



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 944-01/24-001/537
URBROJ: 251-11-11/004-24-22
Zagreb, 3.9.2024.

STRUČNA SLUŽBA GRADSKE UPRAVE

PREDMET: Prijedlog zaključka o prodaji građevinskog zemljišta u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Novom Zagrebu označenog kao z.k.č.br. 2554, z.k.č.br. 2562, z.k.č.br. 2563/2, z.k.č.br. 2518, z.k.č.br. 4565/3 i z.k.č.br. 4564/1, sve k.o. Blato Novo, u svrhu formiranja nove građevne čestice označene kao z.k.č.br. 2586 k.o. Blato Novo, površine 72480 m², sukladno geodetskom elaboratu RN-69/2024 k.o. Blato izrađenom sukladno pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli, KLASA: UP/I-350-05/24-01/19, URBROJ: 251-10-21-1/035-24-11 od 30. 4. 2024.
- odgovor na upit Odbora za prostorno uređenje Gradske skupštine Grada Zagreba, Klasa: 024-01/24-05/11, URBROJ: 251-16-04/004-24-11
- dostavlja se

Odbor za prostorno uređenje Gradske skupštine Grada Zagreba je na 36. sjednici, 29. kolovoza 2024. razmotrio Prijedlog zaključka o prodaji građevinskog zemljišta (označenog kao z.k.č.br. 2554, oranica šikara, upisana u z.k.ul. 51342 k.o. Blato Novo kao vlasništvo Grada Zagreba, z.k.č.br. 2562, livada šikara, upisana u z.k.ul. 51344 k.o. Blato Novo kao vlasništvo Grada Zagreba, z.k.č.br. 2563/2, oranica šikara, upisana u z.k.ul. 51345 k.o. Blato Novo kao vlasništvo Grada Zagreba, te z.k.č.br. 2518, put IV. reda Predanić, z.k.č.br. 4564/1, Šikara, put i z.k.č.br. 4565/3, Šikara, put, sve upisane u z.k.ul. 52495 k.o. Blato Novo kao vlasništvo Grada Zagreba), što ga je podnio gradonačelnik Grada Zagreba.

Nakon rasprave, Odbor nije podržao donošenje Zaključka o prodaji građevinskog zemljišta, te je uputio dopis KLASA: 024-01/24-005/114, URBROJ: 251-16-04/004-24-11 od 29. kolovoza 2024. u kojem od nadležnog ureda traži da komparativno razmotri Prijedlog zaključka što se tiče cijene na sličnim parcelama na rubu grada i njihovim cijenama.

Razmatrajući procjenu za zemljište iz Prijedloga zaključka utvrđeno je slijedeće:

Za zemljište iz Prijedloga zaključka izrađen je u lipnju 2024. procjembeni elaborat br. 01/Z/P/2024 od tvrtke Ivne građevina d.o.o., koji je dobio pozitivno mišljenje od strane



GRAD ZAGREB

Digitally signed by:
ŽELJKA GRGIĆ

Date:
03-ruj-2024
14:45:28

DN:
C=HR
O=GRAD ZAGREB
2.5.4.07=#130D4852363132
L=ZAGREB
S=GRGIĆ
G=ŽELJKA
CN=ŽELJKA GRGIĆ
SN=HR36804637585.1.34



Procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba na 22. sjednici održanoj 26. lipnja 2024. Procijenjeni iznos zemljišta je 173,68 €/m² što za površinu od 4940 m² iznosi 857.979,20 € odnosno zaokruženo 858.000,00 €. Obilježja nekretnine: građevinsko zemljište 1. kategorije, proizvodne namjene (I), koje se nalazi u obuhvatu lokacijske dozvole za izgradnju kompleksa gospodarske namjene – skladišta (logističko distributivni centar) sa trafostanicom unutar zgrade.

Na predmetnom području od 01. siječnja 2021. god. u zbirci kupoprodajnih cijena eNekretnina raspolažemo sa cijenama zemljišta proizvodne namjene (I), 1. kategorije, međuvremenski izjednačenih na datum 2.9.2024. u rasponu 79,34 – 180,52 €/m². Procijenjena vrijednost od 173,68 €/m² je unutar navedenog raspona.

Na području Lučkog, cijena zemljišta gospodarske namjene (G) iznosi 96,45 €/m² (dio unutar GUP-a), dok za zemljište trgovačke namjene (K2) raspolažemo sa jednom transakcijom od 99,20 €/m (van GUP-a).

Područje Grada Zagreba možemo podijeliti na:

- područje unutar GUP-a Zagreba i Sesveta i
- područje izvan GUP-a Zagreba i Sesveta odnosno rubna područja.

Unutar GUP-a cijena zemljišta proizvodne namjene (I) postižu vrijednosti od najmanje 67,66 €/m² na Žitnjaku do najviše 196,23 €/m² u k.o. Blato (Remetinec). Zemljišta gospodarske namjene (G) unutar GUP-a postižu cijene od najmanje 96,45 €/m² u k.o. Blato (Petlja Lučko I) do najviše 274,07 €/m² u Podsusedu.

Van GUP-a cijene zemljišta proizvodne namjene (I) su u rasponu od najmanje 12,83 €/m² u Vurnovcu do najviše 180,52 €/m² u Lučkom. Zemljišta gospodarske namjene (G) van GUP-a kreću se u rasponu od najmanje 28,08 €/m² do najviše 60,00 €/m² u Demerju (CB Gospodarska zona Hrvatski Leskovec).

U nastavku su prikazane cijene zemljišta **1. kategorije**, u vremenskom **razdoblju od siječnja 2021. do danas**, međuvremenski izjednačenih na današnji dan korištenjem godišnjih indeksa za građevinsko zemljište (dostupno na službenoj web stranici Grada Zagreba na: <https://zagreb.hr/godisnji-indeksi-nizovi-za-zemljista-2012-2023/159995>)

Namjene: proizvodna (I) i gospodarska (G).¹

Obilježja koja utječu na vrijednost su lokacija, namjena, koeficijent iskoristivosti i kategorija.²

Namjena	Katastarska	Min cijena €/m ²	Max cijena €/m ²	Napomena
---------	-------------	--------------------------------	--------------------------------	----------

¹ Transakcije su se uglavnom dogodile na rubnim područjima grada

² U slučaju da se radi samo o jednoj transakciji, tada je max cijena jednaka minimalnoj

Algoritam potpisa:	SHA 256
Broj zapisa:	944-01/24-001/537 251-11-11/004-24-22
Kontrolni broj:	QzurN6C-jEyddhtRViKMGQ
Informacije za provjeru dokumenta:	Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva definiranim prema Popisu gradiva s rokovima čuvanja Grada Zagreba. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je putem broja zapisa i kontrolnog broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa. Provjera se provodi na internet stranicama Grada Zagreba na adresi https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica
Napomena:	Elektronički zapis je moguće provjeriti upisom klase i urudžbenog broja iz polja broj zapis otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa, upisom kontrolnog broja iz polja kontrolni broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica

	općina			
Proizvodna (I)	Brezovica	203,96	203,96	Prikazane sve raspoložive cijene u zbirci kupoprodajnih cijena
	Demerje	42,94	88,01	
	Lučko	79,34	180,52	
	Blato, Klara	144,29	196,23	
	Resnik	131,49	131,52	
	Žitnjak	67,66	102,78	
	Sesvetski Kraljevec	45,31	45,31	
	Vurnovec, Šašincevec	12,83	22,72	
Gospodarska namjena (G)	Demerje	28,08	60,00	
	Odra	42,54	42,54	
	Blato	96,45	96,45	
	Podsused	178,47	274,07	
	Stenjevec	169,60	212,07	
	Sesvete Novo	121,73	121,73	

S poštovanjem,

PROČELNICA

Željka Grgić, dipl. iur.

Algoritam potpisa:	SHA 256
Broj zapisa:	944-01/24-001/537 251-11-11/004-24-22
Kontrolni broj:	QzurN6C-jEyddhtRViKMGQ
Informacije za provjeru dokumenta:	Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva definiranim prema Popisu gradiva s rokovima čuvanja Grada Zagreba. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je putem broja zapisa i kontrolnog broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa. Provjera se provodi na internet stranicama Grada Zagreba na adresi https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica
Napomena:	Elektronički zapis je moguće provjeriti upisom klase i urudžbenog broja iz polja broj zapis otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa, upisom kontrolnog broja iz polja kontrolni broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica