



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.09.2024. 15:13

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PEŠČENICA (Mbr. 335533)

Posjedovni list: 4181

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	AUTOKUĆA BAOTIĆ D.O.O., MAKSIMIRSKA CESTA 282, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	86807475866

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
		1/7	Ulica Dragutina Mandla	11936	1		
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Ulica Dragutina Mandla 1B	1496			
			POSLOVNA ZGRADA	30			
			POSLOVNA ZGRADA	10			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	10400			
Ukupna površina katastarskih čestica				11936			

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



Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 12.09.2024. 15:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uloška: 22844

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19027/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	7712/8	Ulica Dragutina Mandla DVORIŠTE			9757 9757	
		UKUPNO:			9757	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 BAOTIĆ D.D., MAKSIMIRSKA BR. 282, ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 14. listopada 1998. Z-19120/98 Temeljem odobrenog Prijavnog lista sa Diobnim nactrom i iskazom čestica br. RN-2614/98 od studenog 1998. Očitovanja od 10. prosinca 1998. i dva rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, br. Tt-95/17410-2 od 03. prosinca 1996. i Tt-98/3633-2 od 27. listopada 1998. uknjižuje se pravo služnosti prostora i provoza u širini od 3 metra preko čkbr. 7712/8 u A I (jedan) za korist čkbr. 7712/4 upisane u zk. ul. br. 6691 k.o. iste.		SLUŽNOST
3.			
3.1	Zaprimljeno 12.03.2014. broj Z-11392/14 Na temelju sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 12.ožujka 2014.godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.980.890,14 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja kredita, s ineterkalarnom i redovnom kamatom, koje su promjenjive u skladu s Odlukom o kamatnim stopama HBOR-a, a kojih je visina trenutno 5% godišnje, s kamatom po dospijeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15% godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom broj:5110190489 i Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu, za korist:	2.980.890,14 EUR	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB			
5.			
5.1	Zaprimljeno 24.04.2015. broj Z-17472/15 Temeljem Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 23.travnja 2015. (OV-2199/15) uknjižuje se založno pravo u iznosu od 1.000.000,00 EUR (milijuneura) u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju kreditora važećem na dan plaćanja, sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15% godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, koja teče od dana dospijea svake pojedine tražbine pa do namirenja uvećano za pripadajuće troškove, za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB	1.000.000,00 EUR	
8.			
8.1	Zaprimljeno 02.06.2022.g. pod brojem Z-31185/2022 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 7712/8 u korist k.č. 7712/7 u zk.ul 24585, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA NEKRETNINI OD 01. LIPNJA 2022., TEHNIČKO IZVJEŠĆE OD LIPNJA 2022. I SKICA IZMJERE 01.06.2022, (prolaza) na teret dijela poslužne nekretnine u površini od 446 m2, sve prema Tehničkom izvješću o geodetskoj izmjeri s položajnim nacrtom na katastarskom planu, za korist svakodobnog zk. vlasnika kčbr. 7712/7, upisane u zk.ul. 24585 k. o. Grad Zagreb.		
9.			
9.1	Zaprimljeno 11.09.2023.g. pod brojem Z-42942/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OPĆI SPORAZUM O OSIGURANJU STJECANJEM ZALOŽNOG PRAVA I NEPOSREDNOM PROVOĐENJU PRISILNE OVRHE 08.09.2023, PUNOMOĆ 04.07.2023, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.500.000,00 EUR (slovima: tri milijuna petsto tisuća eura), sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora, koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 12,00% (slovima: dvanaest posto) godišnje, koja teče od dana dospijea svake pojedine tražbine pa do podmirjenja, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove i pristojbe, troškove zastupanja i sl., za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB	3.500.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.09.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 12.09.2024. 15:12

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 25713

Broj zadnjeg dnevnika: Z-33329/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	7712/9	ULICA DRAGUTINA MANDLA LIVADA			1325 1325	
2.	7712/57	ULICA DRAGUTINA MANDLA GOSPODARSKO DVORIŠTE			3357 3357	
3.	7720/7	ZAGREB, ULICA DRAGUTINA MANDLA UREĐENO ZEMLJIŠTE			43947 43947	
4.	7720/8	ZAGREB, ULICA DRAGUTINA MANDLA PARKIRALIŠTE			292 292	
5.	7720/83	ZAGREB, ULICA DRAGUTINA MANDLA UREĐENO ZEMLJIŠTE			60294 60294	
6.	7720/84	ZAGREB, ULICA DRAGUTINA MANDLA PARKIRALIŠTE			3609 3609	
7.	7720/85	ZAGREB, ULICA DRAGUTINA MANDLA PARKIRALIŠTE			2814 2814	
8.	7720/89	ZAGREB, ULICA DRAGUTINA MANDLA PARKIRALIŠTE			23 23	
		UKUPNO:			115661	

B
Vlastovnica

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

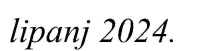
C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.09.2024.

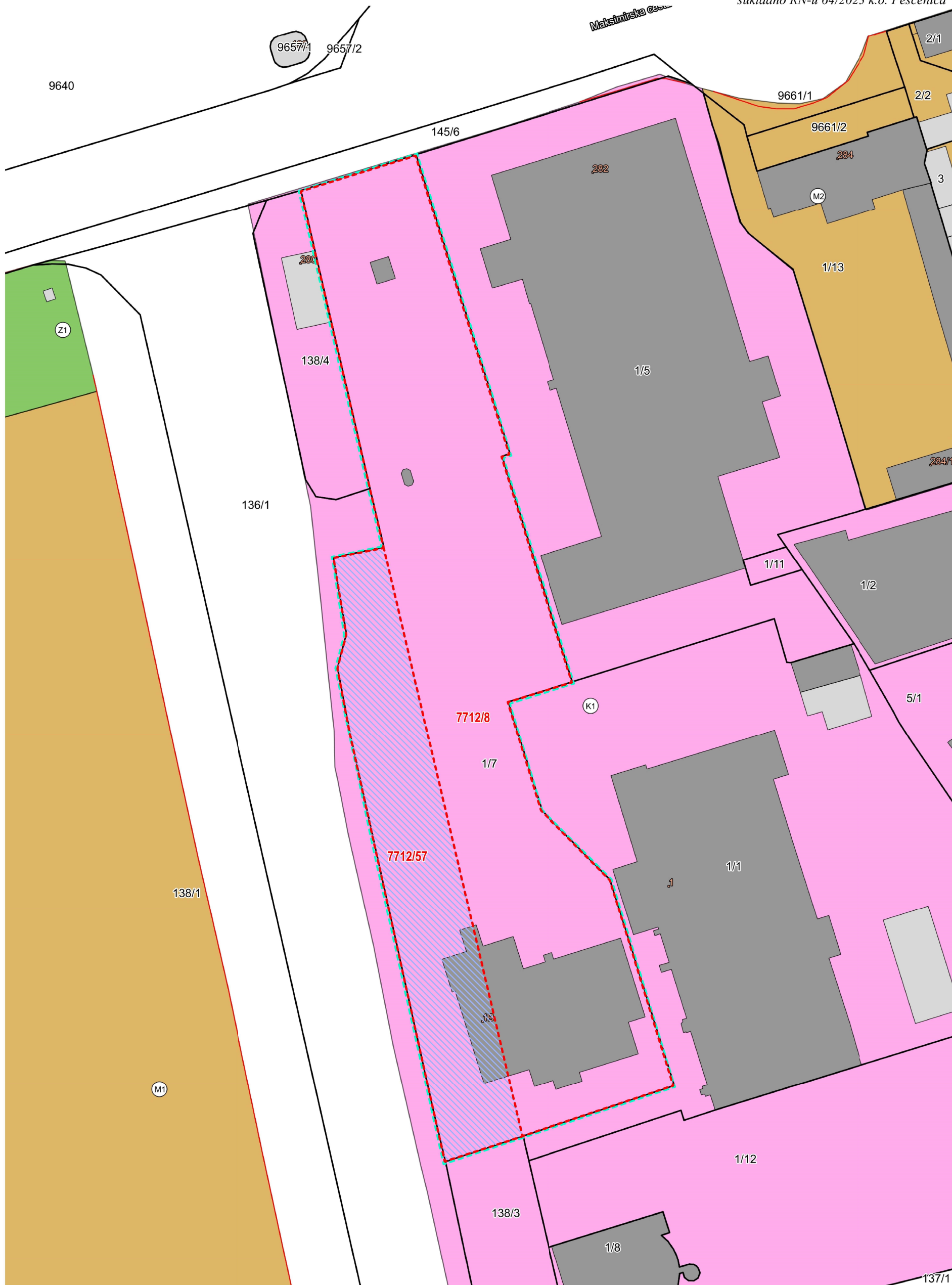
*NAPOMENA: grafički preklap rađen je
sukladno RN-u 64/2023 k.o. Peščenica*



- OVAJ GRAFIČKI PREKLOP NIJE SLUŽBENI AKT**

GRAFIČKI PREKLOP KATASTARSKOG STANJA SA ZEMLJIŠNOKNJIŽNIM

NAPOMENA: grafički preklop rađen je
sukladno RN-u 64/2023 k.o. Peščenica



- zemljišnoknjižne čestice (k.o. Grad Zagreb) — katastarske čestice (k.o. Peščenica) lipanj 2024.
- granica novoformirane zk.č. 7712/8 k.o. Grad Zagreb površine
površine 11936 m² formirane sukladno RN-u 64/2023 k.o. Peščenica (K1) gospodarska namjena - poslovna
- zk.č. 7712/57 k.o. Grad Zagreb površine 3357 m² koja je
predmet kupoprodaje sukladno RN-u 64/2023 k.o. Peščenica

OVAJ GRAFIČKI PREKLOP NIJE SLUŽBENI AKT

GRAFIČKI PREKLOP KATASTARSKOG STANJA SA ZEMLJIŠNOKNJIŽNIM

NAPOMENA: grafički preklop rađen je
sukladno RN-u 64/2023 k.o. Peščenica



- zemljišnoknjižne čestice (k.o. Grad Zagreb) ————— katastarske čestice (k.o. Peščenica) lipanj 2024.
- granica novoformirane zk.č. 7712/8 k.o. Grad Zagreb površine
površine 11936 m² formirane sukladno RN-u 64/2023 k.o. Peščenica
- ▨ zk.č. 7712/57 k.o. Grad Zagreb površine 3357 m² koja je
predmet kupoprodaje sukladno RN-u 64/2023 k.o. Peščenica

OVAJ GRAFIČKI PREKLOP NIJE SLUŽBENI AKT



REPUBLIKA HRVATSKA

GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I

GEODETSKE POSLOVE

KLASA: 932-06/23-02/2993

URBROJ: 251-12-02-1-23-3

ZAGREB, 22.05.2023

Gradski ured za katastar i geodetske poslove, OIB: 61817894937, na temelju odredbe čl. 162. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 112/18 i 39/22) i na temelju čl. 83. Pravilnika o geodetskim elaboratima (»Narodne novine«, br. 59/18) rješavajući po zahtjevu SANDRA BAČIĆ (GEO GRUPA DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA GEODETSKE POSLOVE), OIB: 15005827479, SAVSKA CESTA 144A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA izdaje:

P O T V R D U

Potvrđuje se da je geodetski elaborat internog broja izvoditelja 2023-093 izrađen za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta i u svrhu:

- evidentiranje, brisanje ili promjena podataka o zgradama ili drugim građevinama
- provedba rješenja o utvrđivanju građevne čestice (Klasa: UP/I-350-05/22-005/71, urbroj: 251-10-21-1/024-22-7 od 25.08.2022. god.)

na katastarskim česticama 1/7, u katastarskoj općini PEŠČENICA (Mbr. 335533) od strane osobe ovlaštene za obavljanje stručnih geodetskih poslova SANDRA BAČIĆ (GEO GRUPA DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA GEODETSKE POSLOVE), OIB: 15005827479, SAVSKA CESTA 144A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA i za Investitora BAOTIĆ DIONIČKO DRUŠTVO ZA TRGOVINU, POPRAVAK I ODRŽAVANJE VOZILA, OIB: 64453957424, MAKSIMIRSKA CESTA 282, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, te zaveden u zbirku geodetskih elaborata za katastarsku općinu PEŠČENICA (Mbr. 335533) kao RN 64/2023, izrađen u skladu s geodetskim i katastarskim propisima, odgovara svrsi za koju je izrađen te se može koristiti za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta.

Za provođenje ovoga elaborata u katastarskom operatu podnosi se poseban zahtjev.

Na zahtjev za pregled i potvrđivanje elaborata, a sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. br. 1. ne naplaćuje se.

Na zahtjev za provedbu elaborata u katastarskom operatu, a sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. br. 1. i Tar. br. 2. ne naplaćuje se.

Obradio/la:

Martina Lukin, mag.ing.geod. et geoinf.

Viša stručna suradnica za pregled elaborata

Službena osoba:

Marija Lončar, dipl.ing.geod

Stručna savjetnica za pregled elaborata

Dostaviti:

1. SANDRA BAČIĆ (GEO GRUPA DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA GEODETSKE POSLOVE), SAVSKA CESTA 144A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA,
2. PISMOHRANA



Naziv izdavatelja dokumenta

Zajednički
informacijski sustav

**Naziv izdavatelja
certifikata**

Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR

Vrijeme izdavanja dokumenta

22.05.2023 09:55

**Serijski broj
certifikata**

45394438131737947992013646710705722590

Algoritam potpisa

RSA

Kontrolni broj

Z149894220fb9763a

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Napomene

-


REPUBLIKA HRVATSKA
Grad Zagreb
Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje,
graditeljstvo, komunalne poslove i promet
Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo
Odjel za prostorno uređenje
Središnji odsjek za prostorno uređenje
KLASA: 350-05/23-11/000096
URBROJ: 251-10-21-1/041-23-0003
Zagreb, 11.05.2023.

Grad Zagreb, Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje, OIB 61817894937, na temelju članka 162. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), rješavajući po zahtjevu koji je podnijela tvrtka Geo Grupa d.o.o., HR-10000 Zagreb, Savska cesta 144a, OIB 56055678342, izdaje

POTVRDU

I. Potvrđuje se da je geodetski elaborat oznake: 2023-093 od 03.2023. godine, ovlaštenu inženjer geodezije Sandra Bačić, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 1207 (Geo Grupa d.o.o. HR-10000 Zagreb, Savska cesta 144a, OIB 56055678342), izrađen u skladu s Rješenjem o utvrđivanju građevne čestice, KLASA: UP/I-350-05/22-005/71, URBROJ: 251-10-21-1/024-22-7 od 25.08.2022. godine (pravomoćno 16.09.2022.), koje je izdao Središnji odsjek za prostorno uređenje, Odjela za prostorno uređenje ovog Ureda.

II. Geodetskim elaboratom iz točke I. ove potvrde formira se se slijedeća građevna čestica:

- za katastar **k.o. Peščenica:**
 - **k.č.br. 1/7** u površini od **11936 m²**
- za zemljišnu knjigu **zk.o. Grad Zagreb:**
 - **z.k.č.br. 7712/8** u površini od **11936 m²**

III. Ova potvrda se izdaje u svrhu formiranja građevne čestice za postojeću poslovnu zgradu 1 u Zagrebu, Ulica Dragutina Mandla 1B, za postojeću poslovnu zgradu 2 u Zagrebu, Ulica Dragutina Mandla bb, za postojeću poslovnu zgradu 3 u Zagrebu, Ulica Dragutina Mandla bb, te provedbe akta o parcelaciji građevinskog zemljišta u predmetnom katastru odnosno zemljišnoj knjizi temeljem geodetskog elaborata iz točke I. ove potvrde i ne može se upotrijebiti u druge svrhe.

IV. Sastavni dio ove potvrde je Kopija katastarskog plana - predloženo novo stanje u mjerilu 1:2000 iz geodetskog elaborata oznake: 2023-093 od 03.2023. godine, ovlaštenu inženjer geodezije Sandra Bačić, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 1207 (Geo Grupa d.o.o. HR-10000 Zagreb, Savska cesta 144a, OIB 56055678342).



V. Geodetski elaborat je parcelacijski elaborat temeljem članka 9. stavka 6. Pravilnika o geodetskim elaboratima ("Narodne novine" broj 59/18.).

VI. Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22) plaćena je u iznosu 5,30 eura.

STRUČNI SAVJETNIK ZA POTVRDE
PARCELACIJSKIH ELABORATA
Marija Jurić, dipl.ing.geod.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
 - Geo Grupa d.o.o.
HR-10000 Zagreb, Savska cesta 144a

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)





GEO GRUPA
za geodetske poslove,
geodetsko vještačenje,
konsalting i posredovanje
u prometu nekretnosti



Geo Grupa društvo s ograničenom odgovornošću za geodetske poslove

Savska cesta 144/a

tel.: 01/3634482

geo-grupa@geo-grupa.hr

www.geo-grupa.hr

IBAN HR5324840081102231541

OIB 56055678342

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

Katastarska općina: PEŠČENICA, MBR 335533

Broj katastarskog plana: 1

Investitor : BAOTIĆ dioničko društvo za trgovinu, popravak i održavanje vozila, MAKSIMIRSKA CESTA 282, ZAGREB, 10000 ZAGREB,
OIB: 64453957424

**Broj elaborata iz
Zbirke GE:**

64/2023

k.o. PEŠČENICA

ZA BAOTIĆ dioničko društvo za trgovinu, popravak i održavanje vozila

GEODETSKI ELABORAT

za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu:

- GE3 - PROVEDBA RJEŠENJA O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE
- GE11 - EVIDENTIRANJE, BRISANJE ILI PROMJENA PODATAKA O ZGRADAMA ILI DRUGIM GRAĐEVINAMA

na k.č. 1/7 u K.O. PEŠČENICA

Naziv predmeta: Provedba Rješenja o utvrđivanju građevne čestice

potrebna je prethodna provedba u zemljišnoj knjizi

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Klasa: 932-06/2023-02/2993
Ur. broj: 251-12-02-1-23-3
ZAGREB, 22. 05. 2023.
Potvrdio/la: Marija Lončar

Izradio/la:
Polegubić Jurica, mag. ing. geod.
et geoinf.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Sandra Bačić, dipl.ing.geod.

Odgovorna osoba pravne osobe
Željko Perić, ing.geod.

Zagreb, 14. 03. 2023.

Broj elaborata: 2023-093

Sandra Bačić
dipl. ing. geod.

Ovlašteni inženjer geodezije
GEO GRUPA d.o.o.
Zagreb



Broj:

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB

Katastarska općina: **PEŠČENICA**

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE
POSLOVE

Prijavni list sastavljen: ožujak 2023

PRIJAVNI LIST ZA KATASTAR

Investitor: BAOTIĆ dioničko društvo za trgovinu, popravak i održavanje vozila
MAKSIMIRSKA CESTA 282, ZAGREB, 10000 ZAGREB
OIB: 64453957424

Izradio/la:
Polegubić Jurica, mag. ing. geod. et geoinf.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
Sandra Bačić, dipl.ing.geod.

Sandra Bačić
dipl. ing. geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
Geo Grupa d.o.o.
Zagreb



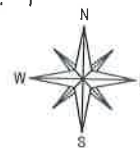
DOSADAŠNJE STANJE

Redni broj	Broj posjedovnog lista	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice ha a m²	Posebni pravni režimi
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	4181	1/1	"AUTOKUĆA BAOTIĆ" D.O.O., Zagreb, Maksimirska cesta 282 (KORISNIK) OIB: 86807475866		1/7	Ulica Dragutina Mandla	POSLOVNA ZGRADA	10	
							POSLOVNA ZGRADA	30	
							POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Ulica Dragutina Mandla 1B	14 96	
							GOSPODARSKO DVORIŠTE	1 04 01	
								1 19 37	
								$\Sigma(\Sigma)=$	1 19 37
								$\Delta(\Sigma)+=$	01

NOVO STANJE

Broj posjedovnog lista	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu	Broj katastar. čestice	Broj detalj. lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice ha a m ²	Posebni pravni režimi	Z.K. podaci	
										Broj katastarske čestice	Broj ZK uložka
10	11	12	13	14	15	16	17	18		19	20
4181	1/1	AUTOKUČA BAOTIĆ DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA TRGOVINU, USLUGE I ZASTUPANJE, ZAGREB, MAKSIMIRSKA CESTA 282 (VLASNIK) OIB: 86807475866		1/7	1	ZAGREB, ULICA DRAGUTINA MANDLA	POSLOVNA ZGRADA	10		7712/8	22844
							POSLOVNA ZGRADA	30			
							POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, ULICA DRAGUTINA MANDLA 1B	14 96			
							GOSPODARSKO DVORIŠTE	1 04 00			
								1 19 36			
							Σ(Σ)=	1 19 36			

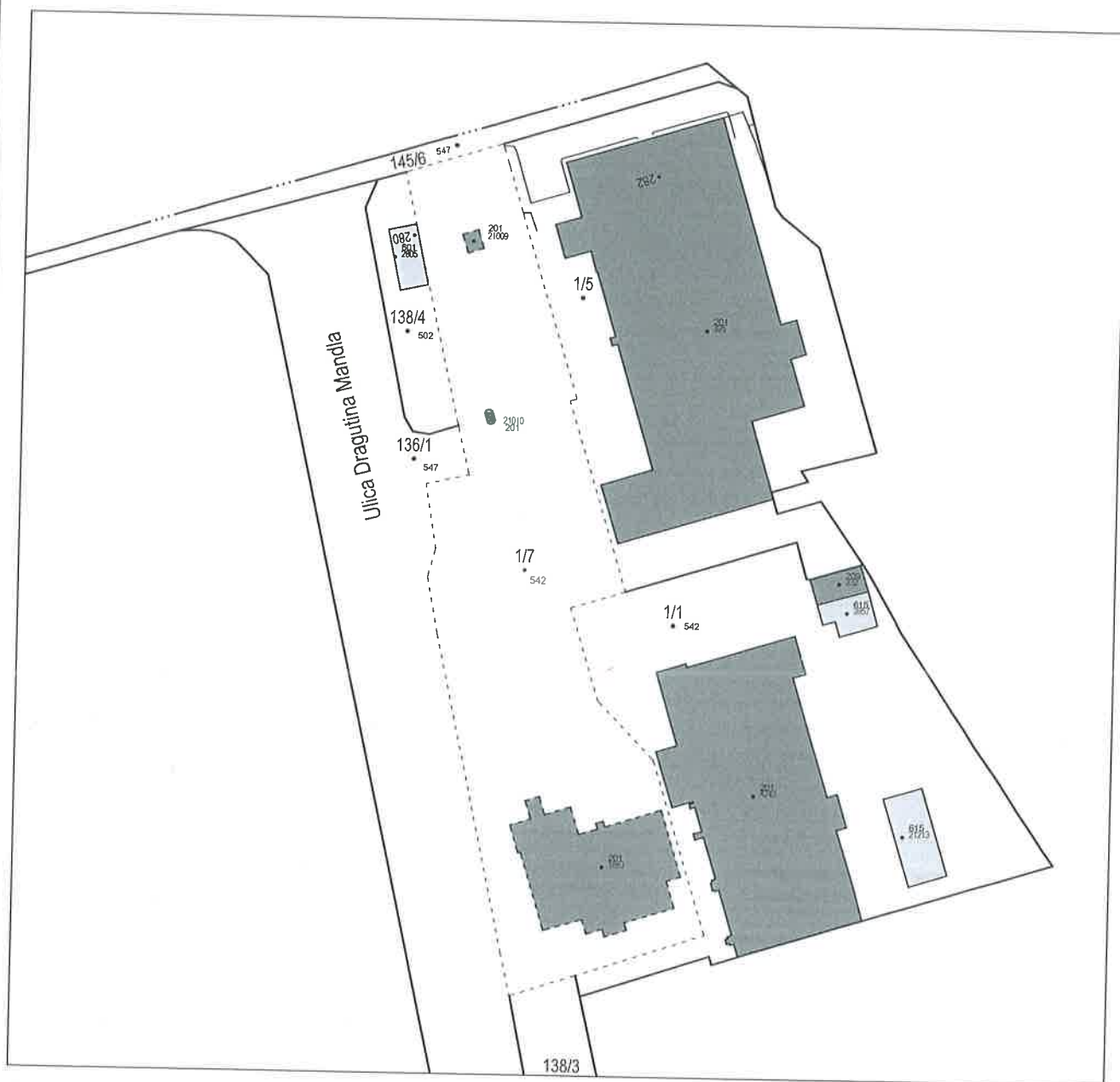
Investitor:
BAOTIĆ d.d.
MAKSIMIRSKA CESTA 282, ZAGREB
OIB: 64453957424



KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- stanje prije promjene -

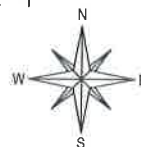
Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1000



Izradio:
Jurica Polegubić, mag. ing. geod. et geoinf.
Zagreb, ožujak 2023. godine
Broj elaborata: 2023-093

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Sandra Bačić, dipl.ing.geod.

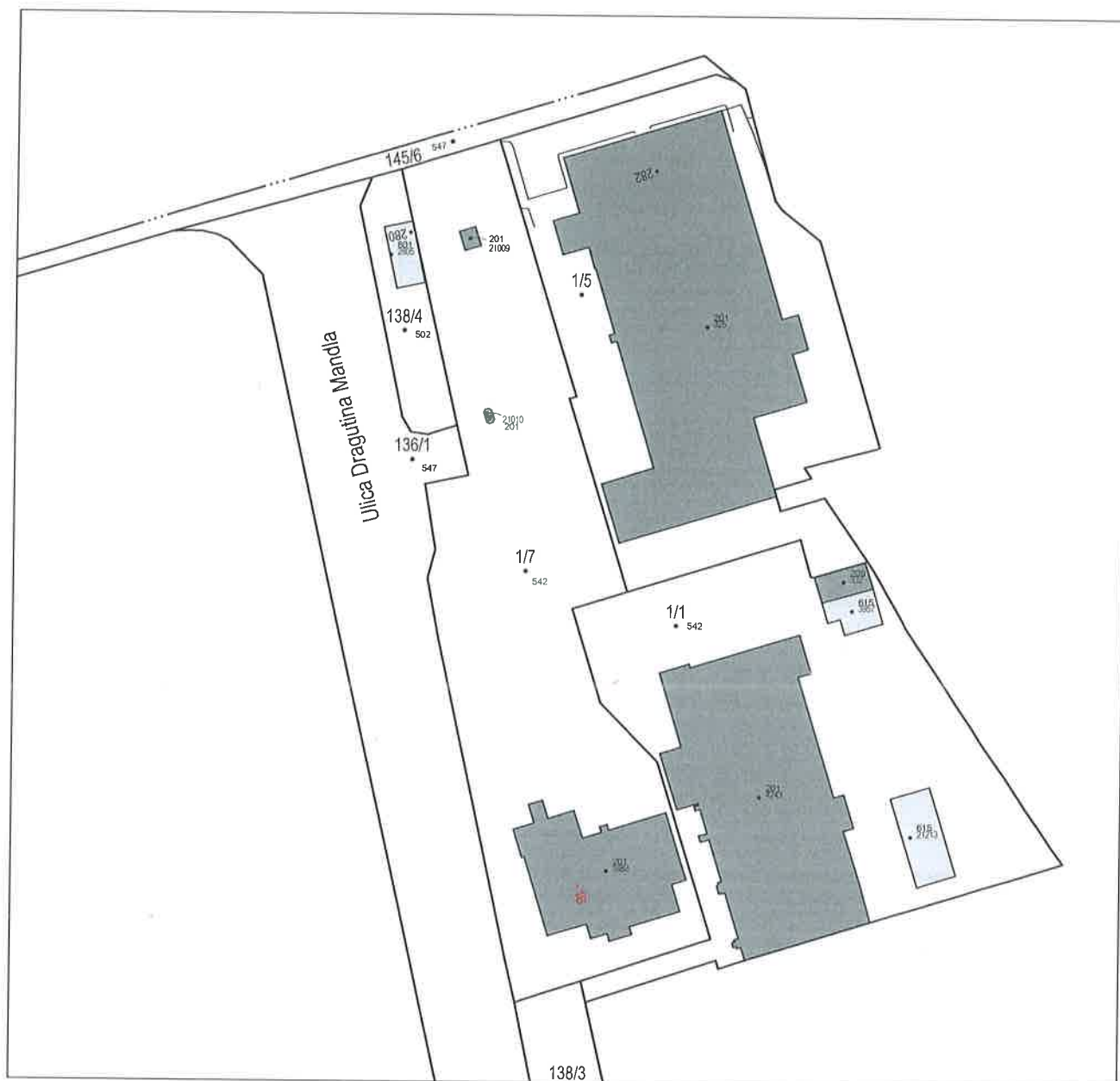
Investitor:
BAOTIĆ d.d.
MAKSIMIRSKA CESTA 282, ZAGREB
OIB: 64453957424



KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- predloženo novo stanje -

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1000



Izradio:
Jurica Polegubić, mag. ing. geod. et geoinf.
Zagreb, ožujak 2023. godine
Broj elaborata: 2023-093

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Sandra Bačić, dipl.ing.geod.

Broj:
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Katastarska općina: **GRAD ZAGREB**

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE
POSLOVE

Prijavni list sastavljen: ožujak 2023

PRIJAVNI LIST ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

Investitor: BAOTIĆ dioničko društvo za trgovinu, popravak i održavanje vozila
MAKSIMIRSKA CESTA 282, ZAGREB, 10000 ZAGREB
OIB: 64453957424

Izradio/la:
Polegubić Jurica, mag. ing. geod. et geoinf.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
Sandra Bačić, dipl.ing.geod.

Sandra Bačić
dipl. ing. geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
Geo Grupa d.o.o.
Zagreb



DOSADAŠNJE STANJE

Redni broj	Broj ZK uloška	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu Etažni udio	Broj katastar. čestice	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, kućni broj, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Ukupna površina katastarske čestice Površina dijelova katastarske čestice	
							jutro	čhv ha a m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	22844	1/1	BAOTIĆ D.D., MAKSIMIRSKA BR. 282, ZAGREB		7712/8	Zagreb, Ulica Dragutina Mandla DVORIŠTE		97 57
							0 0	97 57
	25713	1/1	GRAD ZAGREB		7712/57	Ulica Dragutina Mandla GOSPODARSKO DVORIŠTE		33 57
								33 57
							$\Sigma(\Sigma)=$	1 31 14
							$\Delta(\Sigma)+=-$	11 78

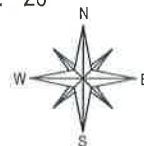
$$\Sigma(\Sigma)= \begin{matrix} & 1 & 19 & 36 \end{matrix}$$

Investitor:
BAOTIĆ d.d.
MAKSIMIRSKA CESTA 282, ZAGREB
OIB: 64453957424

Katastarska općina: GRAD ZAGREB

MBR: 999901

Detaljni list: 26



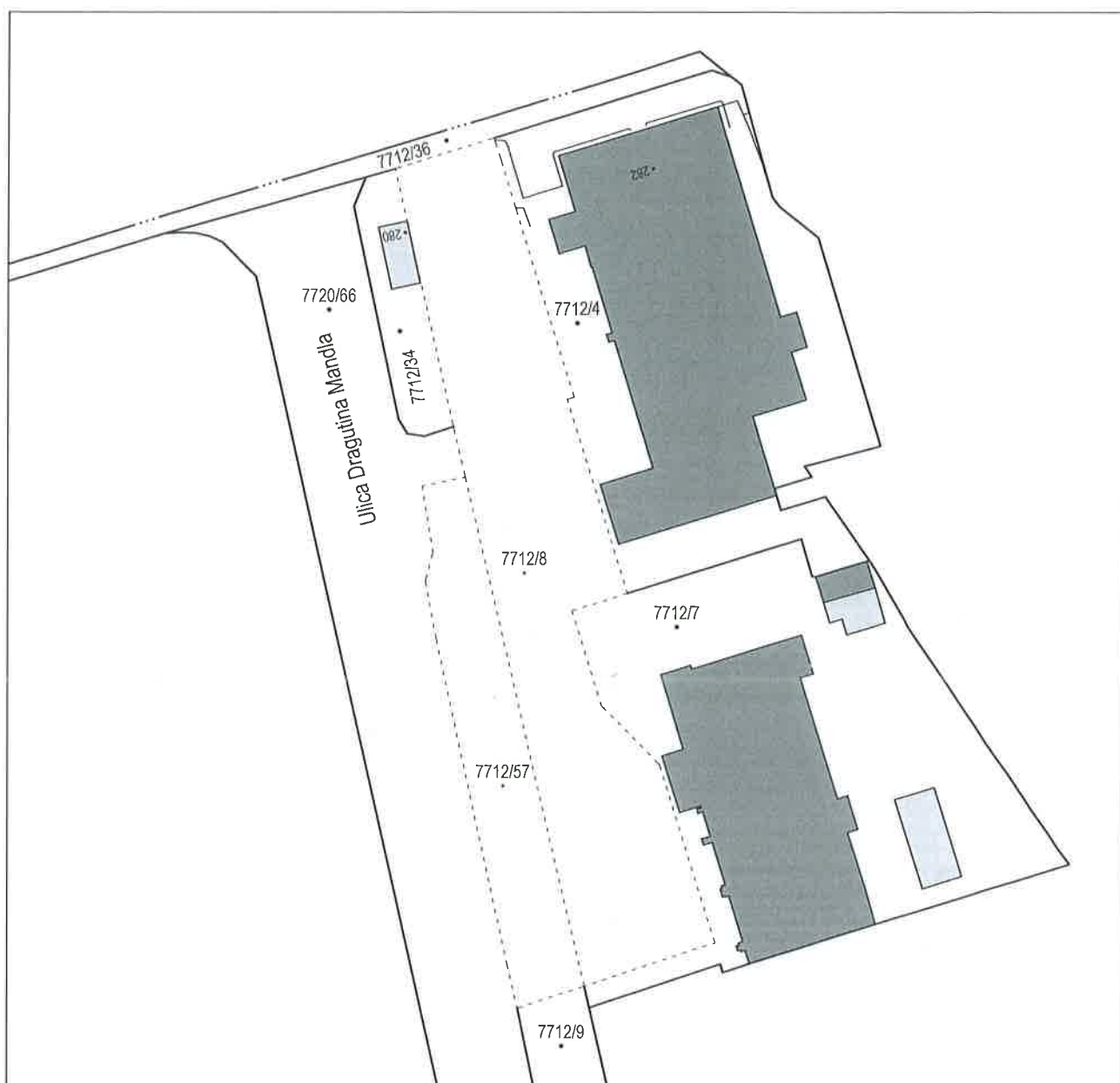
KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

za zemljišnu knjigu

- stanje prije promjene -

Izvorno mjerilo 1:2000

Mjerilo 1:2000



Izradio:
Jurica Polegubić, mag. ing. geod. et geoinf.
Zagreb, ožujak 2023. godine
Broj elaborata: 2023-093

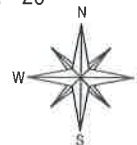
Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Sandra Bačić, dipl.ing.geod.

Investitor:
BAOTIĆ d.d.
MAKSIMIRSKA CESTA 282, ZAGREB
OIB: 64453957424

Katastarska općina: GRAD ZAGREB

MBR: 999901

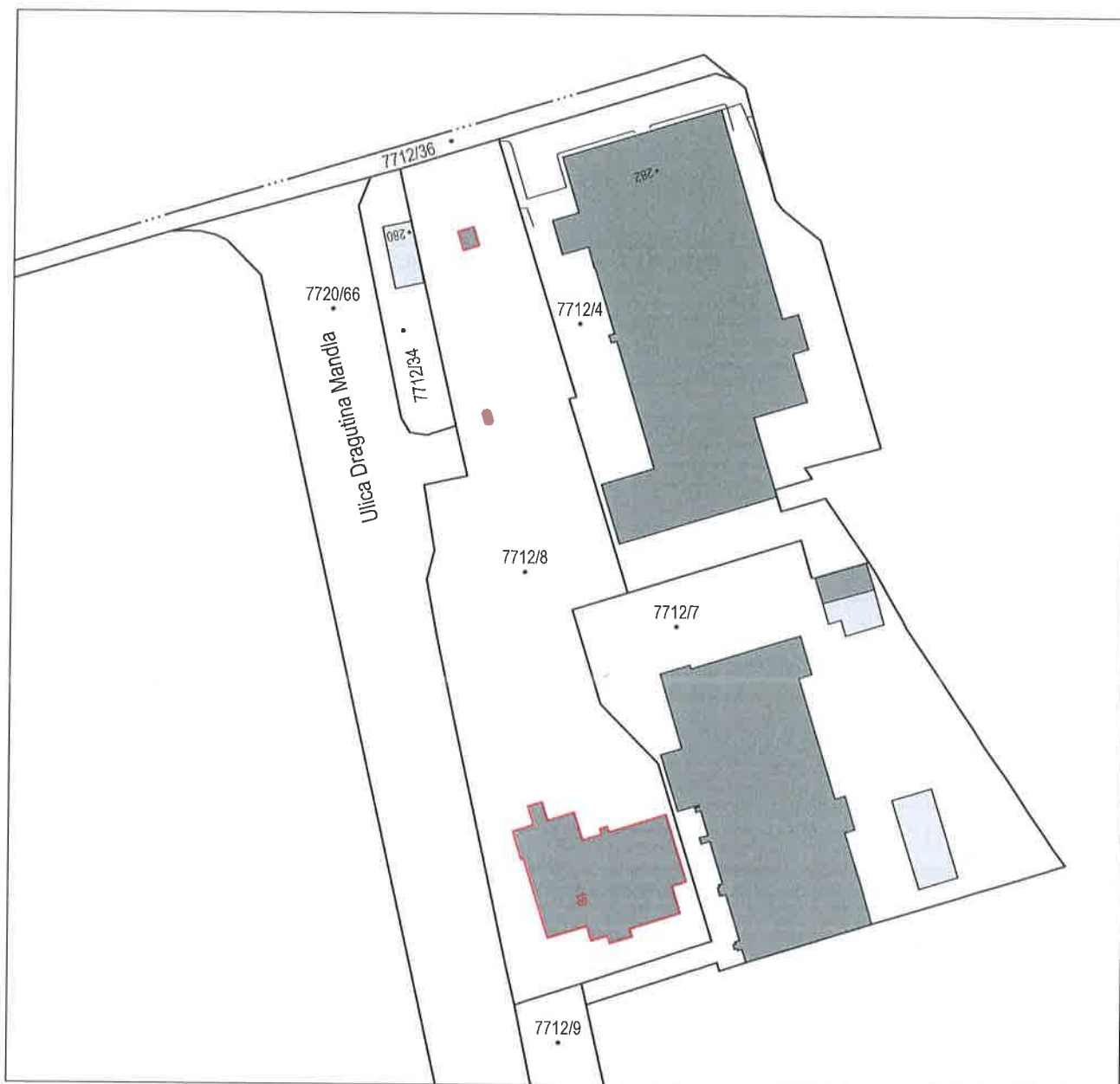
Detaljni list: 26



KOPIJA KATASTARSKOG PLANA za zemljišnu knjigu

- predloženo novo stanje -
Izvorno mjerilo 1:2000

Mjerilo 1:2000



Izradio:
Jurica Polegubić, mag. ing. geod. et geoinf.
Zagreb, ožujak 2023. godine
Broj elaborata: 2023-093

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Sandra Bačić, dipl.ing.geod.

Sandra Bačić
dipl. ing. geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
Geo Grupa d.o.o.
Zagreb



Geo 1207



Republika Hrvatska
Grad Zagreb

**GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET**

Odjel za prostorno uređenje
Središnji odsjek za prostorno uređenje

Ovo rješenje je postalo

pravomoćno

Zagreb



Klasa: UP/I 350-05/2012-007/220

Urbroj: 251-13-21-1/007-15-24

Zagreb, 06.11.2015.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje, na temelju čl. 8. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12, 143/13) po zahtjevu društva **BAOTIĆ d.d.** (OIB: 64453957424) iz Zagreba, Maksimirska 282, zastupanog po društvu „ARHING 2“ d.o.o., Zagreb, Orešje 47d, za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, donosi

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

I Ozakonjuje se **nezakonito rekonstruirana poslovna zgrada** dograđena i nadograđena bez akta kojim se odobrava rekonstrukcija, **dvije nezakonito izgrađene poslovne zgrade**, izgrađene bez akta kojim se odobrava građenje, a sve na k.č.br. 1/7, k.o. Peščenica, u Zagrebu, Mandlova 1/A, slijedećih prostornih pokazatelja:

a) poslovna zgrada

- **namjena zgrade:** autopraonica i zgrada za tehnički pregled
- **stupanj dovršenosti poslovne zgrade:** završena zgrada
- **smještaj na katastarskoj čestici:** slobodnostojeća, na k.č.br. 1/7, k.o. Peščenica
- **skupina zgrade prema zahtjevnosti:** zahtjevna (GBP veća od 400 m²)
- **visina zgrade:** dvije nadzemne etaže - Pr+1 kat (1. kat pod kosim krovom),
- **ukupna visina zgrade:** 6,80 m
- **dimenzije zgrade:** razvedenog tlocrtnog oblika, unutar gabarita 45,51 x 41,14 m² s kotlovnicom na južnoj strani dimenzija 2,42 x 7,24 m
- **broj i vrsta funkcionalnih jedinica:** poslovni prostor
- **podaci o radovima na rekonstruiranom dijelu zgrade:** rekonstrukcija je nastala na način da je su na zapadnoj strani postojeće tehničke stanice za pregled dograđene praonice automobila, na južnoj strani, dograđena je kotlovnica te je nadograđen kat
- **oblik krova:** dvostrešno krovšte

b) jednostavna poslovna zgrada - porta:

- **namjena zgrade:** porta
- **stupanj dovršenosti:** završena zgrada,

- **smještaj na katastarskoj čestici:** slobodnostojeća, na k.č.br. 1/7, k.o. Peščenica
- **dimenzije zgrade:** 4,16 x 2,27 m
- **skupina zgrade prema zahtjevnosti:** jednostavna
- **visina zgrade:** jedna nadzemna etaža - Pr
- **ukupna visina:** 3,34 m
- **oblik krova:** jednostrešno krovšte

c) jednostavna poslovna zgrada:

- **namjena zgrade:** zgrada za prodaju rabljenih vozila
- **stupanj dovršenosti:** završena zgrada,
- **smještaj na katastarskoj čestici:** slobodnostojeća, na k.č.br. 1/7, k.o. Peščenica
- **dimenzije zgrade:** 5,98 – 5,03 m
- **skupina zgrade prema zahtjevnosti:** jednostavna
- **visina zgrade:** jedna nadzemna etaža - Pr
- **ukupna visina:** 3,34 m
- **oblik krova:** jednostrešno krovšte

a u svemu kao u **geodetskoj snimci** br. UPI:15-154 iz kolovoza 2012. izrađenoj po ovlaštenom inženjeru geodezije Perić Željku, dipl.ing.geod, br. ovlaštenja Geo 860 iz društva „Geo Grupa“ d.o.o., Zagreb, Savska cesta 144 te u **arhitektonskoj snimci izvedenog stanja**, broj 07/2012, iz svibnja, 2012. izrađenoj po ovlaštenoj arhitektici Erdec Radošević Ivi, dipl.ing.arh., br. ovlaštenja A 2888 iz društva „ARHING 2“ d.o.o., Zagreb, Orešje 47d, koji čine sastavni dio ovog rješenja

II Utvrđuje se da se izjavom ovlaštenog inženjera građevinarstva Milanović Marije, dipl.ing.građ., br. ovlaštenja G 26, oznake 11-06-2012 iz srpnja 2012. potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti

III Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu osim bitnih zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

IV Ovo rješenje nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju se donosi i zemljište na kojem je zgrada izgrađena a temeljem odredbe čl. 32 Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

V Zgrada za koju se donosi ovo rješenje može se sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati, priključiti na komunalne vodne građevine, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu, za obavljanje djelatnosti u istoj može izdati rješenje prema posebnom zakonu, te se prema posebnom zakonu može izdati potvrda da njezin posebni dio predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu a temeljem odredbe čl. 33. st.2 Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

VI Po pravomoćnosti ovog rješenja, za zgradu iz toč. I ove izreke, može se podnijeti zahtjev za utvrđivanje građevne čestice a temeljem odredbe čl. 20. st.2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

VII Društvo BAOTIĆ d.d., iz Zagreba, Maksimirska 282, predlagatelj iz toč. I ove zreke, dužno je po izvršnosti ovog rješenja, platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u

skladu sa posebnim propisima a temeljem odredbe čl. 22. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Obrazloženje

Društvo BAOTIĆ d.d., iz Zagreba, Maksimirska 282, podnijelo je dana 05.07.2012. zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito rekonstruiranu poslovnu zgradu, dograđenu i nadograđenu bez akta kojim se odobrava rekonstrukcija i nezakonito izgrađene dvije poslovne zgrade, izgrađene bez akta kojim se odobrava na k.č.br. 1/7, k.o. Peščenica, u Zagrebu, Mandlova 1/A. Predlagatelj je u tijeku postupka, dana 24.04.2015. proširio podneseni zahtjev i na tri poslovne zgrade koje se nalaze na k.č.br. 1/1 i 1/1 K.o. Peščenica u Zagrebu, Mandlova br. 1, koji se vode pod klasom UPI-350-05/2015-007/207.

Zahtjev je osnovan.

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

Predlagatelj je uz predmetni zahtjev, odnosno u tijeku ovog upravnog postupka, priložio isprave i dokumentaciju propisanu odredbom čl. 11. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama:

- **geodetsku snimku** br. UPI:15-154 iz kolovoza 2012. izrađenu po ovlaštenom inženjeru geodezije Perić Željku, dipl.ing.geod, br. ovlaštenja Geo 860 iz društva „Geo Grupa“ d.o.o., Zagreb, Savska cesta 144

- **arhitektonsku snimku izvedenog stanja**, broj 07/2012, iz svibnja, 2012. izrađenu po ovlaštenoj arhitektici Erdec Radošević Ivi, dipl.ing.arh., br. ovlaštenja A 2888 iz društva „ARHING 2“ d.o.o., Zagreb, Orešje 47d,

- izjavu ovlaštenog inženjera građevinarstva Milanović Marije, dipl.ing.građ., br. ovlaštenja G 26, oznake 11-06-2012 od srpnja, 2012. kojom se potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti

- **dokaz pravnog interesa**: z.k.ul.br. 22844, k.o. Grad Zagreb iz kojeg je vidljivo da je predlagatelj vlasnik k.č.br. 7712/8 koja se identificira s k.č.br. 1/7, k.o. Peščenica

- **punomoć** kojom se društvo „ARHING 2“ d.o.o., Zagreb, Orešje 47d opunomoćuje za zastupanje u ovom upravnom postupku

Za predmetnu česticu izdano je po Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove **Uvjerjenje** Klasa: 935-08/12-02/2178, Urbroj: 251-15-02/1-12-2 od 12.06.2012. kojim se potvrđuje da zgrada označena u izvodu katastarskog plana oznakom I, površine 726 m², evidentirana u katastarskom operatu prije 15.02.1968. Rekonstrukcijom je postojeća zgrada iz uvjerenja tlocrtnog oblika „T“ dograđena na zapadnu i južnu stranu na način da je sjeveroistočni i jugozapadni zid porušen te je postojeći poslovni prostor proširen i izvedene su praonice automobila te je nadograđen kat.

Prema dostavljenoj dokumentaciji predmetna zgrada predstavlja u smislu čl. 2. st. 1. / 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, nezakonito rekonstruiranu zgradu, jer je rekonstruirana bez akta kojim se odobrava građenje. Jednostavna poslovna zgrada – porta predstavlja u smislu čl. 2. st. 1. / 2. Zakona o postupanju s nezakonito

izgrađenim zgradama, nezakonito izgrađenu zgradu, jer je izgrađena bez akta kojim se odobrava građenje. Jednostavna poslovna zgrada – za rabljena vozila, predstavlja u smislu čl. 2. st. 1. / 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, nezakonito izgrađenu zgradu, jer je izgrađena bez akta kojim se odobrava građenje.

Zgrade su izgrađene odn. rekonstruirane, do okončanja aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21. lipnja 2011.

Također je utvrđeno da se zgrada ne nalazi na površinama, koridorima ili područjima na kojima je odredbom čl. 6. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama isključena mogućnost ozakonjenja.

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu Državne geodetske uprave utvrđeno je da je predmetna zgrada evidentirana na temelju aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21. lipnja 2011., te je suglasno odredbi čl. 16. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, napravljen njegov **ispis** koji zajedno sa službenom bilješkom prileži spisu predmeta.

Nadalje, utvrđeno je da je predmetna rekonstruirana zgrada rekonstruirana u skladu s Generalnim urbanističkim planom grada Zagreba (Sl. gl. Br. 16/07, 08/09, 07/13) kao prostornim planom koji važi na dan podnošenja zahtjeva za donošenje ovog rješenja. Naime, prema kartografskom prikazu 1 „Korištenje i namjena prostora“ zgrada se nalazi u zoni poslovne namjene (oznaka K1), a prema kartografskom prikazu 4 „Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora“ primjenjuju se odredbe čl. 77, prema kojemu se zgrada nalazi u zoni uređenja, zaštite i obnove kompleksa jedne namjene (oznaka 2.10.). Predmetna zgrada rekonstruirana je u skladu s planom. Ostali uvjeti nisu ispitivani.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i očevidom s lica mjesta (zapisnik od 11.03.2013.) utvrđeno je da je stanje prikazano u arhitektonskoj snimci izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem zgrade. Predmetna zgrada je građevina poslovne namjene i ima dvije nadzemne etaže, završena je i koristi se. Jednostavna poslovna zgrada – porta je građevina poslovne namjene, ima jednu nadzemnu etažu, završena je i koristi se. Jednostavna zgrada – zgrada za prodaju rabljenih vozila je građevina poslovne namjene, ima jednu nadzemnu etažu, završena je i koristi se.

Temeljem odredbe čl. 25. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, plaćena je **naknada** za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru u iznosu od 87390,10 kn utvrđena Rješenjem o naknadi, izdanim po ovom Uredu, Odjel za komunalne poslove i zelenilo, odsjek za komunalne poslove, Klasa: UP/I 363-02/2012-019/1136, Urbroj: 25113-32/102-2015-10-IW od 06.03.2015.

Nadalje, temeljem odredbe čl. 17. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, stranke u postupku – vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na k.č.br. 1/7, K.o. Peščenica te susjedi na k.č.br. 1/5, 1/6, 1/1, 138/3, 138/4, K.o. Peščenica te Grad Zagreb kao jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi zgrada, pozvani su dana 04.09.2013. javnim pozivom objavljenim na oglasnoj ploči ovog ureda da naprave uvid u spis radi izjašnjenja. Stranke se nisu odazvale pozivu, te se smatra da im je pružena mogućnost da se očituju u postupku.

Slijedom naprijed provedenog postupka i utvrđenja da su ispunjeni osnovni uvjeti za ozakonjenje zgrade propisani čl. 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, da su zahtjevu priloženi svi propisani dokumenti, da je arhitektonska snimka

izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem te da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, a sve kako je to propisano odredbom čl. 18. istog Zakona, donesena je odluka kao u toč. I izreke.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ovom nadležnom upravnom tijelu, uz upravnu pristojbu od 50 kn po T.br. 3. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/03, 17/04, 141/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14, 94/14).

Pristojba na ovo rješenje prema T.br. 1. i 2. u iznosu od 70,00 kn plaćena je upravnim biljezima nalijepljenim i poništenim na podnesku.

Upravni savjetnik za prostorno uređenje
Vlatka Mađarević, dipl.ing.arh.



Dostaviti:

1. „ARHING 2“ d.o.o., Zagreb, Orešje 47d, 1 x rješenje
2. BAOTIĆ d.d., Zagreb, Maksimirska 282, 2 x rješenje, 1 x arh. snimka, 1 x geod. snimka
3. Oglasna ploča, ovdje
4. Arhiva, ovdje

Po izvršnosti rješenja:

1. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Građevinska inspekcija, Zagreb, Ul. Republike Austrije br. 20



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA OBNOVU, IZGRADNJU,
PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET

Odjel za prostorno uređenje
Središnji odsjek za prostorno uređenje
Trg Stjepana Radića 1



26.08.2022.

pl

KLASA: UP/I-350-05/22-005/71
URBROJ: 251-10-21-1/024-22-7
Zagreb, 25.08.2022.

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, (OIB: 10801394337), Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje, na temelju čl. 117. st. 2. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), rješavajući po zahtjevu BAOTIĆ d.d. Zagreb, Maksimirska Cesta 282, (OIB: 64453957424), za izdavanje rješenja o utvrđivanju građevne čestice, d o n o s i,

RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE

I. Utvrđuje se da građevnu česticu postojeće rekonstruirane poslovne zgrade (autopraonica i zgrada za tehnički pregled), poslovne zgrade (porta) i poslovne zgrade (zgrada za prodaju rabljenih vozila), u Zagrebu, Mandlova ulica, čini k.č.br. 1/7, k.o. Peščenica, čiji su oblik i veličina prikazani na izvodu iz katastarskog plana Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove OSS evidencijski broj 176856/2022 od 18.02.2022. po ovlaštenom inženjeru geodezije Sandri Bačić, a koji je sastavni dio ovog rješenja.

II. Izvod iz katastarskog plana iz točke I izreke čini sastavni dio ovog rješenja.

Obrazloženje

BAOTIĆ d.d. Zagreb, Maksimirska Cesta 282, (OIB: 64453957424), podnijelo je dana 28.02.2022. godine, zahtjev za donošenje rješenja o utvrđivanju građevne čestice odnosno zemljišta nužnog za redovitu uporabu građevine za postojeću rekonstruiranu poslovnu zgradu (autopraonica i zgrada za tehnički pregled), za poslovnu zgradu (porta) i poslovnu zgradu (zgrada za prodaju rabljenih vozila), izgrađene na k.č.br. 1/7, k.o. Peščenica, Zagreb, Mandlova ulica.

Zahtjev je osnovan.

Odredbom članka 157. st. 1. Zakona o prostornom uređenju određeno je da se parcelacija građevinskog zemljišta provodi u skladu s rješenjem o utvrđivanju građevne čestice ako za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine, kada je obveza utvrđivanja tog zemljišta, odnosno čestice propisana posebnim zakonom ili kada vlasnik građevine želi promijeniti oblik i veličinu građevne čestice na kojoj je postojeća zgrada u skladu s prostornim planom.



GRAD ZAGREB

Digitally signed by:
SANJA ŠOH

Date:
25-kol-2022
16:11:23

DN:
C=HR
O=GRAD ZAGREB
2.5.4.97=#130D4852363130
L=ZAGREB
S=ŠOH
G=SANJA
CN=SANJA ŠOH
SN=HR43470929945.1.25

Sukladno odredbi st. 2. podst. 5. istog članka smatra se da za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine ako se radi o zgradi ozakonjenoj sukladno posebnom zakonu (Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, NN br. 86/12 i 143/13).

Podnositelj je uz zahtjev i u tijeku postupka dostavio dokumentaciju propisanu odredbom čl. 158., st. 1. Zakona o prostornom uređenju:

- 1.1. Izvod iz katastarskog plana Gradskog ureda za katastar i geodetske OSS evidencijski broj 176856/2022 od 18.02.2022., na kojem su ucrtane izvedene zgrade te prijedlog građevne čestice, po ovlaštenom inženjeru geodezije Sandri Bačić,
- 1.2. Dokaz da je građevina postojeća: Rješenje o izvedenom stanju Klasa: UP/I 350-05/2012-007/220, Urbroj: 251-13-21-1/007-15-24 od 06.11.2015., koje je postalo pravomoćno 04.12.2015., kojim su ozakonjene nezakonito rekonstruirana poslovna zgrada dograđena i nadograđena bez akta kojim se odobrava rekonstrukcija, i dvije nezakonito izgrađene poslovne zgrade, izgrađene bez akta kojim se odobrava građenje, a sve na k.č.br. 1/7, k.o. Peščenica.
- 1.3. Kao dokaz pravnog interesa spisu prileži z.k.uložak broj 22844, prema kojemu je podnositelj zahtjeva BAOTIĆ d.d. Zagreb, Maksimirska Cesta 282, (OIB: 64453957424), upisan kao vlasnik zk.č.br. 7712/8 k.o. Grad Zagreb koja odgovara dijelu k.č.br. 1/7, k.o. Peščenica.

Odredbom čl. 159. st. 1. Zakona o prostornom uređenju propisano je da se građevna čestica određuje u skladu s prostornim planom, a ako to nije moguće tada u skladu s pravilima struke, vodeći računa da se građevna čestica utvrdi tako da oblikom i veličinom omogućava redovitu uporabu građevine.

Prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13 i 9/16), predmetna čestica se nalazi unutar zone gospodarske namjene - poslovne (oznaka K1), na području primjene urbanog pravila 2.10. - Uređenje, zaštita, i obnova kompleksa jedne namjene. Detaljnim pravilima u članku 77. Odluke o donošenju plana određena je najmanja građevna čestica od 1000 m².

Slijedom iznijetog, građevna čestica utvrđena je u skladu s prostornim planom, površine cca 11937m², na način da odgovara postojećoj k.č.br. 1/7, k.o. Peščenica, čime je omogućena redovna uporaba zgrada i osiguran pristup s Mandlove ulice, a kako je predloženo uz zahtjev.

Budući da k.č.br. 1/7, k.o. Peščenica, dijelom odgovara nekretnini oznake zk.č.br. 7712/57 k.o. Grad Zagreb (z.k. uložak broj 25713) na kojoj je u korist Grada Zagreba uknjiženo pravo vlasništva, sukladno odredbama Odluke o građevinskom zemljištu (Sl.gl. Grada Zagreba, br. 22/13, 16/14, 26/14, 2/15), Grad Zagreb je pozvan dopisom od 20.04.2022., da u roku od 15 dana od dana primitka dopisa dostavi pisanu suglasnost na predloženu građevnu česticu.

Na traženo, Grad Zagreb dostavlja zaključak o davanju suglasnosti KLASA: 940-01/22-03/244, URBROJ: 251-01-02-22-2 od 14.07.2022.

Slijedom provedenog postupka i navedenih utvrđenja o ispunjavanju uvjeta za donošenje ovog rješenja, odlučeno je kao u točki I. izreke ovog rješenja sukladno odredbi članka 159. st. 1. Zakona o prostornom uređenju.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se predaje putem ovog Ureda, neposredno na pisarnici ili se šalje poštom, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik, uz upravnu pristojbu od 50,00 kn po Tar.br.3. Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi Narodne novine, br. 92/21, 93/21, 95/21 temeljem Zakona o upravnim pristojbama Narodne novine, br. 115/16. Stranka se može odreći prava na žalbu od dana primitka ovog rješenja do dana isteka roka

Algoritam potpisa: SHA 256, Broj zapisa: Klasa: UP/I-350-05/22-005/71, URBROJ: 251-10-21-1/024-22-7, Kontrolni broj: CGLEoJAxwUK2mJS3o3d82g

Informacije za provjeru dokumenta: Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je: putem klase i urudžbenog broja (Broj zapisa), putem kontrolnog broja otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi: <https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica>.

za izjavljivanje žalbe.

Opća pristojba na zahtjev i rješenje prema Tar. br. 1 i 2. (2) Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi Narodne novine, br. 92/21, 93/21, 95/21 temeljem Zakona o upravnim pristojbama Narodne novine, br. 115/16 u iznosu od 70,00 kn, plaćena je u državnim biljezima, nalijepljenim i poništenim na podnesku.

UPRAVNI SAVJETNIK ZA
PROSTORNO UREĐENJE
Sanja Šoh, dipl. ing. arh.

DOSTAVITI:

1. ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
- BAOTIĆ d.d. Zagreb, Maksimirska Cesta 282, (x2)
2. ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte:
- GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE,
Trg Stjepana Radića 1, Zagreb / ovdje
u spis Klasa: 940-01/22-003/161
3. ispis elektroničke isprave u spis predmeta

Algoritam potpisa: SHA 256, Broj zapisa: Klasa: UP/I-350-05/22-005/71, URBROJ: 251-10-21-1/024-22-7, Kontrolni broj: CGLEoJAxwUK2mJS3o3d82g

Informacije za provjeru dokumenta: Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je: putem klase i unudžbenog broja (Broj zapisa), putem kontrolnog broja otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi: <https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica>.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 18.02.2022.

OSS evidencijski broj: 176836/2022

Izradio:
Sandra Bačić, dipl. ing. geod.

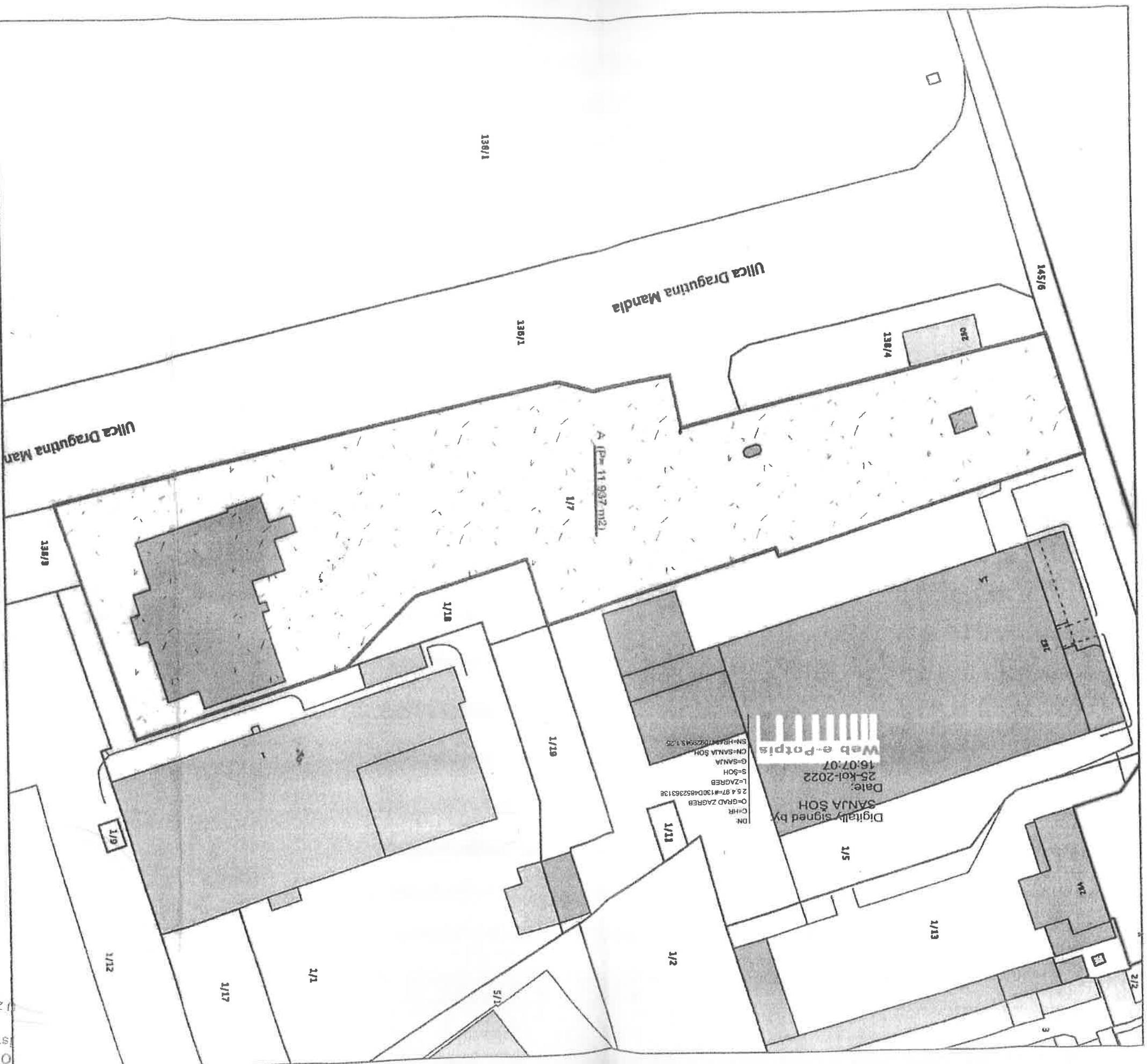
Gradjevinska čestica čestica A (P= 11 937 m²) sastoji se od:
- cijele k.č. 1/7 K.O. Peščenica

K.O. PEŠČENICA
k.č.br.: 1/7

Sandra Bačić
dipl. ing. geod.
Ovlaštena izdati geodetske
POSLOVNA GRUPA d.o.o.
Zagreb
Geo 1802

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izorno mjerilo 1:1



KATASTARSKI PLAN 1:1000

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravne pristojbe po Tar. Br. 1. ne naplaćuju se.

Ovaj ispis elektroničke isprave
izdaje se u skladu s
26.08.2022.



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

**KLASA: 350-05/22-002/72
URBROJ: 251-06-01/076-22-2
ZAGREB, 9. svibnja 2022.**

**GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE**
Trg Stjepana Radića 1/IV
10000 Zagreb

PREDMET: BAOTIĆ d.d.; dio k.č.br. 1/7 k.o. Peščenica
- mišljenje o prijedlogu utvrđivanja građevne čestice i očitovanje o strategijskom
interesu, daje se

VEZA: KLASA: 940-01/22-003/161, URBROJ: 251-11-33-1/003-22-5 od 4.5.2022.

Povodom vašeg zahtjeva pod gornjim brojem kojim u postupku utvrđivanja građevne čestice za rekonstruiranu poslovnu zgradu (autopraonica i zgrada za tehnički pregled), za poslovnu zgradu (porta) i poslovnu zgradu (zgrada za prodaju rabljenih vozila) izgrađene na k.č.br. 1/7 k.o. Peščenica, tražite mišljenje o predloženom utvrđivanju građevne čestice i očitovanje o strategijskom interesu Grada Zagreba, Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje, temeljem odredbe članka 13., stavka 1., alineje 2. Odluke o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/13, 16/14, 26/14, 2/15, 5/15 - pročišćeni tekst, 25/15, 5/18) u nastavku daje mišljenje o prijedlogu utvrđivanja građevne čestice i očitovanje o strategijskom interesu kako slijedi.

Sukladno vašem zahtjevu ovaj je Ured razmotrio svu dostavljenu dokumentaciju kao i drugu raspoloživu dokumentaciju.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet izdao je Rješenje o izvedenom stanju, KLASA: UP/I-350-05/2012-007/220, URBROJ: 251-13-21-1/007-15-24 od 06.11.2015., kojim se ozakonjuje nezakonito rekonstruirana poslovna zgrada te dvije nezakonito izgrađene poslovne zgrade izgrađene na k.č.br. 1/7 k.o. Peščenica, Mandlova 1A.

Građevna čestica u konkretnoj upravnoj stvari predlaže se formirati od k.č.br. 1/7 k.o. Peščenica, ukupne površine 11937 m², a sukladno prijedlogu utvrđivanja građevne čestice prikazanom na Izvodu iz katastarskog plana, OSS evidencijski broj: 176856/2022 od 18.02.2022., izrađenom i ovjerenom od strane ovlaštene inženjerke geodezije Sandre Bačić, dipl. ing. geod.

Budući da dio predmetne k.č.br. 1/7 k.o. Peščenica koja je upisana u posjedovnom listu br. 4181 (tri poslovne zgrade i gospodarsko dvorište, površine 11937 m²) kao korisništvo pravne osobe, približno odgovara zk.č.br. 7712/57 k.o. Grad Zagreb upisanoj u zk.ul.br. 25713 (gospodarsko dvorište, površine 3357 m²) kao vlasništvo Grada Zagreba.

Prema Odluci o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 9/16 i 12/16 – pročišćeni tekst) (u daljnjem tekstu: GUP), te pripadajućim kartografskim prikazima, k.č.br. 1/7 k.o. Peščenica nalazi se u zoni gospodarske namjene – pretežito poslovne (K1), gdje se primjenjuje urbano pravilo (2.10.) Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene.

Slijedom navedenog, očitujemo se kako dio k.č.br. 1/7 k.o. Peščenica ne predstavlja nekretninu od stratejskog interesa za Grad Zagreb te smo mišljenja kako je moguće u tom kontekstu formiranje građevne čestice prema dostavljenom prijedlogu parcelacije.

Zaključno, Vaš Ured sukladno svojoj nadležnosti može temeljem cjelovite funkcionalne klasifikacije predmetne nekretnine procijeniti mogućnosti raspolaganja istom na odgovarajući način.

S poštovanjem,

**PO OVLAŠTENJU PROČELNICE,
VODITELJ ODJELA ZA
STRATEŠKE GRADSKJE PROJEKTE,**

Tomislav Dumančić, mag. ing. arh.



Način otpreme:

- redovitom dostavom
- elektroničkom poštom: ivana.smentanec-brkic@zagreb.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

Podaci o procjenitelju: Nedjeljka Čengija, dipl.inž.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Oznaka (broj) elaborata: 79/GZ/Z/2023
Datum elaborata: 29.12.2023.

Klasa: 944-01/22-001/1125
URBROJ: 251-11-11/009-23-3
Datum: 21.06.2023.

PROCJEMBENI ELABORAT

u svrhu: otkup zemljišta

Vrsta nekretnine: **Zemljište**
Površina (ukupno): **3357 m²**
Adresa nekretnine: **ulica Dragutina Mandla, Zagreb**
z.k.č. broj: **7712/57 k.o. Grad Zagreb**



Dan vrednovanja: 25.07.2023.
Dan kakvoće: 25.07.2023.

Procijenjena vrijednost nekretnine: 1.000.000,00 EUR-a



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.....	9
1.2.2. Katastarsko stanje – prilog elaboratu	9
1.2.1. Osobine zemljišta prema važećoj prostorno- planskoj dokumentaciji	9
2. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.....	11
2.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	11
2.2. Stanje čestice k.č.br. 7712/57 k.o. Peščenica	13
2.3. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.....	14
2.4. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom	14
2.5. Zbirka kupoprodajnih cijena	14
3. IZRAČUN	15
4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	18
5. IZJAVA PROCJENITELJA.....	18
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, Trg Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb, OIB 61817894937 potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine – zemljišta na adresi- ulica Dragutina Mandla u Zagrebu, odnosno z.k.č.br. 7712/57 k.o. Grad Zagreb. Svrha utvrđivanja tržišne vrijednosti je otkup zemljišta.

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 21.06.2023., Klasa: 944-01/22-001/1125, Urbroj: 251-11-11/009-23-3.

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.

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
- 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 Dragutina Mandla u Zagrebu. Procjenjivana nekretnina je u zemljišnoj knjizi označena kao z.k.č.br. 7712/57 k.o. Grad Zagreb, što odgovara k.č.br. 1/7 k.o. Peščenica u katastarskom operatu.

Procjenitelj je u svrhu izrade procjembenog elaborata koristio sljedeće dokumente:

- ZK uložak br. 25713 k.o. Grad Zagreb- neslužbena kopija
- Izvadak iz posjedovnog lista br. 4181 k.o. Peščenica- neslužbena kopija
- Rješenje o utvrđivanju građevne čestice, klasa: UP/I-350-05/22-005/71, urbroj: 251-10-21-1/024-22-7 od 25.08.2022.
- Rješenje o izvedenom stanju, klasa: UP/I 350-05/2012-007/220, urbroj: 251-13-21-1/007-15-24 od 06.11.2015.
- Potvrda geodetskog elaborata od 22.05.2023., klasa: 932-06/23-02/2993, urbroj: 251-12-02-1-23-3
- Geodetski elaborat br. 64/2023 od 14.03.2023.

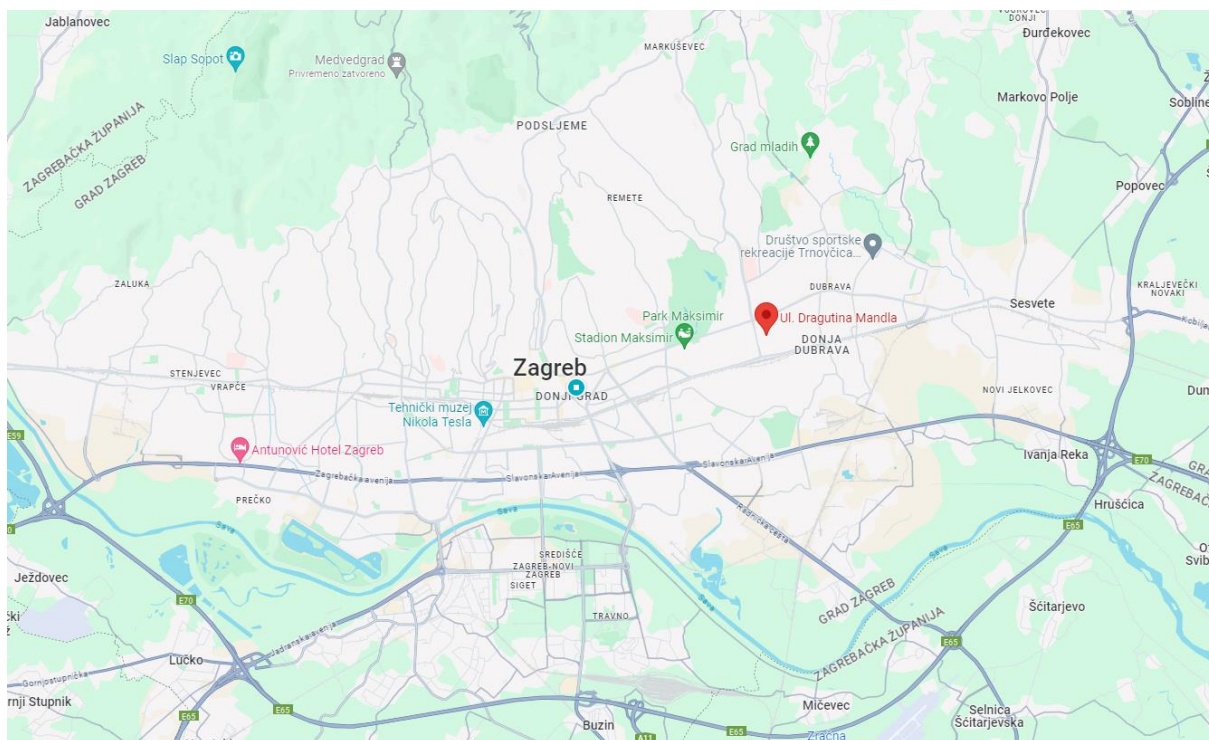
Procjenitelj je izvršio očevid na procjenjivanoj nekretnini dana 07.08.2023.

1.2 Opis nekretnine

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja građevinsku parcelu na kojoj se nalazi autopraonica i zgrada za tehnički pregled, porta i zgrada za prodaju rabljenih vozila. Otkupljuje se dio zemljišta radi formiranja nove građevinske čestice.



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 1. Prikaz lokacije u odnosu na područje Grada Zagreba



Slika 2. Prikaz lokacije u odnosu na uže područje



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

1.2.1. Zemljišnoknjižno stanje- prilog elaboratu

Predmetna nekretnina se nalazi na čestici koja je upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, ZK uložak br. **25713 k.o. Grad Zagreb** kao:

Posjedovnica:	3. z.k.č.br. 7712/57 Ulica Dragutina Mandla Gospodarsko dvorište Površina: 3357 m2
Vlastovnica:	1. Vlasnički dio: 1/1 Grad Zagreb
Teretovnica:	Nema

1.2.2. Katastarsko stanje – prilog elaboratu

Predmetna nekretnina upisana je u posjedovnom listu br. **4181 k.o. Peščenica**, Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove kao:

Podaci o katastarskim česticama:	k.č.br. 1/7 Ulica Marijana Čavića Poslovna zgrada, Zagreb, ulica Dragutina Mandla 1B Poslovna zgrada Poslovna zgrada Gospodarsko dvorište Površina: 11937 m2
Udio:	1/1 Autokuća Baotić d.o.o., Maksimirska cesta 282, Zagreb OIB 86807475866

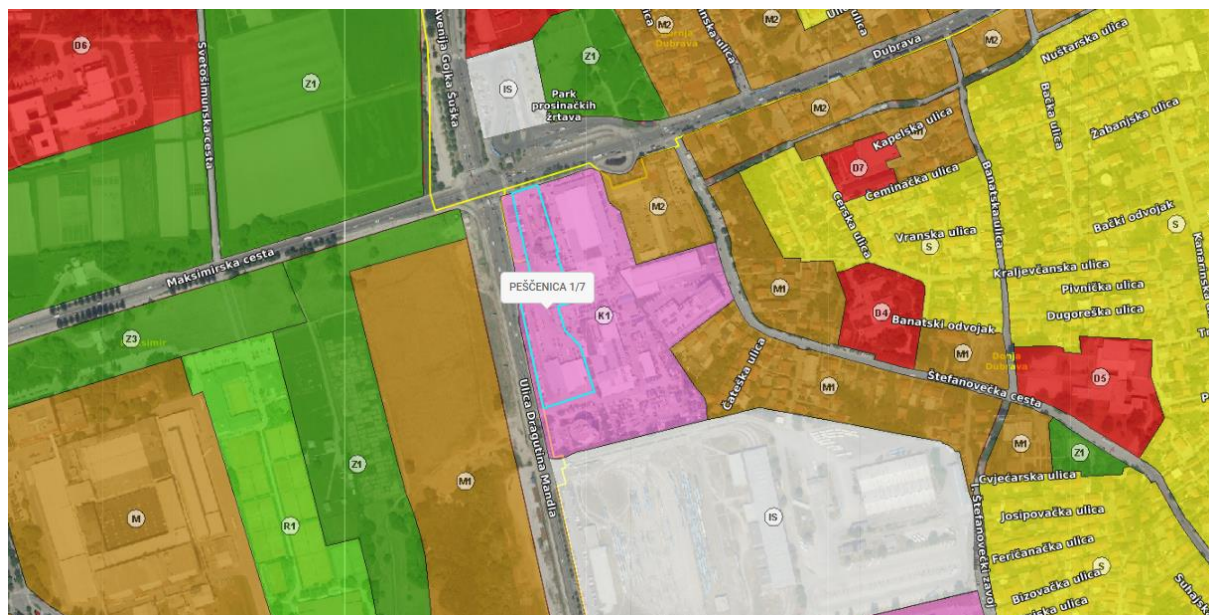
1.2.1. Osobine zemljišta prema važećoj prostorno- planskoj dokumentaciji

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

Korištenje i namjena prostora: K1- gospodarska namjena- poslovna



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 4. Izvod iz GUP Grada Zagreba



Slika 4. Izvod iz GUP Grada Zagreba- urbana pravila



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 NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PPGZ I GUPA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2022.			
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Mješovita namjena (M, M1, M2)	Proizvodna namjena (I, G)	Godišnji indeksi cijena stambenih objekata DZS-a na području Grada Zagreba *podaci za prva 3 kvartala
Mjera građevinskog korištenja (Kin):	2.5 - 3.5	1.2 - 2.0	N/A
Kategorija:	1. - 3.	1. - 3.	N/A
Godina:	2022.	145.2	137.8
	2021.	125.0	130.3
	2020.	118.3	121.7
	2019.	120.1	118.4
	2018.	116.8	114.6
	2017.	113.9	107.6
	2016.	113.3	105.2
	2015.	100.0	100.0
	2014.	95.7	97.6
	2013.	99.6	113.0
	2012.	100.2	117.1
OZNAKA NIZA	I-1	I-2	I-3

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

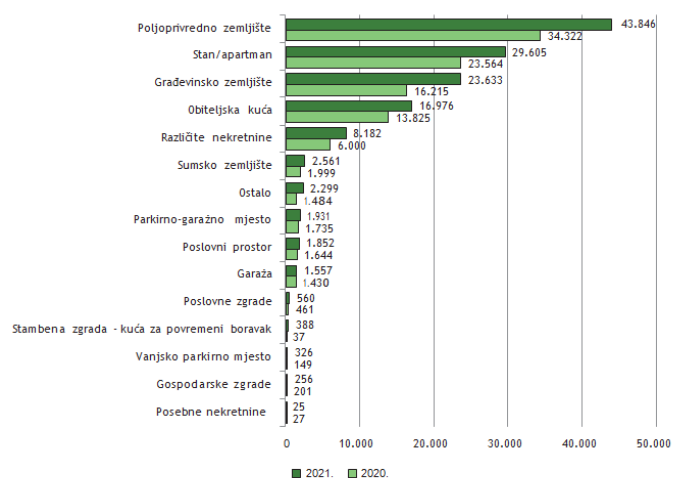


Na tržištu nekretnina u RH u 2021. godini ostvareno je 133.997 kupoprodaja, što u odnosu na 2020. predstavlja rast od 30%. Najveći broj transakcija se odnosi na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta (32,7% ukupnog broja kupoprodaja). Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana kojih je ostvareno 22,1% 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 MPGI.

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



2.2. Stanje čestice k.č.br. 7712/57 k.o. Peščenica

MOGUĆNOST GRADNJE (prema dokumentima prostornog uređenja)	
Izvor:	GUP Zagreb
Mogućnost gradnje:	Da
Vrijeme čekanja do početka građevinskog ili nekog drugog korištenja:	/
Kategorija zemljišta:	1.
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:	2.
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:	odličan
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.

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.

Procjenitelj je putem „eNekretnina“ zatražio izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena temeljem obilježja predmetne nekretnine: zemljište- K1 namjena, mjera građevinskog korištenja 2, 1. kategorija, dan vrednovanja 25.07.2023.

Uz navedeno, kao provjera pregledane su nekretnine koje se nalaze u informacijskom sustavu „eNekretnine“.



3. IZRAČUN

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				KO EFICIJENT ISKORISTIVOSTI								
VRSTA NEKRETNOSTI	VRSTA UGOVORA	ADRESA	K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK UL. (m2)	POVRŠINA U PROMETU	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	K.Č.	K.O.	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠT	Ki max	Kin max	CIJENA PO m2 POVRŠINE (bom2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	PODILJEŽE NAPLATI PD	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
GZ 1	KP	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG	4346/2, 4346/42, 4346/45	SESVETE NOVO	2189	2014		4346/2, 4346/42, 4346/45	SESVETE	K	1.	1,5		1.192,15	158,46	NE	NE	14.02.2022.	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SIEVER	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 2	KP	ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE	3605/2	SESVETE NOVO	2257	118		3605/1	SESVETE	K	1.	1,5		1.127,11	148,63	NE	NE	04.06.2020.	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SIEVER	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 3	KP	RADNIČKA CESTA	6927/72	GRAD ZAGREB	11484	11484		2700/2	ŽITNJAK	K1	1.		2	874,47	117,55			27.12.2019.	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 4	KP	RADNIČKA CESTA	6931/1	GRAD ZAGREB	10627	10627		2681/1	ŽITNJAK	K1	1.		2	1.850,00	246,56	DA	NE	24.05.2021.	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 5	KP	DUBRAVA	3076	RESNIK	1710	1710		8264	DUBRAVA	K1	1.		2	1.879,63	250,00	NE	NE	18.05.2022.	STARI RETKOVEC ISTOK	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 6	KP	ČULINEČKA CESTA	194	RESNIK	6292	6292		3437/2	RESNIK	K1	1.		2	753,80	100,00	NE	NE	24.09.2020.	SLAVONSKA ČULINEČKA	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 7	KP	SLAVONSKA AVENIJA 0	7397/28	GRAD ZAGREB	561	34		842/19	ŽITNJAK	K1	1.		2	1.498,58	201,46			17.12.2019.	RADNIČKA-KOZARI PUT	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 8	KP	SLAVONSKA AVENIJA 24D	7088/24	GRAD ZAGREB	2689	2689		843/20	ŽITNJAK	K1	1.		2	1.006,02	133,88	DA	NE	15.06.2022.	RADNIČKA-KOZARI PUT	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 9	KP	ULICA RUDOLFA KOLAKA	2986/1480	GRANEŠINA	66516	3333	3333/66516	3211/1	DUBRAVA	K1	1.	2	2	2.889,01	386,00	DA	NE	03.08.2020.	MEĐUGORSKA	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 10	KP	IŠTEFANOVEČKI ZAVOJ	7720/79	GRAD ZAGREB	9710	9710		128/9	PEŠČENICA	K1	1.		2	2.569,92	340,00	DA	NE	14.05.2020.	BORONGAJ/DUBRAVA	PROVEDENA EVALUACIJA

Tablica 2: Nacrt izvotka

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 (m ²)	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	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG	2.014,00	158,46	14.02.2022.	137,80	137,80	158,46
GZ 2	ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE	118,00	148,63	04.06.2020.	121,70	137,80	168,29
GZ 3	RADNIČKA CESTA	11.484,00	117,55	27.12.2019.	118,40	137,80	136,81
GZ 4	RADNIČKA CESTA	10.627,00	246,56	24.05.2021.	130,30	137,80	260,75
GZ 5	DUBRAVA	1.710,00	250,00	18.05.2022.	137,80	137,80	250,00
GZ 6	ČULINEČKA CESTA	6.292,00	100,00	24.09.2020.	121,70	137,80	113,23
GZ 7	SLAVONSKA AVENIJA 0	34,00	201,46	17.12.2019.	118,40	137,80	234,47
GZ 8	SLAVONSKA AVENIJA 24D	2.689,00	133,88	15.06.2022.	137,80	137,80	133,88
GZ 9	ULICA RUDOLFA KOLAKA	3.333,00	386,00	03.08.2020.	121,70	137,80	437,06
GZ 10	IŠTEFANOVEČKI ZAVOJ	9.710,00	340,00	14.05.2020.	121,70	137,80	384,98

Tablica 3: Prilagođena cijena pomoću indeksa cijena nekretnina



Grubo čišćenje izvatka:

Procjenitelj će iz daljnjeg proračuna izostaviti nekretnine br. 1, 2, 3, 6, 7 i 8 odnosno sve nekretnine manje od 250 EUR/m² te nekretnine koje kvadraturno ne odgovaraju predmetnoj nekretnini (2 i 7).

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 sljedećoj 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 (EUR/m ²)
GZ 4	RADNIČKA CESTA	24.05.2021.	10.627,00	260,75	-21,74	<u>333,20</u>
GZ 5	DUBRAVA	18.05.2022.	1.710,00	250,00	-24,97	
GZ 9	ULICA RUDOLFA KOLAKA	03.08.2020.	3.333,00	437,06	31,17	
GZ 10	I.ŠTEFANOVEČKI ZAVOJ	14.05.2020.	9.710,00	384,98	15,54	

Tablica 4: Odstupanje od prosječne cijene

Vidljivo je da jedna nekretnina (br. 9) odstupa $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene pa će se izostaviti iz daljnjeg proračuna.



VRSTA NEKRETNINE	ADRESA	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	POVRŠINA (M2)	CIJENA (EUR/m2)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)	PROSJEČNA CIJENA POREDBENIH NEKRETNOSTI (EUR/m2)
GZ 4	RADNIČKA CESTA	24.05.2021.	10.627,00	260,75	-12,67	<u>298,58</u>
GZ 5	DUBRAVA	18.05.2022.	1.710,00	250,00	-16,27	
GZ 10	I.ŠTEFANOVEČKI ZAVOJ	14.05.2020.	9.710,00	384,98	28,94	

Tablica 5: Odstupanje od prosječne cijene

Za sve 3 nekretnine, transakcija - kupoprodaja je realizirana unutar četiri godine, nekretnine su međusobno približno slične, iz sličnog usporedivog cjenovnog područja, što se i primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine (prema ZPVN i Pravilniku).

Obzirom da je pronađeno 3 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 **298,58 EUR/m2**

Nekretnina	Površina (m ²)	Jedinična cijena EUR/m ²	Ukupna tržišna vrijednost EUR-a	Ukupna tržišna vrijednost HRK-a
z.k.č.br. 7712/57 k.o. Grad Zagreb	3.357,00	298,58	1.002.333,06	7.552.078,44



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

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. 7712/57 k.o. Grad Zagreb, površine 3357 m² s iznosom od:

1.002.333,06 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):

1.000.000,00 EUR

(slovima: milijun eura i 00/100)

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 procjemenog 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.



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

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., 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

Fotografije:





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: 940-01/24-018/11
URBROJ: 251-11-31/009-24-3
Zagreb, 27. ožujka 2024.

ZAPISNIK

11. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva sastavljen 27. ožujka 2024.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. KALABAROVO VRELO (Klasa predmeta: 940-01/24-019/16) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 23-12-10 izrađenog u prosincu 2023. od stalnog sudskog vještaka Tomislava Trputca, dipl.ing.grad., za zemljište oznake z.k.č. 155/2 i 156/2 obje k.o. Šestine.

Izvjestitelj: Branimir Majčica

2. SUNJSKA ULICA, SVIETA KLARA -- BILANDŽIJA IVO (Klasa predmeta: 940-01/24-019/77) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembnog elaborata br. 06/Z/2024 izrađenog u veljači 2024. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 3093/1 k.o. Klara u svrhu prodaje.
Izvjestitelj: Dinko Selak
3. BUZINSKA 54, BUZIN -- BANEK NADA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/65) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembnog elaborata br. 05/Z/2024 izrađenog u veljači 2024. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 4328/13 k.o. Odra u svrhu prodaje.
Izvjestitelj: Dinko Selak
4. ULICA DRAGUTINA MANDLA -- BAOTIĆ D.D. (Klasa predmeta: 940-01/24-019/26) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembnog elaborata br. 79/GZ/Z/2023 izrađenog u prosincu 2023. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 7712/57 k.o. Grad Zagreb.
Izvjestitelj: Dubravko Ranilović
5. ULICA ANDELE HORVAT (Klasa predmeta: 940-01/23-019/243) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembnog elaborata br. 23-06-3 izrađenog u rujnu 2023. od stalnog sudskog vještaka Tomislava Trputca, dipl.ing.građ., za zemljište oznake z.k.č. 1871/135 i 1871/142 k.o. Remete u postupku potpunog izvlaštenja.
Izvjestitelj: Dean Čizmar
6. IVANA CANKARA 18, STAN (Klasa predmeta: 940-01/24-019/67) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembnog elaborata br. TD: ST-IC-18-GZ/2024 izrađenog u siječnju 2024. od stalnog sudskog vještaka Dragutina Dinčića, mag.oec.ing.acdif., za stan na adresi Ivana Cankara 18 na 1. katu, površine 53,00 m².
Izvjestitelj: Dubravko Ranilović
7. JAZBINA, ZAGREB (Klasa predmeta: 940-01/24-019/79) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembnog elaborata br. 04/Z/2023 izrađenog u veljači 2024. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 2030 i 2031 obje k.o. Remete.
Izvjestitelj: Dubravko Ranilović

OSTALO:

1. IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2023. -- (Klasa predmeta: 940-01/23-017/3) --
Izvjestitelj: Branimir Majčica
- NOVI ELABORATI: 7 kom.
OSTALO: 1 kom

Mišljenje Povjerenstva je sljedeće:

NOVI ELABORATI:

Točka 1.

Procjenitelj Tomislav Trputac, dipl.ing.građ. je dana 18.12.2023. izradio procjembeni elaborat br. 23-12-10 za nekretninu z.k.č. 155/2 i z.k.č. 156/2 obje k.o. Šestine u postupku osiguranja dokaza, prema zadatku naručitelja KI.ASA: UP/I-943-04/23-013/10 od 27.10.2023.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: stambena namjena (S), koeficijent iskoristivosti 0,6, 2. kategorija zemljišta.

Prema načelu prethodnog učinka, zemljište u trasi prometnice nalazi se u stambenoj namjeni.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz čl. 49. – 54. Zakona, pri čemu je ispravno utvrđena naknada za gubitak prava.

Prilikom izračuna vrijednosti vanjskog uređenja („građevinske poboljšice“) navedeni su izvori korištenih podataka, stavka vanjskog uređenja iskazana je u okviru naknade za gubitak prava. Međutim, održivi vijek korištenja žičane ograde i zaokretnih kolnih vrata od 50 godina nije pravilno utvrđen. Prema raspoloživim javno dostupnim podacima na mrežnoj stranici <https://www.waldlandwelt.de/cgi-bin/afa-tabellen.pl?Umz%C3%A4unung;1>, održivi vijek korištenja žičanih ograda kreće se u rasponu od 5 – 15 godina, dok se održivi vijek korištenja ogradnih vrata kreće oko 17 – 20 godina. Dakle, uz utvrđenu starost elemenata vanjskog uređenja od 40 godina, isti nemaju vrijednost te ih stoga nije trebalo uzeti u obzir prilikom utvrđivanja naknade za gubitak prava odnosno ukupnog iznosa naknade. Dakle, ukupan iznos naknade koji je utvrđen sukladno Zakonu za z.č. 155/2 k.o. Šestine iznosi 5.005,28 €, a za z.č. 156/2 k.o. Šestine iznosi 15.373,36 € - odnosno prikladno zaokruženi iznos naknade za obje čestice sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja cura kao službene valute u RH od 8. svibnja 2023.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je djelomično u skladu s odredbama Zakona (djelomično pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 2.

Procjeniteljica Nedjeljka Čengija, dipl. ing. građ., izradila je u veljači 2024. procjembeni elaborat oznake 6/Z/2024 radi određivanja tržišne vrijednosti 416//13387 dijela nekretnine z.k.č. 3093/1 površine 13 387 m² upisane u z.k.ul. 109298 k.o. Klara (novoformirana z.k.č. 3093/18 površine 416 m² k.o. Klara) u svrhu prodaje, prema zadatku naručitelja KLASA: 944-01/16-001/1002 od 30. studenog 2023.

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

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3. i 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: mješovita -- pretežiti stambena namjena (planska oznaka M1), 1. kategorija zemljišta.

Procjeniteljica je ishodila izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1. i 4. Zakona, a nekretnine iz izvotka pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

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 je pravilno utvrđena.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 3.

Procjeniteljica Nedjeljka Čengija, dipl. ing. građ., izradila je u veljači 2024. procjembeni elaborat oznake 5/Z/2024 radi određivanja tržišne vrijednosti nekretnine z.k.č. 4328/13 površine 140 m² upisane u z.k.ul. 1320 k.o. Odra (novoformirana z.k.č. 141/1 površine 1260 m² k.o. Odra) u svrhu prodaje, prema zadatku naručitelja KLASA: 944-04/23-001/10 od 13. prosinca 2023.

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

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3. i 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: mješovita -- pretežiti stambena namjena (planska oznaka M1), 1. kategorija zemljišta.

Procjeniteljica je ishodila izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1. i 4. Zakona, a nekretnine iz izvotka pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

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 je pravilno utvrđena.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 4.

Procjeniteljica Nedjeljka Čengija, dipl. ing. građ., izradila je u prosincu 2023. procjembeni elaborat oznake 79/GZ/Z/2023 radi određivanja tržišne vrijednosti nekretnine z.k.č. 7712/57 površine 3357 m² upisane u z.k.ul. 25713 k.o. Grad Zagreb u svrhu prodaje, prema zadatku naručitelja KLASA: 944-01/22-001/1125 od 21. lipnja 2023.

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

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3. i 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: poslovna namjena (planska oznaka K1), koeficijenta iskoristivosti 1,2, 2,0. kategorija zemljišta.

Procjeniteljica je ishodila izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1. i 4. Zakona, a nekretnine iz izvotka pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

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 je pravilno utvrđena.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 5.

Na str.21 elaborata navodi se kako u obuhvat izvlaštenja predmetne z.k.č. 1871/135 k.o. Remete ulazi samo mali dio obiteljske kuće, radi se o nedjeljivoj konstrukcijskoj cjelini te je nemoguće izvlastiti samo taj dio, već se mora izvlastiti cijela kuća. Potrebno je priložiti prijavni list za katastar odnosno za zemljišnu knjigu kako bi se točno utvrdio koji dio obiteljske kuće ulazi u obuhvat parcelacije. Napominje se da je to mali dio kuće koji je obuhvaćen izvlaštenjem, s obzirom da se kuća nalazi na drugoj čestici (k.č. 1500/3 k.o. Remete), dok je predmet izvlaštenja k.č. 1500/4 k.o. Remete.

Procjenitelj je pravilno primijenio troškovnu metodu sukladno članku 24.st. 5. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona. Međutim, procjenitelj utvrđuje vrijednost elemenata vanjskog uređenja kao dodatak utvrđenoj vrijednosti obiteljske kuće izgrađene na k.č. 1871/135 k.o. Remete što nije u skladu s načelom sukladnosti modela budući sve poredbene obiteljske kuće imaju elemente vanjskog uređenja (dokaz: uvid u Google Earth). Dakle, vrijednost elemenata vanjskog uređenja uzeta u u obzir dva puta. Osim toga, održivi vijek korištenja žičane ograde na z.č. 1871/142 k.o. Remete nije pravilno utvrđen. Prema raspoloživim javno dostupnim podacima na mrežnoj stranici <https://www.waldlandwelt.de/cgi-bin/afa-tabellen.pl?Umrz%C3%A4unung;1>, održivi vijek korištenja žičanih ograda kreće se u rasponu od 5 - 15 godina. Dakle, uz utvrđenu starost žičane ograde od 40 godina, ista nema vrijednost te ju stoga nije trebalo uzeti u obzir prilikom utvrđivanja naknade za gubitak prava odnosno ukupnog iznosa naknade.

Ukupan iznos naknade nije iskazan sukladno odredbi čl. 50. st. 4. Zakona.

Uvidom u aplikaciju Geoportal te Google mape uvidjeli smo da na predmetnoj lokaciji južno od čestica koje su predmet izvlaštenja ima i više nego dovoljno prostora za proširenje prometnice. Pretpostavljamo da nekretnine koje su predmet ove procjene odnosno predmet izvlaštenja povlače za sobom puno veće troškove (rušenje obiteljske kuće, troškovi preseljenja iz iste, građevinske poboljšice...) nego što bi bili da se trasa proširenja izmjesti na južni dio odvojka ulice Anđele Horvat. Također, duž cijele linije izvlaštenja bilo bi potrebno izmjestiti stupove s električnim vodovima i rasvjetom, što također predstavlja dodatni trošak.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat nije izrađen u skladu s odredbama Zakona (negativno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 6.

Procjenitelj Dragutin Dinčić, mag.occ.ing.aedif. je u siječnju 2024. izradio procjembeni elaborat br. TD: ST-IC18-GZ/2024 za stan, na adresi Ivana Cankara 18; k.č. 3123 k.o. Črnomerec.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. i 30. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: stan na 1. katu, površine 53,00 m², u zgradi iz 1928.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona.

Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine. Vještak u izračun uzima samo stanove na 1. katu.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona. Procjenitelj kod izračuna međuvremenskog izjednačenja primjenjuje pravilno odabrane indekse i pravilno računa jediničnu cijenu stana. Međutim, kada rezultate prikazuje u tablicu, navodi krivu jediničnu cijenu i dobiva razliku u konačnom iznosu cijene stana za cca 5000 cura. Dakle ukupan iznos prije prilagodbe zbog troškova sanacije i oštećenja iznosi 136.735,23 cura, odnosno nakon prilagodbe 124.651,66 cura.

Procjenitelj izrađuje elaborat procjene sredstava potrebnih za uređenje br. TD: ST-IC18-GZ/2024-U iz siječnja 2024. gdje računa ukupni iznos učešća radova pri čemu se koristi troškovnikom radova iz Standardne kalkulacije-Bilten XII. 2021., Nadogradnja I. izdavač Institut IGII d.d. i uzima cijenu građenja za TIP II Zagreb te umanjuje cijenu dobivenu poredbenom metodom.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je djelomično u skladu s odredbama Zakona (djelomično pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 7.

Procjeniteljica Nedjeljka Čengija, dipl.inž.grad. je dana 20.02.2024. izradila procjembeni elaborat br. 04/Z/2024 za nekretninu oznake z.k.č. 2030/1 i z.k.č. 2030/2 obje k.o. Remete koja u naravi predstavlja zemljište površine 90 m².

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. Zakona utvrđena su obilježja procjenjivane nekretnine: stambena namjena (S), koeficijent iskoristivosti 0,6, 1. kategorija zemljišta, obje katastarske čestice. Iako je procjeniteljica prema načelu prethodnog učinka utvrdila pogrešnu namjenu za zemljište oznake k.č. 1704, isto ne utječe na procjenu, obzirom da se dio koji je predmet razvrgnuća nalazi u stambenoj namjeni.

Procjeniteljica je ishodila izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona.

Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona.

Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Tržišna vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona je pravilno utvrđena.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

1.Točka ostalo:

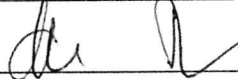
Povjerenstvo prihvća izvješće o tržištu nekretnina na području Grada Zagreba za 2023. godinu.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

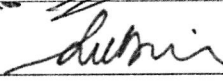
Dovršeno u 15:00 sati.

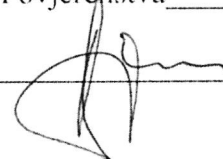
Za Procjeniteljsko povjerenstvo:

1. **Branimir Majčica, mag. zem. menadžmenta**, predsjednik Povjerenstva 

2. **dr.sc. Dean Čizmar, dipl. ing. grad.**, zamjenik predsjednika Povjerenstva 

3. **Dubravko Ranilović, dipl. iur.**, član Povjerenstva 

4. **Dubravka-Petra Lubin, dipl. ing. arh.**, članica Povjerenstva 

5. **Dinko Selak, dipl.oec.**, član Povjerenstva 

BAOTIĆ D.D., KUPNJA ZEMLJIŠTA ZKČ. 7712/57 K.O. GRAD ZAGREB
OTPLATNI PLAN

RB	GLAVNICA	KAMATA	ANUITET
1	100.000,00	0,00	100.000,00
2	83.317,02	40.500,00	123.817,02
3	87.066,29	36.750,73	123.817,02
4	90.984,27	32.832,75	123.817,02
5	95.078,56	28.738,46	123.817,02
6	99.357,10	24.459,92	123.817,02
7	103.828,17	19.988,85	123.817,02
8	108.500,44	15.316,59	123.817,02
9	113.382,96	10.434,07	123.817,02
10	118.485,19	5.331,83	123.817,02
ukupno	1.000.000,00	214.353,20	1.214.353,18