

U.P. Nalaz imovinskih posjeda
KLASA: 944-01/23-001/635
20.10.2023. km



**REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO,
EKOLOŠKU ODRŽIVOST I
STRATEGIJSKO PLANIRANJE**

KLASA: 944-02/23-005/7
URBROJ: 251-06-32/003-23-2
Zagreb, 20.10.2023.

**GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE**

- ovdje

PREDMET: Zagrebački velesajam d.o.o., z.k.č.br. 3447/2 k.o. Klara, otkup zemljišta
- nalog za otkup zemljišta

Poštovani,

trgovačko društvo Zagrebački velesajam d.o.o. obratilo se Gradu Zagrebu s prijedlogom otkupa nekretnine označene kao z.k.č.br. 3447/2 k.o. Klara, upisane kao zemljišnim knjigama kao vlasništvo Zagrebačkog velesajma d.o.o. Prostorno-planskom dokumentacijom grada Zagreba, odnosno Odlukom o donošenju generalnoga 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, z.k.č.br. 3447/2 k.o. Klara, koja je identična k.č.br. 3447/2 k.o. Klara, svojim se većim dijelom nalazi u zoni gospodarske namjene-poslovne (K1), a manjim dijelom u zoni površine infrastrukturnih sustava (IS) gdje se provodi urbano pravilo (2.10.), Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene. Nadalje, predmetna katastarska čestica se nalazi unutar područja za koje je prema procedurama predviđen javni natječaj te se nalazi u zoni za koju je omogućena izrada gradskog projekta URIHO u Aveniji Dubrovnik. Osnovna polazišta za razradu gradskih projekata određuju se prema temama i područjima gradskih projekata, a osnovna tema za područje predmetnog gradskog projekta je prenamjena stare industrije koja je mogući glavni generativni projekt grada. te može biti nositelj transformacije/razvoja i međusobnog povezivanja šire urbanističke cjeline.

Slijedom svega gore navedenog, a kako je Grad Zagreb vlasnik i zemljišta koje se nalazi neposredno uz gore spomenutu nekretninu oznake z.k.č.br. 3447/2 k.o. Klara, te kako je interes Grada Zagreba cjelovito rješavanje predmetnog područja sukladno prostorno-planskoj namjeni, odnosno kako je u interesu Grada da se predmetno područje privede prostorno-planskoj i infrastrukturnoj namjeni, molimo vas da sukladno stavku 2. članka 118. Odluke o građevinskom zemljištu (22/13, 16/14, 26/14, 2/15, 5/15 - pročišćeni tekst, 25/15, 5/18) započnete postupak otkupa predmetne nekretnine oznake z.k.č.br. 3447/2 k.o. Klara.

Za potrebe navedenog postupka dostavljamo vam i zaprimljeni procjembeni elaborat za

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE
Datum: 20.10.2023. (08:40)
Klasifikacijska oznaka: 944-01/23-001/635
Klasifikacijski broj: 251-11-12-1
Predmet: Otkup zemljišta
23-29

EtYAfxc2602ohtjN1NXi-w

predmetnu nekretninu oznake 87/GZ/Z//2023-DOPUNA od 10. listopada 2023., izrađen od strane trgovačkog društva IV-NE građevine d.o.o. Sredstva za otkup predmetne nekretnine osigurana su u proračunu Grada Zagreba na poziciji Tekući projekti T320802 STRATEŠKI GRADSKI PROJEKTI, 327-4111 Zemljište.

S poštovanjem,

PROČELNICA

Ana Pavičić-Kaselj, univ. mag. oec.





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA
GOSPODARSTVO,
EKOLOŠKU ODRŽIVOST I
STRATEGIJSKO PLANIRANJE

REPUBLIKA HRVATSKA GRAD ZAGREB		
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE		
Primljeno: 03.08.2023. 13:33 h		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica:	
944-01/23-001/635	251-11-12-1	
Rasn. broj poslova:	Prijava:	Vrijednost:
23-7	0	



3bm5mdso5U60xS-N2dMRYg

KLASA: 350-01/23-001/22
URBROJ: 251-06-51-1/004-23-2
ZAGREB, 26. srpnja 2023.

GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE
Sektor za pravne poslove
Trg Stjepana Radića 1/IV
10000 Zagreb

PREDMET: Zagrebački velesajam; zk.č.br. 3447/2 k.o. Klara
prijedlog zamjene nekretnine
- očitovanje, daje se

VEZA: KLASA: 944-01/23-001/635, URBROJ: 251-11-12-1/002-23-2 od 05. lipnja 2023.

Poštovani,

Povodom vašeg zahtjeva pod gornjim brojem kojim nas izvještavate kako se društvo Zagrebački velesajam d.o.o. obratilo Gradu Zagrebu s prijedlogom prebijanja duga koje ima prema Gradu Zagrebu na ime komunalne naknade s vrijednošću nekretnine označene kao zk.č.br. 3447/2 k.o. Klara, upisane kao vlasništvo Zagrebačkog velesajma d.o.o., uz napomenu da ukoliko vrijednost navedene nekretnine ne doseže vrijednost duga Gradu Zagrebu su ponuđene i k.č.br. 600, 609/1 i 609/3, sve k.o. Klara u korisništvu Zagrebačkog velesajma d.o.o., te slijedom navedenog tražite očitovanje ovog Ureda postoji li interes Grada Zagreba za stjecanje nekretnina navedenih u predmetnom dopisu, Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje se, sukladno djelokrugu rada i nadležnosti, očituje kako slijedi:

Prostorno - planskom dokumentacijom grada Zagreba, odnosno Odlukom o donošenju Generalnoga 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, zk.č.br. 3447/2 k.o. Klara koja je identična k.č.br. 3447/2 k.o. Klara, svojim se većim dijelom nalazi u zoni gospodarske namjene - poslovne (K1), a manjim dijelom u zoni površine infrastrukturnih sustava (IS) gdje se provodi urbano pravilo (2.10.) Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene i gdje postoji iznimka od ovog urbanog pravila. Nadalje, predmetna katastarska čestica se nalazi unutar područja za koje je prema procedurama predviđen javni natječaj te se nalazi u zoni za koju je omogućena izrada gradskog projekta URIHO u Aveniji Dubrovnik. Osnovna polazišta za razradu gradskih projekata određuju se prema temama i područjima gradskih projekata, a osnovna tema za područje predmetnog gradskog projekta je prenamjena stare industrije koja je mogući glavni generativni projekt grada, te može biti nositelj transformacije/razvoja i međusobnog povezivanja šire urbanističke cjeline. Neophodno je sačuvati istaknuta obilježja industrijske arhitekture i urbanizma (memoriju mjesta) da bi spoj nove i stare arhitekture bio povod za jedinstvena arhitektonska ostvarenja.

Katastarska čestica br. 600 k.o. Klara nalazi se u zoni sportsko - rekreacijske namjene - sport s gradnjom (R1), dok se k.č.br. 609/1 i 609/3, obje k.o. Klara, nalaze u zoni gospodarske namjene - poslovne (K1), a na predmetnim lokacijama se gdje provodi urbano pravilo (1.8.) Zaštita i uređenje cjelovitog kompleksa jedne namjene. Predmetne katastarske čestice su unutar područja na kojem je omogućena izrada gradskog projekta Zagrebački velesajam čija je tema javni sadržaji, a za koju je osnovno polazište promoviranje ponajprije zagrebačke škole urbanizma i arhitekture, hrvatske kulture i pripadnosti srednjoevropskom kulturnom krugu, na kojem je potrebno s osobitom pozornošću dimenzionirati i oblikovati te zaštititi vanjske prostore da bi se omogućilo prostorno i sadržajno povezivanje sa širim okolišem kao i zaštita ovih novih mikro cjelina od naknadnih intervencija.

Slijedom svega navedenog, očitujemo se kako je interes Grada Zagreba cjelovito rješavanje predmetnih područja sukladno prostorno - planskoj namjeni, odnosno kako je u interesu Grada da se predmetno područje privede prostorno - planskoj i infrastrukturnoj namjeni.

S poštovanjem,

PROČELNICA



Ana Pavičić - Kaselj, univ. mag. oec.

Način otpreme:

- redovitom dostavom

Zag
kori
istoj

3. lis
vrijed
nekret

ZAGREBAČKI VELESAJAM d.o.o.
Zagreb, Avenija Dubrovnik 15
Klasa: ZV – 17-23-01
Ur.broj: 01/01-23-01
Zagreb 20. listopada 2023. godine

Na temelju članka 12. Izjave o osnivanju društva Zagrebački velesajam d.o.o. -potpuni tekst od 6. rujna 2022. godine, Uprava društva dana 20. listopada 2023. godine, donijela je:

ODLUKU

1. **Odobrava se prodaja nekretnine ozn. zkč.br. 3447/2 prirodno neplodno zemljište, Ulica Radoslava Cimermana, upisane u zk.ul. 30 k.o. Klara u površini 3560 m², u vlasništvu Zagrebačkog velesajma d.o.o., Gradu Zagrebu, za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 227,17 eura/m², što ukupno iznosi 808,725,00 eura, sukladno procjembenom elaboratu od 08.09.2023. godine izrađenom po IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A, Zagreb.**
2. **Ova odluka uputi će se Skupštini trgovačkog Društva na odlučivanje radi donošenja Odluke o odobravanju prodaje nekretnine iz točke 1. ove Odluke.**
3. **Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.**

DIREKTORICA DRUŠTVA
Renata Susa

Renata



Na temelju članka 441. Zakona o trgovačkim društvima (Narodne novine Narodne novine«, br. 111/93., 34/99., 121/99. – vjerodostojno tumačenje, 52/00. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 118/03., 107/07., 146/08., 137/09., 125/11., 152/11. – pročišćeni tekst, 111/12., 68/13., 110/15., 40/19., 34/22., 114/22. i 18/23.) Skupština trgovačkog društva Zagrebački velesajam d.o.o., na 28. sjednici održanoj telefonskim putem 20. listopada 2023. godine donijela je jednoglasno sljedeću

ODLUKU

1. Odobrava se prodaja nekretnine ozn. zkč.br. 3447/2 prirodno neplodno zemljište, Ulica Radoslava Cimermana, upisane u zk.ul. 30 k.o. Klara u površini 3560 m², u vlasništvu Zagrebačkog velesajma d.o.o., Gradu Zagrebu, za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 227,17 eura/m², što ukupno iznosi 808.725,00 eura, sukladno procjembenom elaboratu od 08.09.2023. godine izrađenom po IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A, Zagreb.
2. O prijenosu prava vlasništva zaključit će se kupoprodajni ugovor.
3. Odluka Uprave društva Klasa: Zv -17-23-01, Ur.broj; 01/01-23-01 od 20. listopada 2023. sastavni je dio ove Odluke.
4. Za provedbu ove Odluke zadužuje se Zagrebački velesajam d.o.o.
5. Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

ČLAN SKUPŠTINE DRUŠTVA GRAD ZAGREB ZASTUPAN PO PREDSTAVNICIMA ČLANA

Tomislav Tomašević, mag. pol.

dr. sc. Danijela Dolencec

dr. sc. Luka Korlaet

Klasa: ZV – 17-23-01
Ur.broj: 01/01-23-03
Zagreb, 20. listopada 2023.



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Podaci o procjenitelju: Nedjeljka Čengija, dipl.inž.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Oznaka (broj) elaborata: **87/GZ/Z/2023- DOPUNA**
Datum elaborata: 23.09.2023.
Datum dopune elaborata: 10.10.2023.

Klasa: 944-01/23-001/635
URBROJ: 251-11-12-1/002-23-11
Datum: 08.09.2023.

PROCJEMBENI ELABORAT

u svrhu: eventualna kupoprodaja

Vrsta nekretnine: **Zemljište**
Površina: **3560 m²**
Adresa nekretnine: **Ulica Radoslava Cimermana, Zagreb**
z.k.č. broj: **3447/2 k.o. Klara**



Dan vrednovanja: 21.09.2023.

Dan kakvoće: 21.09.1968.

Procijenjena vrijednost nekretnine: 809.000,00 EUR-a



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 887

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Sadržaj:

OVLAŠTENJE	3
UVOD	4
1. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	6
1.1 Dokumenti	6
1.2 Opis nekretnine	6
1.2.1. Zemljišnoknjižno stanje- prilog elaboratu	8
1.2.2. Katastarsko stanje – prilog elaboratu	8
1.2.1. Osobine zemljišta prema važećoj prostorno- planskoj dokumentaciji	9
2. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOST	12
2.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	12
2.2. Stanje čestice k.č.br. 3447/2 k.o. Klara	14
2.3. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine	15
2.4. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom	15
2.5. Zbirka kupoprodajnih cijena	15
3. IZRAČUN	16
4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	18
5. IZJAVA PROCJENITELJA	19
6. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI	19
7. PRILOZI	19



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su – 195/21
Zagreb, 17. ožujka 2021.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Nedjeljke Čengije za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13, 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14., 123/15., 29/16.-ispravak i 61/19) donosi

RJEŠENJE

Nedjeljka Čengija (OIB 50798796628), iz Zagreba, Ulica Zinke Kunc 3, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova
sudske uprave

Nino Radić





UVOD

Za Naručitelja, Grad Zagreb – Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb, OIB 61817894937 potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine – zemljišta na adresi ulica Radoslava Cimermana, Zagreb, odnosno z.k.č.br. 3447/2 k.o. Klara. Svrha utvrđivanja tržišne vrijednosti je eventualna kupoprodaja.

Procjembeni elaborat izrađen je prema zadatku Naručitelja (čl. 67. st.2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) temeljem Ugovora za izradu procjembenih elaborata za procjenu vrijednosti nekretnina i izrada energetske certifikata u upravljanju, raspolaganju i stjecanje u korist, u ime i za račun Grada Zagreba, Grupa 3 –izrada procjembenog elaborata za procjenu vrijednosti nekretnina za kupoprodaju putem natječaja, neposrednom pogodbom, osnivanje i prijenos prava građenja, osnivanje prava služnosti i razvrgnuće suvlasničke zajednice na zemljištu u vlasništvu i stjecanje u korist, u ime i za račun Grada Zagreba (osim stanova, poslovnih zgrada, poslovnih prostora, garaža i garažnih mjesta), registracijski broj: 1043/2022, Klasa: 400-01/21-006/261, Urbroj: 251-05-01/066-22-168 od 20.10.2022., a sukladno Okvirnom sporazumu za izradu procjembenih elaborata za procjenu vrijednosti nekretnina i izrada energetske certifikata u upravljanju, raspolaganju i stjecanje u korist, u ime i za račun Grada Zagreba, Grupa 3 – izrada procjembenog elaborata za procjenu vrijednosti nekretnina za kupoprodaju putem natječaja, neposrednom pogodbom, osnivanje i prijenos prava građenja, osnivanje prava služnosti i razvrgnuće suvlasničke zajednice na zemljištu u vlasništvu i stjecanje u korist, u ime i za račun Grada Zagreba (osim stanova, poslovnih zgrada, poslovnih prostora, garaža i garažnih mjesta), reg.br. 989/2022. od 03.10.2022. te temeljem dopisa od 08.09.2023., Klasa: 944-01/23-001/635, Urbroj: 251-11-12-1/002-23-11.

Prilikom izrade procjembenog elaborata primjenjuju se odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/2015- dalje u tekstu: ZPVN) te Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/2015- dalje u tekstu: Pravilnik).

Kao izvori podataka korišteni su:

- podatci iz dokumentacije koju je dostavio Naručitelj;
- poredbeni podatci iz zbirke kupoprodajnih cijena dobiveni od Grada Zagreba, Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje
- podaci pribavljeni tijekom očevida – karakteristične fotografije, stvarno stanje procjenjivane nekretnine i druge odlučne činjenice.

Povjerenstvo Grada Zagreba na 30. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva prema zapisniku, Klasa: 940-01/23-018/30, Urbroj: 251-11-31/009-23-5 od 05.10.2023. nije prihvatilo predmetni procjembeni elaborat i dalo je negativno mišljenje na njega- smatra da je prilikom utvrđivanja obilježja nekretnine ispušteno obilježje da se ista nalazi na prostoru gradskog projekta za koji prostor treba provesti javni natječaj te kako se radi o površini građevinskog zemljišta koje obuhvaća k.č. za koje nisu doneseni svi propisani



Ivine građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
ivine.građevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
PDB ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
IBAN: HR57 2340 0094 1102 3004 8

prostorni planovi pa je zemljište 3. kategorije, a ne 2. kao što je utvrđeno u procjembenom elaboratu. Također, napominje se da je potrebno pravilno utvrditi kakvoću procjenjivanje nekretnine.

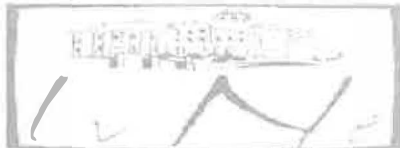
Procjenitelj je prihvatio primjedbe te postupio prema traženom.

Za izračun vrijednosti nekretnine primijenjena je poredbena metoda - vrijednost predmetnog zemljišta izračunata je u odnosu na vrijednosti prodanih zemljišta na istoj ili sličnoj lokaciji. Kao vjerodostojni i ulazni korišteni su podaci dobiveni od Naručitelja te zbirka kupoprodajnih cijena dobivena od strane Grada Zagreba, Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti u elaboratu iskazane su u eurima, dok je rekapitulacija procijenjene vrijednosti nekretnine dana i u kunama, prema fiksnom tečaju konverzije Vijeća Europske unije. (1 € = 7,53450 kn).

Kao pravni izvori za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine u širem smislu korišteni su sljedeći propisi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- GUP Grada Zagreba
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/2014, 123/15, 29/16 - Ispravak i 61/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/2013, 20/2017, 39/2019, 125/2019)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/2015, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10 i 74/22)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 67/19)
- Podatak o prosječnim troškovima 1m² etalonske građevine (NN 98/18)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/2017)
- Priručnik za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina, Uhlir- Majčica, izdanje 2016.
- Osobno saznanje sudskog vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta,
- Priopćenja DZS-u
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 24 10000 ZAGREB

ivne-gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6210 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

BAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

- Pozitivni propisi i pravilnici za građevinsku regulativu i pravila struke

1. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

1.1 Dokumenti

Za podnositelja zahtjeva, Grad Zagreb – Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb, OIB 61817894937, potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine – zemljišta na adresi ulica Radoslava Cimermana u Zagrebu. Procjenjivana nekretnina je u zemljišnoj knjizi označena kao z.k.č.br. 3447/2 k.o. Klara, što odgovara k.č.br. 3447/2 k.o. Klara u katastarskom operatu.

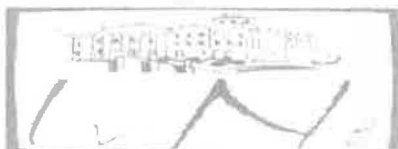
Procjenitelj je u svrhu izrade procjembenog elaborata koristio sljedeće dokumente:

- ZK uložak br. 30 k.o. Klara- neslužbena kopija
- Izvadak iz posjedovnog lista br. 2338 k.o. Klara

Procjenitelj je izvršio očevid na procjenjivanoj nekretnini dana 26.09.2023.

1.2 Opis nekretnine

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja oranicu, nekadašnju željezničku prugu. Djelomično služi kao parking (utvrđeno prilikom očevida).

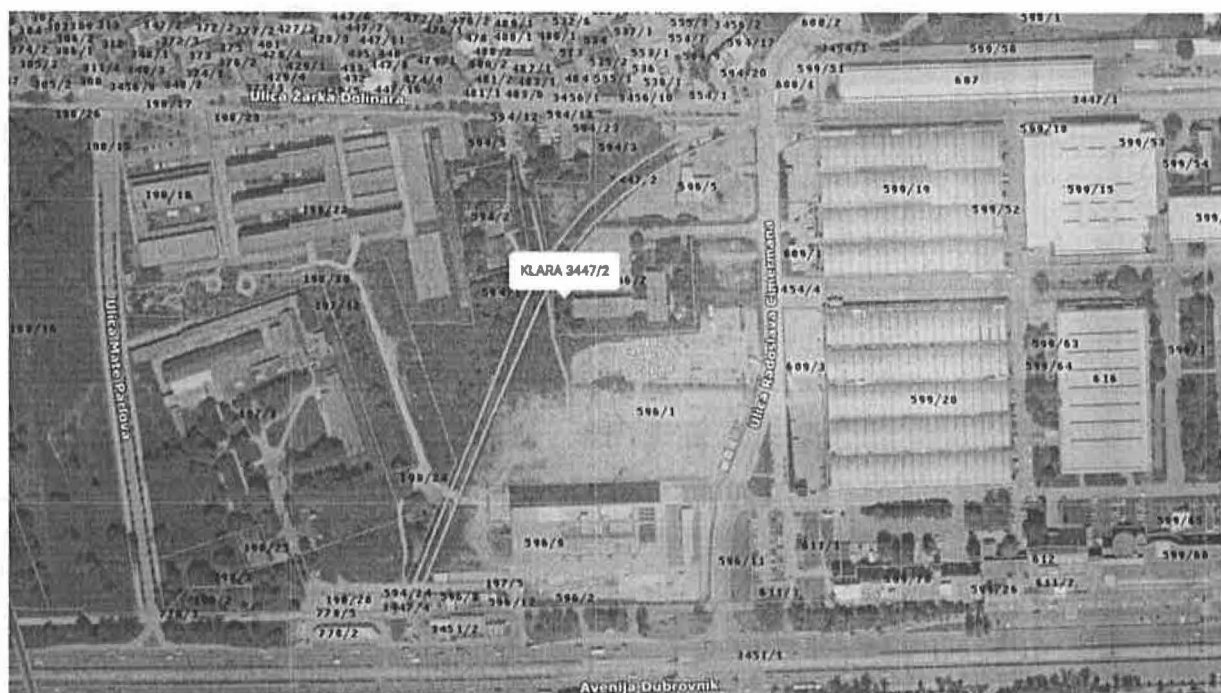


IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



Slika 3. Prikaz lokacije sa katastarskim česticama

1.2.1. Zemljišnoknjižno stanje- prilog elaboratu

Predmetna nekretnina se nalazi na čestici koja je upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, ZK uložak br. **30 k.o. Klara** kao:

Posjedovnica:	44. z.k.č.br. 3447/2 Ulica Radoslava Cimermana Prirodno neplodno zemljište Površina: 3560 m2
Vlastovnica:	1.Vlasnički dio: 1/1 ZAGREBAČKI VELESAJAM D.O.O. , OIB: 95660678441, AVENIJA DUBROVNIK 15, 10000 ZAGREB
Teretovnica:	Ima- služnost

1.2.2. Katastarsko stanje – prilog elaboratu

Predmetna nekretnina upisana je u posjedovnom listu br. **2338 k.o. Klara**, Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove kao:

Podaci o katastarskim česticama:	k.č.br. 3447/2 Ulica Radoslava Cimermana
---	---



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
 ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6510 837
 PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
 IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

	Prirodno neplodno zemljište Površina: 3560 m²
Udio:	1/1 ZAGREBAČKI VELESAJAM D.O.O., AVENIJA DUBROVNIK 15, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK) OIB 95660678441

1.2.1. Osobine zemljišta prema važećoj prostorno- planskoj dokumentaciji

Prema odredbama GUP-a Grada Zagreba predmetno zemljište ima slijedeće karakteristike:

Korištenje i namjena prostora: K1



Slika 4. Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba

Urbana pravila: 1.8. Zaštita i uređenje cjelovitog kompleksa jedne namjene

GP- gradski projekt

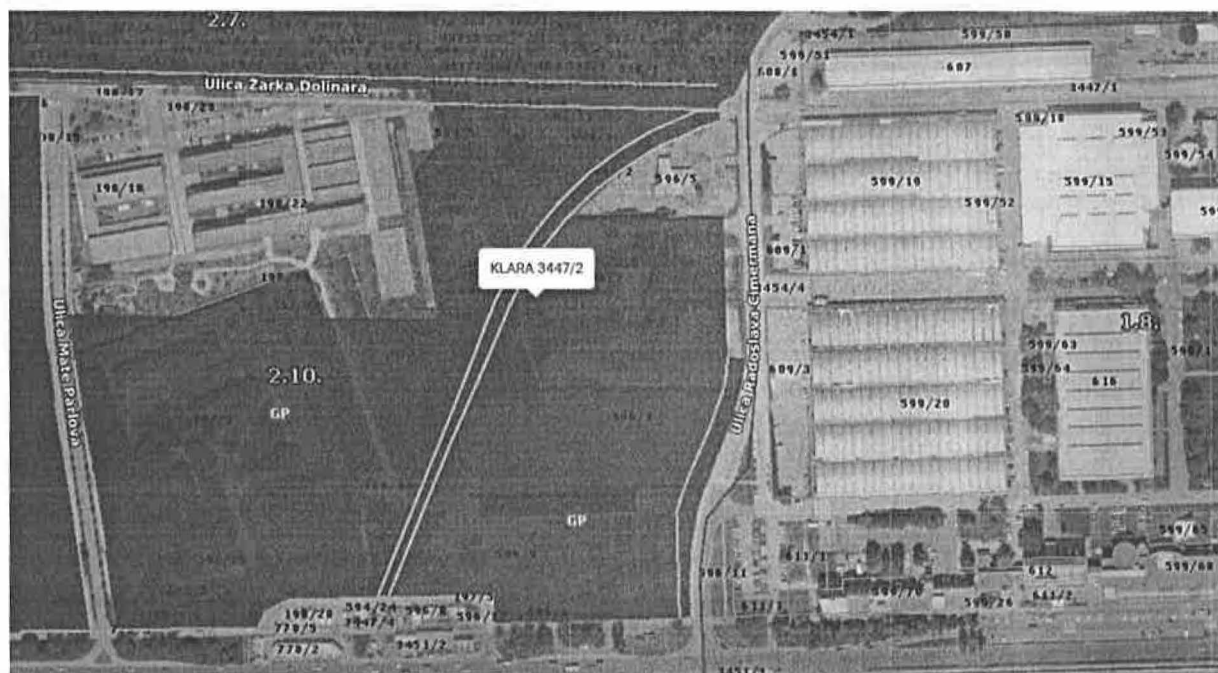


IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.građevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



Slika 5. Kartografski prikaz za urbana pravila prema GUP-u Zagreba

Predmetno zemljište se nalazi na prostoru gradskog projekta (planska oznaka GP) pa je potrebno provesti javni natječaj prije bilo kakvih drugih radnji.

Kako se na predmetnom zemljištu ne može graditi (gledajući ga samog za sebe), ali kada se pripoji neposrednim česticama i ide na javno nadmetanje isto se može smatrati 3. kategorijom.



Slika 6. Ortofoto snimka prije 1968. (izvor: <https://ispu.mgipu.hr/#/>)

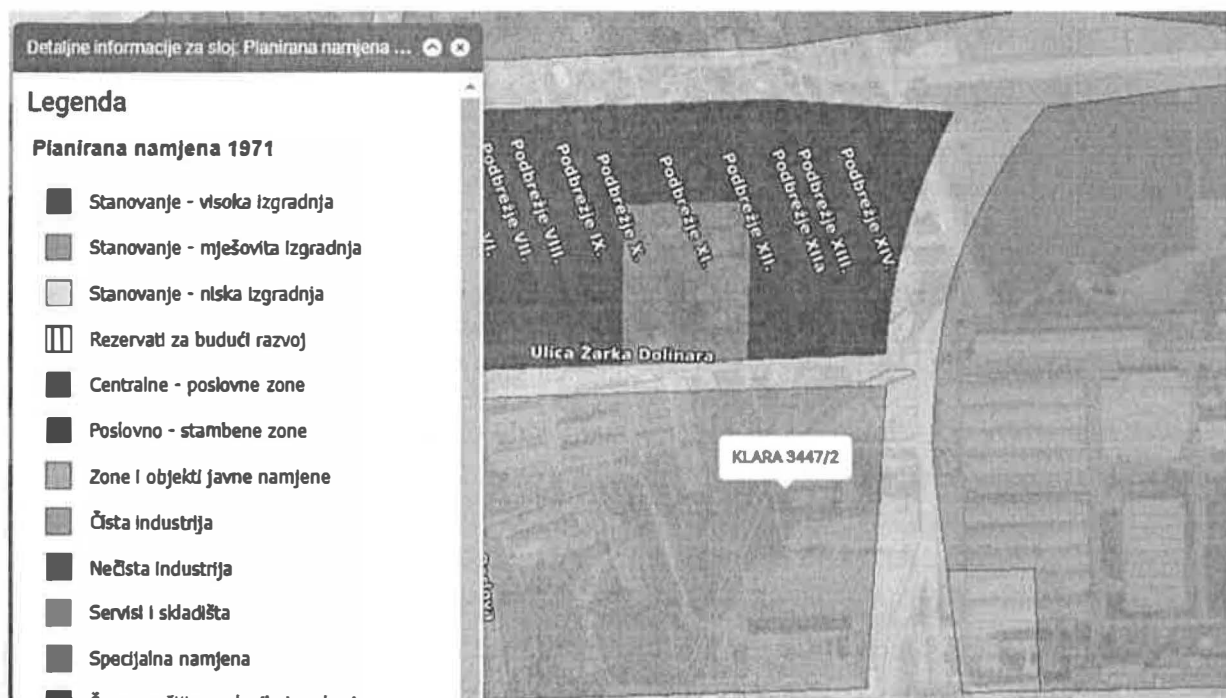


IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



Slika 7. Kartografski prikaz korištenja i namjene iz GUP-a, 1971.



Slika 8. Kartografski prikaz korištenja i namjene iz GUP-a, 1986.



2. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Prilikom procjenjivanja uzeta su u obzir sva pravila koja definiraju načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti primjenjiva na predmetnu nekretninu.

2.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Sukladno članku 6. Pravilnika, kada opći vrijednosni odnosi koji se primjenjuju na cijene poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan utvrđivanja promatrane nekretnine, primjenjivati će se dostupni poznati indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje međuvremensko izjednačenje i to poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Kako je činjenica da se opće vrijednosni odnosi na tržištu mijenjaju kroz vrijeme i zavise o više faktora, (npr. izbijanje krize, rata i pandemije, u Europi i šire), na cijene dobivene iz nacрта zbirke kupoprodajnih ugovora procjenitelj će primijeniti međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova objavljenim na stranicama Grada Zagreba (sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je na 9. sjednici održanoj 16. ožujka 2023. prihvatilo godišnje indeksne za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2022.). Izvršiti će se međuvremensko izjednačenje nekretnina koje su ugovorene u drugom vremenskom trenutku na dan vrednovanja.

TABLICA I			
GODIŠNJI INDEKSI NIZOVA ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PGZ I GUPA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2022.			
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Mjesevito namjena (M, M1, M2)	Prilagodno namjena (L, G)	Godišnji indeks cijena stambenih objekata OJ3-a na području Grada Zagreba *podaci za prva 3 kvartala
Mjera građevinskog korištenja (Min):	2.5 - 3.5	1.2 - 2.0	N/A
Kategorija:	1 - 3	1 - 3	N/A
Godina:	2022.	145.2	137.8
	2021.	135.0	130.3
	2020.	118.3	121.7
	2019.	120.1	118.4
	2018.	116.8	114.5
	2017.	113.9	107.6
	2016.	113.3	105.2
	2015.	100.0	100.0
	2014.	95.7	97.8
	2013.	99.6	113.0
	2012.	100.2	117.1
OZNAKA NIZA	1-1	1-2	1-3

Tablica 1: Indeks cijena nekretnina Službe za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

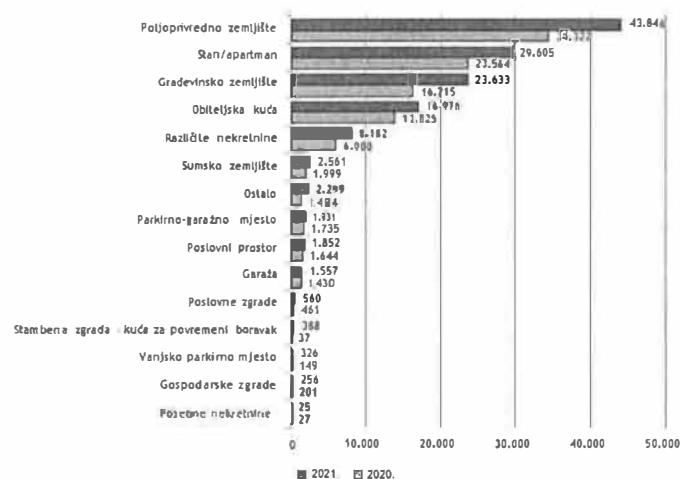
IBAN: HR57 2510 0091 1102 5004 8

Na tržištu nekretnina u RH u 2021. godini ostvareno je 133.997 kupoprodaja, što u odnosu na 2020. predstavlja rast od 30%. Najveći broj transakcija se odnosi na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta (32,7% ukupnog broja kupoprodaja). Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana kojih je ostvareno 22,1% od ukupnog broja te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 17,6% ukupno ostvarenih transakcija. Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 12,6% ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2021. godine.

U usporedbi s 2020., rast broja kupoprodaja 2021. godine zabilježen je kod gotovo svih vrsta nekretnina, izuzev posebnih nekretnina (-7,4%). Najveće relativno povećanje broja kupoprodaja zabilježeno kod kuća za povremeni boravak, za 948,6%, iza kojih slijede vanjska parkirna mjesta, s rastom broja kupoprodaja od 118,8%. Nadalje, značajni međugodišnji rast prodaje zabilježen je i kod građevinskih zemljišta, od 45,7%, zatim kod različitih nekretnina, u visini od 36,4%. Međugodišnji rast prodaje u 2021. godini bilježe i šumska zemljišta (28,1%), poljoprivredna zemljišta (27,7%), stanovi/apartmani (25,6%) i obiteljske kuće (22,8%).

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2021. godini iznosila je 60.086 milijardi kuna, što u odnosu na 2020. godinu predstavlja povećanje od 50,1%.

S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2021. bilježe stanovi na koje se odnosi 38,6% vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 22,7% te obiteljske kuće s udjelom od 21,1%. Gledano po vrsti nekretnine, u odnosu na 2020. najveće povećanje vrijednosti 2021. bilježi kategorija parkirno mjesto, čak 380%, iza koje slijede gospodarske zgrade s povećanjem za 334,6%, kuće za povremeni boravak s povećanjem vrijednosti za 260,7% te parkirna-garažna mjesta za 72,5%. Značajno povećanje vrijednosti 2021. u odnosu na 2020. bilježe i obiteljske kuće (63,7%), poljoprivredna zemljišta (62,4%), stanovi i apartmani (40,9%) kao i građevinska zemljišta (58,7%). No, s druge strane, smanjenje vrijednosti prodanih nekretnina zabilježeno je jedino kod garaža, i to u visini od 12,2%.



Izvori: EIZ i MPGL

Slika 6. Broj kupoprodaja u 2020. i 2021. godini prema vrsti nekretnine



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

2.2. Stanje čestice k.č.br. 3447/2 k.o. Klara

MOGUĆNOST GRADNJE (prema dokumentima prostornog uređenja)	
Izvor:	GUP Zagreb
Mogućnost gradnje:	Da
Vrijeme čekanja do početka građevinskog ili nekog drugog korištenja:	/
Kategorija zemljišta:	2. kategorija
Namjena zemljišta:	K1
Urbana pravila:	2.10
Koeficijent iskoristivosti građevne čestice nadzemno:	najveći kin za proizvodnu namjenu i trgovačke komplekse 1,2, a 2,0 za poslovnu i ugostiteljsko turističku namjenu; kin može biti veći ako je to rezultat razrade prostora urbanističkim planom uređenja;
Izgrađenost čestice:	najveća izgrađenost građevne čestice je 50%
Najmanja površina građevne čestice:	najmanja građevna čestica je 1000 m ² , osim prigodom rekonstrukcija i interpolacija na postojećim manjim građevnim česticama;
Broj nadzemnih etaža:	visina i broj etaža građevine određuje se ovisno o tehnologiji i namjeni
Zona komunalnog doprinosa:	Druga zona
Prava i tereti koji utječu na vrijednost nekretnine:	/

KAKVOĆA I STVARNA SVOJSTVA KATASTARSKE ČESTICE	
Onečišćenje tla:	nema podataka
Utjecaj okoliša (buke i zagađenja zraka):	nema podataka
Mogućnost stvarnog korištenja i iskoristivosti:	prema GUP Zagreb

POLOŽAJNA OBILJEŽJA KATASTARSKE ČESTICE	
Prometna dostupnost:	odlično
Udaljenost od centra grada:	vrlo dobar
Blizina javnog prometa:	vrlo dobar
Parking:	vrlo dobar
Blizina gradskih okupljališta:	vrlo dobar
Blizina povijesnih i kulturnih znamenitosti grada:	vrlo dobar
Uređenost urbane	vrlo dobar



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

infrastrukture:

PROSJEČNA OCJENA

vrlo dobar

2.3. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

Na osnovu zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja koji se vodi za predmetnu nekretninu, kao što je navedeno u prethodnom poglavlju za ovu vrstu nekretnine, a prema odredbama ZPVN i Pravilnika, za izračun je kao osnova primijenjena poredbena metoda za zemljište.

2.4. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

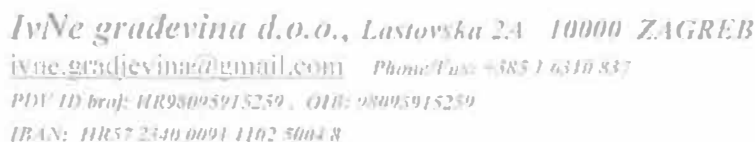
Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne poredbe transakcija ili prodaja, tj. poredbenom vrijednosti promatrane nekretnine temeljem kupoprodajnih cijena.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na poredbeni pokazatelj, što je obično 1 EUR/m².

2.5. Zbirka kupoprodajnih cijena

Podaci za poredbenu metodu koji su primijenjeni za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine dostavljeni su od Službe za vrednovanje nekretnina, Grad Zagreb, a odnose se za blok (lokaciju - područje) i utvrđeni su na temelju istih ili sličnih obilježja.





Slijedom složenih podataka izrađena je tabela za izračun u kojoj su karakteristični korektivni faktori za poredbene nekretnine, a koji utječu na procjenjivanu nekretninu, u ovom slučaju zemljište - sve rađeno na bazi 1 m².

				Z.K.				KATASTAR				POSREDOVANJE IMOBILIJASTI							
VRSTA POSREDOVANJE	VRSTA USLOVA	ADRESA	KČ.	KO.	POSREDOVA JACIL (M)	POSREDOVA JACIL (M)	POSREDOVA JACIL (M)	KČ.	KO.	NAZIVNA	KATEGORIJA POSREDOVANJE	ČI met	ČI met	ČI met	ČI met	POSREDOVA JACIL (M)	POSREDOVA JACIL (M)	POSREDOVA JACIL (M)	POSREDOVA JACIL (M)
101.1	101	KARLOVAČKA 101.1	101.1	101	101.1	101.1	101.1	101.1	101	KARLOVAČKA 101.1	101	101	101	101	101	101.1	101.1	101.1	101.1
101.2	101	KARLOVAČKA 101.2	101.2	101	101.2	101.2	101.2	101.2	101	KARLOVAČKA 101.2	101	101	101	101	101	101.2	101.2	101.2	101.2
101.3	101	KARLOVAČKA 101.3	101.3	101	101.3	101.3	101.3	101.3	101	KARLOVAČKA 101.3	101	101	101	101	101	101.3	101.3	101.3	101.3
101.4	101	KARLOVAČKA 101.4	101.4	101	101.4	101.4	101.4	101.4	101	KARLOVAČKA 101.4	101	101	101	101	101	101.4	101.4	101.4	101.4
101.5	101	KARLOVAČKA 101.5	101.5	101	101.5	101.5	101.5	101.5	101	KARLOVAČKA 101.5	101	101	101	101	101	101.5	101.5	101.5	101.5
101.6	101	KARLOVAČKA 101.6	101.6	101	101.6	101.6	101.6	101.6	101	KARLOVAČKA 101.6	101	101	101	101	101	101.6	101.6	101.6	101.6
101.7	101	KARLOVAČKA 101.7	101.7	101	101.7	101.7	101.7	101.7	101	KARLOVAČKA 101.7	101	101	101	101	101	101.7	101.7	101.7	101.7
101.8	101	KARLOVAČKA 101.8	101.8	101	101.8	101.8	101.8	101.8	101	KARLOVAČKA 101.8	101	101	101	101	101	101.8	101.8	101.8	101.8
101.9	101	KARLOVAČKA 101.9	101.9	101	101.9	101.9	101.9	101.9	101	KARLOVAČKA 101.9	101	101	101	101	101	101.9	101.9	101.9	101.9
101.10	101	KARLOVAČKA 101.10	101.10	101	101.10	101.10	101.10	101.10	101	KARLOVAČKA 101.10	101	101	101	101	101	101.10	101.10	101.10	101.10
101.11	101	KARLOVAČKA 101.11	101.11	101	101.11	101.11	101.11	101.11	101	KARLOVAČKA 101.11	101	101	101	101	101	101.11	101.11	101.11	101.11

Grubo čiščenje izvataka:

Procjenitelj će iz daljnjeg proračuna izostaviti nekretninu br. 10 i 11 zbog znatno niže cijene u odnosu na druge poredbene nekretnine (eliminacija netipičnih iznosa prema čl.4. st.3. Pravilnika). Također, iz daljnjeg proračuna izostavit će se sve nekretnine iz gradske četvrti Novi Zagreb istok (br. 6, 7, 8 i 9) jer su lokacijski najudaljenije od predmetne nekretnine.

U slijedećoj tablici izvršit će se međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksa cijena Grada Zagreba (prema članku 6. Pravilnika):

VRSTA NEKRETNOSTI	ADRESA	POVRŠINA (M2)	CIJENA (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN PRODAJE	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG IZJEDNAČAVANJA (EUR/m ²)
GZ 1	KARLOVAČKA CESTA	991,00	220,14	13.11.2020.	121,70	137,80	249,26 €
GZ 2	JADRANSKA AVENIJA	1.982,00	220,14	28.03.2022.	137,80	137,80	220,14 €
GZ 3	KARLOVAČKA CESTA	991,00	220,14	10.12.2020.	121,70	137,80	249,26 €
GZ 4	JADRANSKA AVENIJA	1.628,00	184,22	11.03.2020.	121,70	137,80	208,59 €
GZ 5	JADRANSKA AVENIJA	2.701,00	184,22	11.03.2020.	121,70	137,80	208,59 €

Tablica 3: Prilagođena cijena pomoću indeksa cijena nekretnina



Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) sličnih nekretnina u promatranom cjenovnom području ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Takve kupoprodajne cijene izostaviti će se iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a novi prosjek izračunat će se iz preostalih cijena (članak 4. Pravilnika)

U slijedećoj tablici izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) sličnih nekretnina.

VRSTA NEKRETNINE	ADRESA	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	POVRŠINA (M ²)	CIJENA (EUR/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA %	PROSJEČNA CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA
GZ 1	KARLOVAČKA CESTA	13.11.2020.	991,00	249,26	9,73	227,17 €
GZ 2	JADRANSKA AVENIJA	28.03.2022.	1.982,00	220,14	-3,09	
GZ 3	KARLOVAČKA CESTA	10.12.2020.	991,00	249,26	9,73	
GZ 4	JADRANSKA AVENIJA	11.03.2020.	1.628,00	208,59	-8,18	
GZ 5	JADRANSKA AVENIJA	11.03.2020.	2.701,00	208,59	-8,18	

Tablica 4: Odstupanje od prosječne cijene

Za svih 6 nekretnina, transakcija - kupoprodaja je realizirana unutar četiri godine, nekretnine su međusobno približno slične, iz istog usporedivog cjenovnog područja, što se i primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine (prema ZPVN i Pravilniku).

Obzirom da je pronađeno 6 realiziranih kupoprodaja, na istom području, za približno slične nekretnine, u godini u kojoj se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnina i da su prethodno isključene neuobičajene okolnosti, može se pristupiti utvrđivanju prosječne tržišne vrijednosti poredbenim postupkom.

Na temelju dobivenih raspoloživih podataka, poredbenom metodom sa izvršenim prilagodbama

- jedinična cijena (za 1 m²) iznosi **227,17 EUR/m²**

Nekretnina	Površina (m ²)	Jedinična cijena EUR/m ²	Ukupna tržišna vrijednost EUR-a	Ukupna tržišna vrijednost HRK-a
Zemljište- z.k.č.br. 3447/2 k.o. Klara	3.560,00	227,17	808.725,20	6.093.340,02



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Kao što je već u prethodnom dijelu procjembenog elaborata navedeno, predmetno zemljište se nalazi na prostoru gradskog projekta (planska oznaka GP) pa je potrebno provesti javni natječaj prije bilo kakvih drugih radnji.

Kako se na predmetnom zemljištu ne može graditi (gledajući ga samog za sebe), ali kada se pripoji neposrednim česticama i ide na javno nadmetanje isto se može smatrati zemljištem 3. kategorije.

Međutim kako se u predmetnom bloku ne raspolaže sa dovoljnim brojem nekretnina 3. kategorije, procjenitelj je izvršio proračun za zemljište 2. kategorije. Kako je procjenitelj u isto vrijeme izradio i elaborate za zemljišta 1. kategorije (z.k.č.br. 609/1 i 609/3 k.o. Klara) koja se nalaze u istom bloku kao i predmetna nekretnina, a čija je cijena 405,56 EUR/m², dobivena cijena za procjenjivano zemljište je 56% vrijednosti zemljišta 1. kategorije.

Prema Prilogu 4. Pravilnika, 3. kategorija zemljišta ima udjela 25-60% zemljišta 1. kategorije pa je procjenitelj mišljenja da dobivena cijena odgovara tržišnoj vrijednosti nekretnine.

4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je na temelju Ugovora, Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/2015) te Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/2015).

Prema relevantnim podacima preuzetim od Naručitelja, te na temelju podataka iz dokumenata i pregleda stanja u naravi, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine – zemljište, z.k.č.br. 3447/2 k.o. Klara, ukupne površine 3560 m² s iznosom od:

808.725,20 EUR

odnosno zaokruženo

(prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH od 08.05.2023. MPUGDI, klasa: 364-04/21-01/2, urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31);

809.000,00 EUR

(slovima: osamstodevettisuća eura i 00/100)



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6340 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0094 1102 5004 8

5. IZJAVA PROCJENITELJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je po očevidu nekretnine u naravi, te uvidom u ZK uložak i posjedovni list, koji se nalaze u prilogu ovog procjembenog elaborata. Prilikom izrade ovog elaborata kao relevantni su korišteni podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena dobiveni od Grada Zagreba, Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, te procjenitelj ne snosi odgovornost za njihovu točnost.

Utvrđeni iznos cijene predmetne nekretnine procijenjen je u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/2015), te svih važećih zakona i propisa, pravila struke i spoznaje procjenitelja o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnina.

6. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

Procjenitelj je posao za koji je ovlašten obavio stručno, neovisno i nepristrano, te iznio sve okolnosti koje bi dovele u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa (prema članku 9, stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Izradila i ovjerila:

Nedjeljka Čengija, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

7. PRILOZI



IvNe građevina d.o.o., Lustoška 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Fotografije:





IVNE građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 50048



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE

Sektor za pravne poslove
Odjel za pripremu zemljišta za gradnju
Trg Stjepana Radića 1

KLASA: 944-01/23-001/635

URBROJ: 251-11-12-1/002-23-11

Zagreb, 8. rujna 2023.

Zajednica gospodarskih subjekata
IVNE GRAĐEVINA d.o.o. i
GRAĐEVINSKI RADOVI d.o.o.
Zagreb, Lastovska 2/a

PREDMET: - z.k.č. 3447/2, z.k.č. 609/1, z.k.č. 609/3, svo k.o. Klara
- procjena tržišne vrijednosti nekretnine, traži se

Društvo Zagrebački velesajam d.o.o. ponudilo je Gradu Zagrebu nekretnine u svom vlasništvu označene kao k.č. 3447/2, k.č. 600 i k.č. 609/1 te podredno k.č. 609/3, sve k.o. Klara, na ime duga kojeg navedeno društvo ima prema Gradu Zagrebu za komunalnu naknadu.

Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje obavijestio je da je interes Grada Zagreba cjelovito rješavanje predmetnih područja sukladno prostorno – planskoj namjeni, odnosno kako je u interesu Grada da se predmetno područje privede prostorno – planskoj i infrastrukturnoj namjeni. Isti Ured se naknadno, svojim dopisom od 25. kolovoza 2023. očitovao da je u proračunu Grada Zagreba otvorena nova pozicija za zemljište u iznosu od 800.000,00 eura.

Z.k.č. 3447/2, prirodno neplodno zemljište, Ulica Radoslava Cimermana, površine 3560 m², z.k.č. 609/1, parkiralište, Ulica Radoslava Cimermana, površine 2602 m² i z.k.č. 609/3, parkiralište, Ulica Radoslava Cimermana, površine 3526 m², upisane su u z.k.ul. 30 k.o. Klara, vlasništvo društva Zagrebački velesajam d.o.o. iz Zagreba, Avenija Dubrovnik 15.

Identične nekretnine upisane su u PL 2338 k.o. Klara, korisništvo društva Zagrebački velesajam d.o.o. iz Zagreba, Avenija Dubrovnik 15.

Molimo da temeljem Ugovora reg. br. 1043/2022 i okvirnog troškovnika stavka A1 od 3. listopada 2022., dostavite ovom Uredu, pozivom na gornju Klasu, procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina, izradenu sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/2015), kako bi mogli pristupiti izradi Ugovora o kupoprodaji nekretnine.



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Procjembeni elaborat molimo dostaviti u pisanom i digitalnom obliku, radi
prosljeđivanja istog Procjeniteljskom povjerenstvu za područje Grada Zagreba.

Kontakt osoba: Anica Mendel, tel. 6100119, e-mail adresa: anica.mendel@zagreb.hr.

PROČELNICA
Zorica Zulić, dipl. iur.

Na znanje:

- 1. Odjel za pravne poslove
- 2. Odjel za financijske poslove, Sanja Marojević, ovdje

12.03.2023

OTPREMLJENO

J.P. Molin otpramo
12. IX. 2023. dan



Ivne građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0001 1102 5004 8



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 23.09.2023. 17:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335444, KLARA

Broj ZK uložka: 30

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18637/2023

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	599/1	VELESAJAM DVORIŠTE			290883 290883	
2.	599/15	ZGRADA	1	375	7104	
3.	599/18	ZGRADA			112	
4.	599/19	ZGRADA (PAVILJON 26)	2	51	11695	
5.	599/20	ZGRADA (PAVILJON)	2	862	14610	
6.	599/22	ZGRADA (POSLOVNI CENTAR)		65	233	
7.	599/23	ZGRADA		33	118	
8.	599/24	ZGRADA		6	23	
9.	599/26	VELESAJAM Velesajanski prostor (dvorište)			561 561	
10.	599/29	Avenija Dubrovnik POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/12			7954 7954	
11.	599/34	VELESAJAM HALA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/16			5288 5288	
12.	600	IZLOŽBENI PAVILJON			3947	
13.	601	IZLOŽBENI PAVILJON		108	387	
14.	602	IZLOŽBENI PAVILJON		32	114	
15.	603	IZLOŽBENI PAVILJON		108	387	
16.	604	IZLOŽBENI PAVILJON			5785	
17.	605	IZLOŽBENI PAVILJON		464	1670	
18.	606	IZLOŽBENI PAVILJON			2984	
19.	607	SKLADIŠTA			3795	
20.	609/1	Ulica Radoslava Cimermana PARKIRALIŠTE			2602 2602	
21.	609/3	Ulica Radoslava Cimermana PARKIRALIŠTE			3526 3526	



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335444, KLARA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 30

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
22.	611/1	ULICA, RADOSLAVA CIMERMANA			1150	
23.	611/2	ZGB. VELESAJAM			3184	
		ULICA			3184	
24.	612	UPRAVNA ZGRADA		281	1010	
25.	616	IZLOŽBENI PAVILJON		1943	6990	
26.	617	IZLOŽBENI PAVILJON		2088	7512	
27.	618	VELESAJAMSKI PAVILJON		180	648	
28.	619	POSLOVNA ZGRADA		203	729	
29.	620	IZLOŽBENI PAVILJON		261	939	
30.	621	IZLOŽBENI PAVILJON		917	3300	
31.	622	IZLOŽBENI PAVILJON		672	2417	
32.	623	IZLOŽBENI PAVILJON		613	2206	
33.	624	TRAFOSTANICA - VELESAJAMSKA		21	75	
34.	625	IZLOŽBENI PAVILJON		1225	4406	
35.	626	IZLOŽBENI PAVILJON		356	1280	
36.	627	IZLOŽBENI PAVILJON			2094	
37.	628	IZLOŽBENI PAVILJON		318	1143	
38.	629	IZLOŽBENI PAVILJON		1171	4214	
39.	630	IZLOŽBENI PAVILJON		478	1720	
40.	631/1	AVENIJA VEČESLAVA HOLJEVCA			104805	
		NEPLODNO PARK			104805	
41.	631/2	NEPLODNO PARK, AVENIJA VEČESLAVA HOLJEVCA			8549	
42.	631/14	AVENIJA VEČESLAVA HOLJEVCA			2520	
		NEPLODNO PARK			2520	
43.	3447/1	VELESAJAM			7139	
		PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE			7139	
44.	3447/2	Ulica Radoslava Cimermana			3560	
		PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE			3560	
45.	3447/4	Avenija Dubrovnik			87	
		PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE			87	
46.	3447/5	TRNSKO			2366	
		PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE			2366	
		UKUPNO:	5	1283 1	537821	



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.građevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5000 8

Katastarska općina: 335444, KLARA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 30

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 14.10.2020.g. pod brojem Z-21294/2020	
11.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 23.09.2020, Sukladno čl. 148a st. 2 i čl. 175 st. 2 Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19); da je za poslovnu zgradu, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/12 pov. 7954 m2, sagrađenu na kčbr. 599/29 priložena Uporabna dozvola, odnosno Potvrda Glavnog projekta Sekretarijata za komunalne poslove, građevinarstvo i saobraćaj klasa: UP/II-05/4-8-21180/77- 1971 od 02. studenog 1971. god..	
	Zaprimljeno 01.06.2023.g. pod brojem Z-15077/2023	
16.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 01.06.2023, da u katastarskom operatu za halu Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/16, površ. 5288 m2, nije priložena uporabna dozvola.	

B

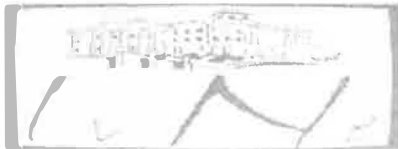
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
ZAGREBAČKI VELESAJAM D.O.O., OIB: 95660678441, AVENIJA DUBROVNIK 15, 10000 ZAGREB		
1.5	Zaprimljeno 02.10.2012.g. pod brojem Z-47056/2012 Prvenstveni red upisa: Z-20510/2011 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA ZAGREBAČKE NADBISKUPIJE PODNESENE 21. RUJNA 2010. UPRAVNOM SUDU REPUBLIKE HRVATSKE PROTIV RJEŠENJA MINISTARSTVA PRAVOSUĐA, KLASA: UP/II-942-01/07-01/1213, UR.BROJ: 514-03-10-2 14.07.2010, na zkčbr. 631/1.	na 1 (1.4), 1 (4.1)
1.7	Zaprimljeno 24.11.2017.g. pod brojem Z-28787/2017 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA PROTIV RJEŠENJA MINISTARSTVA PRAVOSUĐA RH OD 05.07.2016. KLASA: UP/II-942-01/13-01/870 PODNESENA DANA 28.07.2016. UPRAVNOM SUDU U ZAGREBU, na zkčbr. 631/1	na 1 (1.3)
1.10	Zaprimljeno 17.05.2019.g. pod brojem Z-11072/2019 ZABILJEŽBA, PODNEŠAK NADBISKUPIJE ZAGREBAČKE, ZAGREB, KAPTOL 31 ZAPRIMLJEN POD KL.UP/II-942-01/97-01/1887 PRI GRADSKOM UREDU ZA IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA DANA 04.SRPNJA 2013.G., da je pokrenut postupak povrata za čkbr.631/1 k.o.Klara	
1.12	Zaprimljeno 13.05.2022.g. pod brojem Z-13301/2022 ZABILJEŽBA, PODNEŠAK NADBISKUPIJE ZAGREBAČKE ZAPRIMLJENOG POD KLASOM: UP/II-942-01/18-002/2 PRI GRADSKOM UREDU ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA DANA 14.03.2019, da je pokrenut postupak povrata za čkbr.631/1 k.o.Klara	na 1 (1.3)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 15. listopada 1985., Z-14335/85. Na temelju pravomoćnog rješenja Općine Novi Zagreb, Komiteta za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove br. UP/II-05/4-2-3234/2-1985 od 28. 08. 1985., uknjižuje se ustanovljena služnost za izgradnju i održavanje signalnog kabela između TS u Sopotu i TS u Botincu preko čkbr. 3447, za korist: ELEKTRE OOUR DISTRIBUCIJA ELEKTRIČNE ENERGIJE, GUNDULIĆEVA BR. 32, ZAGREB		SLUŽNOST
2.			



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Katastarska općina: 335444, KLARA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 30

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Primljenio: 11 svibnja 1987. Z-6295/87 Z-8952/87 Na temelju prav.rješenja općine Novi Zagreb, Komitet za građ.komunalne i stambene poslove od 22. travnja 1987. br. UP-I-05-4-1-1-1391/2-1987 ustanovljuje se služnost izgradnje i održavanja ogranka i priključka za poslovnu zgradu "Ina Trgovina" u korist RO elektroprivreda OOUR Toplinske mreže Zagreb, Kuševačka b.b. na čkbr. 631.		SLUŽNOST
3.			
3.1	Zaprimljeno 06.02.2019.g. pod brojem Z-2586/2019 UKNJIZBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 599/1, 611/1 u korist k.č. 599/70 u zk. ul 109572, UGOVOR O POVEZIVANJU SUVLASNIČKIH DIJELOVA NEKRETNINE S VLASNIŠTVOM NAD POSEBNIM DIJELOVIMA NEKRETNINE 24.05.2005, prolaza preko kčbr. 599/1 i kčbr. 611/1 k.o. Klara kao poslužnih nekretnina, za korist svagdašnjeg vlasnika posebnih dijelova kčbr. 599/70 k.o. Klara, i to poslovnog prostora PP4 u razzemlju zgrade (Dubrovačka avenija 13) te poslovnog prostora PP5 u visokom prizemlju i na 1., 2., 3. i 4. katu zgrade s pridruženom garažom oznake G5 i prostorom akumulatorske stanice oznake A5 u razzemlju zgrade (Dubrovačka avenija 13), kao povlasnih nekretnina.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.09.2023.



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 337

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 50048



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.09.2023. 17:40

PRIJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KLARA (Mbr. 335444)

Posjedovni list: 2338

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ZAGREBAČKI VELESAJAM D.O.O., AVENIJA DUBROVNIK 15, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	95660678441

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		599/1	VELESAJAM	276003	20		
			123 ZGRADA I D.ZGR	11089			
			DVORIŠTE	264914			
		599/15	VELESAJAM	7538	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/25	7538			
		599/18	VELESAJAM	112	20	KD	
			ZGRADA	112			
		599/19	VELESAJAM	12011	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/26	12011			
		599/20	VELESAJAM	15017	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/1	15017			
		599/22	VELESAJAM	196	20	KD	
			ZGRADA	196			
		599/23	VELESAJAM	118	20	KD	
			ZGRADA	118			
		599/24	VELESAJAM	23	20	KD	
			ZGRADA	23			
		599/26	VELESAJAM	196	20	KD	
			ZGRADA	196			
		599/27	VELESAJAM	2035	20		
			PAVILJON BR.23, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/23	2035			
		599/28	VELESAJAM	2948	20	KD	
			PAVILJON BR.16, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/17	2948			
		599/29	Avenija Dubrovnik	7954	20	KD	
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/12	7954			



Ivné građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0094 1102 5001 8

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		599/30	VELESAJAM	1697	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/13	1697			
		599/31	VELESAJAM	617	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/14	617			
		599/32	VELESAJAM	150	20	KD	
			ZGRADA	150			
		599/33	VELESAJAM	40	20	KD	
			ZGRADA	40			
		599/34	VELESAJAM	5288	20	KD	
			HALA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/16	5288			
		599/36	VELESAJAM	1633	20	KD	
			2 ZGRADE	739			
			DVORIŠTE	894			
		599/37	VELESAJAM	62	20	KD	
			ZGRADA	62			
		599/38	VELESAJAM	64	20		
			ZGRADA	64			
		599/39	VELESAJAM	162	20	KD	
			ZGRADA	162			
		599/40	VELESAJAM	623	20	KD	
			ZGRADA	623			
		599/42	VELESAJAM	3173	20		
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/35	1907			
			DVORIŠTE	1266			
		599/44	VELESAJAM	158	20	KD	
			ZGRADA	158			
		599/45	VELESAJAM	1255	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/31	1255			
		599/46	VELESAJAM	109	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/30	109			
		599/47	VELESAJAM	12	20	KD	
			ZGRADA	12			
		599/48	VELESAJAM	669	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/29	669			
		599/49	VELESAJAM	763	20	KD	
			ZGRADA DIO, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/28	763			
		599/50	VELESAJAM	1226	20	KD	
			ZGRADA	1226			
		599/51	VELESAJAM	340	20	KD	
			ZGRADA	23			
			DVORIŠTE	317			
		599/52	VELESAJAM	92	20	KD	
			ZGRADA	92			
		599/53	VELESAJAM	47	20	KD	
			ZGRADA	47			



ivNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: 3385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 50048

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		599/54	VELESAJAM	388	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/24	388			
		599/55	VELESAJAM	92	20	KD	
			ZGRADA	92			
		599/56	VELESAJAM	62	20	KD	
			ZGRADA	62			
		599/57	VELESAJAM	1529	20	KD	
			ZGRADA	1529			
		599/58	VELESAJAM	320	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/21	320			
		599/59	VELESAJAM	68	20	KD	
			ZGRADA	68			
		599/60	VELESAJAM	510	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/7	510			
		599/61	VELESAJAM	70	20	KD	
			ZGRADA	70			
		599/62	VELESAJAM	85	20	KD	
			ZGRADA	85			
		599/63	VELESAJAM	64	20	KD	
			ZGRADA	64			
		599/64	VELESAJ. AM	72	20	KD	
			ZGRADA	72			
		599/65	VELESAJAM	153	20	KD	
			ZGRADA	153			
		599/66	VELESAJAM	2661	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/4	2661			
		599/67	VELESAJAM	53	20	KD	
			ZGRADA	53			
		599/68	VELESAJAM	5376	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15A	3202			
			DVORIŠTE	2174			
		599/69	VELESAJAM	40	20	KD	
			DVORIŠTE	40			
		599/70	DUBROVAČKA AVENIJA	2675	20	KD	
			ZGRADA BR.11 I 13, Zagreb, Avenija Dubrovnik 11, 13	1540			
			DVORIŠTE	1135			
		600	VELESAJAM	3947	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/36	3947			
		601	IZLOŽBENI PROSTOR	536	20		
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/37	536			
		602	IZLOŽBENI PROSTOR	4436	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/38	4436			
		603	IZLOŽBENI PROSTOR	383	20	KD	
			ZGRADA	383			



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 50043

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		604	IZLOŽBENI PROSTOR	5785	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/39	5785			
		605	IZLOŽBENI PROSTOR	698	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/32	698			
		606	IZLOŽBENI PROSTOR	2958	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/34	2958			
		607	IZLOŽBENI PROSTOR	3253	20		
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/27	3253			
		609/1	Ulica Radoslava Cimermana	2602	19		
			PARKIRALIŠTE	2602			
		609/3	Ulica Radoslava Cimermana	3526	19		
			PARKIRALIŠTE	3526			
		611/1	IZLOŽBENI PROSTOR	1128	20	KD	
			2 ZGRADE	32			
			NEPL.PARKIRALIŠTE	1089			
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	7			
		611/2	ZGB.VELESAJAM	1152	20		
			PARKIRALIŠTE	1152			
		612	IZLOŽBENI PROSTOR	1010	28	KD	
			UPRAVNA ZGR.BR 15, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15	1010			
		616	IZLOŽBENI PROSTOR	6841	19	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/2	6841			
		617	VELESAJAM	7536	28	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/3	7536			
		618	VELESAJAM	8155	28	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/6	8155			
		619	VELESAJAM	5820	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/5	5820			
		620	VELESAJAM	7936	27		
			2 ZGRADE, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/10, 15/11	7936			
		621	VELESAJAM	2917	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/8	2917			
		622	VELESAJAM	2509	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/22	2509			
		623	VELESAJAM	2228	20		
			ZGRADA	2228			
		624	VELESAJAM	38	20		
			ZGRADA	38			
		625	VELESAJAM	2636	20		
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/20	2636			
		626	VELESAJAM	4145	20		
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/33	4145			
		627	VELESAJAM	2102	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/18	2102			



Ivne građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne-gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5000 8

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		628	VELESAJAM	1113	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/19	1113			
		629	VELESAJAM	6997	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/9	6997			
		630	VELESAJAM	1600	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/15	1600			
		631/2	AVENIJA V.HOLJEVCA	8549	20		
			NEPL.PARK	8549			
		631/5	VELESAJAM	5838	20		
			PARK	5838			
		631/6	AVENIJA V.HOLJEVCA	35562	20		
			PARK	35562			
		631/7	VELESAJAM	966	20		
			PUT	966			
		631/8	VELESAJAM	28910	20		
			PARK	28910			
		631/11	VELESAJAM	192	7		
			PARK	192			
		631/12	VELESAJAM	40	7		
			PARK	40			
		3447/1	VELESAJAM	7139	19		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	7139			
		3447/2	Ulica Radoslava Cimermana	3560	19		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	3560			
		3447/4	Avenija Dubrovnik	87	19		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	87			
		3447/5	Trusko	2366	19		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	2366			
Ukupna površina katastarskih čestica				543745			

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

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevinar@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



REPUBLIKA HRVATSKA

GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 23.09.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

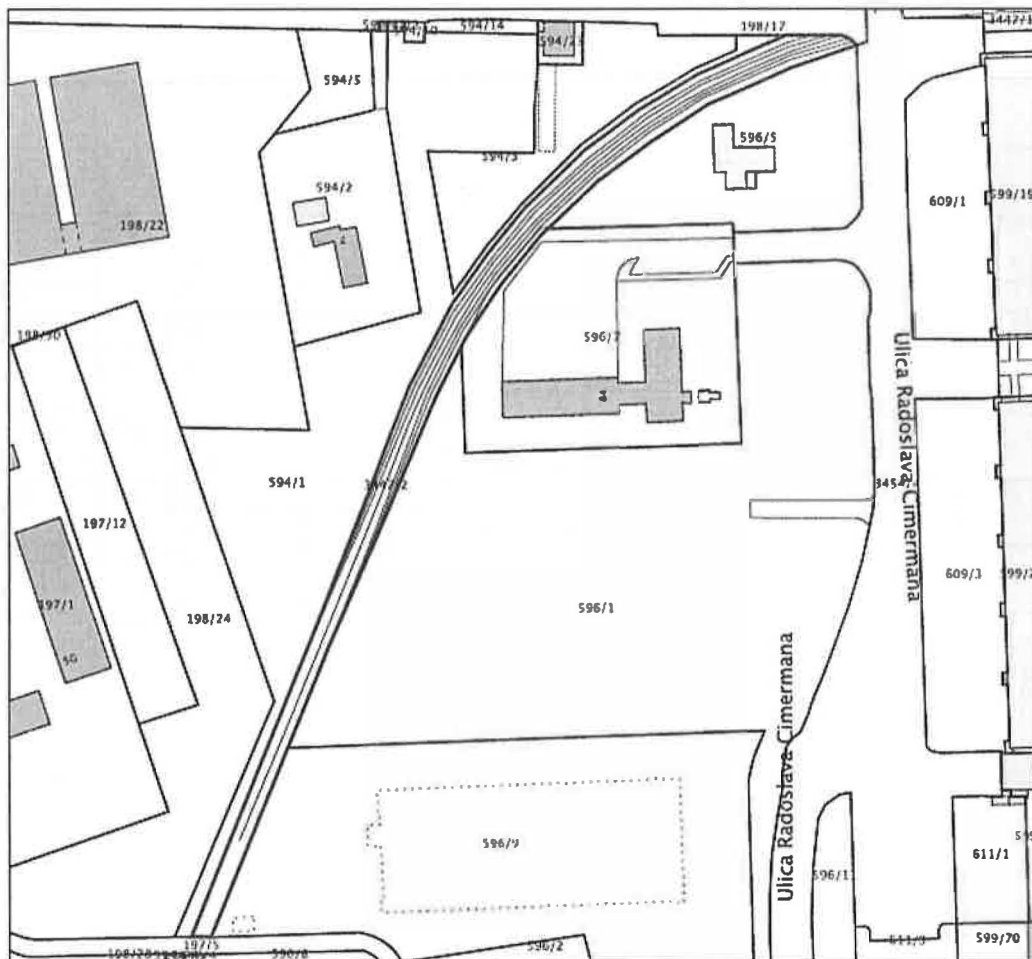
K.o. KLARA

k.č.br.: 3447/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000

Izvorno mjerilo 1:1000





IvNe građevina d.o.o., Lastovska ZA 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 3004 8

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

ID Zahtjeva: 57191	
Datum podnošenja zahtjeva: 21.9.2023.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)	
ZUPANIJA/GRAD:	ZAGREB
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnosti:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	KLARA, GRAD ZAGREB 3447/2
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	KLARA 3447/2
Grad/Općina:	GRAD ZAGREB
Naselje:	ZAGREB
Ulica/Trg:	ULICA RADOSLAVA CIMERMANA
Kućni broj:	0
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	21.9.2023.
Dan kakvoće:	21.9.2023.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	RJEŠAVANJE IMOVINSKO PRAVNIH ODNOSA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI	
Površina (m2):	3560
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	
Kategorija građevinskog zemljišta (Cl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015):	2. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	K1



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDI ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
NEKRETNOSTI

Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	1,2
Površina:	3560
NAPOMENA	
NARUCITELJ: GRAD ZAGREB KLASA: 944-01/23-001/635 OSLOBOĐENO OD PLAĆANJA UPRAVNE PRISTOJBE	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	17.3.2021. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	TRGOVAČKI SUD
Dan isteka važenja ovlaštenja:	17.3.2025. 0:00:00
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	NEDJELJKA
Prezime:	ČENGIJA
Adresa:	
Telefon:	098381731
e-mail:	IVNE.GRADJEVINA@GMAIL.COM



IyNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDF ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zahtjev/la: ()

ID Izvatka: 42051

3	R.B.R. NEKRETNOSTI		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		1P	1P	1P	1P	1P	1P
3	ADRESA		KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	JADRANSKA AVENUE, GRAD ZAGREB	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	JADRANSKA AVENUE, GRAD ZAGREB	JADRANSKA AVENUE, GRAD ZAGREB	ULICA SAVEDNE REPUBLIKE NJEMAČKE, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI		02	02	02	02	02	02
5	K.C.	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI	1451,1452	1451,1452	1451,1452	1451	1451	1924
6	K.O.		BLATO NOVO,BLATO NOVO	BLATO NOVO,BLATO NOVO	BLATO NOVO,BLATO NOVO	BLATO NOVO	BLATO NOVO	ZAPRUČNI OTOK
7	POVRŠINA ZEMLJE (m²)		3964	3964	3964	4008	5401	1950
8	POVRŠINA U PREDMETU (m²)		991	1962	991	1828	2701	1950
9	SVLAŠTAČKI UDIO KOJI JE U PREDMETU		1/4	2/4	1/4	407/1002		
10	K.C.	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI	1451, 1452	1451, 1452	1451	1451/2	1451	1924
11	K.O.		BLATO	BLATO	BLATO	BLATO	BLATO	ZAPRUČNI OTOK
12	POSREDOVANJE		K1	K1	K1	K1	K1	K1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI	K1						
		K2	2	2	2	2	2	2
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (HRV/m²)		1.661,54	1.667,51	1.658,70	1.381,03	1.381,02	1.240,57
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		220,14	220,14	220,14	184,22	184,22	168,45
17	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI		NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI		NE	NE	NE	NE	NE	NE
19	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI		13.11.2020	28.03.2021	10.12.2020	21.01.2021	17.01.2021	12.07.2021
20	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI		BLATO	BLATO JADRANSKA	BLATO JADRANSKA	BLATO JADRANSKA	BLATO JADRANSKA	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
21	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne-gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

1	VRSTA NEKRETNOSTI	7	8	9	10	11
2	VRSTA UGOVORA	MP	MP	MP	MP	KP
3	ADRESA	MEŠTRINA ULICA, GRAD ZAGREB	MEŠTRINA ULICA, GRAD ZAGREB	MEŠTRINA ULICA, GRAD ZAGREB	RUBČKA ULICA, GRAD ZAGREB	RUBČKA ULICA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI	02	02	02	02	02
5	K.Č.	1926	1927/1	1927/1	772	788
6	K.O.	ZAPADNI OTOK	ZAPADNI OTOK	ZAPADNI OTOK	BLATO NOVO	BLATO NOVO
7	POVRŠINA (IZ ZEM. [m ²])	921	3888	1322	454	905
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	921	3888	761	654	905
9	SAKLADIŠTE UČIO KUPNI I PROJEKTI					
10	K.Č.	1926	1927/1	1927/1	772	788
11	K.O.	ZAPADNI OTOK	ZAPADNI OTOK	ZAPADNI OTOK	BLATO	BLATO
12	POSREDOVANJE	K1	K1	K1	K1	K1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOJEPOSREDOVANJE					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (C/M ²)	1.487,88	1.487,88	1.487,88	1.152,10	764,95
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (C/M ²)	200,00	200,00	200,00	152,04	101,01
17	POSREDOVANJE NA PLATI	DA	DA	DA	NE	NE
18	POSREDOVANJE	NE	NE	NE	NE	NE
19	DATUM SKEPANIJA UGOVORA	01.07.2021	01.07.2021	01.07.2021	23.03.2021	21.09.2021
20	CERNOVIN BLOK	MJEŠTAR MEŠTRINA	MJEŠTAR MEŠTRINA	MJEŠTAR MEŠTRINA	NOTOR ZAPAD	NOTOR ZAPAD
21	STATUS PODATKA	PROJEKCIJA EVALUACIJA	PROJEKCIJA EVALUACIJA	PROJEKCIJA EVALUACIJA	PROJEKCIJA EVALUACIJA	PROJEKCIJA EVALUACIJA



Ivne građevina d.o.o., Lustovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR08095915259 OIB: 98095915259

IBAN: HR57 3340 0091 1102 50048

Napomene:

Sl. broj nekretnosti	K.C.	NAPOMENA
6	K.Č. 3447/2 L.a. ZAPISNIK OTUČ.	CCA 700 M2 U NAMJENI M1

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi ULICA RADOSLAVA CIMERMANA 0, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 3447/2 k.o. KLARA, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku VELESAJAM.

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: 940-03/23-028/732

URBROJ: 251-11-031/006-23-2

IZRADIO/IZRADILA:
SANJA PIGAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 26.9.2023.

POJASNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-običajna kuća, KP8 – stambena zgrada-kuća za povremeno stanovanje, PP – poslovni prostor, GGG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – sklonište, SP – spremište, RN – raslojene nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP IZGRADENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP NEIZGRADENO – građevinsko područje – neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, I1 – gospodarska namjena – pretežno industrijska, I2 – gospodarska namjena – pretežno zanatlijska, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energijske, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, M – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ugljikovodici, K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežno uslužna, K2 – poslovna namjena – pretežno 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-rekreativna namjena, R1 – sportsko-rekreativna namjena – igralište (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUQ/G), R2 – sportsko-rekreativna namjena – sportski centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUQ/G), R3 – sportsko-rekreativna namjena – centar za šmuke sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUQ/G), R4 – sportsko-rekreativna namjena – teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUQ/G), R5 – sportsko-rekreativna namjena – centar za vodne sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUQ/G), P – poljoprivredno to – uključujući osnovne namjene, P1 – poljoprivredno to – osnovno, P2 – poljoprivredno to – višestruko obradivo to, P3 – poljoprivredno to – ostalo obradivo to, S – šuma i šumsko zemljište, S1 – šuma – gospodarska, S2 – šuma – zaštitna šuma, S3 – šuma – šuma posebne namjene, P4 – ostalo poljoprivredno to, S4 – šuma i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodoizlaci, jezera, akumulacije, retencijski, ravnjaci), N – posredna namjena, IS – površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S – stambena namjena, M – mješovita namjena, M1 – mješovita namjena – pretežno stambena, M2 – mješovita namjena – pretežno poslovna, M3 – mješovita namjena – povremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena – pretežno poljoprivredno, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – upravska, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – servisna, D4 – javna i društvena namjena – predškolska, D5 – javna i društvena namjena – školska, D6 – javna i društvena namjena – visokoobrazovna, D7 – javna i društvena namjena – kulturna, D8 – javna i društvena namjena – vjerska, L – turistička i laka posebne namjene, L1 – turistička i laka posebne namjene – privremena, L2 – turistička i laka posebne namjene – turistička laka, L3 – turistička i laka posebne namjene – marina, L4 – turistička i laka posebne namjene – nautički centar, R1 – sportsko-rekreativna namjena – sport (GUP, UPU, DPU), R2 – sportsko-rekreativna namjena – rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – sportsko-rekreativna namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zone površine, Z1 – javne zone površine – javni park, Z2 – javne zone površine – igralište, Z3 – javne zone površine – odmorište, Vrt.1 – [ZG] proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – [ZG] gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – [ZG] gradski park – šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – [ZG] tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – [ZG] javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), G6 – [ZG] groblje



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.građevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

30. sjednica Procjeniteljskog povjerenstva 5. listopada 2023.



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

KLASA: 940-01/23-018/30
URBROJ: 251-11-31/009-23-5
Zagreb, 5. listopada 2023.

ZAPISNIK

30. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva sastavljen 5. listopada 2023. god. u sobi 108, Služba za procjenu vrijednosti nekretnina, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, Vodnikova 14.

Započeto u 13:30 sati.

Nazočni:

Za povjerenstvo:

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

Zapisničarka: Morena Far

NOVI ELABORATI:

1. SARAJEVSKA ULICA (Klasa predmeta: 940-01/23-022/129) – davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata izrađenog u lipnju 2023. od stalnog sudskog vještaka Hrvoja Balijske, dipl.ing., za nekretnine oznake z.k.č. 2559 k.o. Zaprudski Otok u postupku izvlaštenja.



Ivne građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.građevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

30. sjednica Procjeniteljskog povjerenstva 5. listopada 2023.

Izvjestitelj: *Branimir Majčica*

2. BAZEN DUBRAVA (Klasa predmeta: 940-01/23-022/175) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenih elaborata izrađenih u srpnju 2023. od stalnog sudskog vještaka Gorana Rumenočića, mag.inf.aedif., za zemljište u obuhvatu izgradnje zatvorenog bazena „Dubrava“ u postupku osiguranja dokaza.

- 3.1 Elaborat br. V-86-2023 za zemljište oznake z.k.č. 2986/1453 k.o. Granešina
- 3.2 Elaborat br. V-87-2023 za zemljište oznake z.k.č. 2986/1454 k.o. Granešina
- 3.3 Elaborat br. V-88-2023 za zemljište oznake z.k.č. 2986/1455 k.o. Granešina
- 3.4 Elaborat br. V-89-2023 za zemljište oznake z.k.č. 2986/1456 k.o. Granešina
- 3.5 Elaborat br. V-90-2023 za zemljište oznake z.k.č. 2986/1457 k.o. Granešina
- 3.6 Elaborat br. V-91-2023 za zemljište oznake z.k.č. 2986/1458 k.o. Granešina
- 3.7 Elaborat br. V-92-2023 za zemljište oznake z.k.č. 2986/1459 k.o. Granešina
- 3.8 Elaborat br. V-93-2023 za zemljište oznake z.k.č. 2986/1460 k.o. Granešina
- 3.9 Elaborat br. V-94-2023 za zemljište oznake z.k.č. 2986/1461 k.o. Granešina
- 3.10 Elaborat br. V-96-2023 za zemljište oznake z.k.č. 2986/1463 k.o. Granešina
- 3.11 Elaborat br. V-95-2023 za zemljište oznake z.k.č. 2986/1462 k.o. Granešina

Izvjestitelj: *Dean Čizmar*

3. BAŠTIJANOVA (Klasa predmeta: 940-01/23-022/122) – davanje mišljenja o usklađenosti procjembenih elaborata izrađenih u travnju 2023. od stalnog sudskog vještaka Hrvoja Balije, dipl.ing., za zemljišta u postupku osiguranja dokaza.

- 3.1 Elaborat za dio zemljišta oznake z.k.č. 1009/247 k.o. Vrapče, nf. z.k.č. 1009/417 k.o. Vrapče.
- 3.2 Elaborat za dio zemljišta oznake z.k.č. 1009/247 k.o. Vrapče, nf. z.k.č. 1009/416 k.o. Vrapče.
- 3.3 Elaborat za dio zemljišta oznake z.k.č. 1009/247 k.o. Vrapče, nf. z.k.č. 1009/416 k.o. Vrapče.
- 3.4 Elaborat za dio zemljišta oznake z.k.č. 1009/247 k.o. Vrapče, nf. z.k.č. 1009/450 k.o. Vrapče.

Izvjestitelj: *Branimir Majčica*

4. BAŠTIJANOVA (Klasa predmeta: 940-01/23-022/183) – davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata izrađenog u travnju 2023. od stalnog sudskog vještaka Hrvoja Balije, dipl.ing., za zemljište oznake z.k.č. 1009/247, nf. z.k.č. 1009/247 upisane u zk. u. 5017 u postupku osiguranja dokaza.

Izvjestitelj: *Branimir Majčica*

5. PAVLA PAPIĆA 9 (Klasa predmeta: 940-01/23-019/91) — davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 40/GZ/Z/2023 izrađenog u ožujku 2023. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 2800/160 k.o. Dubrava u svrhu prodaje zemljišta.

Izvjestitelj: *Dinko Selak*



30. sjednica Procjeniteljskog povjerenstva 5. listopada 2023.

6. **ULICA A. GUSTAVA MATOŠA** (Klasa predmeta: 940-01/23-019/58) — davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 33/GZ/Z/2023 izrađenog u veljači 2023. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 1021/8 i 1021/9 obje k.o. Sesvete novo u svrhu prodaje zemljišta.
Izvjestitelj: Dubravko Ranilović
7. **PARKIRALIŠTE VELESAJAM** (Klasa predmeta: 940-01/23-019/227) — davanje mišljenja o usklađenosti procjembenih elaborata izrađenih u rujnu 2023. od tvrtke Ivne građevina d.o.o. svrhu kupnje zemljišta;
3.1 Elaborat br. 85/GZ/Z/2023 za zemljište oznake z.k.č. 609/1 k.o. Klara.
3.2 Elaborat br. 86/GZ/Z/2023 za zemljište oznake z.k.č. 609/3 k.o. Klara.
Izvjestitelj: Branimir Majčica
8. **STARA PRUGA VELESAJAM** (Klasa predmeta: 940-01/23-019/228) — davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 87/GZ/Z/2023 izrađenog u rujnu 2023. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 3447/2 k.o. Klara u svrhu kupnje zemljišta.
Izvjestitelj: Branimir Majčica
9. **KLIZALIŠTE VELESAJAM** (Klasa predmeta: 940-01/23-019/229) — davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 84/GZ/Z/2023 izrađenog u kolovožu 2023. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 600 k.o. Klara u svrhu kupnje zemljišta.
Izvjestitelj: Branimir Majčica

DOPUNE ELABORATA:

1.Točka dopune: **ULICA MEDPOTOKI** (Klasa predmeta: 940-01/21-021/679) – davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata br. 216/2021 izrađene u svibnju 2023. od stalnog sudskog vještaka Ivana Čeovića, d.i.g., za zemljišta oznake z.k.č. 11/2 i 12/2 obje k.o. Stenjevec, nf. z.k.č. 11/47 i 12/5 obje k.o. Stenjevec.

(negativno mišljenje na 4./2022 sjednici).

Izvjestitelj: Dubravka Petra Lubin

2.Točka dopune: **ULICA MEDPOTOKI** (Klasa predmeta: 940-01/22-022/163) – davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata br. 331/2021 izrađene u svibnju 2023. od stalnog sudskog vještaka Ivana Čeovića, d.i.g., za zemljište oznake z.k.č. 145/20 k.o. Stenjevec, nf. z.k.č. 145/25 k.o. Stenjevec.

(negativno mišljenje na 23./2022 sjednici).

Izvjestitelj: Dubravka Petra Lubin



30. sjednica Procjeniteljskog povjerenstva 5. listopada 2023.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 23. st. 2. i čl. 24. st. 1. Zakona.

Tržišna vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona utvrđena je na osnovu nekretnina koje se nalaze na području Novog Zagreba. Nekretnina iz izvataka koja se nalazi u katastarskoj općini Trnje i lokacijski udaljenijoj od predmetne, izostavljena je u izračunu uz obrazloženje procjeniteljice zbog više cijene u odnosu na druge poredbene nekretnine kao i zbog lokacije- nalazi se na drugoj obali Save (eliminacija netipičnih iznosa prema čl.4. st.3. Pravilnika)..

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

Točka 8.

Procjeniteljica Nedjeljka Čengija, dipl. ing. grad., izradila je u rujnu 2023. procjembeni elaborat oznake 87/GZ/Z/2023 za z.k.č. 3447/2 površine 3560 m² k.o. Klara, u svrhu određivanja tržišne vrijednosti, prema zadatku naručitelja KLASA: UP/I-944-01/23-001/635.

Procjeniteljica opisuje položaj procjenjivane nekretnine i provodi očevid na nekretnini.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3. i 21. Zakona nisu u cijelosti pravilno utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine. Procjeniteljica je utvrdila poslovnu namjenu (planska oznaka K1), 2. kategorije, koeficijent iskoristivosti 2,0. Procjeniteljica je ishodila izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1. i 4. Zakona. Pravilno odabrana poredbena metoda sukladno članku 23. st. 2. i čl. 24. st. 1. Zakona. Prilikom utvrđivanja obilježja nekretnine ispušteno je obilježje da se ista nalazi se na prostoru gradskog projekta (planska oznaka GP) za koji prostor treba provesti javni natječaj. Kako se radi o površini građevinskog zemljišta koje obuhvaća katastarske čestice za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi, sukladno članku 10. Pravilnika radi se o katastarskim česticama 3. kategorije, a ne 2. kategorije zemljišta kako je to navedeno u elaboratu.

Međutim, zbirka kupoprodajnih cijena ne raspolaže transakcijama usporedivih zemljišta treće kategorije. Osim toga, razlika u vrijednosti zemljišta između 2. i 3. kategorije zemljišta nije od utjecaja na vrijednost procjenjivane nekretnine. Naime, čl. 9. st. 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 7105/15 – dalje u tekstu: Pravilnik) propisuje da se vrijednosni odnosi zemljišta između različitih kategorija primarno utvrđuju na temelju kupoprodajnih cijena iz svake pojedine kategorije zemljišta. U predmetnom procjembenom elaboratu utvrđena je vrijednost druge kategorije zemljišta u iznosu od 227,17 €/m², a u procjembenom elaboratu za istovrsne čestice prve kategorije zemljišta oznake 609/1 i 609/3 k.o. Klara utvrđena je vrijednost u iznosu od 405,56 €/m². Vrijednosni odnosi između ovih dviju kategorija zemljišta iznose 0,56 tj. vrijednost zemljišta druge kategorije iznosi 56 % vrijednosti zemljišta prve kategorije i predstavljaju utjecaj vremena čekanja na vrijednost zemljišta iz čl. 9. st. 1. Pravilnika. St 2. istoga članka Pravilnika propisuje da se privremena vrijednost zemljišta diskontira na način da se uzima u obzir vrijeme čekanja, a čl. 16. st. 3. Pravilnika propisano je da se utjecaj vremena čekanja utvrđuje na temelju procijenjenog vremena čekanja i odgovarajuće kamatne stope na nekretninu. Općenito, za diskontiranje su potrebne kamatne stope na nekretninu, a



30. sjednica Procjeniteljskog povjerenstva 5. listopada 2023.

orijentacijske kamatne stope na nekretninu prema Prilogu 13. Pravilnika za usporedive nekretnine kao što su poslovne zgrade, trgovački centri i skladišne hale sumarno se kreću u rasponu od 5 – 7 %. Nakon što je utvrđen utjecaj vremena čekanja na vrijednosne odnose između druge i prve kategorije zemljišta (0,56) te raspon odgovarajućih kamatnih stopa na nekretninu (5 – 7 %), moguće je iz Priloga 8. Pravilnika očitati (procijenjeno) vrijeme čekanja u rasponu od 9 – 12 godina. Utvrđeni rasponi su vrlo dugo razdoblje za predviđanje početka građevinskog korištenja odnosno za prelazak iz druge u prvu kategoriju zemljišta pa se ne mogu sa sigurnošću utvrditi na temelju zakona, mjerodavnih prostornih planova ili iskustvenih podataka, a isto vrijedi još više za prelazak iz treće u prvu kategoriju zemljišta. Utvrđeni vrijednosni odnos između prve i druge kategorije zemljišta u visini od 56 % je prema Prilogu 4. Pravilnika također sniješten u drugu (50 – 80 %) i treću kategoriju (25 – 60%). Slijedom izloženoga, za procjenjivanu nekretninu, prema raspoloživim podacima iz procjembenih elaborata na usporedivom području i podacima iz spomenutih priloga Pravilnika, razlika u vrijednosti zemljišta između druge i treće kategorije zemljišta nije relevantna.

Premda razlika u vrijednosti između zemljišta druge i treće kategorije nije relevantna u predmetnom slučaju, u procjembenom elaboratu potrebno je pravilno utvrditi kakvoću procjenjivane nekretnine i obrazložiti korištenje poredbenih podataka zemljišta druge kategorije za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta treće kategorije.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat za z.č. 600 k.o. Klara nije izrađen u skladu s odredbama Zakona (negativno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 9.

Procjeniteljica Nedjeljka Čengija, dipl. ing. građ., izradila je u rujnu 2023. procjembeni elaborat oznake 84/GZ/Z/2023 za z.k.č. 600 površine 3947 m² k.o. Klara, u svrhu određivanja tržišne vrijednosti, prema zadatku naručitelja KLASA: UP/I-944-01/23-001/635.

Procjeniteljica detaljno opisuje položaj procjenjivane nekretnine i provodi očevid na nekretnini.

Predmetna nekretnina sukladno GUP-u Grada Zagreba nalazi se na površini namijenjenoj za sport i rekreaciju – šport s gradnjom (planska oznaka R1). Primjenom načela prethodnog učinka pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: poslovna namjena (planska oznaka K1), 1. kategorija zemljišta, koeficijent iskoristivosti 2,0.

Procjeniteljica je ishodila dva izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1. i 4. Zakona, kupoprodajne cijene za građevinska zemljišta i zakupnine za prostore namijenjene za sport i rekreaciju. Podatci u izvadcima pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana i primijenjena poredbena metoda sukladno članku 23. st. 2. i čl. 24. st. 1. Zakona, kojom je određena vrijednost zemljišta i zakupa.

Jedinična vrijednost građevinskog zemljišta iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona utvrđena je na osnovu nekretnina koje se nalaze na području Novog Zagreba. Nekretnina iz izvotka koja se

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA - GUP GRADA ZAGREBA

S	STAMBENA NAMJENA
M	MJEŠOVITA NAMJENA
M1	MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO STAMBENA
M2	MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO POSLOVNA
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 I ZNANOST,TEHNOLOŠKI PARKOVI
D7	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – KULTURNA
D8	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – VJERSKA
G	GOSPODARSKA NAMJENA
I	GOSPODARSKA NAMJENA – PROIZVODNA
K1	GOSPODARSKA NAMJENA – POSLOVNA
K2	GOSPODARSKA NAMJENA – TRGOVAČKI KOMPLEKSI
T	GOSPODARSKA NAMJENA – UGOSTITELJSKO TURISTIČKA
R1	ŠPORTSKO – REKREACIJSKA NAMJENA – ŠPORT S GRADNjom
R2	ŠPORTSKO – REKREACIJSKA NAMJENA – ŠPORT BEZ GRADNJE
Z1	JAVNE ZELENE POVRŠINE – JAVNI PARK
Z2	JAVNE ZELENE POVRŠINE – GRADSKI PARK ŠUME
Z3	JAVNE ZELENE POVRŠINE – TEMATSKI PARK
Z4	JAVNE GRADSKE POVRŠINE – TEMATSKE ZONE
Z	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
N	POSEBNA NAMJENA
IS	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

PRESLIK IZ GEOPORTALA ZAGREBAČKE INFRASTRUKTURE PROSTORNIH PODATAKA
RADNI MATERIJAL ZA k.č. 3447/2 k.o. KLARA



Približno mjerilo: 1:1000

Ukupna površina (m²)	Uk. grafička površina (m²)	(m²)	D (m²)	D8 (m²)	K1 (m²)
3560	3591.89	41.07	8.58	25.32	3516.92

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.
Zbog niza stručnih i tehničkih razloga, "Ukupna površina" ne mora biti jednaka službenoj (tzv. knjižnoj) površini čestice, a površine navedene u tablici mogu poslužiti isključivo kao orijentacijske vrijednosti.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 20.10.2023. 14:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335444, KLARA

Broj ZK uložka: 30

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18637/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	599/1	VELESAJAM DVORIŠTE			290883 290883	
2.	599/15	ZGRADA	1	375	7104	
3.	599/18	ZGRADA			112	
4.	599/19	ZGRADA (PAVILJON 26)	2	51	11695	
5.	599/20	ZGRADA (PAVILJON)	2	862	14610	
6.	599/22	ZGRADA (POSLOVNI CENTAR)		65	233	
7.	599/23	ZGRADA		33	118	
8.	599/24	ZGRADA		6	23	
9.	599/26	VELESAJAM Velesajamski prostor (dvorište)			561 561	
10.	599/29	Avenija Dubrovnik POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/12			7954 7954	
11.	599/34	VELESAJAM HALA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/16			5288 5288	
12.	600	IZLOŽBENI PAVILJON			3947	
13.	601	IZLOŽBENI PAVILJON		108	387	
14.	602	IZLOŽBENI PAVILJON		32	114	
15.	603	IZLOŽBENI PAVILJON		108	387	
16.	604	IZLOŽBENI PAVILJON			5785	
17.	605	IZLOŽBENI PAVILJON		464	1670	
18.	606	IZLOŽBENI PAVILJON			2984	
19.	607	SKLADIŠTA			3795	
20.	609/1	Ulica Radoslava Cimermana PARKIRALIŠTE			2602 2602	
21.	609/3	Ulica Radoslava Cimermana PARKIRALIŠTE			3526 3526	

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
22.	611/1	ULICA, RADOSLAVA CIMERMANA			1150	
23.	611/2	ZGB. VELESAJAM ULICA			3184 3184	
24.	612	UPRAVNA ZGRADA		281	1010	
25.	616	IZLOŽBENI PAVILJON		1943	6990	
26.	617	IZLOŽBENI PAVILJON		2088	7512	
27.	618	VELESAJAMSKI PAVILJON		180	648	
28.	619	POSLOVNA ZGRADA		203	729	
29.	620	IZLOŽBENI PAVILJON		261	939	
30.	621	IZLOŽBENI PAVILJON		917	3300	
31.	622	IZLOŽBENI PAVILJON		672	2417	
32.	623	IZLOŽBENI PAVILJON		613	2206	
33.	624	TRAFOSTANICA - VELESAJAMSKA		21	75	
34.	625	IZLOŽBENI PAVILJON		1225	4406	
35.	626	IZLOŽBENI PAVILJON		356	1280	
36.	627	IZLOŽBENI PAVILJON			2094	
37.	628	IZLOŽBENI PAVILJON		318	1143	
38.	629	IZLOŽBENI PAVILJON		1171	4214	
39.	630	IZLOŽBENI PAVILJON		478	1720	
40.	631/1	AVENIJA VEČESLAVA HOLJEVCA NEPLODNO PARK			104805 104805	
41.	631/2	NEPLODNO PARK, AVENIJA VEČESLAVA HOLJEVCA			8549	
42.	631/14	AVENIJA VEČESLAVA HOLJEVCA NEPLODNO PARK			2520 2520	
43.	3447/1	VELESAJAM PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE			7139 7139	
44.	3447/2	Ulica Radoslava Cimermana PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE			3560 3560	
45.	3447/4	Avenija Dubrovnik PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE			87 87	
46.	3447/5	TRNSKO PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE			2366 2366	
		UKUPNO:	5	1283 1	537821	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 14.10.2020.g. pod brojem Z-21294/2020	
11.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 23.09.2020, Sukladno čl. 148a st. 2 i čl. 175 st. 2 Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19); da je za poslovnu zgradu, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/12 pov. 7954 m2, sagrađenu na kčbr. 599/29 priložena Uporabna dozvola, odnosno Potvrda Glavnog projekta Sekretarijata za komunalne poslove, gradjevinarstvo i saobraćaj klasa: UP/I-05/4-8-21180/77- 1971 od 02. studenog 1971. god..	
	Zaprimljeno 01.06.2023.g. pod brojem Z-15077/2023	
16.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 01.06.2023, da u katastarskom operatu za halu Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/16, površ. 5288 m2, nije priložena uporabna dozvola.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
ZAGREBAČKI VELESAJAM D.O.O. , OIB: 95660678441, AVENIJA DUBROVNIK 15, 10000 ZAGREB		
1.5	Zaprimljeno 02.10.2012.g. pod brojem Z-47056/2012 Prvenstveni red upisa: Z-20510/2011 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA ZAGREBAČKE NADBISKUPIJE PODNESENE 21. RUJNA 2010. UPRAVNOM SUDU REPUBLIKE HRVATSKE PROTIV RJEŠENJA MINISTARSTVA PRAVOSUĐA, KLASA: UP/II-942-01/07-01/1213, UR.BROJ: 514-03-10-2 14.07.2010, na zkčbr. 631/1.	na 1 (1.4), 1 (4.1)
1.7	Zaprimljeno 24.11.2017.g. pod brojem Z-28787/2017 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA PROTIV RJEŠENJA MINISTARSTVA PRAVOSUĐA RH OD 05.07.2016. KLASA: UP/II-942-01/13-01/870 PODNESENA DANA 28.07.2016. UPRAVNOM SUDU U ZAGREBU , na zkčbr. 631/1	na 1 (1.3)
1.10	Zaprimljeno 17.05.2019.g. pod brojem Z-11072/2019 ZABILJEŽBA, PODNESAK NADBISKUPIJE ZAGREBAČKE, ZAGREB, KAPTOL 31 ZAPRIMLJEN POD KL.UP/I-942-01/97-01/1887 PRI GRADSKOM UREDU ZA IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA DANA 04.SRPNJA 2013.G., da je pokrenut postupak povrata za čkbr.631/1 k.o.Klara	
1.12	Zaprimljeno 13.05.2022.g. pod brojem Z-13301/2022 ZABILJEŽBA, PODNESAK NADBISKUPIJE ZAGREBAČKE ZAPRIMLJENOG POD KLASOM: UP/I-942-01/18-002/2 PRI GRADSKOM UREDU ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA DANA 14.03.2019, da je pokrenut postupak povrata za čkbr.631/1 k.o.Klara	na 1 (1.3)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 15. listopada 1985., Z-14335/85. Na temelju pravomoćnog rješenja Općine Novi Zagreb, Komiteta za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove br. UP/I-05/4-2-3234/2-1985 od 28. 08. 1985., uknjižuje se ustanovljena služnost za izgradnju i održavanje signalnog kabela između TS u Sopotu i TS u Botincu preko čkbr. 3447, za korist: ELEKTRE OOUR DISTRIBUCIJA ELEKTRIČNE ENERGIJE, GUNDULIĆEVA BR. 32, ZAGREB		SLUŽNOST
2.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Primljenio: 11 svibnja 1987. Z-6295/87 Z-8952/87 Na temelju prav.rješenja općine Novi Zagreb, Komitet za građ.,komunalne i stambene poslove od 22. travnja 1987. br. UP-I-05-4-1-1-1391/2-1987 ustanovljuje se služnost izgradnje i održavanja ogranka i priključka za poslovnu zgradu "Ina Trgovina" u korist RO elektroprivreda OOUR Toplinske mreže Zagreb, Kuševačka b.b. na čkbr. 631.		SLUŽNOST
3.			
3.1	Zaprimljeno 06.02.2019.g. pod brojem Z-2586/2019 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 599/1, 611/1 u korist k.č. 599/70 u zk. ul 109572, UGOVOR O POVEZIVANJU SUVLASNIČKIH DIJELOVA NEKRETNINE S VLASNIŠTVOM NAD POSEBNIM DIJELOVIMA NEKRETNINE 24.05.2005, prolaza preko kčbr. 599/1 i kčbr. 611/1 k.o. Klara kao poslužnih nekretnina, za korist svagdašnjeg vlasnika posebnih dijelova kčbr. 599/70 k.o. Klara, i to poslovnog prostora PP4 u razizemlju zgrade (Dubrovačka avenija 13) te poslovnog prostora PP5 u visokom prizemlju i na 1., 2., 3. i 4. katu zgrade s pridruženom garažom oznake G5 i prostorom akumulatorske stanice oznake A5 u razizemlju zgrade (Dubrovačka avenija 13), kao povlasnih nekretnina.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.10.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 20.10.2023. 15:02

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KLARA (Mbr. 335444)

Posjedovni list: 2338

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ZAGREBAČKI VELESAJAM D.O.O., AVENIJA DUBROVNIK 15, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	95660678441

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		599/1	VELESAJAM	276003	20		
			123 ZGRADA I D.ZGR	11089			
			DVORIŠTE	264914			
		599/15	VELESAJAM	7538	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/25	7538			
		599/18	VELESAJAM	112	20	KD	
			ZGRADA	112			
		599/19	VELESAJAM	12011	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/26	12011			
		599/20	VELESAJAM	15017	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/1	15017			
		599/22	VELESAJAM	196	20	KD	
			ZGRADA	196			
		599/23	VELESAJAM	118	20	KD	
			ZGRADA	118			
		599/24	VELESAJAM	23	20	KD	
			ZGRADA	23			
		599/26	VELESAJAM	196	20	KD	
			ZGRADA	196			
		599/27	VELESAJAM	2035	20		
			PAVILJON BR.23, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/23	2035			
		599/28	VELESAJAM	2948	20	KD	
			PAVILJON BR.16, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/17	2948			
		599/29	Avenija Dubrovnik	7954	20	KD	
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/12	7954			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		599/30	VELESAJAM	1697	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/13	1697			
		599/31	VELESAJAM	617	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/14	617			
		599/32	VELESAJAM	150	20	KD	
			ZGRADA	150			
		599/33	VELESAJAM	40	20	KD	
			ZGRADA	40			
		599/34	VELESAJAM	5288	20	KD	
			HALA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/16	5288			
		599/36	VELESAJAM	1633	20	KD	
			2 ZGRADE	739			
			DVORIŠTE	894			
		599/37	VELESAJAM	62	20	KD	
			ZGRADA	62			
		599/38	VELESAJAM	64	20		
			ZGRADA	64			
		599/39	VELESAJAM	162	20	KD	
			ZGRADA	162			
		599/40	VELESAJAM	623	20	KD	
			ZGRADA	623			
		599/42	VELESAJAM	3173	20		
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/35	1907			
			DVORIŠTE	1266			
		599/44	VELESAJAM	158	20	KD	
			ZGRADA	158			
		599/45	VELESAJAM	1255	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/31	1255			
		599/46	VELESAJAM	109	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/30	109			
		599/47	VELESAJAM	12	20	KD	
			ZGRADA	12			
		599/48	VELESAJAM	669	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/29	669			
		599/49	VELESAJAM	763	20	KD	
			ZGRADA DIO, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/28	763			
		599/50	VELESAJAM	1226	20	KD	
			ZGRADA	1226			
		599/51	VELESAJAM	340	20	KD	
			ZGRADA	23			
			DVORIŠTE	317			
		599/52	VELESAJAM	92	20	KD	
			ZGRADA	92			
		599/53	VELESAJAM	47	20	KD	
			ZGRADA	47			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		599/54	VELESAJAM	388	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/24	388			
		599/55	VELESAJAM	92	20	KD	
			ZGRADA	92			
		599/56	VELESAJAM	62	20	KD	
			ZGRADA	62			
		599/57	VELESAJAM	1529	20	KD	
			ZGRADA	1529			
		599/58	VELESAJAM	320	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/21	320			
		599/59	VELESAJAM	68	20	KD	
			ZGRADA	68			
		599/60	VELESAJAM	510	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/7	510			
		599/61	VELESAJAM	70	20	KD	
			ZGRADA	70			
		599/62	VELESAJAM	85	20	KD	
			ZGRADA	85			
		599/63	VELESAJAM	64	20	KD	
			ZGRADA	64			
		599/64	VELESAJAM	72	20	KD	
			ZGRADA	72			
		599/65	VELESAJAM	153	20	KD	
			ZGRADA	153			
		599/66	VELESAJAM	2661	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/4	2661			
		599/67	VELESAJAM	53	20	KD	
			ZGRADA	53			
		599/68	VELESAJAM	5376	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15A	3202			
			DVORIŠTE	2174			
		599/69	VELESAJAM	40	20	KD	
			DVORIŠTE	40			
		599/70	DUBROVAČKA AVENIJA	2675	20	KD	
			ZGRADA BR.11 I 13, Zagreb, Avenija Dubrovnik 11, 13	1540			
			DVORIŠTE	1135			
		600	VELESAJAM	3947	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/36	3947			
		601	IZLOŽBENI PROSTOR	536	20		
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/37	536			
		602	IZLOŽBENI PROSTOR	4436	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/38	4436			
		603	IZLOŽBENI PROSTOR	383	20	KD	
			ZGRADA	383			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		604	IZLOŽBENI PROSTOR	5785	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/39	5785			
		605	IZLOŽBENI PROSTOR	698	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/32	698			
		606	IZLOŽBENI PROSTOR	2958	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/34	2958			
		607	IZLOŽBENI PROSTOR	3253	20		
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/27	3253			
		609/1	Ulica Radoslava Cimermana	2602	19		
			PARKIRALIŠTE	2602			
		609/3	Ulica Radoslava Cimermana	3526	19		
			PARKIRALIŠTE	3526			
		611/1	IZLOŽBENI PROSTOR	1128	20	KD	
			2 ZGRADE	32			
			NEPL.PARKIRALIŠTE	1089			
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	7			
		611/2	ZGB.VELESAJAM	1152	20		
			PARKIRALIŠTE	1152			
		612	IZLOŽBENI PROSTOR	1010	28	KD	
			UPRAVNA ZGR.BR 15, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15	1010			
		616	IZLOŽBENI PROSTOR	6841	19	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/2	6841			
		617	VELESAJAM	7536	28	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/3	7536			
		618	VELESAJAM	8155	28	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/6	8155			
		619	VELESAJAM	5820	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/5	5820			
		620	VELESAJAM	7936	27		
			2 ZGRADE, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/10, 15/11	7936			
		621	VELESAJAM	2917	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/8	2917			
		622	VELESAJAM	2509	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/22	2509			
		623	VELESAJAM	2228	20		
			ZGRADA	2228			
		624	VELESAJAM	38	20		
			ZGRADA	38			
		625	VELESAJAM	2636	20		
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/20	2636			
		626	VELESAJAM	4145	20		
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/33	4145			
		627	VELESAJAM	2102	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/18	2102			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		628	VELESAJAM	1113	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/19	1113			
		629	VELESAJAM	6997	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/9	6997			
		630	VELESAJAM	1600	20	KD	
			ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 15/15	1600			
		631/2	AVENIJA V.HOLJEVCA	8549	20		
			NEPL.PARK	8549			
		631/5	VELESAJAM	5838	20		
			PARK	5838			
		631/6	AVENIJA V.HOLJEVCA	35562	20		
			PARK	35562			
		631/7	VELESAJAM	966	20		
			PUT	966			
		631/8	VELESAJAM	28910	20		
			PARK	28910			
		631/11	VELESAJAM	192	7		
			PARK	192			
		631/12	VELESAJAM	40	7		
			PARK	40			
		3447/1	VELESAJAM	7139	19		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	7139			
		3447/2	Ulica Radoslava Cimermana	3560	19		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	3560			
		3447/4	Avenija Dubrovnik	87	19		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	87			
		3447/5	Trnsko	2366	19		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	2366			
Ukupna površina katastarskih čestica				543745			

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

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.