 k.o. Sesvete Novo od 2408/2488 dijela k.č. 3587/1, put, Hrvatica, površine 2488 m², upisane u z.k.ul. 1343 k.o. Sesvete Novo kao Grad Zagreb – javno dobro u općoj uporabi, za koju je, kao prethodno pravno pitanje prije raspolaganja zemljištem, Gradska skupština Grada Zagreba donijela Zaključak o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi, KLASA: 024-01/22-03/307, URBROJ: 251-16-04-22-5 od 12. rujna 2022. (Službeni glasnik Grada Zagreba 26/22).

Zahtjev za kupnju podnesen je radi formiranja nove građevne čestice označene kao k.č. 3580/3 k.o. Sesvete Novo, ukupne površine 35485 m², u skladu s geodetskim elaboratom RN 29/2022 k.o. Sesvete Novo i pravomoćnom Građevinskom dozvolom, broj: 118/2022, KLASA: UP/I-361-03/21-001/1131, URBROJ: 251-10-22-1/048-22-19 od 12. svibnja 2022., izrađenom u skladu s Urbanističkim planom uređenja Gospodarska zona Sesvete – sjever (Službeni glasnik Grada Zagreba 28/18 – pročišćeni tekst), za izgradnju nove poslovne građevine – Trgovačkog centra Sopnica, kao jedne cjeline koja se sastoji od ukupno 15 poslovnih prostora (14 poslovnih prostora trgovačke djelatnosti i 1 poslovnog prostora ugostiteljske djelatnosti) koji se izvode do određenog stupnja dovršenosti, ukupne građevinske bruto površine 10.631,88 m², visine jedna nadzemna etaža (prizemlje) te izgradnja nadstrešnice 1, tlocrtne površine 305,89 m², visine jedna nadzemna etaža (prizemlje) i nadstrešnice 2, tlocrtne površine 1.305,02 m², visine jedna nadzemna etaža (prizemlje), na novoformiranoj građevnoj čestici k.č. 3580/3 k.o. Sesvete Novo (nastala od dijelova k.č. 3573, 3574/1, 3574/2, 3575, 3576/1, 3576/2, 3577/1, 3578, 3579, 3580, 3581, 3582, 3583, 3584, 3585, 3586/1, 3587/1, 3613/1, 3612, 3592, 3591/1 i 3001/7, sve k.o. Sesvete Novo), u Zagrebu, razvrstanih u 2.b skupinu građevina, u skladu s glavnim projektom ZOP 114-20 koji je ovjerio glavni projektant Nikica Tabain, dipl. ing. arh., a koji je sastavni dio Građevinske dozvole.

Prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana Sesveta (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/15 – pročišćeni tekst), kartografskom prikazu: *1. Korištenje i namjena prostora* predmetne čestice nalaze se unutar površine gospodarske namjene (G), dok se prema kartografskom prikazu: *4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4.a Urbana pravila* nalaze unutar urbanog pravila Gospodarska zona Sesvete (3.1.), članak 65. Odluke.

Prema kartografskom prikazu: *4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4.c Područja primjene planskih mjera zaštite* zemljište se nalazi na području za koje propisana obveza donošenja urbanističkog plana uređenja te za koje je i donesena Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Gospodarska zona Sesvete – sjever (Službeni glasnik Grada Zagreba 6/05, 1/08 i 23/18). Predmetni zahvat se prema navedenoj Odluci, kartografskom prikazu: *1. Korištenje i namjena površina* nalazi unutar površina gospodarske namjene (G), oznake zone G-38, omeđene ulicama: „Ulica 3“, „Ulica 6“ i „Ulica 24“.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Ivan Čeović, dipl. ing. građ., izradio je Procjembeni elaborat, broj: 143/2022 iz listopada 2022., prema kojem procijenjena

tržišna vrijednost predmetnih 1700/1824 dijela k.č. 3583/1 k.o. Sesvete Novo, površine 1824 m² i 848/2488 dijela k.č. 3587/1 k.o. Sesvete Novo, površine 2488 m², iznosi 274.445,08 eura (107,71 eur/m²), odnosno 2.070.000,00 kuna (fiksni tečaj konverzije 7,53450 kn), a za koji elaborat je Procjeniteljsko povjerenstvo na 40. sjednici održanoj 17. studenog 2022. donijelo zaključak da je izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

Kako je u prethodnom dijelu teksta navedeno, na zahtjev ovog ureda za dodatnim očitovanjem i obrazloženjem izrađenog procjembenog elaborata, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Ivan Čević, dipl. ing. građ., izradio je novi Procjembeni elaborat, procjena vrijednosti nekretnine, broj: 007/2023 iz siječnja 2023., prema kojem procijenjena tržišna vrijednost predmetnih 1700/1824 dijela k.č. 3583/1 k.o. Sesvete Novo, površine 1824 m², odnosno novoformirane k.č. 3583/1 k.o. Sesvete Novo, površine 1700 m² i 848/2488 dijela k.č. 3587/1 k.o. Sesvete Novo, površine 2488 m², odnosno novoformirane k.č. 3587/5 k.o. Sesvete Novo, površine 848 m², iznosi 310.000,00 eura (120,44 eura/m²), odnosno 2.335.695,00 kuna (fiksni tečaj konverzije 7,53450), a za koji je Procjeniteljsko povjerenstvo na 4. sjednici održanoj 2. veljače 2023. donijelo zaključak da je izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

2. Nekretnine sukladno zahtjevu za kupnju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba društva SOPNICA GRAĐENJE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 271, i to:

- k.č. 3587/3, put, Hrvatica, površine 758 m², upisana u z.k.ul. 1343 k.o. Sesvete Novo kao Grad Zagreb – javno dobro u općoj uporabi, za koju je, kao prethodno pravno pitanje prije raspolaganja zemljištem, Gradska skupština Grada Zagreba donijela Zaključak o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi, KLASA: 024-01/22-03/305, URBROJ: 251-16-04-22-5 od 12. rujna 2022. (Službeni glasnik Grada Zagreba 26/22), i

- k.č. 3583/2, livada, Hrvatica, površine 460 m², upisana u z.k.ul. 1054 k.o. Sesvete Novo kao vlasništvo Grada Zagreba,

obje formirane prijavnim listom za katastar br. 1 geodetskog elaborata RN 9/2022 k.o. Sesvete Novo, radi formiranja nove građevne čestice označene kao k.č. 3590/1 k.o. Sesvete Novo, površine 9833 m², u skladu s geodetskim elaboratom RN 9/2022 k.o. Sesvete Novo i pravomoćnom Građevinskom dozvolom, broj: 21/2022, KLASA: UP/I-361-03/21-001/881, URBROJ: 251-10-22-1/029-22-36 od 19. siječnja 2022., izrađenom u skladu s Urbanističkim planom uređenja Gospodarska zona Sesvete – sjever (Službeni glasnik Grada Zagreba 28/18 – pročišćeni tekst), za izgradnju građevine trgovačko – poslovne namjene, izgradnju nadstrešnice i transformatorske stanice NTS 1283 TC Sopnica na novoformiranoj k.č. 3590/1 k.o. Sesvete Novo, sa SN kabelskim priključkom preko novoformirane k.č. 3590/1 k.o. Sesvete Novo, k.č. 3589/1 k.o. Sesvete Novo i k.č. 3661/1 k.o. Sesvete Novo, u Sesvetama, Ulica 144. brigade Hrvatske vojske bb, u skladu s glavnim projektom ZOP 117/20 koji je ovjerio glavni projektant ovlašteni arhitekt Danijel Grbeša, mag. ing. arh., a koji je sastavni dio Građevinske dozvole.

Prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana Sesveta (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/15 – pročišćeni tekst), kartografskom prikazu: *1. Korištenje i namjena prostora* predmetne čestice nalaze se unutar površine gospodarske namjene (G), dok se prema kartografskom prikazu: *4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4.a Urbana pravila* nalaze unutar urbanog pravila Gospodarska zona Sesvete (3.1.), članak 65. Odluke. Prema kartografskom prikazu: *4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4.c Područja primjene planskih mjera zaštite* zemljište se nalazi na području za koje propisana obveza donošenja urbanističkog plana uređenja te za koje je i donesena Odluka o donošenju

Urbanističkog plana uređenja Gospodarska zona Sesvete – sjever (Službeni glasnik Grada Zagreba 6/05, 1/08 i 23/18). Predmetni zahvat se prema navedenoj Odluci, kartografskom prikazu: 1. *Korištenje i namjena površina* nalazi unutar površina gospodarske namjene (G), oznake zone G-41, omeđene ulicama: „Ulica 5“, „Ulica 6“ i Ulica 144. brigade Hrvatske vojske, te na zapadu medom trgovačkog centra „LIDL“.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Ivan Čeović, dipl. ing. građ., izradio je Procjembeni elaborat, broj: 142/2022 iz listopada 2022., prema kojem procijenjena tržišna vrijednost predmetnih k.č. 3587/3 k.o. Sesvete Novo, površine 758 m² i k.č. 3583/2 k.o. Sesvete Novo, površine 460 m², iznosi 988.000,00 kuna, odnosno 131.190,78 eura (fiksni tečaj konverzije 7,53450), a za koji je Procjeniteljsko povjerenstvo na 40. sjednici održanoj 17. studenog 2022. donijelo zaključak da je izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

Na zahtjev ovog ureda za dodatnim očitovanjem i obrazloženjem izrađenog procjembenog elaborata, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Ivan Čeović, dipl. ing. građ., izradio je novi Procjembeni elaborat, procjena vrijednosti nekretnine, broj: 006/2023 iz siječnja 2023., prema kojem procijenjena tržišna vrijednost predmetnih k.č. 3587/3 k.o. Sesvete Novo, površine 758 m² i k.č. 3583/2 k.o. Sesvete Novo, površine 460 m², iznosi 147.000,00 eura (120,44 eura/m²), odnosno 1.107.571,50 kuna (fiksni tečaj konverzije 7,53450), a za koji je Procjeniteljsko povjerenstvo na 4. sjednici održanoj 2. veljače 2023. donijelo zaključak da je izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

3. Nekretnina sukladno zahtjevu za kupnju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba društva CROATIA – tehnički pregledi d.o.o. iz Zagreba, Savska cesta 4, i to:

- k.č. 7241/33, dvorište, površine 515 m² upisana u z.k.ul. 1344 k.o. Sesvete Novo, za koju je Zaključkom Gradske skupštine Grada Zagreba o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi, KLASA: 024-01/22-03/65, URBROJ: 251-16-03-22-6 od 25. 2. 2022. (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/22) ukinut status javnog dobra u općoj uporabi,

radi formiranja nove građevinske čestice označene kao k.č. 7241/26 k.o. Sesvete Novo površine 5143 m², sukladno prijavnom listu br. 2 za katastar i zemljišnu knjigu RN 175/2021 k.o. Sesvete, a sve u skladu s pravomoćnom građevinskom dozvolom, KLASA: UP/I-361-03/21-01/255, URBROJ: 251-13-22-4/007-2021-18 od 26. 5. 2021. za izgradnju jednokatne poslovne građevine – stanice za tehnički pregled vozila s tehnološkim i administrativnim prostorom za pregled i osiguranje vozila u prizemlju te uredskim i pomoćnim prostorima na katu; GBP-a 1.171,47 m², tlocrta razvijenog unutar dimenzija 38,39 m x 25,45 m, dvije nadstrešnice za parkirališna mjesta, obje tlocrtnih dimenzija 15,40 m x 5,20 m i treća nadstrešnica za parkirališna mjesta, tlocrta razvijenog unutar dimenzija 13,25 m x 5,20 m te dva totoma – reklamna panoa, sve na novoformiranoj k.č. 7241/26 k.o. Sesvete, u Sesvetama, Ulica Ljudevita Posavskog 7, u skladu s glavnim projektom, zajedničke oznake CTP/SE-GL-01 od studenog 2020. koji je ovjerio glavni projektant Željka Lovrić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A4617; tvrtka »Interkonzalting« d.o.o. iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 43c, koji je ovjeren kao sastavni dio građevinske dozvole.

Prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 9/16 i 12/16 – pročišćeni tekst) i pripadajućim kartografskim prikazima, predmetni dio k.č. 7241/1 k.o. Sesvete nalazi u zoni gospodarske namjene – poslovne (K), izvan zone rezervacije proširenja Ulice Ljudevita Posavskog, gdje se

primjenjuje urbano pravilo (3.1.) Urbana preobrazba, te se prema procedurama urbano – prostornog uređenja nalazi u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja „Gospodarska zona Sesvete – sjever“.

Sukladno Urbanističkom planu uređenja „Gospodarska zona Sesvete sjever“ (Službeni glasnik Grada Zagreba 6/05, 1/08, 23/18 i 28/18-izmjene i dopune), prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena prostora“, predmetna čestica se nalazi u zoni gospodarske namjene – poslovne (planska oznaka K), unutar kazete oznake „K-9“, dok se prema kartografskom prikazu „Način i uvjeti gradnje“ nalazi u zoni za koju je predviđeno uklanjanje, rekonstrukcija, zamjena i nova gradnja – promjena korištenja radi poboljšanja funkcionalnosti dijelova zone. Člankom 15. navedene Odluke u zoni K-9 može se rekonstruirati ili zamijeniti postojeća benzinska postaja, te se uz nove i zamjenske građevine, poslovne, uredske, trgovačke, uslužne i komunalno – servisne namjene mogu graditi građevine i u njima uređivati prostori za sljedeće prateće namjene: istraživačke centre i škole vezane za gospodarske djelatnosti, poduzetničko – poslovne centre, specijalizirane prodavaonice, izložbeno – prodajne salone i slično, ugostiteljske građevine i građevine za zabavu, te javne garaže.

Sukladno procjembenom elaboratu izrađenom po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivne građevina d.o.o. pod brojem: 01/Z/2022 od 30. 11. 2022. procijenjena tržišna vrijednost k.č. 7241/33 k.o. Sesvete Novo površine 515 m² iznosi 136.541,95 eura, odnosno 1.030.000,00 kuna prema konverzijskom tečaju 1 EUR=7,53450 kn, što iznosi 265,13 eura/m², te je Procjeniteljsko povjerenstvo na 44. sjednici održanoj 22. 12. 2022. donijelo zaključak da je elaborat izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 3. sjednici održanoj 26. 1. 2023. ponovno razmatralo navedeni procjembeni elaborat te je potvrdilo da smatra da je navedeni elaborat s obzirom na namjenu prema UPU Gospodarska zona Sesvete-sjever (K) te svim ostalim okolnostima, uključujući i usporedne tržišne vrijednosti, izrađen sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivne građevina d.o.o. zastupano po ovlaštenoj sudskoj vještakinji Nedjeljki Čengiji, dostavilo je svoje očitovanje 26. 1. 2023. te se očitovalo na način da je procjembeni elaborat za k.č. 7241/33 k.o. Sesvete Novo izrađen sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i važećem Pravilniku te sukladno vještinama procjenitelja, te ostaje pri izrađenoj procjeni i mišljenja je da ista odražava stvarno stanje cijena zemljišta na promatranoj lokaciji.

4. Nekretnina sukladno zahtjevu za kupnju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba društva MARKO-USLUGE NEKRETNINE d.o.o. iz Sesveta, Resnička ulica 12, i to:

- k.č. 3080/1 k.o. Sesvete Novo, livada, površine 1244 m² m²,

radi formiranja nove građevinske čestice označene kao k.č. 3081/1 k.o. Sesvete Novo ukupne površine 3246 m², sukladno prijavnom listu za katastar RN-23/2022 k.o. Sesvete Novo u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom, KLASA: UP/I-350-05/21-01/65, URBROJ: 251-13-21-1/024-21-6 od 4. 5. 2021. i pravomoćnim rješenjem o ispravku pogreške, KLASA: UP/I-350-05/21-01/65, URBROJ: 251-13-21-1/024-21-7 od 26. 5. 2021., za rekonstrukciju postojeće poslovne zgrade na k.č. 3081/1 i 3081/4, obje k.o. Sesvete i na dijelu k.č. 3080 k.o. Sesvete, Sesvete, Resnička ulica 12 (novoformirana k.č. 3081/1 k.o. Sesvete) u skladu s idejnim arhitektonskom projektom oznake 58-19, srpanj 2020. – rev. 3. 2021., koji je ovjerio projektant ovlašten arhitekt Marko Vuger (broj ovlaštenja: A 4273), projektni ured Zemljana grupa d.o.o. za projektiranje i nadzor građenja, Sesvete, Bjelovarska 3, koji je sastavni dio lokacijske dozvole.

Prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana Sesveta (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/15 - pročišćeni tekst), kartografskom prikazu: 1. Korištenje i namjena prostora predmetne čestice od kojih se formira nova čestica 3081/1 k.o. Sesvete nalazi unutar zone gospodarske namjene (G), dok se prema kartografskom prikazu: 4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4.a Urbana pravila 4. nalaze unutar urbanog pravila Gospodarska zona Sesvete (3.1.). Prema kartografskom prikazu: Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4.c Područja primjene planskih mjera zaštite zemljište se nalazi na području za koje je propisana obveza donošenja Urbanističkog plana uređenja, te za koje je i donesena Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja „Gospodarska zona Sesvete – sjever“ (Službeni glasnik Grada Zagreba 6/05, 1/08, 23/18 i 28/18-izmjene i dopune).

Predmetni zahvat se prema navedenoj Odluci, kartografskom prikazu: 1. Korištenje i namjena prostora, nalazi unutar površina gospodarske namjene (G), oznake zone G-29, na raskrižju Ulica 1 i Ulica 6.

Sukladno procjembenom elaboratu izrađenom po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivne građevina d.o.o. pod brojem: 02/Z/2022 od 5. 12. 2022. procijenjena tržišna vrijednost k.č. 3080/1 k.o. Sesvete Novo površine 1244 m² iznosi 134.053,44 eura, odnosno 1.010,000,00 kuna prema konverzijskom tečaju 1 EUR=7,53450 kn, odnosno 107,71 eura/m², te je Procjeniteljsko povjerenstvo na 44. sjednici održanoj 22. 12. 2022. donijelo zaključak da je elaborat izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 3. sjednici održanoj 26. 1. 2023. ponovno razmatralo navedeni procjembeni elaborat te je potvrdilo da smatra da je navedeni elaborat s obzirom na namjenu prema UPU Gospodarska zona Sesvete-sjever (G) te svim ostalim okolnostima, uključujući i usporedne tržišne vrijednosti, izrađen sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivne građevina d.o.o. zastupano po ovlaštenoj sudskoj vještakinji Nedjeljki Čengiji, dostavilo je svoje očitovanje 26. 1. 2023. te se očitovalo na način da je procjembeni elaborat za k.č. 3080/1 k.o. Sesvete Novo izrađen sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i važećem Pravilniku te sukladno vještinama procjenitelja, te ostaje pri izrađenoj procjeni i mišljenja je da ista odražava stvarno stanje cijena zemljišta na promatranoj lokaciji.

Tražene druge procjene gore navedenih nekretnina molimo dostaviti pozivom na gornju Klasu.

Molimo žurnost u postupanju!

S poštovanjem,

PROČELNICA
Zorica Zulić, dipl. iur.



Prilozi: kao u tekstu



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

KLASA: 944-01/23-01/101
URBROJ: 251-11-11/001-23-10
Zagreb, 10. ožujka 2023.

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

Primljeno: 10.03.2023. 15:26 h	
Klasifikacijska oznaka	Jednoliceva jedinica
944-01/21-001/1006	251-11-11
Uredbeni broj	Prilog
251-11-11/008-23-40	0

QRXKYYOGEaSWYRSyLSKA

AS

**MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE**
Visoko procjeniteljsko povjerenstvo
Zagreb, Ulica Republike Austrije 20

VEZA KLASA: 364-04/23-03/1

PREDMET: – prodaja nekretnina na području UPU Gospodarska zona Sesvete-sjever
– dopuna zahtjeva za izradu druge procjene vrijednosti nekretnina, dostavlja se

Poštovani,

Dopisom od 23. veljače 2023. zatražena je od Visokog procjeniteljskog povjerenstva, kao nadležnog tijela, izrada druge procjene vrijednosti nekretnina sukladno članku 19. stavak 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15), u predmetima prodaje građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba koja se nalaze na području Urbanističkog plana uređenja Gospodarska zona Sesvete-sjever, sukladno članku 176., točka 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) kojim je uređeno da su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine, odnosno investitora, po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice.

Dopisom od 02. ožujka 2023. zatražili ste proširenje zahtjeva za izradu druge procjene za četiri (4) nekretnine, u smislu odredbi članka 3. stavka 2. Zakona, odnosno odredbi članka 67. stavak 2. i 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, odnosno dostavu podataka o zadatku i svrsi, prostornoj identifikaciji, opisu vrste pravnog posla zbog kojeg se druga procjena izrađuje, te danu kakvoće i danu vrednovanja. Također se traži uplata naknade troškova i nagrada Visokom procjeniteljskom povjerenstvu u ukupnom iznosu od 5.460,88 eura odnosno 41.145,00 kuna s PDV-om prema Poslovniku o radu Visokog procjeniteljskog povjerenstva.

Nastavno na vaše traženje, očitujemo se kako slijedi:

Zadatak i svrha, te opis pravnog posla zbog kojeg se izrađuje druga procjena navedeni su u osnovnom zahtjevu od 23. veljače 2023., no ponovno ističemo kako se za svaku od četiri (4) procjene radi o izradi druge procjene tržišne vrijednosti u svrhu sklapanja ugovora o kupoprodaji građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba, koja se nalaze na području Urbanističkog plana uređenja Gospodarska zona Sesvete-sjever, sukladno članku 176., točka 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) kojim je uređeno da su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine, odnosno investitora, po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice.

Prostorna identifikacija nekretnina je detaljno navedena u osnovnom zahtjevu od 23. veljače 2023., te je potkrijepljena dostavljenom dokumentacijom za nekretnine za sve četiri (4) tražene procjene vrijednosti.

Dan vrednovanja i dan kakvoće su jednaki, a radi se o danu izrade druge procjene tržišne vrijednosti od strane Visokog procjeniteljskog povjerenstva.

Također dostavljamo potvrdu Zagrebačke banke d.d. o uplati naknade troškova i nagrada Visokom procjeniteljskom povjerenstvu u ukupnom iznosu od 5.460,88 eura odnosno 41.145,00 kuna s PDV-om.

Tražene druge procjene navedenih nekretnina molimo dostaviti pozivom na gornju Klasu.

Molimo žurnost u postupanju!

S poštovanjem,

PROČELNICA

Zorica Zulić, dipl. iur.



Prilozi: kao u tekstu

Dostaviti na spis:

-KLASA: 944-01/21-01/1006

-KLASA: 944-01/21-01/1007

-KLASA: 944-05/21-01/233

-KLASA: 944-05/19-01/62



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE
Vodnikova 14

KLASA: 940-01/23-018/3
URBROJ: 251-11-01/023-23-2
Zagreb, 26. siječnja 2023.

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM GRADA

Primljeno: 27.01.2023 15:01 h		
Klasifikacijska oznaka	Ustrojstvena jedinica	
944-01/21-001/1006	251-14-11	
Uredžbeni broj	Prilog	Vrijednost
251-11-01-23-29	0	



HyEkKgvIXLmEopD_h5Gktg

ZAPISNIK

3. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva sastavljen 26. siječnja 2023. god. u sobi 108, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, Vodnikova 14.

Započeto u 13:30 sati.

Nazočni:

Za povjerenstvo:

1. Nikica Milas, predsjednik Povjerenstva
2. Nikola Anić, zamjenik predsjednika Povjerenstva
3. Dubravko Ranilović, član Povjerenstva
4. Dubravka Petra Lubin, članica Povjerenstva
5. Tomislav Beširević, član Povjerenstva

Zapisničarka: Morena Far

ELABORATI:

1.1.- 1.4. GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER

1.1.CROATIA TEHNIČKI PREGLEDI d.o.o. (Klasa predmeta: 940-01/22-019/115) -
Procjembeni elaborat br. 01/Z/2022 izrađen u studenom 2022. od tvrtke Ivne građevina
d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 7241/33 k.o. Sesvete novo, Ulica Ljudevita Posavskog,
Sesvete. (pozitivno mišljenje na 44./2022 sjednici, 7. točka)

Moim uradžbirati na KLASU: 944-01/21-001/1006
27.1.2023.
A. Sudić

1.2. MARKO USLUGE NEKRETNOSTI d.o.o. (Klasa predmeta: 940-01/22-019/117) – Procjembeni elaborat br. 02/Z/2022 izraden u prosincu 2022. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 3080/1 k.o. Sesvete novo, Resnička ulica, Sesvete. (*pozitivno mišljenje na 44./2022 sjednici, 8. točka*)

1.3. SOPNICA GRAĐENJE d.o.o. (Klasa predmeta: 940-01/22-019/90) – Procjembeni elaborat br. 142/2022 izraden u listopadu 2022. od stalnog sudskog vještaka Ivana Čevića, d.i.g., za zemljište oznake z.k.č. 3583/2 i 3587/3 obje k.o. Sesvete novo. (*pozitivno mišljenje na 40./2022 sjednici, 5.1. točka*)

1.4. SOPNICA GRAĐENJE d.o.o. (Klasa predmeta: 940-01/22-019/91) – Procjembeni elaborata br. 143/2022 izraden u listopadu 2022. od stalnog sudskog vještaka Ivana Čevića, d.i.g., za zemljište oznake z.k.č. 3583/1 i 3587/1 obje k.o. Sesvete novo. (*pozitivno mišljenje na 40./2022 sjednici, 5.2. točka*)

2. ULICA JANKOMIR - (Klasa predmeta: 940-01/22-022/149) - Procjembeni elaborat izraden u svibnju 2022. od stalnog sudskog vještaka Dragutina Gergelya, ing.arh., za dio zemljišta oznake z.k.č. 13/3 k.o. Jankomir, nf. z.k.č. 13/5 i 13/8 obje k.o. Jankomir u postupku osiguranja dokaza;
- Osnovni elaborat - (*negativno mišljenje na 22./2022 sjednici, 2.1. točka*)
 - Dopuna elaborata - (*pozitivno mišljenje na 34./2022 sjednici, 1.1. točka dopune*)

ELABORATI: 6 kom.

Mišljenje Povjerenstva je sljedeće:

NOVI ELABORATI:

Točka 1.1.-1.4.

Temeljem zahtjeva za očitovanje, Povjerenstvo je naknadno analiziralo predmetne elaborate te je sljedećeg mišljenja;

Povjerenstvo smatra da su navedeni elaborati s obzirom na njihovu namjenu prema UPU Gospodarska zona Sesvete sjever (K i G), te svim ostalim drugim okolnostima uključujući i usporedne tržišne vrijednosti izradeni sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina.

Ukoliko su se u međuvremenu pojavile neke činjenice ili nastale neke druge okolnosti o kojima Povjerenstvo nije imalo saznanja, a mogle bi utjecati na konačnu tržišnu vrijednost procjenjivanih nekretnina, spremni smo ponovno razmotriti novoizradene procjembene elaborate za predmetne nekretnine.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 2.

Temeljem zahtjeva za očitovanje, Povjerenstvo je naknadno analiziralo predmetni elaborat te je sljedećeg mišljenja;

S obzirom da je vještak utvrdio vrijednost građevine samo u vrijednosti vodnog i komunalnog doprinosa, mišljenja smo da je potrebno provjeriti vrijednost građevine primjenom načela prethodnog učinka, te utvrditi ako je moguće vrijeme kada je predmetna nekretnina izgrađena.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Dovršeno u 15:10 sati.

Za Procjeniteljsko povjerenstvo:

1. **Nikica Milas, dipl. ing arh., predsjednik Povjerenstva** _____
2. **mr. occ. Nikola Anić, ing. građ., zamjenik predsjednika Povjerenstva** _____
3. **Dubravko Ranilović, dipl. iur., član Povjerenstva** _____
4. **Dubravka-Petra Lubin, dipl. ing. arh., članica Povjerenstva** _____
5. **Tomislav Beširević, dipl.occ., član Povjerenstva** _____



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE
Vodnikova 14

KLASA: 940-01/22-018/40
URBROJ: 251-11-01/023-22-2
Zagreb, 17. studenog 2022.

Z A P I S N I K

40. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva sastavljen 17. studenog 2022.god. u sobi 108, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, Vodnikova 14.

Započeto u 12:00 sati.

Nazočni:

Za povjerenstvo:

1. Nikica Milas, predsjednik Povjerenstva
2. Nikola Anić, zamjenik predsjednika Povjerenstva
3. Dubravko Ranilović, član Povjerenstva
4. Dubravka Petra Lubin, članica Povjerenstva

Zapisničarka: Morena Far

NOVI ELABORATI:

1. BIBINJSKA ULICA – davanje mišljenja o usklađenosti procjembenih elaborata izrađenih u kolovozu 2022. od stalnog sudskog vještaka Ivana Čeočića, d.i.g., za zemljišta u postupku osiguranja dokaza;
 - 1.1. Klasa predmeta: 940-01/22-022/247 – Elaborat br. 373/2021 za zemljište oznake z.k.č. 62/1 k.o. Hrašće, nf. z.k.č. 62/7 k.o. Hrašće.

- 1.2. Klasa predmeta: 940-01/22-022/240 – Elaborat br. 374/2021 za zemljište oznake z.k.č. 68/6 k.o. Hrašće, nf. z.k.č. 68/6 k.o. Hrašće.
- 1.3. Klasa predmeta: 940-01/22-022/239 – Elaborat br. 375/2021 za zemljište oznake z.k.č. 72/6 obje k.o. Hrašće, nf. z.k.č. 72/8 i 72/9 obje k.o. Hrašće.
- 1.4. Klasa predmeta: 940-01/22-022/238 – Elaborat br. 376/2021 za zemljište oznake z.k.č. 81/3 k.o. Hrašće, nf. z.k.č. 81/3 k.o. Hrašće.
2. BIBINJSKA ULICA (Klasa predmeta: 940-01/22-022/259) - davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata izrađenog u lipanj 2022. od stalnog sudskog vještaka Hrvoja Balija dipl.ing., za zemljište oznake z.k.č. 60/1 k.o. Hrašće, nf. z.k.č. 60/4 k.o. Hrašće u postupku izvlaštenja.
3. CIGLARSKI PUT – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenih elaborata izrađenih u ožujku 2022. od tvrtke Ing ekspert d.o.o., za zemljišta u svrhu darovanja;
 - 3.1. Klasa predmeta: 940-01/22-019/60 – Elaborat br. 66/1262/2021 za zemljište oznake z.k.č. 756/35, 756/36 obje k.o. Demerje.
 - 3.2. Klasa predmeta: 940-01/22-019/61 – Elaborat br. 67/1263/2021 za zemljište oznake z.k.č. 756/2 k.o. Demerje.
 - 3.3. Klasa predmeta: 940-01/22-019/62 – Elaborat br. 68/1264/2021 za zemljište oznake z.k.č. 756/37 k.o. Demerje.
4. BAZEN DUBRAVA (Klasa predmeta: 940-01/22-022/271) - davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. V-47-2022 izrađenog u listopadu 2022. od stalnog sudskog vještaka Gorana Rumenovića, mag.inf.aedif., za zemljište oznake z.k.č. 2986/1452 k.o. Granešina u postupku osiguranja dokaza.
5. SOPNICA GRAĐENJE d.o.o. – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenih elaborata izrađenih u listopadu 2022. od stalnog sudskog vještaka Ivana Čcovića, d.i.g., za zemljišta u svrhu prodaje zemljišta;
 - 5.1. Klasa predmeta: 940-01/22-019/90 – Elaborat br. 142/2022 za zemljište oznake z.k.č. 3583/2 i 3587/3 obje k.o. Sesvete novo.
 - 5.2. Klasa predmeta: 940-01/22-019/91 – Elaborat br. 143/2022 za zemljište oznake z.k.č. 3583/1 i 3587/1 obje k.o. Sesvete novo.
6. ALLEGHENY FINANCIAL d.o.o. c/a GRAD ZAGREB (Klasa predmeta: 940-01/22-022/275) - davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata izrađenog u rujnu 2022. od stalne sudske vještakinje Maje Petrović, d.i.g., za zemljišta oznake z.k.č. 2116/1, 2116/6, 2116/8, 2116/10, 2116/11 i 2116/13 sve k.o. Grad Zagreb u naravi zemljište ispod 200 parkirnih mjesta u cijelosti te ispod dijelova 25 parkirnih mjesta (Ulica Germana Bužana).

DOPUNE ELABORATA:

Točka dopune: SABUNIČKA ULICA (Klasa predmeta: 940-01/21-021/508) - davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata izradene u svibnju 2022. od stalnog sudskog vještaka Hrvoja Balijske, d.i.g. za dio zemljišta oznake z.k.č. 83/2 k.o. Hrašće u postupku osiguranja pokaza. (negativno mišljenje na 51./2021. sjednici).

Točka dopune: RBA d.o.o. c/a DAVOR ŠTRKALJ, OVR-1732/21 (Klasa predmeta: 940-01/22-19/58) – davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata br. V-113-2022 izradene u listopadu 2022. od stalnog sudskog vještaka Gorana Korice, mag. ing. acdif., za stan u Zagrebu na adresi Kolarova ulica 8 na 4. katu, površine 24,27 m². (negativno mišljenje na 23./2022. sjednici).

NOVI ELABORATI: 12 kom.
DOPUNE ELABORATA: 2 kom

Mišljenje Povjerenstva je slijedeće:

NOVI ELABORATI:

Točka 1.1.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.
Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 1.2.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.
Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 1.3.

Povjerenstvo ne prihvaća elaborat.
Nije jasno, zašto procjenitelj nekretninu oznake k.č. 1570/5 k.o. Odra smatra zemljištem 1. kategorije, a nekretninu oznake k.č. 1570/4 k.o. Odra smatra zemljištem 2. kategorije.
Nekretnina oznake k.č. 1570/5 k.o. Odra svojim oblikom nikako ne može biti zemljište 1. kategorije. Također, u elaboratu nije navedeno kada je predmetna parcela formirana niti je navedena osnovna parcela od koje su nastale k.č. 1570/5 i 1570/4 k.o. Odra .
Ukoliko je osnovna parcela bila oznake k.č. 1570/1 k.o. Odra procjenitelj je trebao postupiti sukladno članku 53. ZPVN-a.

Napomena:

Na prvoj stranici procjemenog elaborata ispravan je broj elaborata na ostalim stranicama. U zaglavlju elaborata prikazan je krivi broj elaborata.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 1.4.

Povjerenstvo prihvća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 2.

Povjerenstvo ne prihvća elaborat.

Procjenitelj je izračun proveo na osnovu transakcija iz različitih cjenovnih blokova (●dra i Veliko Polje), te zbog navedenog dobio nižu cijenu u odnosu na druge procjene s istog područja. Povjerenstvo je mišljenja da bi procjenitelj trebao zatražiti novi izvadak koji će sadržavati isključivo transakcije iz cjenovnog bloka Veliko Polje.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 3.1.

Povjerenstvo prihvća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 3.2.

Povjerenstvo prihvća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 3.3.

Povjerenstvo prihvća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 4.

Povjerenstvo prihvća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 5.1.

Povjerenstvo prihvća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 5.2.

Povjerenstvo prihvća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 6

Povjerenstvo

Primjenjuje

kao da

dozvoljeno

obuhvaćeno

prethodno

mješovito

intenzivno

na

po

o

u

Točka 6.

Povjerenstvo ne prihvaća elaborat.

Primjenom načela prethodnog učinka nepravilno je utvrđena kategorija zemljišta kao prva umjesto kao druga odnosno nepravilno je utvrđena naknada za gubitak prava. Naime, iz priložene lokacijske dozvole razvidno je da se stražnje zemljište, a koje gotovo u potpunosti čini znatan dio predmetnog obuhvata nekadašnje k.č. 1978/1 i 1978/5 k.o. Peščenica, nije bio pogodan za gradnju bez prethodnog ishoda dozvola za internu pristupnu prometnicu i parkirališta. Nepravilno je utvrđena mjera građevinskog korištenja primjenom načela prethodnog učinka budući je izračunata interpolacijom nespojivih mjera građevinskog korištenja odnosno izračunatog kis-a u visini od 0,76 na str. 13. procjembenog elaborata. Posljedičnih gubitaka nema, a nepravilno su utvrđeni posljedični gubici budući su na str. 25. korištene prilagodbe koje premašuju dopušteni iznos od 40 % vrijednosti iz odredbe čl. 19 PMPVN-a. Iznos naknade za izvlaštene nekretnine nepravilno je utvrđen jer su posljedični gubici raspoređeni samo na zemljište ispod parkirališnih mjesta u površini od 2.431,80 m² umjesto na cjelokupnu ploštinu javne namjene od 7.861 m² s kojom čine jedinstvenu cjelinu. Slijedom toga iznos naknade za izvlaštene nekretnine utvrđen je u visini naknade tržišne vrijednosti pogodnog poljoprivrednog zemljišta.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

DOPUNE ELABORATA:

1. Točka dopune:

Povjerenstvo prihvaća dopunu elaborata.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

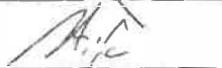
2. Točka dopune:

Povjerenstvo ne prihvaća dopunu elaborata.

Osim međuvremenskog, provedeno je i interkvalitativno izjednačenje temeljem Priloga 5. Pravilnika o MPVN u kojem je za stanove s identičnim obilježjima koristio koeficijent katnosti od 1.08, koeficijent orijentacije od 0.92 te koeficijent povoljnosti od 0.98 čime je međuvremenski izjednačena vrijednost stana neutemeljeno umanjena za 38,85 €/m² odnosno vrijednost cijeloga stana je ukupno umanjena za 942,98 €. Naime, sukladno odredbi čl. 4. st. 1. podst. 9. Zakona interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti do kojih dolazi zbog razlika u kvalitativnim obilježjima između poredbenih cijena i nekretnine koja je predmet procjene vrijednosti. U predmetnom procjembenom elaboratu nekretnina (stan) koja je predmet procjene ima identična obilježja kakvoće kao usporedive nekretnine iz izvotka – dakle, razlike u kvalitativnim obilježjima tj. obilježjima kakvoće ne postoje pa je provedeno međuvremensko izjednačenje temeljem Priloga 5. Pravilnika o MPVN-a u suprotnosti s odredbom čl. 4. st. 1. podst. 9. Zakona. Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Dovršeno u 12:50 sati.

Za Procjeniteljsko povjerenstvo:

1. **Nikica Milas, dipl. ing arh.,** predsjednik Povjerenstva 
2. **mr. oec. Nikola Anić, ing. građ.,** zamjenik predsjednika Povjerenstva 
3. **Dubravko Ranilović, dipl. iur.,** član Povjerenstva 
4. **Dubravka-Petra Lubin, dipl. ing. arh.,** članica Povjerenstva 



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKA SKUPŠTINA
Odbor za prostorno uređenje

KLASA: 024-01/23-005/26
URBROJ: 251-16-04/004-23-11
Zagreb, 16. veljače 2023.

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM GRADA

Primljeno: 20.02.2023 11:28 r		
Klasifikacijska oznaka	Ustrojstvena jedinica	
944-01/21-001/1007	251-14-11	
Uredbeni broj	Prilog	Vrijednost
251-16-04-23-31	0	



N9Z●7VPjs0enZy6WdNGL0Q

Odboru za financije

Odbor za prostorno uređenje na 19. sjednici, 16. veljače 2023., razmotrio je **Prijedlog zaključka o prodaji građevinskog zemljišta (označenog kao k.č. 3583/2, livada, Hrvatica, upisana u z.k.ul. 1054 k.o. Sesvete novo kao vlasništvo Grada Zagreba i k.č. 3587/3, put, Hrvatica, upisana u z.k.ul. 1343 k.o. Sesvete novo kao Grad Zagreb - javno dobro u općoj uporabi)**, što ga je podnio gradonačelnik Grada Zagreba.

Nakon rasprave Odbor većinom glasova (1 glasa "za" i 3 "suzdržana") nije podržao razmatranje **Prijedloga** i donošenje **Zaključka o prodaji građevinskog zemljišta (označenog kao k.č. 3583/2, livada, Hrvatica, upisana u z.k.ul. 1054 k.o. Sesvete novo kao vlasništvo Grada Zagreba i k.č. 3587/3, put, Hrvatica, upisana u z.k.ul. 1343 k.o. Sesvete novo kao Grad Zagreb - javno dobro u općoj uporabi)**, u predloženom tekstu.

Nakon rasprave Odbor je jednoglasno (4 glasa "za") donio Zaključak kojim predlaže predmet proslijediti visokom procjeniteljskom povjerenstvu na drugu procjenu.

Odbor svoje izvješće upućuje Odboru za financije, matičnom radnom tijelu za ovu točku dnevnog reda.

Izvjestitelj na sjednici Gradske skupštine Grada Zagreba bit će gospodin Mauro Sirotnjak, mag. ing. arch., predsjednik Odbora.

PREDSJEDNIK ODBORA

Mauro Sirotnjak, mag. ing. arch., v.r.

O tome obavijest:

- Stručna služba Gradske uprave
- Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje

Molim uređivati na KLASU: 944-01/21-001/1007
20.2.2023.
A.Štarić

Primljeno: 27.01.2023. 0:20 h		
Klasifikacijska oznaka	Jedinstvena jedinica	
944-01/21-001/1006	251-4-11	
Uvidžani broj	Prihoz	Vrijednost
363-23-28	0	



9XEaTROlyUCaGYW5kti_nQ

Grad Zagreb
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje
Trg Stjepana Radića 1
10000 Zagreb

PREDMET: UPU Gospodarska zona Sesvete-Sjever, procjembeni elaborati za prodaju nekretnina

Veza: Klasa: 944-01/23-001/101
Urbroj: 251-11-11/001-23-2

Poštovani,

Predmetne procjene za k.č.br. 7241/33 k.o. Sesvete novo i k.č.br. 3080/1 k.o. Sesvete novo izrađene su prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i važećem Pravilniku, odnosno vještinama koje procjenitelj ima kod iščitavanja GUP-a i UPU-a.

K.č.br. 7241/3 k.o. Sesvete novo nalazi se u zoni poslovne namjene K i u neposrednoj blizini izgrađeno je više gospodarskih građevina, nadalje predmetna 'kazeta' K namjene nalazi se neposredno uz glavnu prometnicu u Sesvetama, uz ulicu Ljudevita Posavskog. U predmetnom bloku u neposrednoj blizini izvršeno je više transakcija kupoprodaje zemljišta što je dostavljeni Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena i pokazao.

Slijedom navedenog mišljenja sam da je iskazana jedinična cijena zemljišta koje je spremno za građenje i u čijoj se neposrednoj okolini nalaze građevine koje su u upotrebi za buduću građevinu bilo koje namjene, ima potencijal za povrat uloženog (isto se može iščitati iz UPU Gospodarska zona Sesvete – Sjever. 2.2.1. Zona K-2, K-4, K-9, K-10 i K-12).

K.č.br. 3080/1 k.o. Sesvete novo nalazi se u gospodarskoj zoni G namjene. Položajno je smještena u unutrašnjosti od glavne prometnice. U neposrednoj blizini nema izgrađenih gospodarskih građevina, pa je građevina koja je 'izolirana' od glavne prometnice i izgrađena građevina trebala bi biti

Modul uvidžati na KLASU: 944-01/21-001/1006
27.1.2023
A. Šarić

'specifične namjene' kako bi se uložena sredstva mogla povratiti (isto se može isčitati iz UPU Gospodarska zona Sesvete – Sjever, 2.1.2. Zona G-21 i G-29).

Dostavljeni Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena po mom mišljenju odražava cijene za predmetno zemljište.

Slijedom navedenog ostajem kod procjene za predmetne čestice i mišljenja sam da odražavaju stvarno stanje cijena zemljišta na predmetnim mikrolokacijama.

S poštovanjem.

U Zagrebu, 26.01.2023.



Nedjeljka Čengija, stalni sudski vještak
IvNe građevina d.o.o.

Naručitelj: **SOPNICA GRAĐENJE D.O.O.**

Ulica grada Vukovara 271, 10000 Zagreb, Hrvatska

OIB: 69992334729

PROCJEMBENI ELABORAT

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

142/2022

Nekretnina:

- 1. z.k.č.br. 3583/2, ukupne površine 460 m²,
upisana u z.k.ul.br. 1054 k.o. Sesvete novo**
- 2. z.k.č.br. 3587/3, ukupne površine 758 m²,
upisana u z.k.ul.br. 1343 k.o. Sesvete novo**

Svrha izrade
Procjembenog
elaborata:

**Utvrđivanje tržišne cijene dijela zemljišta koji ulazi u parcelu
budućeg trgovačkog centra**

IZRADIO:

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

PREDMET: **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

NEKRETNINA : **1. z.k.č.br. 3583/2, ukupne površine 460 m²,
upisana u z.k.ul.br. 1054 k.o. Sesvete novo**

**2. z.k.č.br. 3587/3, ukupne površine 758 m²,
upisana u z.k.ul.br. 1343 k.o. Sesvete novo**

VLASNIK: **1. Vlasnički dio: 1/1**
GRAD ZAGREB, ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1

NARUČITELJ: **SOPNICA GRAĐENJE D.O.O.**

Ulica grada Vukovara 271, 10000 Zagreb, Hrvatska
OIB: 69992334729

PROCJENITELJ: **Ivan Čeović dipl. ing. građ.**
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Sesvete, Kašinski odvojak 15

DATUM OČEVIDA: **01.06.2022.**

PROCIJENJENA
VRIJEDNOST
NEKRETNINE
NA DAN
VREDNOVANJA:

988.000,00 kn

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

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

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

HRN ISO 9836:2002 Standardi za svojstva zgrada -
definiranje i proračun površina i prostora

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Zakon o zemljišnim knjigama

Zakon o komunalnom gospodarstvu

Zakon o prostornom uređenju i gradnji

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina

HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada

Uredba o visini vodnoga doprinosa

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

Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama,
te podaci prikupljeni od Porezne uprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku
republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku
republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“

Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva
o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

ISPRAVE Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

KLASA: 940-01/22-028/196

URBROJ: 251-11-01/015-22-3

ZAGREB, 18.3.2022.

S A D R Ž A J

A – dio

- 1. Uvod**
 - 1.1. Kronologija
 - 1.2. Očevid
 - 1.3. Zadatak sudskog vještaka
- 2. Podaci o nekretnini - Lokacija i položaj nekretnine**
- 3. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
 - 3.1. Odabir metode procjene
 - 3.2. Prostorno planska namjena nekretnine
 - 3.3. Opći uvjeti
 - 3.4. Izračun
- 4. Zaključak**
- 5. Izjava vještaka**

B - dio

- 1. Kopija e – vlasničkog lista**
- 2. Kopija katastarskog plana**
- 3. Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena sa zahtjevom**

C - dio

- 1. Rješenje Županijskog suda u Zagrebu br. 4 Su – 1102/2020 od 16.11.2020.**

Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

† 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

A – dio

1. Uvod

1.1. Kronologija

Sukladno pozivu predstavnika tvrtke **SOPNICA GRAĐENJE D.O.O.**, Ulica grada Vukovara 271, 10000 Zagreb, Hrvatska, OIB: 69992334729, u daljnjem tekstu **Naručitelj**, pristupio sam procjeni tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

**z.k.č.br. 3583/2, ukupne površine 460 m²,
upisana u z.k.ul.br. 1054 k.o. Sesvete novo**

vlasništvo:

B
Vlastovnica

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

i

**z.k.č.br. 3587/3, ukupne površine 758 m²,
upisana u z.k.ul.br. 1343 k.o. Sesvete novo**

vlasništvo:

B
Vlastovnica

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

Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

† 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

1.2. Očevid

Sukladno ranije izloženom, dana 01.06.2022., obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji, kojom prilikom je izvršena identifikacija predmetnih nekretnina, pregled nekretnina, te je potpisani vještak izradio fotodokumentaciju.

- fotodokumentacija –



Nekretnina koja je predmet procjene u naravi predstavlja gradilište.

1.3. Zadatak sudskog vještaka

- Imenovani sudski vještak dobio je zadatak obaviti vještačenje te dati svoj pisani nalaz i stručno mišljenje, odnosno procijeniti tržišnu vrijednost nekretnina oznake:

**z.k.č.br. 3583/2, ukupne površine 460 m²,
upisana u z.k.ul.br. 1054 k.o. Sesvete novo**

**z.k.č.br. 3587/3, ukupne površine 758 m²,
upisana u z.k.ul.br. 1343 k.o. Sesvete novo**

- dan vrednovanja - je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine. Dakle, dan vrednovanja je: **22.10.2022.**

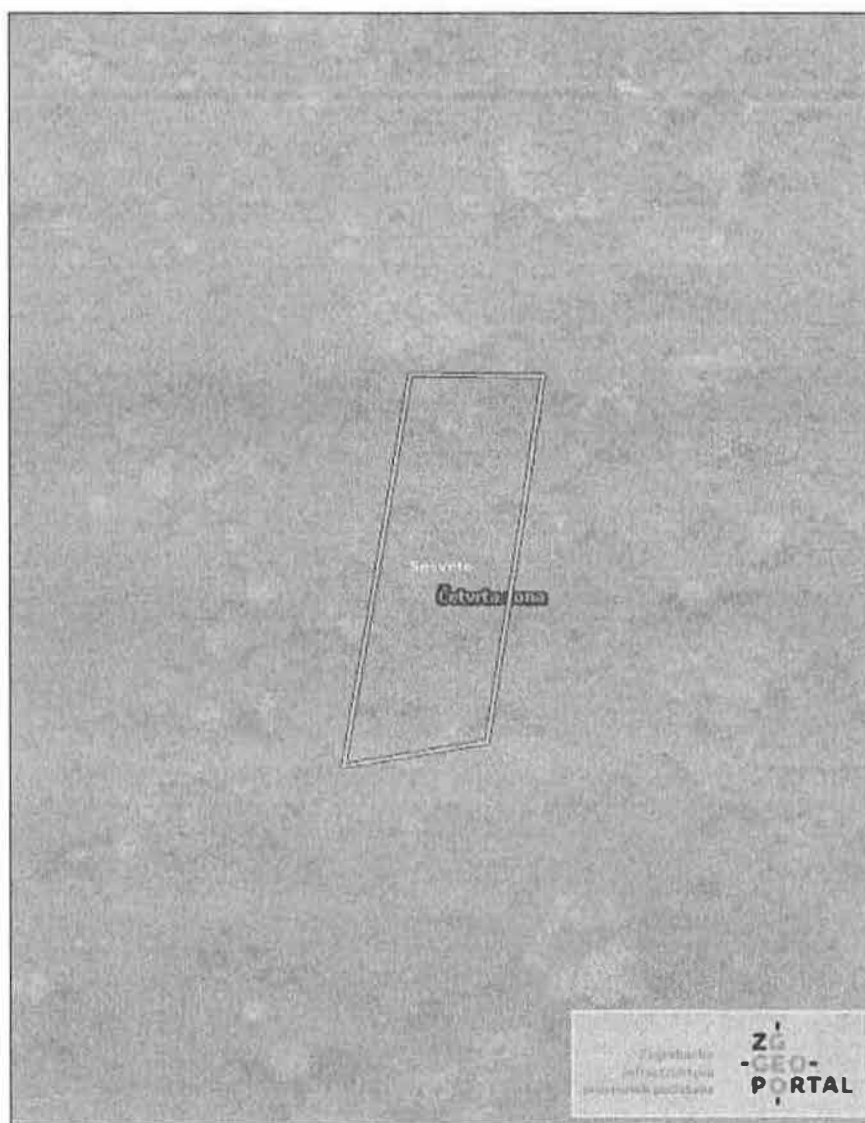
- dan kakvoće je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine. Dakle, dan kakvoće je: **dan očevida 01.06.2022.**

2. Podaci o nekretnini - Lokacija i položaj nekretnine

Adresa (ulica i kućni broj): **Ulica 144. brigade Hrvatske vojske, Sesvete**

Gradska četvrt: **SESVETE**

Zona komunalnog doprinosa: **IV**



Ukupna površina (m ²)
361.81

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

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

Datum ispisa: 20.10.2022.

Predmetna lokacija na GIS karti grada Zagreba

Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com



Približno usjeno 1:1000

Ukupna površina (m²)
758,09

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

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

Datum ispisa: 20.10.2022.

Predmetna lokacija na GIS karti grada Zagreba

Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com



izvadak iz R.N. 9/2022

Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com



DOSADAŠNJE STANJE									NOVO STANJE									
Redni broj	Godina izdavanja	Država	Pravni i imovinski status i način upotrebe	Pravni status	Država	Adresa	Način upotrebe	Površina	Redni broj	Godina izdavanja	Država	Pravni i imovinski status i način upotrebe	Pravni status	Država	Adresa	Način upotrebe	Površina	Redni broj
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	10/21	VI	SOPHICA GRAĐENJE D.O.O. ULICA BRADA VUKOVIĆA 271, ZADREB OIB: 6992331729		3501/3	HRVATICA	LNADA	47										
2	10/21	VI			3502/2	HRVATICA	ORAHICA	10,32										
3	10/21	VI			3503/2	HRVATICA	LNADA	4,60										
4	10/21	VI			3504/2	HRVATICA	LNADA	3,55										
5	10/21	VI			3505/2	HRVATICA	LNADA	7,15										
6	10/21	VI			3506/3	HRVATICA	ORAHICA	4,99										
7	10/21	VI			3507/3	HRVATICA	PUT	7,58										
8	10/21	VI			3508/1	SOPHICA	LNADA	15,15										
9	10/21	VI			3509/3	SOPHICA	LNADA	10,63										
10	10/21	VI	SOPHICA GRAĐENJE D.O.O. ULICA BRADA VUKOVIĆA 271, ZADREB OIB: 6992331729		3510/1	Ulica 144. bregda Hrvatske vojske	LNADA	23,2										
11	10/21	VI			3511/2	Ulica 144. bregda Hrvatske vojske	LNADA	25										
12	10/21	VI			3512/1	Ulica 144. bregda Hrvatske vojske	LNADA	6,87										
13	10/21	VI			3513/1	Ulica 144. bregda Hrvatske vojske	LNADA	2,95										
14	10/21	VI			3515/1	Ulica 144. bregda Hrvatske vojske	LNADA	4,4										
								90,20										
								12										

3583/2	HRVATICA	LNADA	4,60				3583/2	PONIŠTAVA SE I SPAJA U KČ. 3590/1
3587/3	HRVATICA	PUT	7,58				3587/3	PONIŠTAVA SE I SPAJA U KČ. 3590/1

izvadak iz R.N. 9/2022

Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

3. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

3.1. Odabir metode procjene

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

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

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

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

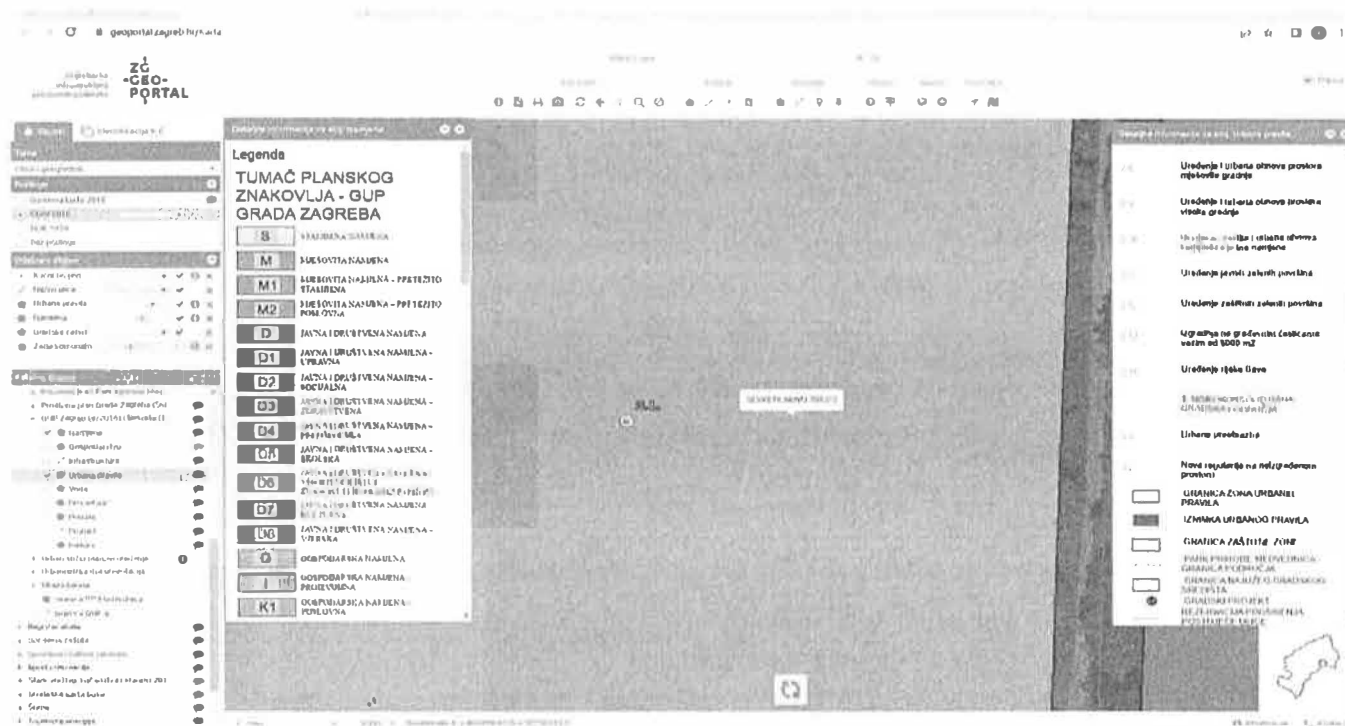
Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za izračun tržišne vrijednosti dijelova predmetnih nekretnina, odabiremo **Poredbenu metodu**.

3.2. Prostorno planska namjena nekretnine

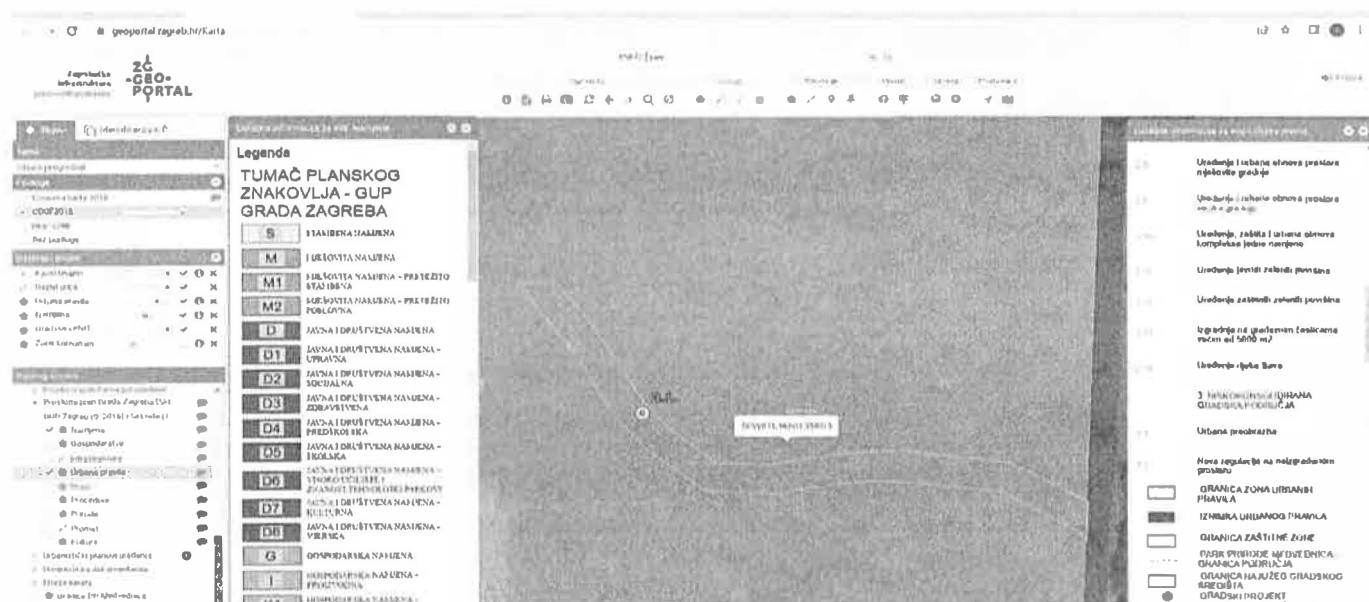
Prema podacima iz važećeg Izmjene i dopune GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA SESVETA (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 19/15), predmetna se nekretnina nalazi u površinama za koje je propisano donošenje Urbanističkog plana uređenja.

Generalni urbanistički plana grada Zagreba



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

Generalni urbanistički plana grada Zagreba



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

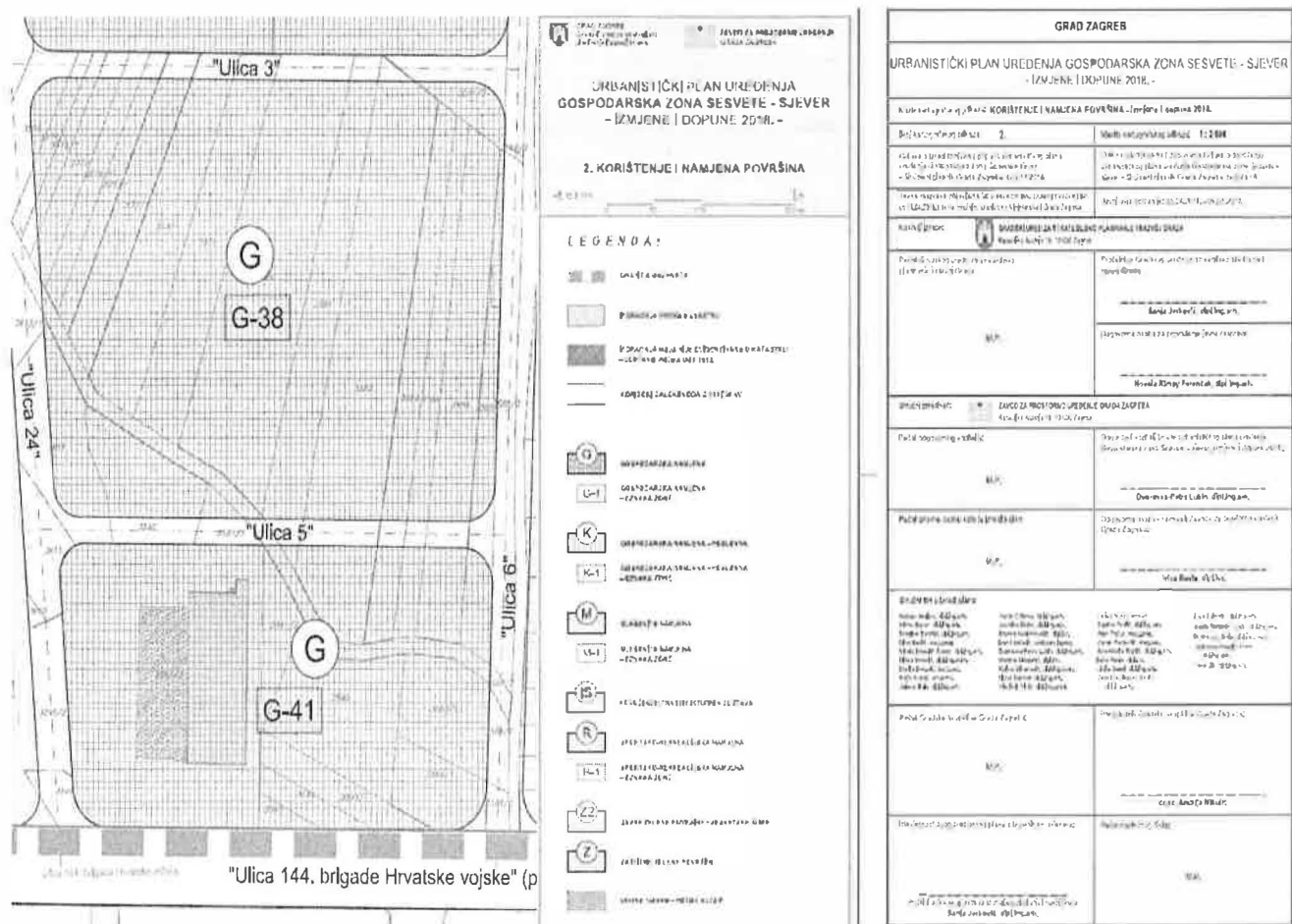
Ivan Čević dipl. ing. grad.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

† 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

UPU Gospodarska zona Sesevete – sjever



3.3. Opći uvjeti

Gospodarsko stanje RH

Procjena bruto domaćeg proizvoda (BDP-a) za treće tromjesečje 2021. objavljuje se prema osnovnim kategorijama izdataka i područjima djelatnosti NKD-a 2007. Tromjesečni BDP upućuje na kratkoročna gospodarska kretanja, dok je osnovna svrha obračuna tromjesečnog BDP-a izračun realne stope rasta.

Procjena pokazuje da je tromjesečni BDP u trećem tromjesečju 2021. realno veći za 15,8% u odnosu na isto tromjesečje 2020.

Sezonski prilagođeni tromjesečni BDP u odnosu na prethodno razdoblje pokazuje pozitivnu stopu promjene od 2,7%, a u odnosu na isto tromjesečje 2020. realno je veći za 15,5%.

U svim kategorijama BDP-a s rashodne strane, osim u kategoriji države, vidljiv je realan rast. Rast BDP-a u trećem tromjesečju 2021., u odnosu na isto tromjesečje prethodne godine, u najvećoj je mjeri prouzročen povećanjem osobne potrošnje i izvoza roba i usluga.

Prva procjena, prema originalnim podacima, pokazuje da je BDV u trećem tromjesečju 2021. realno veći za 13,5% u odnosu na isto tromjesečje 2020. Najveći doprinos rastu ostvaren je u djelatnostima Trgovina na veliko i na malo, Prijevoz i skladištenje i Djelatnosti pružanja smještaja te pripreme i usluživanja hrane.

<https://www.dzs.hr/>

BN Komentar 21.01.2022.

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijenama nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

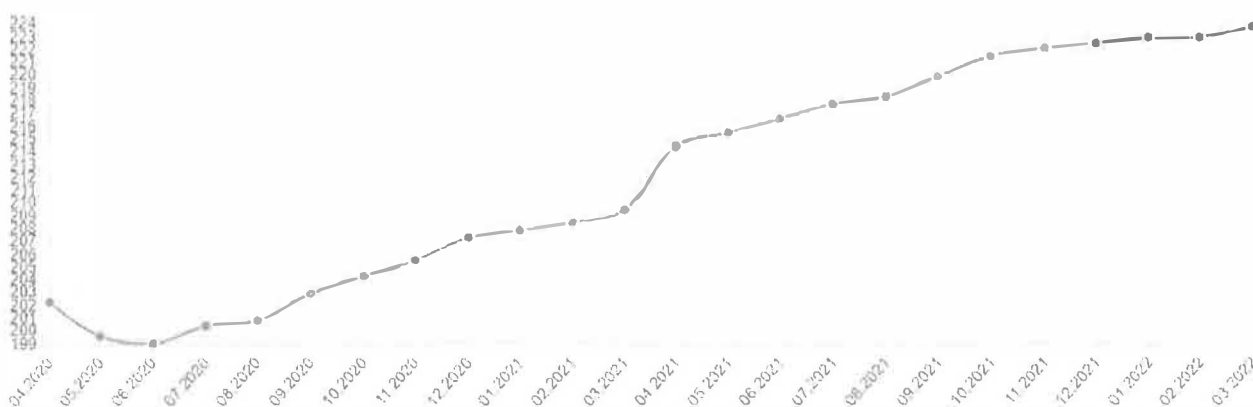
BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

BN Index

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

BN Index

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



BN indeks 12/2021

222,5

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,17%

Promjena u odnosu na godinu dana

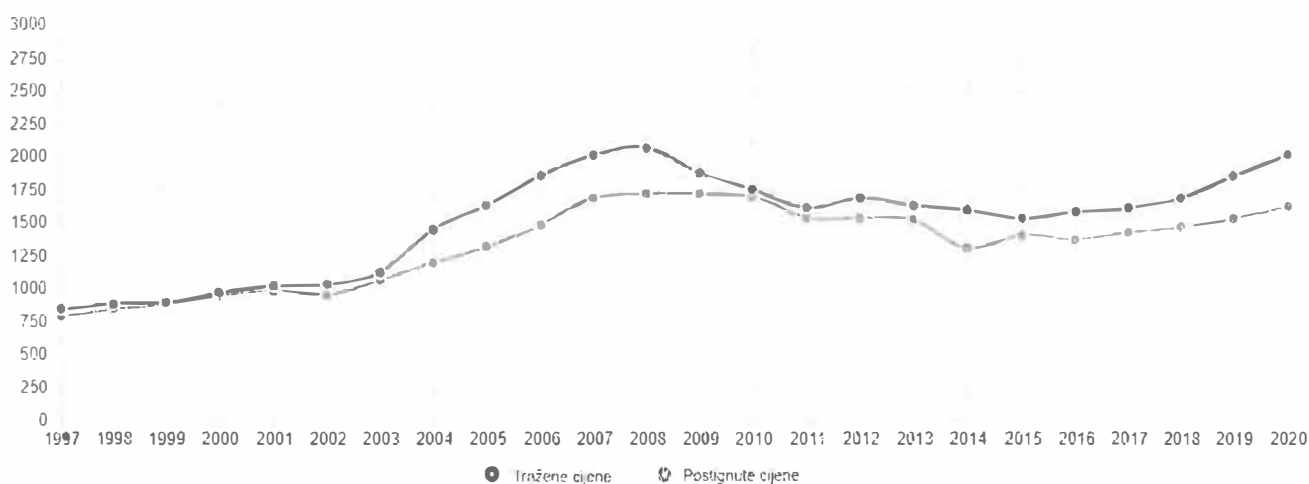
7,34%

U odnosu na početak godine

7,02%

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stambenostanje - ina temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



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

Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

† 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

3.4. Izračun

Za potrebe određivanja tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina koristio sam Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena (*Grad Zagreb, KLASA: 940-01/22-028/196, URBROJ: 251-11-01/015-22-3, ZAGREB, 18.03.2022.*, Prilog B.3. ovog Elaborata).

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNOSTI	ZEMLJIŠNA KNJIGA				KATASTAR		GUP				CIJENA KN/m ²	CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				ZK Č.	ZK O.	POVRŠINA IZ ZK 11. (m ²)	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	K.Č.	K.O.	NAMJENA	KATEGORIJA	KLAS. MAX	KLAS. MIN					
1	KP	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	GZ	4271	SESVETE NOVO	9724	9724	4271	SESVETE	G	1. KATEGORIJA	1,00	1,00	765,58	102,84	29.10.2019	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
2	KP	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	GZ	3861/1,3 861/2	SESVETE NOVO	10472	10472	3861/1,3 861/2	SESVETE	G	1. KATEGORIJA	1,00	1,00	723,15	95,49	19.03.2021	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
3	KP	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	GZ	3847	SESVETE NOVO	10740	6918	3847	SESVETE	G	2. KATEGORIJA	1,00	1,00	449,94	61,00	07.06.2018	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
4	KP	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	GZ	3847	SESVETE NOVO	10740	3822	3847	SESVETE	G	2. KATEGORIJA	1,00	1,00	313,91	42,50	08.06.2018	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
5	KP	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	GZ	3862/1,3 862/4	SESVETE NOVO, SESVETE NOVO	4322	4322	3862/1,3 862/4	SESVETE	G	2. KATEGORIJA	1,00	1,00	324,16	43,96	14.06.2018	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
6	KP	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	GZ	3847	SESVETE NOVO	10740	3822	3847	SESVETE	G	2. KATEGORIJA	1,00	1,00	434,83	58,66	11.10.2018	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
7	KP	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	GZ	3880/1	SESVETE NOVO	197	188	3880/1	SESVETE	G	2. KATEGORIJA	1,00	1,00	510,10	68,74	22.11.2018	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
8	KP	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	GZ	3796	SESVETE NOVO	1956	1956	3796	SESVETE	G	2. KATEGORIJA	1,00	1,00	249,23	33,72	28.06.2019	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
9	KP	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	GZ	3055	SESVETE NOVO	4790	4790	3055	SESVETE	G	2. KATEGORIJA	1,00	1,00	246,91	33,40	30.08.2019	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SIEVER	PROVEDENA EVALUACIJA
10	KP	INDUSTRIJSKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	3801	SESVETE NOVO	1234	1234	3801	SESVETE	G	2. KATEGORIJA	1,00	1,00	238,24	32,00	29.10.2019	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
11	KP	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	GZ	4320	SESVETE NOVO	1077	1077	4320	SESVETE	G	2. KATEGORIJA	1,00	1,00	300,77	40,00	31.08.2020	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
12	KP	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	GZ	3488	SESVETE NOVO	2287	2287	3488	SESVETE	G	2. KATEGORIJA	1,00	1,00	754,26	99,73	12.01.2021	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SIEVER	PROVEDENA EVALUACIJA

U navedenom izvatku postoje samo dvije usporedive nekretnine I. kategorije, stoga će se se provesti interkvalitativno izjednačenje zemljišta II. kategorije sukladno Pravilniku Prilog 4., uz udio vrijednosti zemljišta II. kategorije u vrijednosti zemljišta I. kategorije u iznosu od 65%.

„Grubim čišćenjem“ iz daljnje analize izostavili smo transakcije pod rednim brojem 4., 5., 8. – 11. budući su cijene zemljišta u navedenim transakcijama izuzetno niske, naime navedene cijene su ispod 50% jedinične cijene raspoloživih usporedivih cijena zemljišta I. kategorije (cca. 100 €/m² - 1. i 2. transakcija).

Ivan Čević dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

Transakcije koje idu u daljnju analizu

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNOSTI	ZEMLJIŠNA KNJIGA				KATASTAR		GUP				CIJENA €/m ²	CIJENA €/m ³	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				ZK.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. LT. (m ²)	POVRŠINA IZ PROMETA (m ²)	K.Č.	K.O.	NAMJENA	KATEGORIJA	ld max	ldn max					
1	KP	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	GZ	4271	SESVETE NOVO	9724	9724	4271	SESVETE	G	1. KATEGORIJA	1,00	1,00	765,58	102,84	29.10.2019	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
2	KP	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	GZ	3861/1,3 861/2	SESVETE NOVO	10472	10472	3861/1,3 861/2	SESVETE	G	1. KATEGORIJA	1,00	1,00	723,15	95,49	19.03.2021	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
3	KP	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	GZ	3847	SESVETE NOVO	10740	6918	3847	SESVETE	G	2. KATEGORIJA	1,00	1,00	449,94	61,00	07.06.2018	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
6	KP	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	GZ	3847	SESVETE NOVO	10740	3822	3847	SESVETE	G	2. KATEGORIJA	1,00	1,00	434,83	58,66	11.10.2018	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
7	KP	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	GZ	3880/1	SESVETE NOVO	197	188	3880/1	SESVETE	G	2. KATEGORIJA	1,00	1,00	510,10	68,74	22.11.2018	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
12	KP	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	GZ	3488	SESVETE NOVO	2287	2287	3488	SESVETE	G	2. KATEGORIJA	1,00	1,00	754,26	99,73	12.01.2021	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	PROVEDENA EVALUACIJA

Kako je vidljivo iz predhodne tabele potrebno je napraviti međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina te ih svesti na dan vrednovanja. Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina provodimo putem godišnjih indeksa za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2021.

(<https://www.zagreb.hr/godisnji-indeksi-nizovi-za-zemljista/159995>).

Tablica 1. Međuvremensko izjednačenje

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA				KATASTAR		KATEGORIJA	CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje od prosjeka
		ZK.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. LT. (m ²)	POVRŠINA UPROMETA (m ²)	K.Č.	K.O.								
1	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	4271	SESVETE NOVO	9724	9724	4271	SESVETE	1. KATEGORIJA	102,84	29.10.2019	118,40	130,30	1,10	113,18	29,94%
2	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	3861/1,3861/2	SESVETE NOVO	10472	10472	3861/1,3861/2	SESVETE	1. KATEGORIJA	95,49	19.03.2021	130,30	130,30	1,00	95,49	9,63%
3	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	3847	SESVETE NOVO	10740	6918	3847	SESVETE	2. KATEGORIJA	61,00	07.06.2018	114,60	130,30	1,14	69,36	-20,37%
6	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	3847	SESVETE NOVO	10740	3822	3847	SESVETE	2. KATEGORIJA	58,66	11.10.2018	114,60	130,30	1,14	66,70	-23,43%
7	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	3880/1	SESVETE NOVO	197	188	3880/1	SESVETE	2. KATEGORIJA	68,74	22.11.2018	114,60	130,30	1,14	78,16	-10,27%
12	ULICA 4, GRAD ZAGREB	3488	SESVETE NOVO	2287	2287	3488	SESVETE	2. KATEGORIJA	99,73	12.01.2021	130,30	130,30	1,00	99,73	14,50%
1€ = 7,53450 kn (fiksni tečaj) Prosjek (medijan): 87,10 €/m²															
*Godišnji indeksni nizovi za zemljište na području PPGZ i GUP - a Grada Zagreba i Sesveta 2012. - 2021., Oznaka niza I - 2 Prosjek (medijan): 656,26 kn/m³															

Kako su neke usporedive nekretnine II. kategorije, potrebno je provesti interkvantilativno izjednačenje sukladno Pravilniku Prilog 4., uz udio vrijednosti zemljišta II. kategorije u vrijednosti zemljišta I. kategorije u iznosu od 65%.

Ivan Čević dipl. ing. grad.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

Tablica 2. Interkvalitativno izjednačenje – 1. iteracija

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]	KATEGORIJA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA PREDMETNE NEKRETNOSTI Članak 10. Pravilnika	KOEFIČIJENT PRERAČUNAVANJA (Prilog 4. Pravilnika)	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO KORIGIRANA CIJENA ZEMLJIŠTA €/m ²	Odstupanje od prosjeka
		ZKČ.	ZK. O.	KČ.	K.O.						
1	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	4271	SESVETE NOVO	4271	SESVETE	113,18	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1,00	113,18	-1,89%
2	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	3861/1,3861/2	SESVETE NOVO	3861/1,3861/2	SESVETE	95,49	1. KATEGORIJA		1,00	95,49	-17,22%
3	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	3847	SESVETE NOVO	3847	SESVETE	69,36	2. KATEGORIJA		1,54	106,81	-7,41%
6	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	3847	SESVETE NOVO	3847	SESVETE	66,70	2. KATEGORIJA		1,54	102,71	-10,96%
7	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	3880/1	SESVETE NOVO	3880/1	SESVETE	78,16	2. KATEGORIJA		1,54	120,36	4,34%
12	ULICA 4, GRAD ZAGREB	3488	SESVETE NOVO	3488	SESVETE	99,73	2. KATEGORIJA		1,54	153,58	33,14%
1€ = 7,53450 kn (fiksni tečaj)							Prosjek (medijan): 115,36 €/m ²				
*Godišnji Indeksi nizovi za zemljište na području PPGZ I GUP - a Grada Zagreba i Seseveta 2012. - 2021.. Oznaka niza I- 2							Prosjek (medijan): 869,15 kn/m ²				

Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena pod rednim brojem 12. odstupa od srednje vrijednosti međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena, više od zakonski dozvoljenih $\pm 30\%$ te ju stoga isključujemo iz daljnje analize.

Tablica 3. Interkvalitativno izjednačenje – 2. iteracija

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]	KATEGORIJA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA PREDMETNE NEKRETNINE Članak 10. Pravilnika	KOEFIČIJENT PRERAČUNAVANJA (Prilog 4. Pravilnika)	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO KORIGIRANA CIJENA ZEMLJIŠTA €/m ²	Odstupanje od prosjeka
		ZK.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.						
1	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	4271	SESVETE NOVO	4271	SESVETE	113,18	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1,00	113,18	5,07%
2	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	3861/1,3861/2	SESVETE NOVO	3861/1,3861/2	SESVETE	95,49	1. KATEGORIJA		1,00	95,49	-11,35%
3	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	3847	SESVETE NOVO	3847	SESVETE	69,36	2. KATEGORIJA		1,54	106,81	-0,84%
6	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	3847	SESVETE NOVO	3847	SESVETE	66,70	2. KATEGORIJA		1,54	102,71	-4,64%
7	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	3880/1	SESVETE NOVO	3880/1	SESVETE	78,16	2. KATEGORIJA		1,54	120,36	11,75%
1€ = 7,53450 kn (fiksni tečaj)						Prosjek (medijan): 107,71 €/m ²					
*Godišnji Indeksi nizovi za zemljište na području PPGZ i GUP - a Grada Zagreba i Sesveta 2012. - 2021., Oznaka niza I - 2						Prosjek (medijan): 811,54 kn/m ²					

Nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja,
procjenjena jedinična cijena predmetnog zemljišta I. kategorije iznosi:
811,54 kn/m² (107,71 €/m²)

4. Zaključak

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

**z.k.č.br. 3583/2, ukupne površine 460 m²,
upisana u z.k.ul.br. 1054 k.o. Sesvete novo**

**z.k.č.br. 3587/3, ukupne površine 758 m²,
upisana u z.k.ul.br. 1343 k.o. Sesvete novo**

iznosi:

z.k.č.br. 3583/2, ukupne površine 460 m², upisana u z.k.ul.br. 1054 k.o. Sesvete novo

811,54 x 460,0 = 373.308,40 kn ili 49.546,60 €

z.k.č.br. 3587/3, ukupne površine 758 m², upisana u z.k.ul.br. 1343 k.o. Sesvete novo

811,54 x 758,0 = 615.147,32 kn ili 81.644,18 €

Ukupno: 988.455,72 kn 131.190,78 €

1€ = 7,53450 kn (fiksni tečaj)

a prema Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl.68, toč. 5) pa je konačno; procijenjena tržišna cijena dijelova predmetnih nekretnina na dan vrednovanja:

988.000,00 kn

Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

5. Izjava vještaka

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

Sesvete, 22.10.2022.

Izradio:

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

B - dio**1. Kopija e – izvataka iz BZP - a**

REPUBLIKA HRVATSKA

 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
 GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE
 Stanje na dan: 20.10.2022. 17:11
NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 1054

 Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: UP/I 932-07/2022-
 02/2147
 Aktivne plombe:
Izvadak iz BZP-a**A**
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	PPR
1.	3583/1	55	HRVATICA LIVADA	1824 1824	
2.	3583/2	55	HRVATICA LIVADA	460 460	
UKUPNO:				2284	

B**Vlastovnica**

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

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.10.2022.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE
Stanje na dan: 20.10.2022. 18:41

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 1343

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: UP/I 932-07/2022-
02/2147
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a
POLJSKI PUT

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	3587/1	54	HRVATICA PUT	2488 2488	
2.	3587/3	54	HRVATICA PUT	758 758	
		UKUPNO:		3246	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.10.2022.

2. Kopija katastarskog plana

10/20/22, 8:20 PM

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - Javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

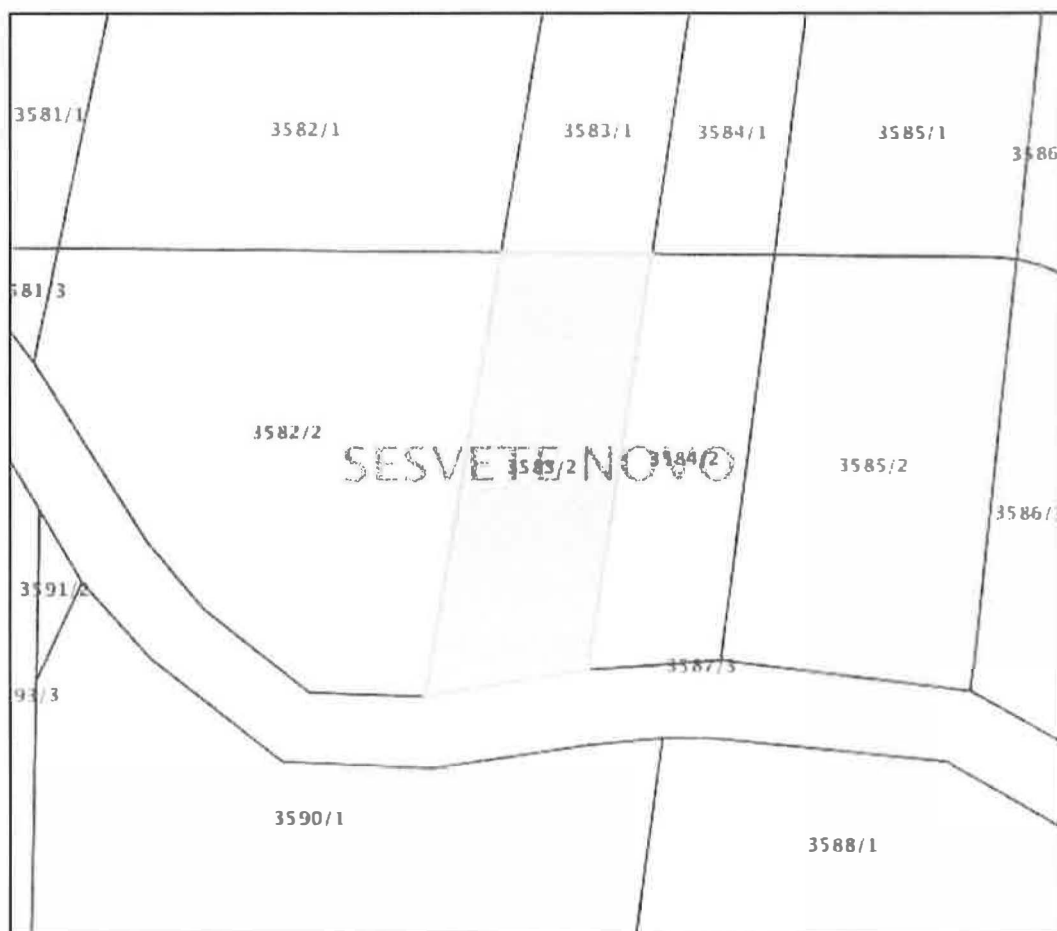
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SESVETE NOVO, 338796
k.č. br.: 3583/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 20.10.2022

<https://oss.uredjanezemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel>

1/1

Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

27/37

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SESVETE NOVO, 338796
k.č. br.: 3583/2

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 20.10.2022

141

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

10/20/22, 9:04 PM

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

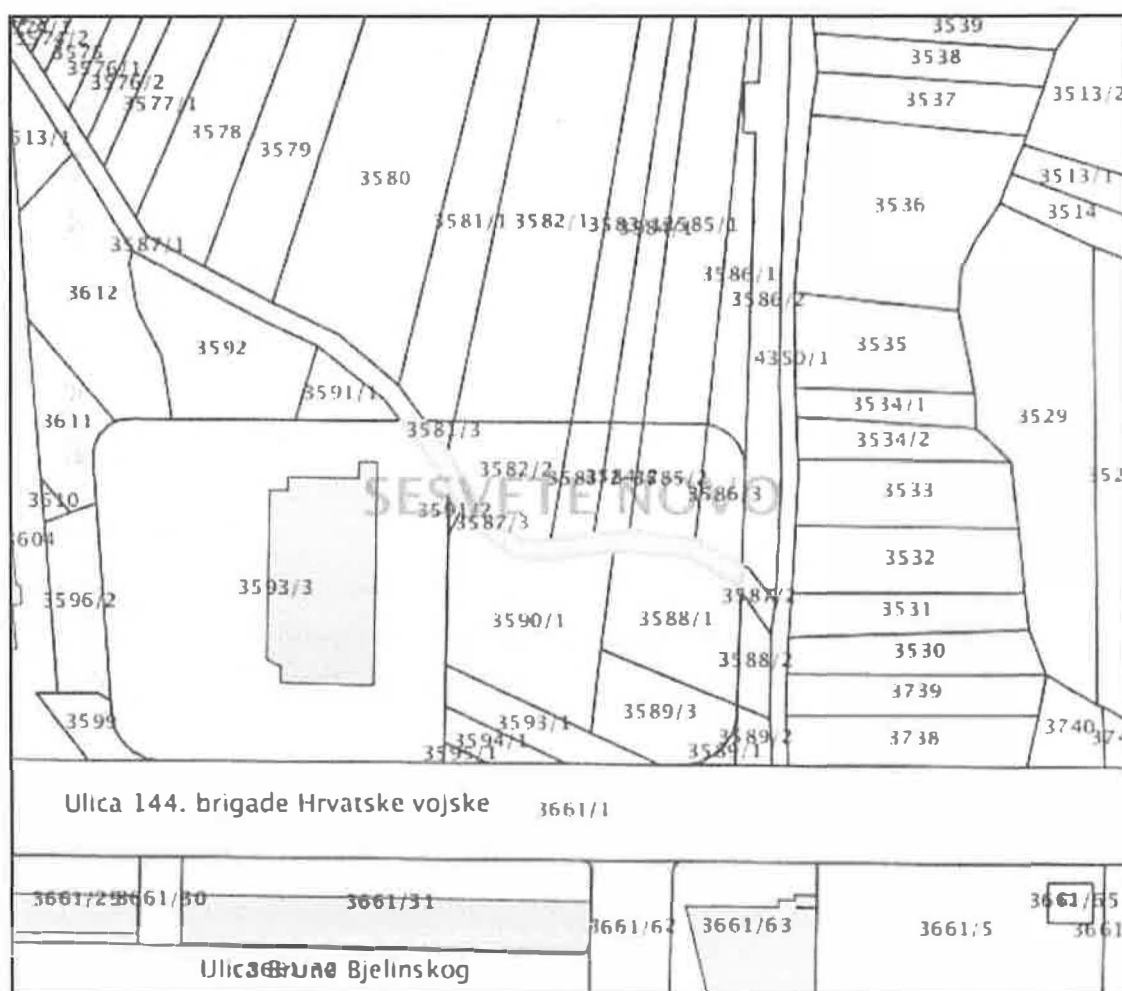
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SESVETE NOVO, 338796
k.č. br.: 3587/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 20.10.2022

Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

10/20/22, 9:05 PM

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SESVETE NOVO, 338796
k.č. br.: 3587/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 20.10.2022

3. Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena sa zahtjevom



REPUBLIKA HRVATSKA GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA
SLUŽBA ZA VREDNOVANJE NEKRETNOSTI



Biljezi ¹ :	Prijemni štambilj:
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA ZEMLJIŠTA	
1. ZADATAK (Čl. 67. st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)	
1.1. Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	k.č. 3583 k.o. Sesvete
1.3. Broj kat. čestice i katastarska općina: (zemljišna knjiga)	zk.č. k.o. 3583 k.o. Sesvete novo
1.3. Ulica/trg i kućni broj:	Ulica 144. brigade Hrvatske vojske
1.4. Dan vrednovanja:	ožujak 2022.
1.5. Dan kakvoće:	Ožujak 2022.
2. SVRHA ² (Čl. 67. st. 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)	
2.1. Vrsta pravnog posla:	kupoprodaja
3. OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI – ZA ZEMLJIŠTA (Čl. 4. st. 1. podstavak 21. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015)	
3.1. Kategorija: Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)	☒ 1. kategorija ☐ 2. kategorija ☐ 3. kategorija ☐ 4. kategorija: ☐ 4.1. kategorija ☐ 4.2. kategorija ☐ 4.3. kategorija
3.2. Vrsta građ. korištenja/namjena:	gospodarske namjene (oznake G-41)
3.3. Mjern građevinskog korištenja ³ :	1.0
4. PRIPOMENA (primjerice: oznaka parcel. ili geod. elaborata, lokac. ili građ. dozvole ili posebna obilježja nekretnine, je li potrebno dostaviti i na adresu elektroničke pošte, kontakti i sl.)	
5. OVLAŠTENJE ⁴ (Čl. 58. st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015)	
5.1. Dan izdavanja:	21.11.2020.
5.2. Mjesto izdavanja:	ZAGREB
5.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
5.4. Dan isteka važenja ovlaštenja:	21.11.2024.
6. KONTAKTNI PODATCI	
6.1. Ime i prezime:	IVAN ČEOVIĆ
6.2. Adresa:	KAŠINSKI ODVOJAK 15, 10 360 SESVETE
6.3. Telefon:	01/205 85 85, 091/590 87 10
6.4. e-mail:	iceovic5@yahoo.com
Podnositelj zahtjeva:	Nadnevak:
IVAN ČEOVIĆ, dig	Zagreb, 17.03.2022.

¹ Plaćanje u biljezima 20,00 kn na zahtjev i 180,00 kn po izdanom izvratku iz ZKC-a na Račun br.: HR3423600001813300007; Poziv na broj: HR68 5703-OIB za pravne osobe; HR68 5711-OIB za fizičke osobe; Primatelji: Proračun Grada Zagreba; Svrha: upravna pristojba

² Primjerice: kupoprodajni ugovor, ugovor o kreditu, ugovor o zakupu/najmu, izvješćenje, denacionalizacija i sl.

³ Koeficijent iskoristivosti (može se upisati raspon koeficijenata npr. 0,9-2,0)

⁴ Ispunjavaju samo ovlašteni sudski vještaci za procjenu nekretnina i ovlašteni sudski procjenitelji

Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE

KLASA: 940-01/22-028/196
URBROJ: 251-11-02/015-22-4
Zagreb, 18. ožujka 2022.

IVAN ČEOVIĆ
Kašinski odvojak 15
10 360 Sesvete

PREDMET: Zemljište k.č. 3583 k.o. Sesvete
izvadak iz ZKC-a, ID 31195
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., stavak 4. i stavak 6., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta oznake nekretnine k.č. 3583 k.o. Sesvete.

Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Gospodarska zona Sesvete sjever. Obilježja nekretnine navedene u zahtjevu: gospodarska namjena, 1. kategorija, ki = 1,0.

Za zahtjev za izdavanje izvotka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 200,00 kn prema Tar. br. 1. i Tar. br. 19. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 92/21).

S poštovanjem



Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: IVAN ČEOVIĆ (88314788554)

ID Izvotka: 31195

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	4271	3861/1, 3861/2	3847	3847	3862/1, 3862/4	3847
6	K.O.	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO, SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO, SESVETE NOVO	SESVETE NOVO
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	9724	10472	10740	10740	4322	10740
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	9724	10472	6918	3822	4322	3822
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	4271	3861/1, 3861/2	3847	3847	3862/1, 3862/4	3847
11	K.O.	SESVETE	SESVETE	SESVETE	SESVETE	SESVETE	SESVETE
12	NAMJENA	G	G	G	G	G	G
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOD POVRŠINE IZ ZK.UL.	Kl max	1	1	1	1	1
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)	765,58	723,15	449,94	313,91	324,16	434,83
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	102,84	95,49	61,00	42,50	43,96	58,66
17	PODLIJEŽENAPLATA PDV	NE	NI		DA		NE
18	UKLJUČEN PDV	NE	NE		NE		NE
19	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	29.10.2019	19.03.2021	07.06.2018	08.06.2018	14.06.2018	11.10.2018
20	CIJENOVNI BLOK	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG
21	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 4

Ivan Čeočić dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

1	R.B.R. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	INDUSTRIJSKA CESTA, GRAD ZAGREB	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	RIMSKI PUT, GRAD ZAGREB	ULICA 4, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	3880/1	3796	3055	3801	4320	3488
6	K.O.	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	197	1956	4790	1234	1077	2287
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	188	1956	4790	1234	1077	2287
9	SUVLASNIČKI UDIJEL KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	3880/1	3796	3055	3801	4320	3488
11	K.O.	SESVETE	SESVETE	SESVETE	SESVETE	SESVETE	SESVETE
12	NAMIJENA	G	G	G	G	G	G
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISPLATIVOSTI	Kl max	1	1	1	1	1
		Kin max					
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)	510,10	249,23	246,91	238,24	300,77	754,26
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	68,74	33,72	33,40	32,00	40,00	99,73
17	PODLUŽJE NAPLATI PDV	DA			NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE			NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	22.11.2018	28.06.2019	30.08.2019	29.10.2019	31.08.2020	12.01.2021
19	CIJENOVNI BLOK	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 4271 k.o. SESVETE	LIPU GOSPODARSKA ZONA S I SVI TI JUG KAZETA G-6
2	k.č. 3861/1, 3861/2 k.o. SESVETE	KAZETA G-5
3	k.č. 3847 k.o. SESVETE	KAZETA G-4
4	k.č. 3847 k.o. SESVETE	KAZETA G-4
5	k.č. 3862/1, 3862/4 k.o. SESVETE	PREDMET KUPOPRODAJE DVIJE ČESTICE RAZLIČITE KATEGORIJE, K.Č. 3862/1 PRVA KATEGORIJA, K.Č. 3862/4 DRUGA KATEGORIJA KAZETA G-5
6	k.č. 3847 k.o. SESVETE	KAZETA G-4
7	k.č. 3880/1 k.o. SESVETE	ZEMLIŠTE ZA FORMIRANJE NOVE GRAĐEVNE ČESTICE SUKLADNO LOKACIJSKOJ DOZVOLI
8	k.č. 3796 k.o. SESVETE	KAZETA G-4
9	k.č. 3055 k.o. SESVETE	2. KATEGORIJA JER SE PARCELA PROTEŽE NA DVIJE KAZETE IZMIJU KOJIH JE DIO U CESTI (CCA 500M2)
10	k.č. 3801 k.o. SESVETE	UPU GOSPODARSKA ZONA S I SVI TI JUG KAZETA G-4, CCA 10% U BUDUĆOJ CESTI
12	k.č. 3488 k.o. SESVETE	2. KATEGORIJA JER SE PARCELA PROTEŽE NA DVIJE KAZETE IZMIJU KOJIH JE DIO U CESTI (CCA 400 M2)

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE: 0 odnosno na k.č. 3583 k.o. SESVETE, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER.

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

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

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

KLASA: 940-01/22-028-196

URBROJ: 251-11-01/015-22-3

ZAGREB, 18.3.2022.

IZRADIO/IZRADILA:

MARTINA MIRENIĆ BUTKOVIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, S1 – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - građevinsko područje - neuizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, II - gospodarska namjena - prateći dio, IZ - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (okopavacijsko polje), I1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PP2, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - sportski centar/hipodrom (PP2, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimsko športove (PP2, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PP2, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PP2, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), P - poljoprivredno (to jest) osnovne namjene, P3 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šume posebne namjene, PS - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, U - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, K1 - sportsko - rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), K2 - sportsko - rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), K3 - sportsko - rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javno zeleno

3 od 4

Ivan Čeočić dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

† 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

35/37

površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmorilište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-
šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

C – dio**1. Rješenje Županijskog suda u Zagrebu br. 4 Su – 1102/2020 od 16.11.2020.**

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

Broj: 4 Su-1102/2020
Zagreb, 16. studeni 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Čeovića, 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

Ivan Čeović (OIB 88314788554), dipl.ing.građ. iz Sesveta, Kašinski odvojak 15, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine, računajući od 21. studeni 2020.

Obrazloženje

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

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

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Ivan Čeović
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis