

PRESLIK IZ GEOPORTALA ZAGREBAČKE INFRASTRUKTURE PROSTORNIH PODATAKA
RADNI MATERIJAL ZA k.č. 2960 k.o. STENJEVEC



Približno mjerilo: 1:2000

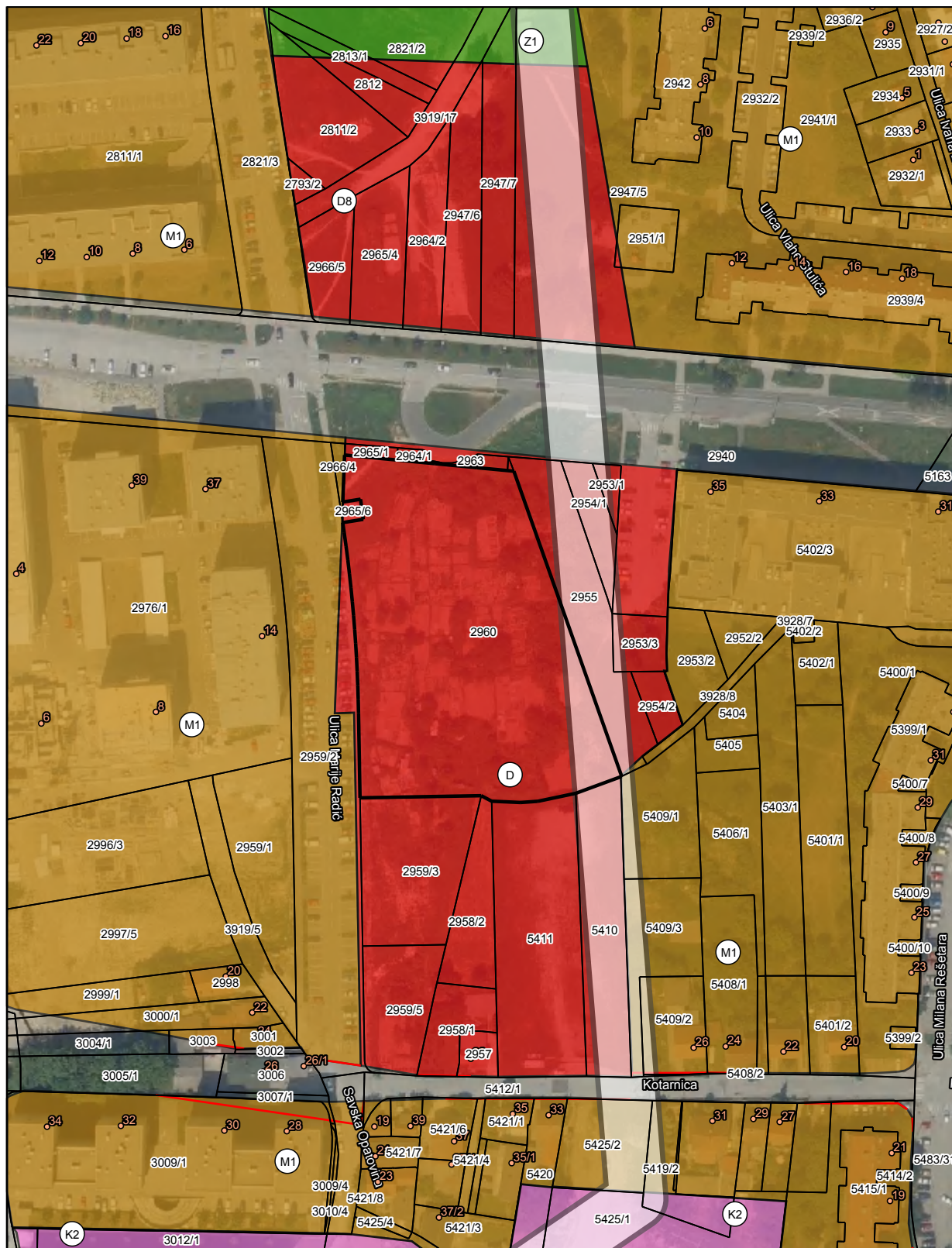
Ukupna površina (m²)	Uk. grafička površina (m²)
8340	8339.75

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

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

Ispisao: KARMEN PEČENKO MEZAK, 09.10.2024.

PRESLIK IZ GEOPORTALA ZAGREBAČKE INFRASTRUKTURE PROSTORNIH PODATAKA
RADNI MATERIJAL ZA k.č. 2960 k.o. STENJEVEC



Približno mjerilo: 1:2000

Ukupna površina (m ²)	Uk. grafička površina (m ²)	D (m ²)	M1 (m ²)
8340	8339.75	8338.31	1.39

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

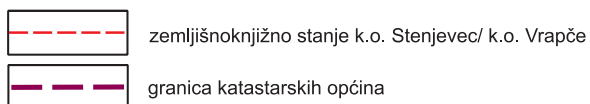
Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

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

Ispisao: KARMEN PEČENKO MEZAK, 09.10.2024.

preklop stanja u katastru i zemljišnoj knjizi

RADNI MATERIJAL



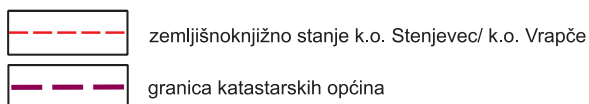
Grad Zagreb

Republika Hrvatska

siječanj 2024.

preklop stanja u katastru i zemljišnoj knjizi

RADNI MATERIJAL



Grad Zagreb

Republika Hrvatska

siječanj 2024.



OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL

Broj Z-12917/2024/1142
ZAGREB, 03.09.2024

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE
Primljeno: 03.09.2024. 13:38 h
Klasifikacijska oznaka: 940-08/24-007/814
Ustrojstvena jedinica: 281-11-13
Redni broj plana: 24-3
Prilozi: 0
Vrijednost:
bCj2iT9MlkSNH-wsVctzog

42 4880/8340
24 3460/8340

ZAPISNIK

Sastavljen povodom osnivanja, obnove ili dopune zemljišne knjige na osnovu Zakona o zemljišnim knjigama, ("Narodne novine", 63/19), za katastarsku općinu STENJEVEC JUG.

Prisutni: od strane suda: DARIJA BJELOBABA

Rasprava započinje u _____ sati i objavljuje se predmet raspravljanja. Rasprava je javna.

I - stranke koje su pristupile na zapisnik:

Rbr	Prezime i ime	Adresa	OIB
1	ZA GRAD ZAGREB PAULA ŠOJAT		

II - identificirane su slijedeće čestice nove oznake:
K.o. STENJEVEC JUG

Zemljišnoknjižni uložak: 1142

A

POPISNI LIST

Rbr	Broj kat. čestice	Adresa kat. čestice	Način uporabe	Površina ha a m2	Uk.površ. ha a m2
1.	2960	ULICA MARIJE RADIĆ	UREĐENO ZEMLJIŠTE	83 40	83 40

III - čestice koje su identične sa česticama stare oznake:

Rbr	Zk. ul.	Čbr	Oznaka zemljišta	ha ar m2	Jutro	Čhv
1	8672	73/3	ULICA MARIJE RADIĆ, ZAGREB, HRVATSKA	10 95	0	0
2	37327	73/33	ULICA ANTUNA ŠOLJANA, ZAGREB, HRVATSKA	9 87	0	0
3	1214	73/34	ULICA ANTUNA ŠOLJANA, ZAGREB, HRVATSKA	11 87	0	0
4	1047	73/35	ULICA MARIJE RADIĆ, ZAGREB, HRVATSKA	11 46	0	0
5	37271	76/90	ULICA MARIJE RADIĆ, ZAGREB, HRVATSKA	12 71	0	0
6	37318	5402	KOTARNICA	21 89	0	0

Nakon što je identificirano stanje predloženo strankama, utvrđuje se da su u dosadašnji z.k. ul. upisani:

IV - dosadašnji z.k. vlasnici:

Rbr	Zk. ul.	Prezime i ime i adresa	Omjer
1	1047	GRAD ZAGREB OIB: 98113393393	1/1
2	1214	GRAD ZAGREB	1/1
3	37271	REPUBLIKA HRVATSKA	1/1

UP! na spis 2 zap. ✓

	OIB: 52634238587	
4	37318 REPUBLIKA HRVATSKA	1/1
	OIB: 52634238587	
5	37327 GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, ZAGREB 10000	1/1
	OIB: 61817894937	
6	8672 GRAD ZAGREB	1/1

Utvrdjuje se da je pristupila punomoćnica Grada Zagreba, Paula Šojat. Punomoć za zastupanje zaprimljena pod broj Su-140/24.

Predmet izlaganja je nova kč.br. 2960 nastala od stare kč.br. 73/35, upisane u zk.ul.br. 1047 k.o. Stenjevec, od stare kč.br. 73/34 upisane u zk.ul.br. 1214 k.o. Stenjevec, od stare kč.br. 76/90 upisane u zk.ul.br. 37271 k.o. Stenjevec, od stare kč.br. 5402 upisane u zk.ul.br. 37318 k.o. Stenjevec, od stare kč.br. 73/33 upisane u zk.ul.br. 37327 k.o. Stenjevec i stare kč.br. 73/3 upisane u zk.ul.br. 8672 k.o. Stenjevec.

Republika Hrvatska podneskom od 21. kolovoza 2024. ispričava nedolazak na raspravu. Predlažu također upis prava vlasništva za korist Republike Hrvatske u suvlasničkom dijelu u kojem ista odgovara zk.č.br. 5402 k.o. Stenjevec, a obzirom na stanje zemljišne knjige upisano u zk.ul. 37318 k.o. Stenjevec i već provedeni upis prava vlasništva Republike Hrvatske.

Čita se popisni list i zemljišna knjiga.

Uvidom u popisni list kao korisnik upisan je Grad Zagreb. Uvidom u zk.ul.br. 37318 i 37271, sve k.o. Vrapče, kao vlasnik kč.br. 5402 i kč.br. 76/90 upisana je Republika Hrvatska dok je na kč.br. 73/3, 73/35, 73/34, 73/33 upisane u zk.ul. 8672, 1047, 1214 i 37327 sve k.o. Vrapče, upisan Grad Zagreb.

Punomoćnica Grada Zagreba Paula Šojat, predlaže upisati Grad Zagreb na novu kč.br. 2960 sukladno suvlasničkom dijelu u kojem ista odgovara kč.br. 73/3, 73/35, 73/34, 73/33 sve k.o. Vrapče i sukladno geodetskom elaboratu RN 47/23 k.o. Stenjevec. Iz ovog geodetskog elaborata punomoćnica Grada Zagreba napominje da se Grad Zagreb 2023. obratio Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine radi donošenja odluke o darovanju nekretnina zk.č.br. 76/90 površine 1271 m² i zk.čbr 5402 površine 2189 m² (danas 3460/8340 dijela nove kč.br. 2960 k.o. Stenjevec jug) radi izgradnje dječjeg vrtića Stenjevec u ulici Marije Radić, sukladno Zakonu o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Zahtjev je u nadležnom ministarstvu zaprimljen u klasi: 940-01/23-03/1136, ali do danas unatoč višestrukim požurnicama Grada Zagreba nije donesena tražena odluka nadležnog Ministarstva.

Slijedom iznijetog, kao suvlasnici nove kč.br. 2960 upisuju se Republika Hrvatska u 3460/8340 i Grad Zagreb u 4880/8340 dijela.

Temeljem izviđajnog postupka i ovog zapisnika Z-12917/2024/1142 od 03.09.2024, sud sastavlja sljedeći

NACRT ULOŠKA

Čestice nove oznake iz točke II. ovog zapisnika, upisati će se u novi zk. ul. broj: 1142 osnovane, obnovljene ili dopunjene zemljišne knjige, tako da su:

V - novi vlasnici:

K.o. STENJEVEC JUG

Zemljišnoknjižni uložak: 1142

B

VLASNIČKI LIST

Rbr	Opis upisa / Prezime i ime i adresa	OIB	Omjer	Primjedba
1	UDIO: 4880/8340			
	1 GRAD ZAGREB, ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1	61817894937	1/1	
	1.1 Temeljem zapisnika broj Z-12917/2024/1142 uknjižuje se nositelj prava vlasništva na nekretnine upisane u A.			
2	UDIO: 3460/8340			
	1 REPUBLIKA HRVATSKA	52634238587	1/1	
	1.1 Temeljem zapisnika broj Z-12917/2024/1142 uknjižuje se nositelj prava			

vlasništva na nekretnine upisane u A.

uz uknjižbu tereta utvrđenog u ovom izviđajnom postupku, u teretovnicu novog z.k. uložka, koji se sastoji iz:

VI - tereti:

K.o. STENJEVEC JUG

Zemljišnoknjižni uložak: 1142

C

TERETOVNICA

Rbr	Opis tereta	Iznos	Primjedba
-----	-------------	-------	-----------

Tereta nema

Obrazloženje:

Sve osobe koje smatraju da bi se trebalo upisati nešto što nije upisano ili da bi trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati neki upis ili njegov prvenstveni red svoje pravo mogu ostvariti u ispravnom postupku.

Dovršeno u _____ sati. Prihvatanje ovog zapisnika potvrđuju vlastoručnim potpisom.

Stranke:

ZA GRAD ZAGREB PAULA ŠOJAT _____

OVLAŠTENI ZK REFERENT
BJELOBABA DARIJA

DOSTAVITI:

1. ZBIRKA ISPRAVA - OVDJE



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

KLASA: 932-04/24-02/00298
URBROJ: 251-12-07/003-24-1

ZAGREB, 03.09.2024.

Katastarska općina: SRENJEVCI JUG

Matični broj: 340057

POPISNI LIST 101189

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj	Suvlasnički dio na dijelu	Osobni identifikacijski broj
1	1/1	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADICA 1, ZAGREB (KORISNIK)	1/1	61817894937

Broj katastarske čestice	Broj detaljnog lista	Adresa katastarske čestice (naziv ručine, ulice, trga i sl)	Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina ha a m2	Ukupna površina ha a m2	Posebni pravni režimi
2960	21	ULICA MARJE RADIC	UREĐENO ZEMLJIŠTE	83 40	83 40	
Ukupna površina Pl -a:					83 40	

Na poziv GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE nakon što su mi izloženi podaci utvrđeni novom katastarskom izmjenom, dajem sljedeće:

IZJAVA

Izjavljujem da su mi podaci o katastarskim česticama sadržani u popisnom listu i na katastarskom planu predloženi, suglasan/na sam stanjem predloženih podataka te sa tim da se predloženi podaci koriste za izradu katastarskog operata.

1. GRAD ZAGREB, GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE, ZASTUPAN PO PISANOJ ODLUČAJU
ŠOLAJ, SU-140-2024

2. OPĆINSKO GRADANSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U ZAGREBU (Stranka je uredno pozvana, a nije se odazvala pismenom pozivu na izlaganje) Službena zabilješka: očitovanje putem e- maila
Izlaganje izvršili:

I. MIRA CERINSKI

ZAGREB, 03.09.2024.

M. Cerinski



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 16.09.2024. 10:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC

Broj ZK uložka: 37271

Broj zadnjeg dnevnika: Z-43767/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	76/3	Ulica Marije Radić ORANICA			1350 1350	
2.	76/5	ORANICA			1000	
3.	76/90	Ulica Marije Radić ORANICA			1271 1271	
		UKUPNO:			3621	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 13.09.2024.g. pod brojem Z-43767/2024 ZABILJEŽBA, da je u tijeku postupak obnove zemljišne knjige, te da je za kč.br. 76/5 (nova 2959/5) sastavljen nacrt novog zk.ul.br. 1095 k.o. Stenjevec jug, u novoj glavnoj knjizi	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.09.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 16.09.2024. 10:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC

Broj ZK uložka: 37318

Broj zadnjeg dnevnika: Z-61476/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5402	KOTARNICA			2189	
		ORANICA			2189	
		UKUPNO:			2189	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 26.07.2023.g. pod brojem Z-37577/2023	ZABILJEŽBA SPORA
	Prvenstveni red upisa: Z-32680/2011	
	ZABILJEŽBA, SPOR	
	Zaprimljeno 24.01.2011. broj Z-3387/11	
	Temeljem prijedloga radi utvrđenja vlasništva zaprimljenog kod Grada Zagreba dana 19. siječnja 2011. zabilježuje se spor na nekretnini koja se sastoji od zkčbr. 334/18 oranica u Kotarnici površine 610 čhv	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.09.2024.



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.grad.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Oznaka (broj) elaborata: 58/GZ/Z/2023

Datum elaborata: 12.7.2023.

Klasa: 944-01/22-001/250

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

Datum: 5.7.2023.

PROCJEMBENI ELABORAT

u svrhu: rješavanje imovinsko-pravnih odnosa radi izgradnje Dječjeg vrtića Stenjevec u Ulici Marije Radić

Vrsta nekretnine: **zemljište**

Površina: **1.271,00 m²**

Adresa nekretnine: **Ulica Marije Radić**

z.k.č. broj: **1271/2621 dijela z.k.č. 76/3, k.o. Stenjevec**



Dan vrednovanja: 6.7.2023.

Dan kakvoće: 6.7.1968.

Procijenjena vrijednost nekretnine:

137.000,00 EUR



Sadržaj:

OVLAŠTENJE.....	3
UVOD	4
1 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.....	7
1.1 Dokumenti	7
1.2 Opis nekretnine.....	7
1.2.1 Zemljišnoknjižno stanje - prilog elaboratu.....	9
1.2.2 Katastarsko stanje – prilog elaboratu	9
1.2.3 Osobine zemljišta prema važećoj prostorno- planskoj dokumentaciji	10
2 NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.....	14
2.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	14
2.2 Stanje katastarske čestice k.č.br. 2959/3 k.o. Stenjevec.....	16
2.3 Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine	17
2.4 Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom.....	17
2.5 Zbirka kupoprodajnih cijena	17
1 IZRAČUN.....	20
2 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	24
3 IZJAVA PROCJENITELJA	25
4 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI	25
5 PRILOZI	26
Prilog 1 Fotografije	26
Prilog 2 Zahtjev za izradu procjembenog elaborata	26
Prilog 3 Matični list nekretnine	27
Prilog 4 Kopija geodetskog elaborata	31
Prilog 5 Izvod iz katastarskog plana	32
Prilog 6 Prijepis posjedovnog lista	33
Prilog 7 Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena	34
Prilog 8 Zahtjev za izdavanje izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena	35



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

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

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

OVLAŠTENJE



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

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

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

RJEŠENJE

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

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

Obrazloženje:

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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

**Sudac ovlašten za obavljanje poslova
sudske uprave**

Nino Radić





UVOD

Za Naručitelja, Grad Zagreb – Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb, OIB 61817894937 potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine – zemljište na adresi Ulica Marije Radić, 1271/2621 dijela z.k.č.br. 76/3 k.o. Stenjevec. Svrha utvrđivanja tržišne vrijednosti je rješavanje imovinsko-pravnih odnosa radi izgradnje Dječjeg vrtića Stenjevec u Ulici Marije Radić.

Procjembeni elaborat izrađen je prema zadatku Naručitelja (čl. 67. st.2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) temeljem Ugovora za izradu procjemenih 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 procjemenog elaborata za procjenu vrijednosti nekretnina za kupoprodaju putem natječaja, neposrednom pogodbom, osnivanje i prijenos prava građenja, osnivanje prava služnosti i razvrstavanje 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 procjemenih 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 procjemenog elaborata za procjenu vrijednosti nekretnina za kupoprodaju putem natječaja, neposrednom pogodbom, osnivanje i prijenos prava građenja, osnivanje prava služnosti i razvrstavanje 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 5. 7.2023., Klasa: 944-01/22-001/250, Urbroj: 251-11-12-1/002-23-11.

Prilikom izrade procjemenog 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, Klasa: 940-01/23-028/555, Urbroj: 251-11-01/21-23-3 od 7.7.2023.;
- podaci pribavljeni tijekom očevida – karakteristične fotografije, stvarno stanje procjenjivane nekretnine i druge odlučne činjenice.

Za izračun vrijednosti nekretnine primijenjena je poredbena metoda - vrijednost predmetne nekretnine izračunata je u odnosu na vrijednost prodanih nekretnina na istoj ili sličnoj lokaciji. Kao vjerodostojni i ulazni korišteni su podaci dobiveni od Naručitelja te zbirka kupoprodajnih cijena dobivena od Grada Zagreba, Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, Služba za vrednovanje nekretnina, Vodnikova 14.

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 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)



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

- 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, potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine – zemljište, Ulica Marije Radić. Svrha procijene je rješavanje imovinsko-pravnih odnosa radi izgradnje Dječjeg vrtića Stenjevec u Ulici Marije Radić.

Geodetskim elaboratom RN 47/2023 k.o. Stenjevec formirane su parcele koje ulaze u obuhvat buduće izgradnje, uključivo novoformirana z.k.č.br 76/90 k.o. Stenjevec, površine 1271 m², nastala od 1271/2621 dijela z.k.č.br. 76/3 k.o. Stenjevec, ukupne površine 2621 m². z.k.č. 76/3 upisana je u z.k.ul. 37271 k.o. Stenjevec kao vlasništvo Republike Hrvatske. Ista nekretnina prema stanju u katastarskom operatu odgovara k.č. 2959/3, površine 3051 m², upisanoj u PL 4166 k.o. Stenjevec, korisništvo Grada Zagreba.

Procjenitelj je u svrhu izrade procjemenog elaborata koristio sljedeće dokumente:

- Izvod iz katastarskog plana, k.č.br.: 2959/3, k.o. Stenjevec, neslužbena kopija;
- Prijepis posjedovnog lista, br 4166, k.o. Stenjevec, neslužbena kopija;
- Izvadak iz zemljišne knjige, br. ZK uložka 37271 k.o. Stenjevec, neslužbena kopija;
- Procjenitelj je izvršio očevid na procjenjivanoj nekretnini dana 12.7.2023..

1.2 Opis nekretnine

Očevidom na licu mjesta, koji je obavljen 12.7.2023., kao i na temelju uvida u zemljišnoknjižno i katastarsko stanja, identificirana je predmetna nekretnina te je utvrđena lokacija predmetne nekretnine, uređenje okoliša te sve ostale odlučne činjenice. U naravi se radi o neizgrađenom zemljištu.

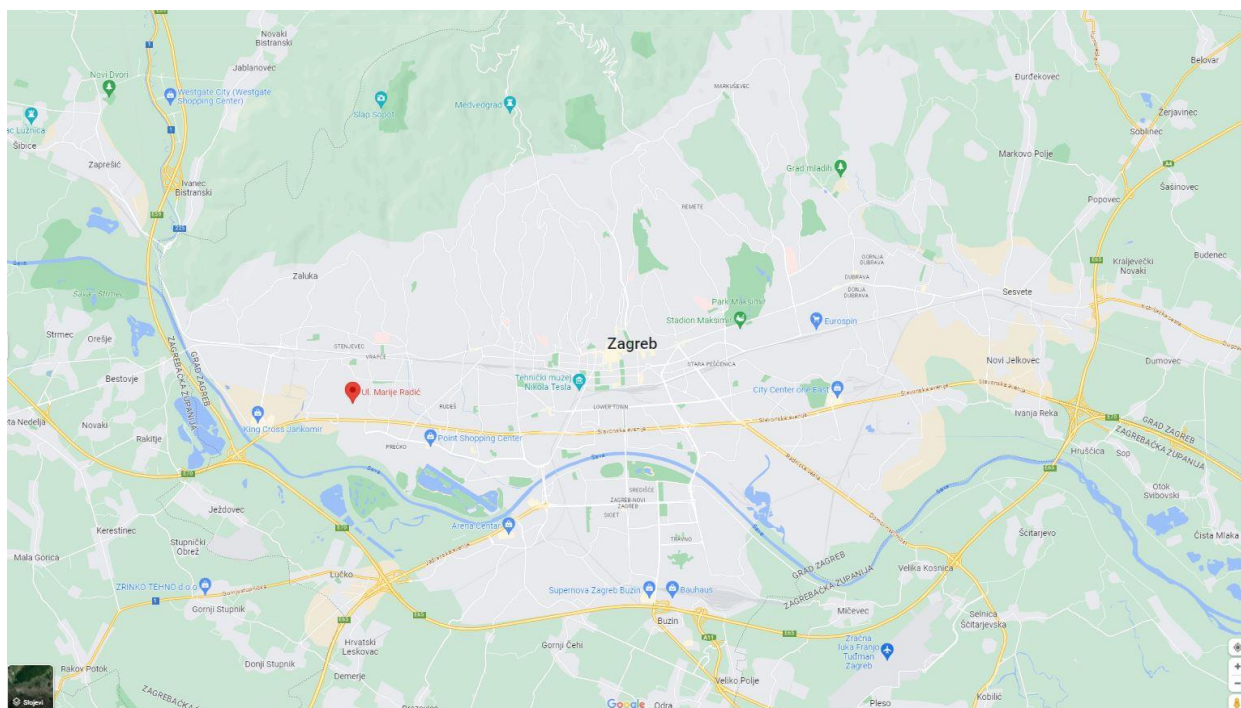


IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

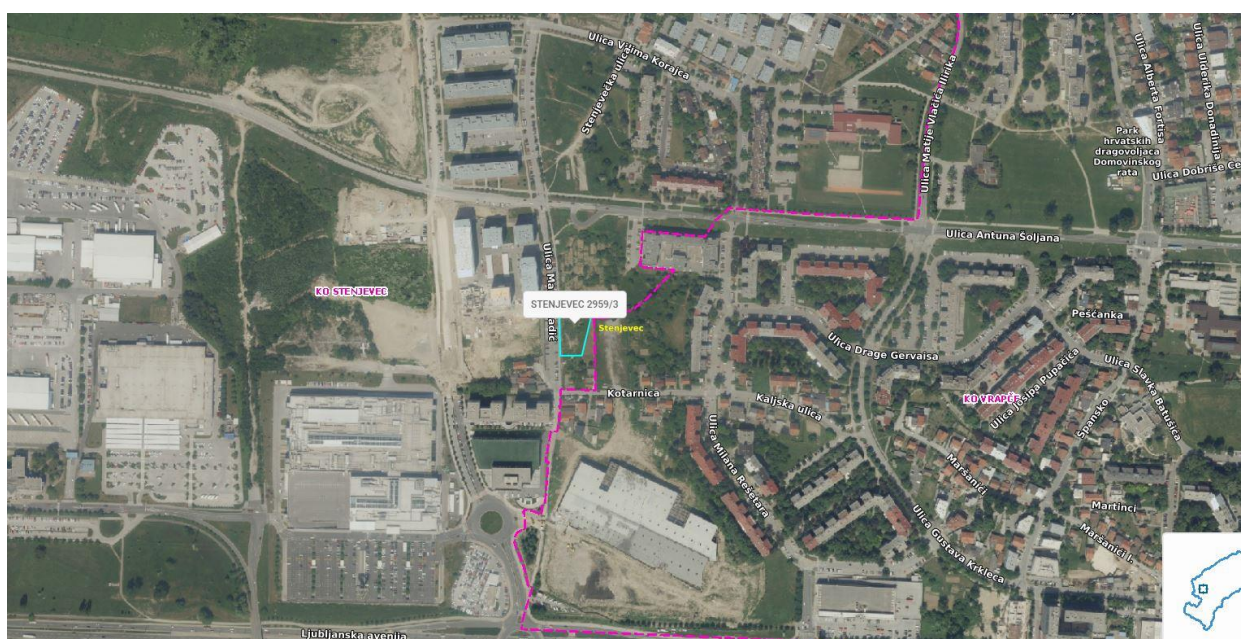
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

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

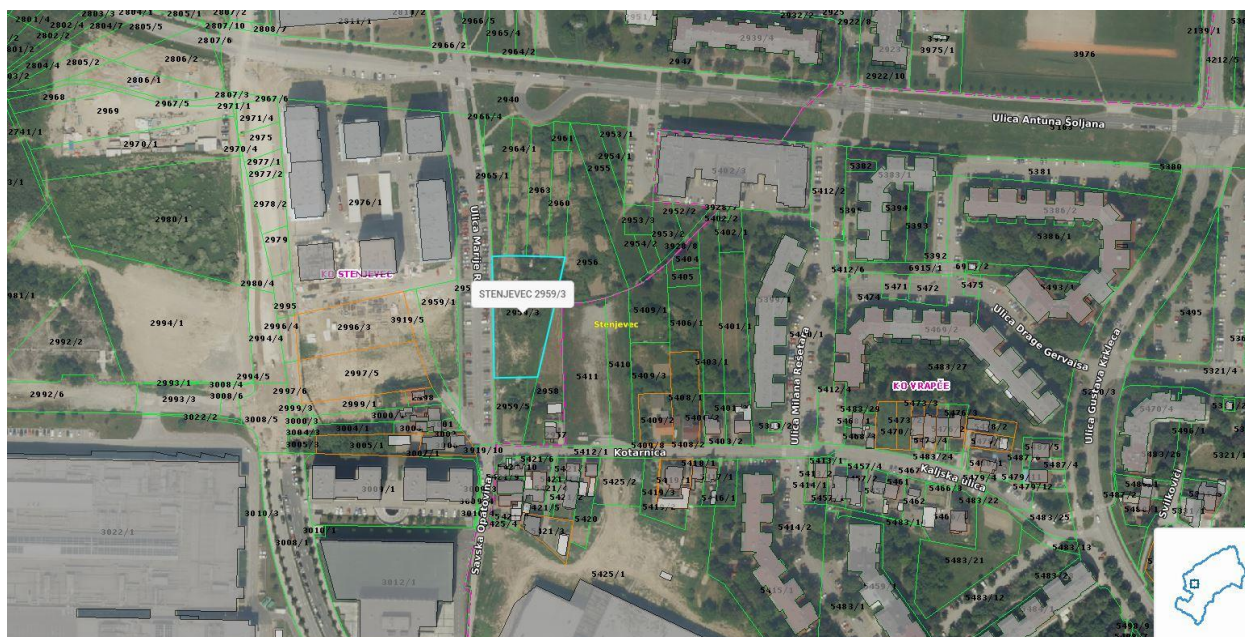


IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

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

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



Slika 3 Prikaz lokacije sa katastarskim česticama

1.2.1 Zemljišnoknjižno stanje - prilog elaboratu

Predmetna nekretnina se nalazi na čestici koja je upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, **ZK uložak br. 37271 k.o. Stenjevec** kao:

Posjedovnica:	1. z.k.č.br. 76/3 k.o. Stenjevec ORANICA Površina: 262,00 m ²
Vlastovnica:	1. Vlasnički dio: 1/1 - 1/1 REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587
Teretovnica:	Tereta nema

1.2.2 Katastarsko stanje – prilog elaboratu

Predmetna nekretnina upisana je u posjedovnom listu br. **4166 k.o. Stenjevec**, Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove kao:

Podaci o katastarskim česticama:	k.č.br. 4166 k.o. Stenjevec redni broj dijela 19, upisana osoba 1/1 GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, OIB 61817894937
----------------------------------	---



1.2.3 Osobine zemljišta prema važećoj prostorno- planskoj dokumentaciji

Predmetne čestice nalaze se u obuhvatu sljedeće prostorno-planske dokumentacije:

- 1) Odluka o donošenju Prostornoga plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/01, 16/02, 11/03, 2/06, 1/09, 8/09, 21/14, 23/14 - pročišćeni tekst, 22/17)
- 2) Izmjene i dopune Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba - Odluka o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16-pročišćeni tekst)

Prema GUP-u Grada Zagreba, predmetno zemljište nalazi se:

- 1) prema kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena prostora“ – na području D-javna i društvena namjena, a uvjeti izgradnje i korištenja definirani su člankom 12. GUP-a;
- 2) prema kartografskom prikazu 3 „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - Urbana pravila“ - 4.A. "Urbana pravila" - na području 1.6 - Zaštita i uređenje dovršenih naselja, a uvjeti izgradnje i korištenja definirani su članakom 63. GUP-a;
- 3) prema kartografskom prikazu 4 „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora“ - 4.B. "Procedure urbano-prostornog uređenja" - predmetno zemljište ne nalazi se u područjima obuhvata natječaja ili urbanističkih planova uređenja.

Prema odredbama GUP-a Grada Zagreba predmetno zemljište, na kojem se nalazi predmetna nekretnina, ima slijedeće osobine:

Korištenje i namjena prostora:	D-javna i društvena namjena
Urbana pravila:	1.6 - Zaštita i uređenje dovršenih naselja
Procedure urbano-prostornog uređenja	ne nalazi se u područjima obuhvata natječaja ili urbanističkih planova uređenja
Područje primjene posebnih mjera - uređenja i zaštite	

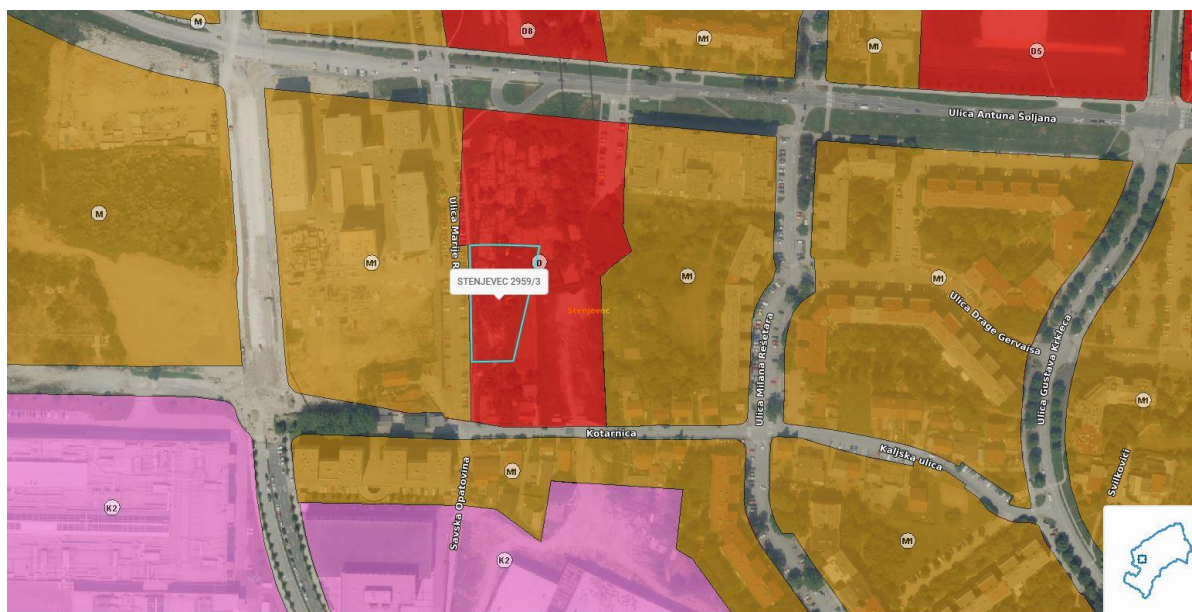


IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

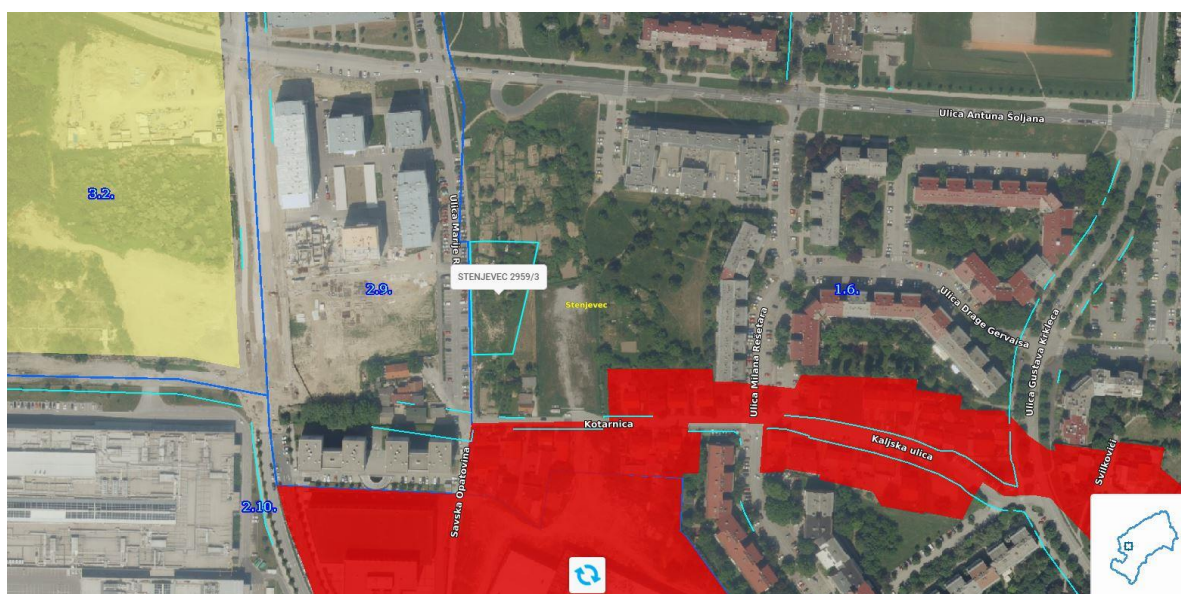
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



Slika 4 Kartografski prikaz za korištenje i namjenu prostora prema GUP-u Grada Zagreba



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

Obzirom da procjenjivana čestica prema važećem GUP-u Grada Zagreba spada u površine javne i društvene namjene (D), tržišna vrijednost površina javne namjene odnosno tržišna vrijednost predmetne čestice izračunat će se prema načelu prethodnog učinka. Dakle, sukladno načelu prethodnog učinka, namjena koja je prethodila današnjoj namjeni je stambena namjena (prema GUP-u iz 1968.)



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



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



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



2 NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

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

2.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

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

Kako je činjenica da se opće vrijednosni odnosi na tržištu mijenjaju kroz vrijeme i zavise o više faktora, (npr. izbijanje krize, rata i pandemije, u Europi i šire), na cijene dobivene iz nacrtu zbirke kupoprodajnih ugovora procjenitelj će primijeniti međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova objavljenim na stranicama Grada Zagreba. Izvršiti će se međuvremensko izjednačenje nekretnina koje su ugovorene u drugom vremenskom trenutku na dan vrednovanja.

TABLICA III						
GODIŠNJI INDEKSNİ NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2022.						
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Susedgrad-Vrapče</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Gračani-Remete</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Markuševac-Gornja Dubrava</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>CB Pantovčak - Tuškanac Medveščak</u>	Godišnji indeksi cijena stambenih objekata DZS-a na području Grada Zagreba *podaci za prva 3 kvartala	
Mjera građevinskog korištenja (Kin):	0.5 - 0.7	0.5 - 0.7	0.5 - 0.7	0.5 - 0.7	N/A	
Kategorija:	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	N/A	
Godina:	2022.	120.7	147.2	160.0	154.7	175.4
	2021.	96.0	134.4	123.8	136.1	152.7
	2020.	93.8	112.0	105.7	128.3	142.5
	2019.	93.1	101.7	93.9	128.0	131.8
	2018.	81.8	104.4	92.8	112.1	116.4
	2017.	91.8	113.9	93.2	102.6	105.1
	2016.	79.4	102.4	99.4	103.0	100.7
	2015.	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2014.	100.3	116.3	108.7	97.3	102.2
	2013.	84.4	131.5	110.9	108.8	103.5
	2012.	82.4	139.7	102.1	106.1	109.9
OZNAKA NIZA	III-1	III-2	III-3	III-4	III-5	

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%.

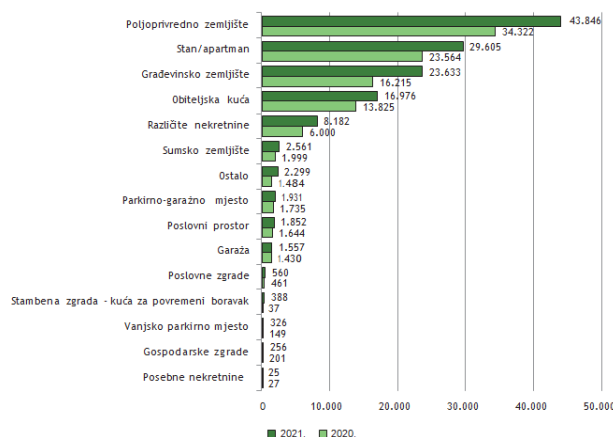


IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

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

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



Izvori: EIZ i MPGL.

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

2.2 Stanje katastarske čestice k.č.br. 2959/3 k.o. Stenjevec

MOGUĆNOST GRADNJE (prema dokumentima prostornog uređenja)	
Izvor:	GUP Grada Zagreba
Vrijeme čekanja do početka građevinskog ili nekog drugog korištenja:	-
Kategorija zemljišta:	1.
Namjena zemljišta:	D-javna i društvena namjena
Urbana pravila:	1.6 - Zaštita i uređenje dovršenih naselja
Zona komunalnog doprinosa:	2.
Prava i tereti koji utječu na vrijednost nekretnine:	-

KAKVOĆA I STVARNA SVOJSTVA KATASTARSKE ČESTICE	
Onečišćenje tla:	-
Utjecaj okoliša (buke i zagađenja zraka):	-
Mogućnost stvarnog korištenja i iskoristivosti:	-

POLOŽAJNA OBILJEŽJA KATASTARSKE ČESTICE	
Prometna dostupnost:	odlična



Udaljenost od centra grada:	dobra
Blizina javnog prometa:	dobra
Parking:	-
Blizina gradskih okupljališta:	dobra
Blizina povijesnih i kulturnih znamenitosti grada:	loša
Uređenost urbane infrastrukture:	loša
PROSJEČNA OCJENA	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 poredbeni.

2.4 Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Poredbeni 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 koliko bi cijenu imala poredbeni 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: površina - 3.643,00, dan vrednovanja 6.7.2023., kategorija građevinskog zemljišta - 1. kategorija, vrsta građevinskog korištenja/namjena – S, mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti – 0,6.



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

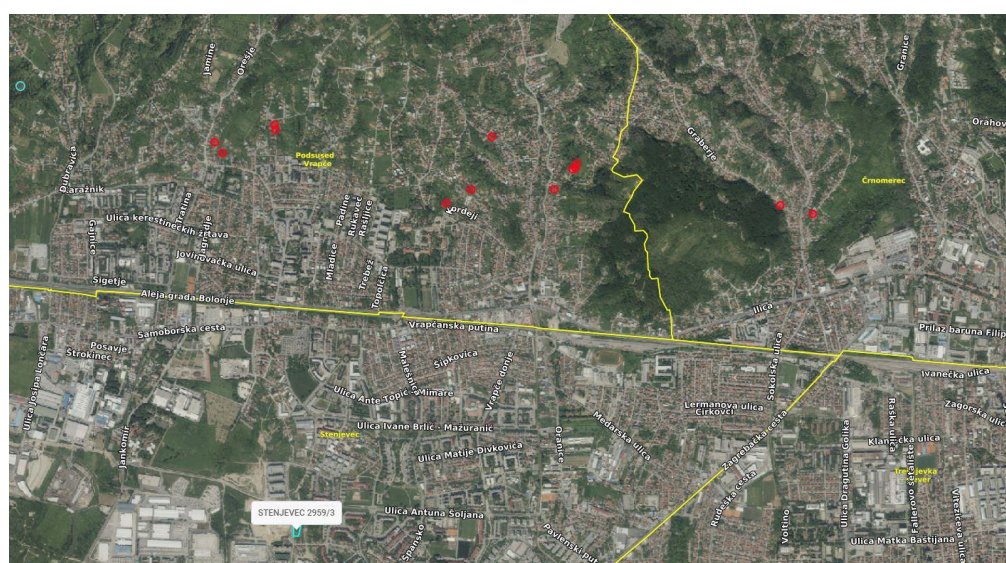
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

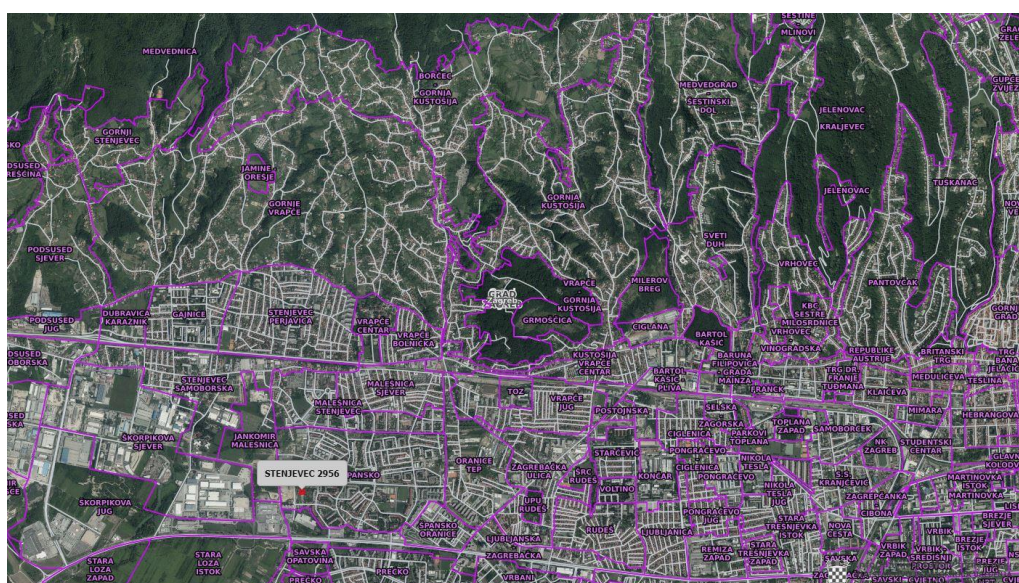
IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Budući da prema GUP-u grada Zagreba na predmetnom području nema zemljišta traženih obilježja obzirom na mjeru građevinskog korištenja, dostavljeni su raspoloživi podaci usporedivih nekretnina najbliže predmetu procjene, sukladno čl.57. st.6. ZPVN-a. Unutar četiri godine od dana utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, evidentirano je 11 realiziranih kupoprodaja usporedivih nekretnina.

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



Slika 7 cjenovni blok procjenjivane nekretnine i cjenovni blokovi poredbenih nekretnina



Slika 8 Položaj usporedivih nekretnina u odnosu na procijenjivanu nekretninu



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

Nekretnine iz zbirke kupoprodajnih cijena detaljno su analizirane prema usporedivim kriterijima: položaj u odnosu na procjenjivanu nekretninu, obilježja lokacije, veličina nekretnine, cjenovni blok i realizirana kupoprodajna cijena. Na temelju analize odabrane su nekretnine koje su usporedive sa predmetnom nekretninom.



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

3 IZRAČUN

Slijedom složenih podataka izrađena je tablica 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															
VRSTA NEKRETNOSTI	VRSTA UGOVORA	ADRESA	K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	POVRŠINA IZ ZKUL (m ²)	SUVLASNIŠKI UDIO KOJI JE U PROMETU	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI 1:100 m ²	CIJENA PO m ² POVRŠINE (600 m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (3180 m ²)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
G21	KP	LOVAČKI PUT, GRAD ZAGREB	930/7	GORNJI STENJEVEC	181	STENJEVEC	1336	1336		S	1. KATEGORIJA	0,60	753,45	100,00	NE	NE	27.3.2023	GORNJE VRAČE	PROVEDENA EVALUACIJA
G22	KP	BREŽANSKA ULICA, GRAD ZAGREB	1051/1	VRAČE NOVO	1851/1	VRAČE	1090	1090		S	1. KATEGORIJA	0,60	718,87	95,41	NE	NE	16.2.2023	GORNJE VRAČE	PROVEDENA EVALUACIJA
G23	KP	LOVAČKI PUT 9, GRAD ZAGREB	927/3	GORNJI STENJEVEC	169/2	STENJEVEC	708	1.417,00	1/2	S	1. KATEGORIJA	0,60	1.322,64	176,55	NE	NE	24.9.2021	GORNJE VRAČE	PROVEDENA EVALUACIJA
G24	KP	MANTEROVAČAK, GRAD ZAGREB	49/3	VRAČE NOVO	49/3	VRAČE	886	886,00		S	1. KATEGORIJA	0,60	678,13	90,29	NE	NE	22.7.2021	GORNJE VRAČE	PROVEDENA EVALUACIJA
G25	KP	PUTINE, GRAD ZAGREB	845/45	GORNJI STENJEVEC	268/3	STENJEVEC	47	94,00	1/2	S	1. KATEGORIJA	0,60	11.228,45	73,29	NE	NE	28.9.2020	GORNJE VRAČE	PROVEDENA EVALUACIJA
G26	KP	PUTINE, GRAD ZAGREB	845/20.845/21	GORNJI STENJEVEC	268/2	STENJEVEC	908	908,00		S	1. KATEGORIJA	0,60	581,21	73,29	NE	NE	28.9.2020	GORNJE VRAČE	PROVEDENA EVALUACIJA
G27	KP	KVATERNIKOVA ULICA, GRAD ZAGREB	560/2	VRAČE NOVO	568/2	VRAČE	101	101,00		S	1. KATEGORIJA	0,60	749,12	99,01	NE	NE	23.4.2020	GORNJA KUSTOŠIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
G28	KP	KOŽINČEV BRIG, GRAD ZAGREB	225/1	VRAČE NOVO	225/1, 225/2, 225/3	VRAČE	779	779,00		S	1. KATEGORIJA	0,60	874,77	115,53	NE	NE	3.3.2021	GORNJA KUSTOŠIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
G29	KP	POFOR 44, GRAD ZAGREB	714/4	VRAČE NOVO	714/4	VRAČE	4	4,00		S	1. KATEGORIJA	0,60	753,19	100,00	NE	NE	8.9.2020	GORNJA KUSTOŠIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
G210	KP	KORDEJL, GRAD ZAGREB	1062/1	VRAČE NOVO	1062/1	VRAČE	1238	1.238,00		S	1. KATEGORIJA	0,60	426,89	56,41	NE	NE	10.3.2021	GORNJE VRAČE	PROVEDENA EVALUACIJA
G211	KP	GRABERJE, GRAD ZAGREB	616/7.616/8	VRAČE NOVO	616/7	VRAČE	274	274,00		S	1. KATEGORIJA	0,60	437,96	57,89	NE	NE	19.2.2021	GORNJA KUSTOŠIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Tablica 2 Nacrt izvzatka

Grubo čišćenje izvzatka:

Predmetna nekretnina se nalazi u cjenovnom bloku ŠPANSKO.

Na temelju analize nekretnina iz zbirke kupoprodajnih cijena izdvojene su nekretnine s obzirom na realiziranu kupoprodajnu cijenu, te su izdvojene sve nekretnine čija je cijena niža od 70 EUR/m² ili viša od 115 EUR/m² (eliminacija netipičnih iznosa prema čl.4. st.3. Pravilnika).

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



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

VRSTA NEKRETNINE	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)
GZ1	LOVAČKI PUT, GRAD ZAGREB	1.336,00	100,00	27.3.2023	120,70	120,70	100,00
GZ2	BREŽANSKA ULICA, GRAD ZAGREB	1.090,00	95,41	16.2.2023	120,70	120,70	95,41
GZ4	MANTEROVČAK, GRAD ZAGREB	886,00	90,29	22.7.2021	96,00	120,70	113,52
GZ5	PUTINE, GRAD ZAGREB	47,00	73,29	28.9.2020	93,80	120,70	94,31
GZ6	PUTINE, GRAD ZAGREB	908,00	73,29	28.9.2020	93,80	120,70	94,31
GZ7	KVATERNIKOVA ULICA, GRAD ZAGREB	101,00	99,01	23.4.2020	93,80	120,70	127,40
GZ9	POTOK 44, GRAD ZAGREB	4,00	100,00	8.9.2020	93,80	120,70	128,68

Tablica 3 Prilagođena cijena pomoću indeksa cijena nekretnina

Isključivanje neuobičajenih okolnosti

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

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



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

VRSTA NEKRETNINE	ADRESA	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	POVRŠINA (M ²)	CIJENA (EUR/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA %	PROSJEČNA CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA
GZ1	LOVAČKI PUT, GRAD ZAGREB	27.3.2023	1.336,00	100,00	-7,12	<u>107,66 €</u>
GZ2	BREŽANSKA ULICA, GRAD ZAGREB	16.2.2023	1.090,00	95,41	-11,38	
GZ4	MANTEROVČAK, GRAD ZAGREB	22.7.2021	886,00	113,52	5,44	
GZ5	PUTINE, GRAD ZAGREB	28.9.2020	47,00	94,31	-12,40	
GZ6	PUTINE, GRAD ZAGREB	28.9.2020	908,00	94,31	-12,40	
GZ7	KVATERNIKOVA ULICA, GRAD ZAGREB	23.4.2020	101,00	127,40	18,34	
GZ9	POTOK 44, GRAD ZAGREB	8.9.2020	4,00	128,68	19,52	

Tablica 4 Odstupanje od prosječne cijene

Za svih 7 nekretnina, transakcija - kupoprodaja je realizirana unutar četiri godine, nekretnine su međusobno približno slične, iz istog usporedivog cjenovnog područja, što se i primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine (prema ZPVN i Pravilniku).

Obzirom da je pronađeno 7 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 **107,66 EUR/m²**

Nekretnina	Neto korisna površina (m ²)	Jedinična cijena EUR/m ²	Ukupna tržišna vrijednost EUR-a	Ukupna tržišna vrijednost HRK-a
nekretnina na adresi Ulica Marije Radić 0, Grad Zagreb, 1271/2621 dijela z.k.č. 76/3 k.o. Stenjevec, odnosno Geodetskim elaboratom RN 47/2023 k.o. Stenjevec formirana z.k.č. 76/90 k.o. Stenjevec	1.271,00	107,66	136.835,86	1.030.989,79

Tablica 5 Pregled jedinične i ukupne tržišne vrijednosti predmetne nekretnine



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Procjena naknade za gubitak prava (čl. 51. i čl. 4. st. A. podst. 43 ZPVN-a)

$1.271 \text{ m}^2 \times 107,66 \text{ EUR/m}^2 = 136.835,86 \text{ EUR}$

Procjena naknade za posljedične gubitke (čl. 52 ZPVN-a i Prilog 11. Pravilnika)

Naknada zbog smanjenja površine katastarske čestice

GBP prije izvlaštenja $(2621 \times 0,6) = 1.572,6 \text{ m}^2$

GBP nakon izvlaštenja $((2621 - 1271) \times 0,6) = 810 \text{ m}^2$

Novi GBP u odnosu na staru površinu daje obračunski koeficijent iskoristivosti: $810 / 2621 = 0,30$

Očitano- prema prilogu 11. Pravilnika: $k_i = 0,75$

Razlika u vrijednosti:

$2621 \text{ m}^2 \times 107,66 \text{ EUR/m}^2 - 0,75 \times (2621 \text{ m}^2 \times 107,66 \text{ EUR/m}^2) = 70.544,22 \text{ EUR}$

Naknada za zagađenje zraka i utjecaj buke- ne očekuje se znatnije povećanje

Procjena naknade za posljedične dobitke (čl. 53 ZPVN-a i Prilog 11. Pravilnika)

Nema posljedičnih dobitaka.

Naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu= naknada za gubitak prava+ posljedični gubitci- posljedični dobitci

$136.835,86 \text{ EUR} + 70.544,22 \text{ EUR} - 0 = \mathbf{207.380,08 \text{ EUR}}$



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, 1271/2621 dijela z.k.č. 76/3 k.o. Stenjevec, Ulica Marije Radić, ukupne površine 1.271,00 m² s iznosom od:

136.835,86 EUR

odnosno zaokruženo

(prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH od 08.05.2023. MPUGDI):

137.000,00 EUR

(slovima: sto trideset i sedam tisuća eura i 00/100)

što prema fiksnom tečaju konverzije (1 € = 7,53450 kn) približno odgovara vrijednosti od:

1.030.989,79 kn



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

5 IZJAVA PROCJENITELJA

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

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

6 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

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

Izradila i ovjerila:

Nedjeljka Čengija, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina





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

7 PRILOZI

Prilog 1 Fotografije





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

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

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Prilog 2 Zahtjev za izradu procjembenog elaborata

1



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE
Sektor za pravne poslove
Odjel za pripremu zemljišta za gradnju
Odsjek za imovinsko-pravne poslove
Trg Stjepana Radića 1

KLASA: 944-01/22-001/250
URBROJ: 251-11-12-1/002-23-11
Zagreb, 5. srpnja 2023.

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

PREDMET: - z.k.č. 76/3 k.o. Stenjevec
- procjena tržišne vrijednosti nekretnine, traži se

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet dostavio je pisani prijedlog za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa radi izgradnje Dječjeg vrtića Stenjevec u Ulici Marije Radić.

Geodetskim elaboratom RN 47/2023 k.o. Stenjevec formirane su parcele koje ulaze u obuhvat buduće izgradnje, uključivo novoformirana z.k.č. 76/90 k.o. Stenjevec, površine 1271 m², nastala od 1271/2621 dijela z.k.č. 76/3 k.o. Stenjevec, ukupne površine 2621 m². Z.k.č. 76/3 upisana je u z.k.ul. 37271 k.o. Stenjevec kao vlasništvo Republike Hrvatske.

Ista nekretnina prema stanju u katastarskom operatu odgovara k.č. 2959/3, površine 3051 m², upisanoj u PL 4166 k.o. Stenjevec, korisništvo Grada Zagreba.

Molimo da temeljem Ugovora reg. br. 1043/2022 i okvirnog troškovnika stavka A1 od 3. listopada 2022., dostavite ovom Uredu, pozivom na gornju Klasu, procjenu tržišne vrijednosti 1271/2621 dijela z.k.č. 76/3 k.o. Stenjevec, odnosno Geodetskim elaboratom RN 47/2023 k.o. Stenjevec formirane z.k.č. 76/90 k.o. Stenjevec, površine 1271 m², izradenu sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/2015), kako bi mogli pristupiti izradi Ugovora o darovanju nekretnine.

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



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

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

Na znanje:

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





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

Prilog 3 Kopija geodetskog elaborata



GEO MEDIA d.o.o. za geodetske poslove

Dubrava 120, Zagreb

012924944

geo@geo-media.hr

www.geo-media.hr

IBAN HR79 2340 0091 1105 4142 8

OIB 63264844366

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

Katastarska općina: STENJEVEC, MBR 335592

Broj katastarskog plana: 19, 21

Investitor: GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB, OIB: 61817894937

Broj elaborata iz
Zbirke GE:

k.o. STENJEVEC

GEODETSKI ELABORAT

za potrebe provođenje promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu:

- GE2 - PROVEDBA LOKACIJSKE DOZVOLE

na k.č. 2956, 2959/3, 2960, 2961, 2963, 2964/1, 2965/1 u K.O. STENJEVEC

Naziv predmeta: GRAD ZAGREB - PROVEDBA LOKACIJSKE DOZVOLE



Izradio/a:
Petričević Mandica

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Vedran Peran

Odgovorna osoba pravne osobe
Peran Vedran

Zagreb, 14. 04. 2023.

Broj elaborata: 39/2023

Vedran Peran
mas. ing. geod. i inženj.
Ovlašten. inženj. geod. i inženj.
GEO MEDIA d.o.o.
Zagreb

Geo 1054





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



GEO MEDIA d.o.o.

za geodetske poslove

Dubrava 120, 10 040 Zagreb
Tel. +385 1 2924 944
Mob. +385 91 789 6571
E-mail: geo@geo-media.hr

www.geo-media.hr
IBAN HR7923400091110541428
OIB 63264844366

Investitor:
GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb
OIB 61817894937

Katastarska općina: VRAPČE
MBR: 335606
Detaljni list: 4

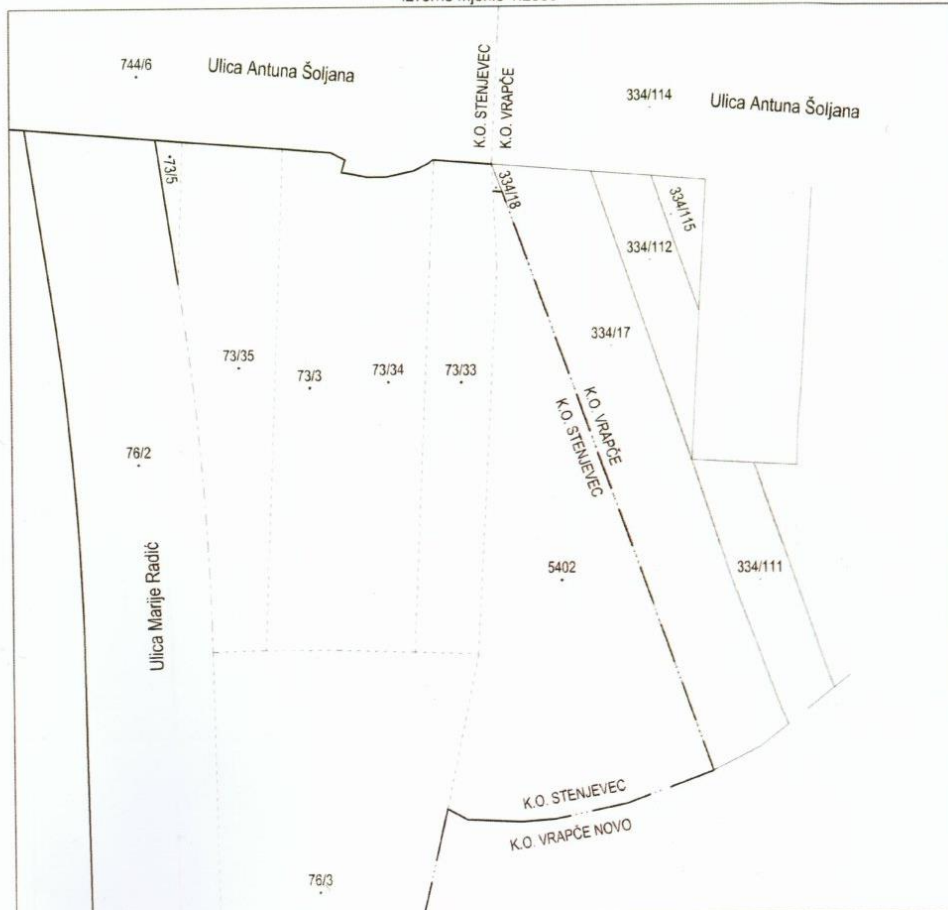
KOPIJA KATASTARSKOG PLANA 4

ZEMLJIŠNOKNJIŽNE OZNAKE ČESTICA

- stanje prije promjene -

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880



Izradila:
Mandica Petričević, geod.teh.
Zagreb, travanj 2023. godine
Broj elaborata: 2023-039

Ovjerio:
Vedran Peran, dipl.ing.geod.

Vedran Peran
mag.ing.geod. i geod. inženjer
Ovlaštenje iz područja geodezije
GEO MEDIA d.o.o.
Zagreb

Geo 1054



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



GEO MEDIA d.o.o.

za geodetske poslove

Dubrava 120, 10 040 Zagreb
Tel. +385 1 2924 944
Mob. +385 91 789 6571
E-mail: geo@geo-media.hr

www.geo-media.hr
IBAN HR923400091110541428
OIB 63264844366

Investitor:
GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb
OIB 61817894937

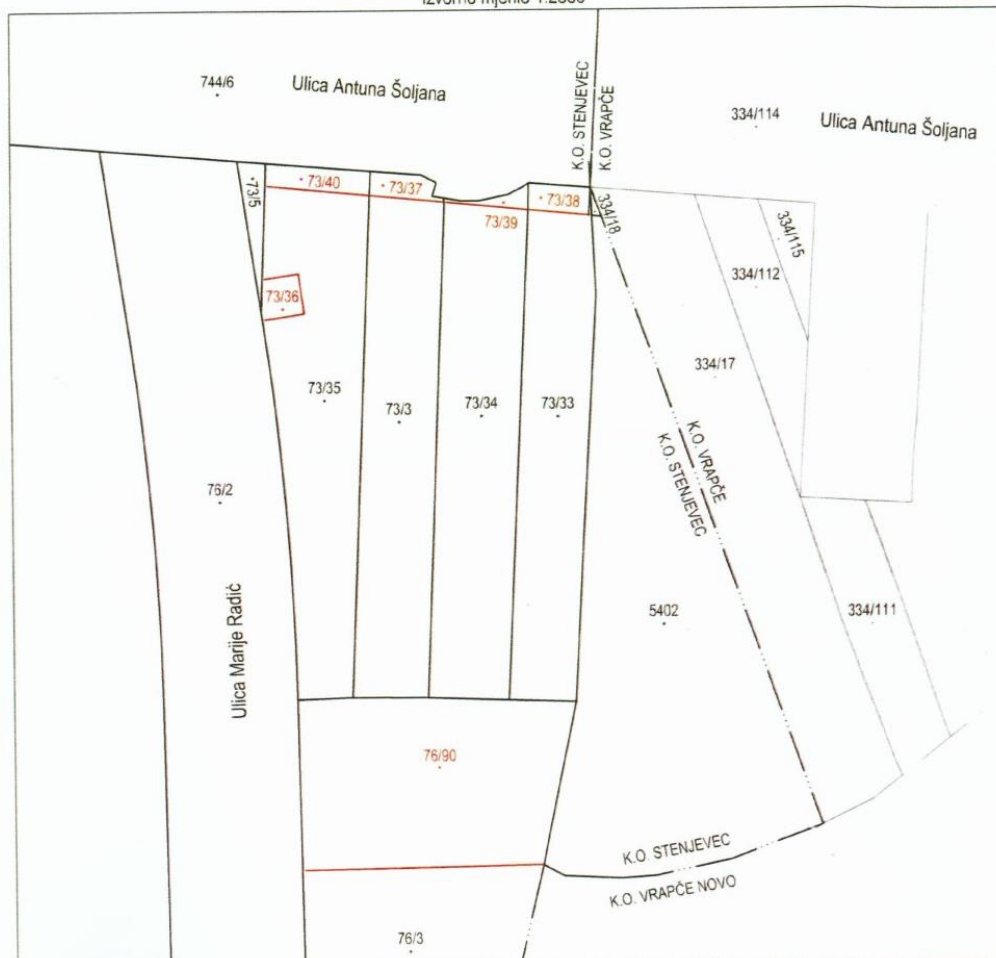
Katastarska općina: VRAPČE
MBR: 335606
Detaljni list: 4

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA 4

ZEMLIŠNOKNJIZNE OZNAKE ČESTICA

- predloženo novo stanje -

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Izradila:
Mandica Petričević, geod.teh.
Zagreb, travanj 2023. godine
Broj elaborata: 2023-039

Ovjerio:
Vedran Peran, dipl.ing.geod.

Vedran Peran
mag.ing.geod., dipl.ing.
Ovlaštenik za geodetske
POSREDOVANJE
GEO MEDIA d.o.o.
Zagreb





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

Prilog 4 Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 12.07.2023. 10:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC

Broj ZK uložka: 37271

Broj zadnjeg dnevnika: Z-53818/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	76/3	ORANICA			2621	
2.	76/5	ORANICA			1000	
		UKUPNO:			3621	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.07.2023.

Prilog 5 Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 12.07.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. STENJEVEC

k.č.br.: 2959/3

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000





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

Prilog 6 Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.07.2023. 10:21

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STENJEVEC (Mbr. 335592)

Posjedovni list: 4166

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

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2959/1	STENJEVEČKA	1400	21		
			ORANICA	1400			
		2959/2	ULICA MARIJE RADIĆ	4960	19		
			ORANICA	4960			
		2959/3	KOTARNICA	3051	19		
			ORANICA	3051			
		2959/5	KOTARNICA	1000	21		
			ORANICA	1000			
		2965/1	Ulica Marije Radić	1310	19		
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	1310			
		2965/4	Ulica Antuna Šoljana	909	19		
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	909			
Ukupna površina katastarskih čestica				12630			

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



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

Prilog 7 Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE

KLASA: 940-01/23-028/555
URBROJ: 251-11-01/21-23-3
Zagreb, 7. srpnja 2023.

IVNE GRAĐEVINA d.o.o.
NEDJELJKA ČENGIJA
Lastovska ulica 2a
10 000 Zagreb

PREDMET: - zemljište, k.č. 2956 i 2959/3, obje k.o. Stenjevec
- zahtjev ID 55006
- izvadak iz ZKC-a ID 40402
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta oznake k.č. 2956 i 2959/3, obje k.o. Stenjevec. Predmetne nekretnine se prema Planu približnih vrijednosti nalaze u cjenovnom bloku Špansko.

Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC-a: 1. kategorija, stambena namjena S, mjera građevinskog korištenja $ki=0,6$. Budući da prema GUP-u grada Zagreba na predmetnom području nema zemljišta traženih obilježja obzirom na mjeru građevinskog korištenja, dostavljaju se raspoloživi podaci usporedivih nekretnina najbliže predmetu procjene, sukladno čl. 57. st. 6. ZPVN-a.

Za podneseni zahtjev i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, a u svrhu izrade procjemenog elaborata u ime i za račun Grada Zagreba, procjenitelj je oslobođen plaćanja upravnih pristojbi temeljem čl. 8. st. 1. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, br. 115/16).

S poštovanjem,



P. O. PROČELNICE
Ruža Lisac, dipl. ing. grad.



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

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: NEDJELJKA ČENGILJA (50798796628)

ID Izvotka: 40402

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	LOVAČKI PUT, GRAD ZAGREB	BREŽANSKA ULICA, GRAD ZAGREB	LOVAČKI PUT 9, GRAD ZAGREB	MANTEROVČAK, GRAD ZAGREB	PUTINE, GRAD ZAGREB	PUTINE, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	930/7	1051/1	927/3	49/3	845/45	845/20,845/21
6	K.O.	GORNJI STENJEVEC	VRAPČE NOVO	GORNJI STENJEVEC	VRAPČE NOVO	GORNJI STENJEVEC	GORNJI STENJEVEC, GORNJI STENJEVEC
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	1336	1090	1417	886	94	908
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	1336	1090	708	886	47	908
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			1/2		1/2	
10	K.Č.	181	1051/1	169/2	49/3	260/3	260/2
11	K.O.	STENJEVEC	VRAPČE	STENJEVEC	VRAPČE	STENJEVEC	STENJEVEC
12	NAMJENA	S	S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
		Kin max					
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)	753,45	718,87	1.322,61	678,13	11.228,45	581,21
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	100,00	95,41	176,55	90,29	73,29	73,29
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	27.03.2023	16.02.2023	24.09.2021	22.07.2021	28.09.2020	28.09.2020
19	CIJENOVNI BLOK	GORNJE VRAPČE	GORNJE VRAPČE	GORNJE VRAPČE	GORNJE VRAPČE	GORNJE VRAPČE	GORNJE VRAPČE
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



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	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	KVATERNIKOVA ULICA, GRAD ZAGREB	KOŽIČEV BREG, GRAD ZAGREB	POTOK 44, GRAD ZAGREB	KORDEJI, GRAD ZAGREB	GRABERJE, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	560/2	225/1	714/4	1062/1	616/7,616/8
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m²)		101	779	4	1238
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		101	779	4	1238
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					
10	K.Č.	KATASTAR	560/2	225/1, 225/2, 225/3	714/4	1062/1
11	K.O.		VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE
12	NAMJENA	S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,60	0,60	0,60	0,60
		Kin max		0,60	0,60	
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)	749,12	874,77	753,19	426,89	437,96
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	99,01	115,53	100,00	56,41	57,89
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	23.04.2020	03.03.2021	08.09.2020	10.03.2021	19.02.2021
19	CIJENOVNI BLOK	GORNJA KUSTOŠIJA	GORNJA KUSTOŠIJA	GORNJA KUSTOŠIJA	GORNJE VRAPČE	GORNJA KUSTOŠIJA
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



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

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA MARJE RADIĆ 0, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 2956; 2959/3 k.o. STENJEVEC, GRAD ZAGREB; STENJEVEC, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku ŠPANSKO.

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

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

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

KLASA: 940-01/23-028/555

URBROJ: 251-11-01/21-23-2

ZAGREB, 7.7.2023.

IZRADIO/IZRADILA:
MARINA DESANTOLO
H. Desantolo

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

NAMJENA: GP - IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PS - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje



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

Prilog 8 Zahtjev za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

ID Zahtjeva: 55006	
Datum podnošenja zahtjeva: 6.7.2023.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)	
ŽUPANIJA/GRAD:	ZAGREB
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnosti:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	STENJEVEC, GRAD ZAGREB 2956, STENJEVEC, GRAD ZAGREB 2959/3
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	VRAPČE 334/18, VRAPČE 76/3
Grad/Općina:	GRAD ZAGREB
Naselje:	ZAGREB
Ulica/Trg:	ULICA MARIJE RADIĆ
Kućni broj:	0
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	6.7.2023.
Dan kakvoće:	6.7.1968.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	RJEŠAVANJE IMOVINSKO PRAVNIH ODNOSA RADI IZGRADNJE DJEČJEG VRTIČA STENJEVEC U ULICI MARIJE RADIĆ
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI	
Površina (m2):	3643
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti)	1. KATEGORIJA



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

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

nekretnost, NN 105/2015):	
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	S
Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	,6
Površina:	3643
NAPOMENA	
NARUČITELJ: GRAD ZAGREB KLASA PREDMETA: 944-01/22-001/250 I 944-01/22-001/250 OSLOBOĐENO OD PLAĆANJA UPRAVNE PRISTOJBE ZEMLJIŠTA SE PREMA GUP-U GRADA ZAGREBA NALAZE U NAMJENI D- ZEMLJIŠTA ĆE SE PROCJENJIVATI PREMA NAČELU PRETHODNOG UČINKA.	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	17.3.2021. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	TRGOVAČKI SUD
Dan isteka važenja ovlaštenja:	17.3.2025. 0:00:00
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	NEDJELJKA
Prezime:	ČENGIJA
Adresa:	
Telefon:	098381731
e-mail:	IVNE.GRAĐEVINA@GMAIL.COM



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.grad.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Oznaka (broj) elaborata: 59/GZ/Z/2023

Datum elaborata: 12.7.2023.

Klasa: 944-01/22-001/250

URBROJ: 251-11-12-1/002-23-10

Datum: 5.7.2023.

PROCJEMBENI ELABORAT

u svrhu: rješavanje imovinsko-pravnih odnosa radi izgradnje Dječjeg vrtića Stenjevec u Ulici Marije Radić

Vrsta nekretnine: **zemljište**

Površina: **610 čhv (2194 m2) m2**

Adresa nekretnine: **Ulica Marije Radić**

z.k.č. broj: **z.k.č.br 334/18, k.o. Vrapče**



Dan vrednovanja: 6.7.2023.

Dan kakvoće: 6.7.1968.

Procijenjena vrijednost nekretnine:

236.000,00 EUR



Sadržaj:

OVLAŠTENJE.....	3
UVOD	4
1 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.....	7
1.1 Dokumenti	7
1.2 Opis nekretnine.....	7
1.2.1 Zemljišnoknjižno stanje - prilog elaboratu.....	9
1.2.2 Katastarsko stanje – prilog elaboratu	9
1.2.3 Osobine zemljišta prema važećoj prostorno- planskoj dokumentaciji	10
2 NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.....	14
2.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	14
2.2 Stanje katastarske čestice k.č.br. 2956 k.o. Stenjevec.....	16
2.3 Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine	17
2.4 Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom.....	17
2.5 Zbirka kupoprodajnih cijena	17
3 IZRAČUN.....	20
4 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	24
5 IZJAVA PROCJENITELJA	25
6 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI	25
7 PRILOZI	26
Prilog 1 Fotografije	26
Prilog 2 Zahtjev za izradu procjembenog elaborata	27
Prilog 3 Kopija geodetskog elaborata	28
Prilog 4 Izvadak iz zemljišne knjige.....	31
Prilog 5 Izvod iz katastarskog plana	32
Prilog 6 Prijepis posjedovnog lista	33
Prilog 7 Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena	35
Prilog 8 Zahtjev za izdavanje izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena	39



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

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

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

OVLAŠTENJE



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

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

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

RJEŠENJE

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

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

Obrazloženje:

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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

Sudac ovlašten za obavljanje poslova
sudske uprave

Nino Radić





UVOD

Za Naručitelja, Grad Zagreb – Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb, OIB 61817894937 potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine – zemljište na adresi Ulica Marije Radić, z.k.č.br. 334/18, k.o. Vrapče, odnosno na k.č.br. 2956, k.o. Stenjevec. Svrha utvrđivanja tržišne vrijednosti je rješavanje imovinsko-pravnih odnosa radi izgradnje Dječjeg vrtića Stenjevec u Ulici Marije Radić.

Procjembeni elaborat izrađen je prema zadatku Naručitelja (čl. 67. st.2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) temeljem Ugovora za izradu procjemenih 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 procjemenog elaborata za procjenu vrijednosti nekretnina za kupoprodaju putem natječaja, neposrednom pogodbom, osnivanje i prijenos prava građenja, osnivanje prava služnosti i razvrstavanje 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 procjemenih 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 procjemenog elaborata za procjenu vrijednosti nekretnina za kupoprodaju putem natječaja, neposrednom pogodbom, osnivanje i prijenos prava građenja, osnivanje prava služnosti i razvrstavanje 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 5. 7.2023., Klasa: 944-01/22-001/250, Urbroj: 51-11-12-1/002-23-10.

Prilikom izrade procjemenog 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, Klasa: 940-01/23-028/555, Urbroj: 251-11-01/21-23-3 od 7.7.2023.;
- podaci pribavljeni tijekom očevida – karakteristične fotografije, stvarno stanje procjenjivane nekretnine i druge odlučne činjenice.

Za izračun vrijednosti nekretnine primijenjena je poredbena metoda - vrijednost predmetne nekretnine izračunata je u odnosu na vrijednost prodanih nekretnina na istoj ili sličnoj lokaciji. Kao vjerodostojni i ulazni korišteni su podaci dobiveni od Naručitelja te zbirka kupoprodajnih cijena dobivena od Grada Zagreba, Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, Služba za vrednovanje nekretnina, Vodnikova 14.

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 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)



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

- 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, potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine – zemljište, Ulica Marije Radić. Svrha procijene je rješavanje imovinsko-pravnih odnosa radi izgradnje Dječjeg vrtića Stenjevec u Ulici Marije Radić..

Zemljište na adresi Ulica Marije Radić površine 610 čhv (2194 m²) neodvojivo povezane s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi, izgrađenoj na z.k.č.br. 334/18, upisanoj u zk.ul.br. 110437, k.o. Vrapče kao vlasništvo 1/1 GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937.

Procjenitelj je u svrhu izrade procjembenog elaborata koristio sljedeće dokumente:

- Izvod iz katastarskog plana, k.č.br.: 2956, k.o. Stenjevec, neslužbena kopija;
- Prijepis posjedovnog lista, br 2806, k.o. Stenjevec, neslužbena kopija;
- Izvadak iz zemljišne knjige, br. ZK uložka 110437 k.o. Vrapče, neslužbena kopija;
- Procjenitelj je izvršio očevid na procjenjivanoj nekretnini dana 12.7.2023.

1.2 Opis nekretnine

Očevidom na licu mjesta, koji je obavljen 12.7.2023., kao i na temelju uvida u zemljišnoknjižno i katastarsko stanja, identificirana je predmetna nekretnina te je utvrđena lokacija predmetne nekretnine, uređenje okoliša te sve ostale odlučne činjenice. U naravi se radi o neizgrađenom zemljištu.

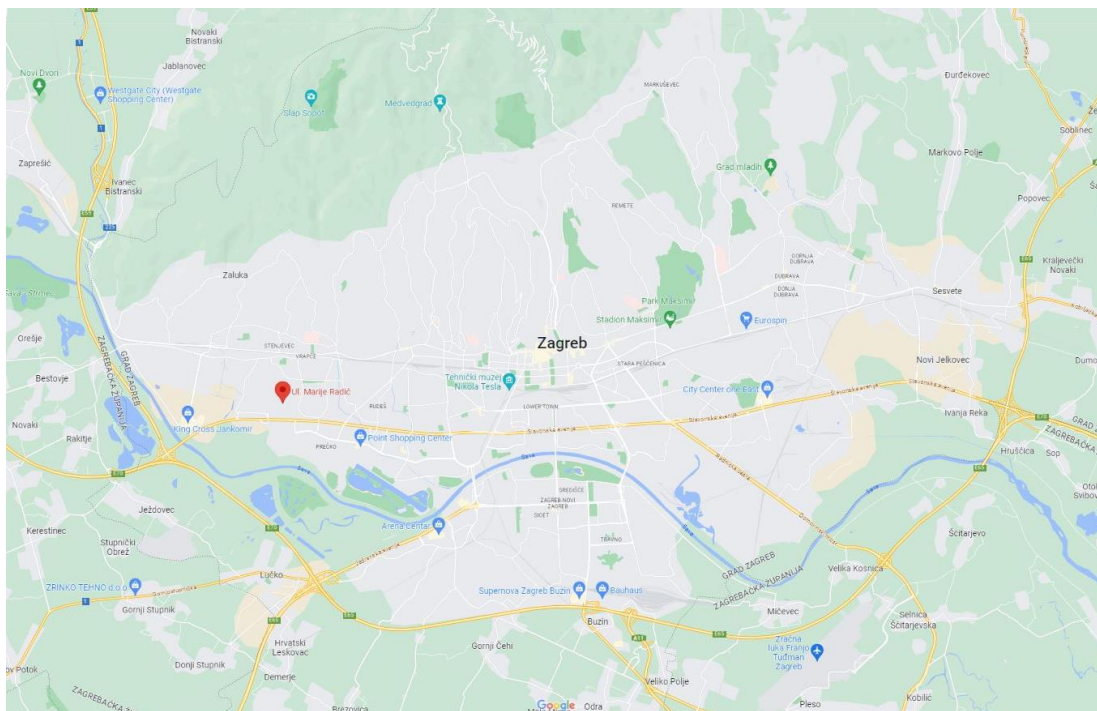


IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

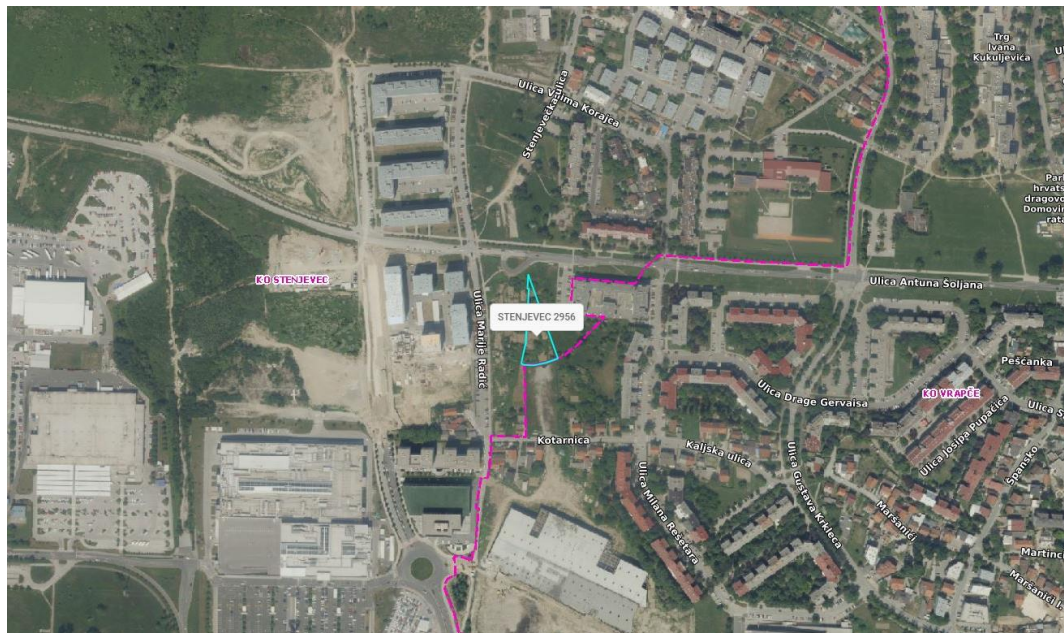
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

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

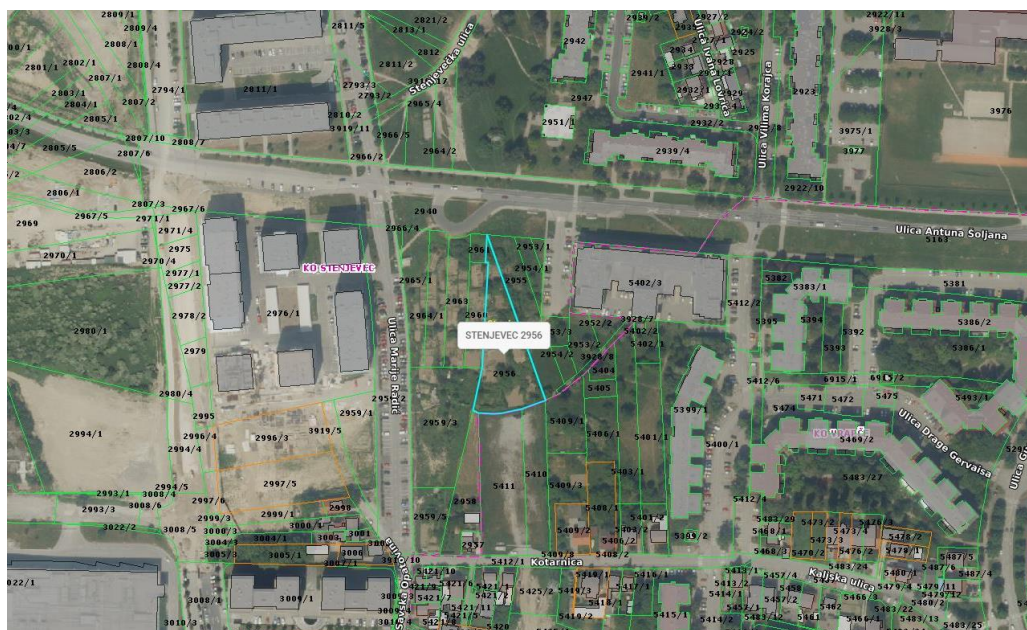


IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

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

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



Slika 3 Prikaz lokacije sa katastarskim česticama

1.2.1 Zemljišnoknjižno stanje - prilog elaboratu

Predmetna nekretnina se nalazi na čestici koja je upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, **ZK uložak br. 110437 k.o. Vrapče** kao:

Posjedovnica:	1. z.k.č.br. 334/18 k.o. Vrapče ORANICA U KOTARNICI Površina: 610 čhv
Vlastovnica:	1. Vlasnički dio: 1/1 - 1/1 GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937
Teretovnica:	Tereta nema

1.2.2 Katastarsko stanje – prilog elaboratu

Predmetna nekretnina upisana je u posjedovnom listu br. **2806 k.o. Stenjevec**, Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove kao:

Podaci o katastarskim česticama:	k.č.br. 2956 k.o. Stenjevec upisana osoba 1/1 GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, OIB 61817894937
----------------------------------	--



1.2.3 Osobine zemljišta prema važećoj prostorno- planskoj dokumentaciji

Predmetne čestice nalaze se u obuhvatu sljedeće prostorno-planske dokumentacije:

- 1) Odluka o donošenju Prostornoga plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/01, 16/02, 11/03, 2/06, 1/09, 8/09, 21/14, 23/14 - pročišćeni tekst, 22/17)
- 2) Izmjene i dopune Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba - Odluka o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16-pročišćeni tekst)

Prema GUPU Grada Zagreba, predmetno zemljište nalazi se:

- 1) prema kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena prostora“ – na području D-javna i društvena namjena, a uvjeti izgradnje i korištenja definirani su člankom 12. GUP-a;
- 2) prema kartografskom prikazu 3 „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - Urbana pravila“ - 4.A. "Urbana pravila" - na području 1.6 - Zaštita i uređenje dovršenih naselja, a uvjeti izgradnje i korištenja definirani su člankom 63. GUP-a;
- 3) prema kartografskom prikazu 4 „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora“ - 4.B. "Procedure urbano-prostornog uređenja" - predmetno zemljište ne nalazi se u područjima obuhvata natječaja ili urbanističkih planova uređenja.

Prema odredbama GUP-a Grada Zagreba predmetno zemljište, na kojem se nalazi predmetna nekretnina, ima slijedeće osobine:

Korištenje i namjena prostora:	D-javna i društvena namjena
Urbana pravila:	1.6 - Zaštita i uređenje dovršenih naselja
Procedure urbano-prostornog uređenja	ne nalazi se u područjima obuhvata natječaja ili urbanističkih planova uređenja
Područje primjene posebnih mjera - uređenja i zaštite	



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

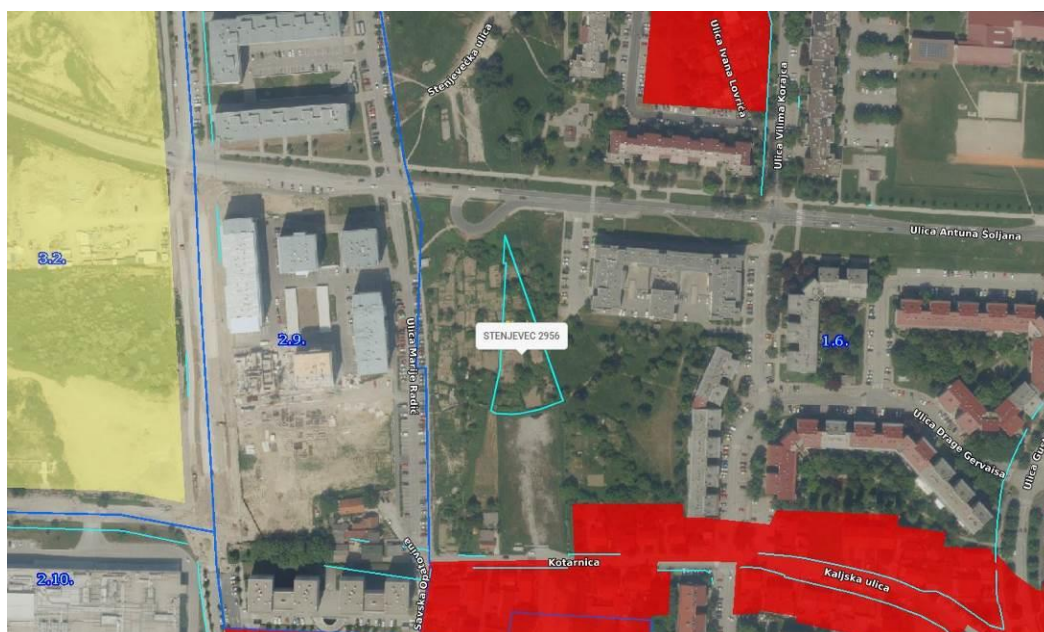
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



Slika 4 Kartografski prikaz za korištenje i namjenu prostora prema GUP-u Grada Zagreba

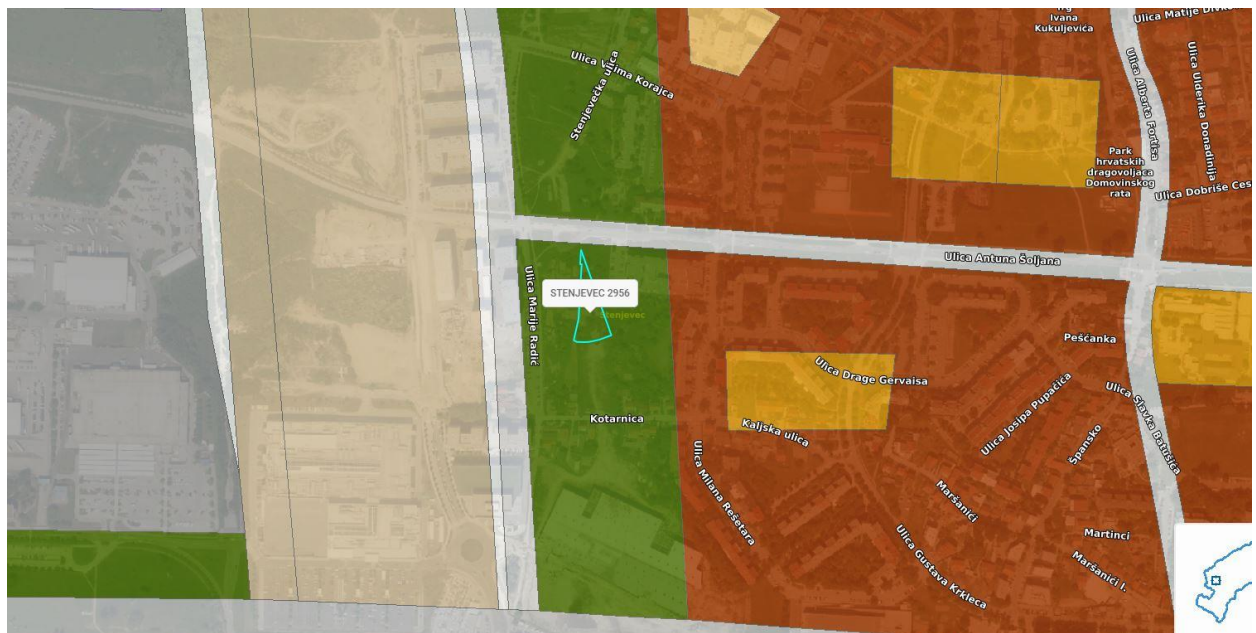


Slika 5 Kartografski prikaz za urbana pravila prema GUP-u Zagreba

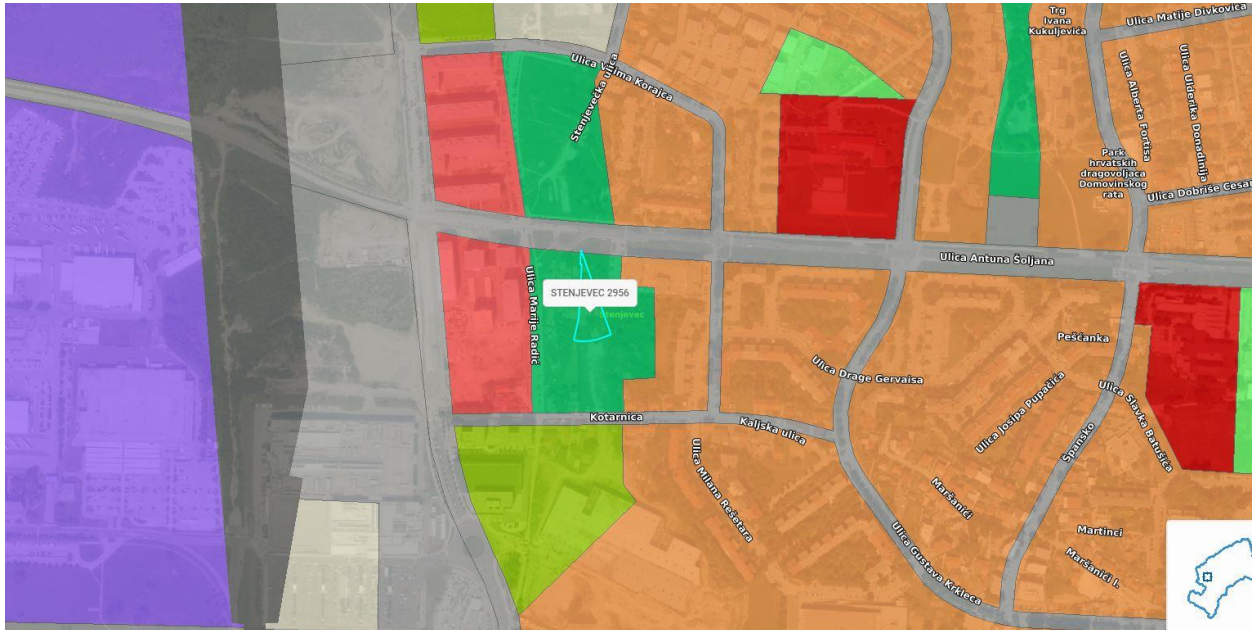
Obzirom da procjenjivana čestica prema važećem GUP-u Grada Zagreba spada u površine javne i društvene namjene (D), tržišna vrijednost površina javne namjene odnosno tržišna vrijednost predmetne čestice izračunat će se prema načelu prethodnog učinka. Dakle, sukladno načelu prethodnog učinka, namjena koja je prethodila današnjoj namjeni je stambena namjena (prema GUP-u iz 1968.)



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



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



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



2 NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

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

2.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

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

Kako je činjenica da se opće vrijednosni odnosi na tržištu mijenjaju kroz vrijeme i zavise o više faktora, (npr. izbijanje krize, rata i pandemije, u Europi i šire), na cijene dobivene iz nacrtu zbirke kupoprodajnih ugovora procjenitelj će primijeniti međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova objavljenim na stranicama Grada Zagreba. Izvršiti će se međuvremensko izjednačenje nekretnina koje su ugovorene u drugom vremenskom trenutku na dan vrednovanja.

TABLICA III						
GODIŠNJI INDEKSNİ NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2022.						
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Susedgrad-Vrapče</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Gračani-Remete</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Markuševac-Gornja Dubrava</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>CB Pantovčak - Tuškanac Medveščak</u>	Godišnji indeksi cijena stambenih objekata DZS-a na području Grada Zagreba *podaci za prva 3 kvartala	
Mjera građevinskog korištenja (Kin):	0.5 - 0.7	0.5 - 0.7	0.5 - 0.7	0.5 - 0.7	N/A	
Kategorija:	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	N/A	
Godina:	2022.	120.7	147.2	160.0	154.7	175.4
	2021.	96.0	134.4	123.8	136.1	152.7
	2020.	93.8	112.0	105.7	128.3	142.5
	2019.	93.1	101.7	93.9	128.0	131.8
	2018.	81.8	104.4	92.8	112.1	116.4
	2017.	91.8	113.9	93.2	102.6	105.1
	2016.	79.4	102.4	99.4	103.0	100.7
	2015.	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2014.	100.3	116.3	108.7	97.3	102.2
	2013.	84.4	131.5	110.9	108.8	103.5
	2012.	82.4	139.7	102.1	106.1	109.9
OZNAKA NIZA	III-1	III-2	III-3	III-4	III-5	

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%.

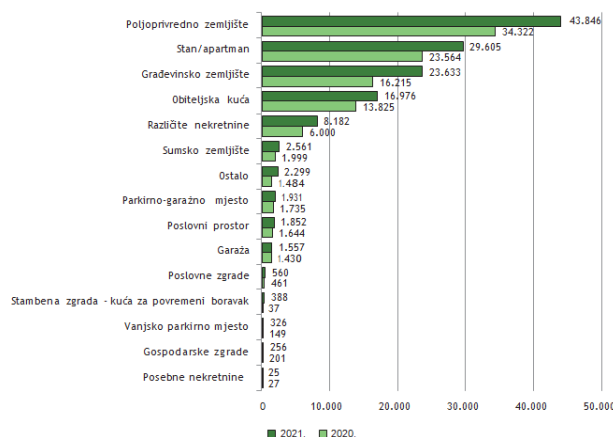


IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

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

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



Izvori: EIZ i MPGL.

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

2.2 Stanje katastarske čestice k.č.br. 2956 k.o. Stenjevec

MOGUĆNOST GRADNJE (prema dokumentima prostornog uređenja)	
Izvor:	GUP Grada Zagreba
Vrijeme čekanja do početka građevinskog ili nekog drugog korištenja:	-
Kategorija zemljišta:	1.
Namjena zemljišta:	D-javna i društvena namjena
Urbana pravila:	1.6 - Zaštita i uređenje dovršenih naselja
Zona komunalnog doprinosa:	2.
Prava i tereti koji utječu na vrijednost nekretnine:	-

KAKVOĆA I STVARNA SVOJSTVA KATASTARSKE ČESTICE	
Onečišćenje tla:	-
Utjecaj okoliša (buke i zagađenja zraka):	-
Mogućnost stvarnog korištenja i iskoristivosti:	-

POLOŽAJNA OBILJEŽJA KATASTARSKE ČESTICE	
Prometna dostupnost:	odlična



Udaljenost od centra grada:	dobra
Blizina javnog prometa:	dobra
Parking:	-
Blizina gradskih okupljališta:	dobra
Blizina povijesnih i kulturnih znamenitosti grada:	loša
Uređenost urbane infrastrukture:	loša
PROSJEČNA OCJENA	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.

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: površina - 3.643,00, dan vrednovanja 6.7.2023., kategorija građevinskog zemljišta - 1. kategorija, vrsta građevinskog korištenja/namjena – S, mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti – 0,6.



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

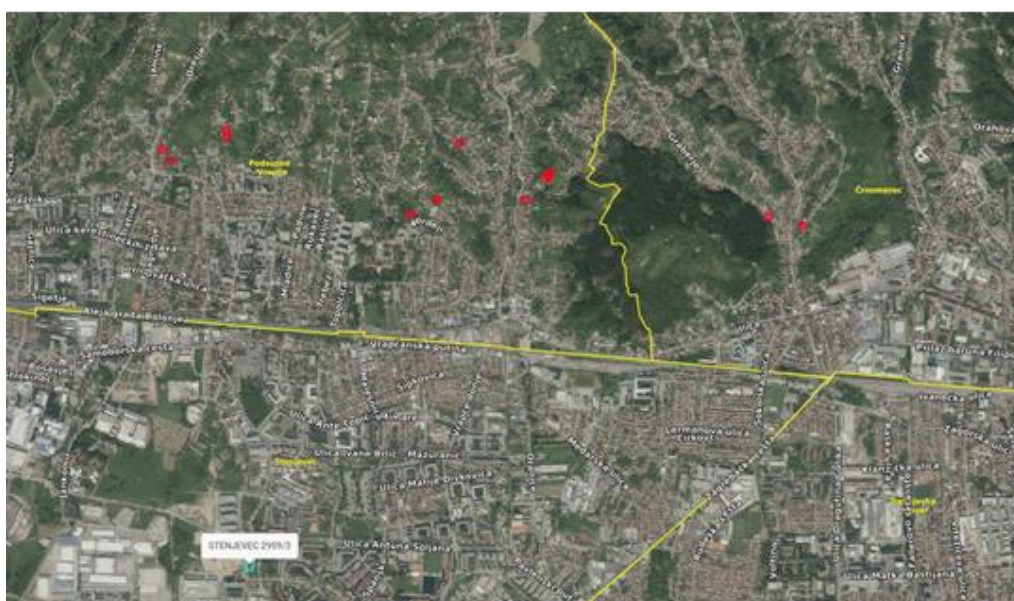
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

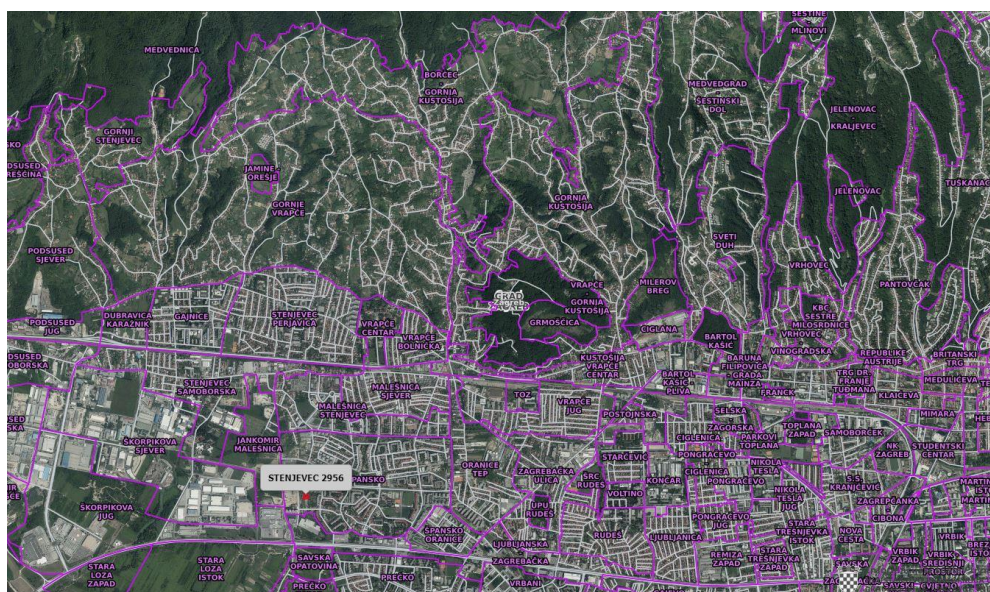
IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Budući da prema GUP-u grada Zagreba na predmetnom području nema zemljišta traženih obilježja obzirom na mjeru građevinskog korištenja, dostavljeni su raspoloživi podaci usporedivih nekretnina najbliže predmetu procjene, sukladno čl.57. st.6. ZPVN-a. Unutar četiri godine od dana utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, evidentirano je 11 realiziranih kupoprodaja usporedivih nekretnina.

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



Slika 7 cjenovni blok procjenjivane nekretnine i cjenovni blokovi poredbenih nekretnina



Slika 8 Položaj usporedivih nekretnina u odnosu na procijenjivanu nekretninu



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

Nekretnine iz zbirke kupoprodajnih cijena detaljno su analizirane prema usporedivim kriterijima: položaj u odnosu na procjenjivanu nekretninu, obilježja lokacije, veličina nekretnine, cjenovni blok i realizirana kupoprodajna cijena. Na temelju analize odabrane su nekretnine koje su usporedive sa predmetnom nekretninom.



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

3 IZRAČUN

Slijedom složenih podataka izrađena je tablica 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															
VRSTA NEKRETNOSTI	VRSTA UGOVORA	ADRESA	KČ.	K.O.	KČ.	K.O.	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	POVRŠINA IZ ZKUL. (m ²)	SUVLASNIŠKI UDIO KOJI JE U PROMETU	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI 180 mm	CIJENA PO m ² POVRŠINE (400 m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (810 m ²)	POBLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
G21	KP	LOVAČKI PUT, GRAD ZAGREB	930/7	GORNJI STENIEVEC	181	STENIEVEC	1336	1336		S	1. KATEGORIJA	0,60	753,45	100,00	NE	NE	27.3.2023	GORNJE VRAPČE	PROVEDENA EVALUACIJA
G22	KP	BREŽANSKA ULICA, GRAD ZAGREB	105/1	VRAPČE NOVO	1851/1	VRAPČE	1090	1090		S	1. KATEGORIJA	0,60	718,87	56,41	NE	NE	16.2.2023	GORNJE VRAPČE	PROVEDENA EVALUACIJA
G23	KP	LOVAČKI PUT 5, GRAD ZAGREB	927/3	GORNJI STENIEVEC	169/2	STENIEVEC	708	1.417,00	1/2	S	1. KATEGORIJA	0,60	1.302,61	176,55	NE	NE	24.9.2021	GORNJE VRAPČE	PROVEDENA EVALUACIJA
G24	KP	MANTEROVAČAK, GRAD ZAGREB	49/3	VRAPČE NOVO	49/3	VRAPČE	886	886,00		S	1. KATEGORIJA	0,60	678,13	90,29	NE	NE	22.7.2021	GORNJE VRAPČE	PROVEDENA EVALUACIJA
G25	KP	PUTINE, GRAD ZAGREB	845/45	GORNJI STENIEVEC	268/3	STENIEVEC	47	94,00	1/2	S	1. KATEGORIJA	0,60	11.228,45	73,29	NE	NE	28.9.2020	GORNJE VRAPČE	PROVEDENA EVALUACIJA
G26	KP	PUTINE, GRAD ZAGREB	845/20,845/21	GORNJI STENIEVEC	268/2	STENIEVEC	908	908,00		S	1. KATEGORIJA	0,60	581,21	73,29	NE	NE	28.9.2020	GORNJE VRAPČE	PROVEDENA EVALUACIJA
G27	KP	KVATERNIKOVA ULICA, GRAD ZAGREB	560/2	VRAPČE NOVO	568/2	VRAPČE	101	101,00		S	1. KATEGORIJA	0,60	748,12	98,01	NE	NE	23.4.2020	GORNJA KUSTOŠIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
G28	KP	KOŽINČEV BRIG, GRAD ZAGREB	225/1	VRAPČE NOVO	225/1, 225/2, 225/3	VRAPČE	779	779,00		S	1. KATEGORIJA	0,60	874,77	115,53	NE	NE	3.3.2021	GORNJA KUSTOŠIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
G29	KP	POFOR 44, GRAD ZAGREB	714/4	VRAPČE NOVO	714/4	VRAPČE	4	4,00		S	1. KATEGORIJA	0,60	753,19	100,00	NE	NE	8.9.2020	GORNJA KUSTOŠIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
G210	KP	KORDEJL, GRAD ZAGREB	1062/1	VRAPČE NOVO	1862/1	VRAPČE	1238	1.238,00		S	1. KATEGORIJA	0,60	436,89	56,41	NE	NE	10.3.2021	GORNJE VRAPČE	PROVEDENA EVALUACIJA
G211	KP	GRABERJE, GRAD ZAGREB	616/7,616/8	VRAPČE NOVO	616/7	VRAPČE	274	274,00		S	1. KATEGORIJA	0,60	437,96	57,89	NE	NE	19.2.2021	GORNJA KUSTOŠIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Tablica 2 Nacrt izvzatka

Grubo čišćenje izvzatka:

Predmetna nekretnina se nalazi u cjenovnom bloku ŠPANSKO.

Na temelju analize nekretnina iz zbirke kupoprodajnih cijena izdvojene su nekretnine s obzirom na realiziranu kupoprodajnu cijenu, te su izdvojene sve nekretnine čija je cijena niža od 70 EUR/m² ili viša od 115 EUR/m² (eliminacija netipičnih iznosa prema čl.4. st.3. Pravilnika).

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



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

VRSTA NEKRETNINE	ADRESA	POVRŠINA (M2)	CIJENA (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN PRODAJE	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG IZJEDNAČAVANJA (EUR/m ²)
GZ1	LOVAČKI PUT, GRAD ZAGREB	1.336,00	100,00	27.3.2023	120,70	120,70	100,00
GZ2	BREŽANSKA ULICA, GRAD ZAGREB	1.090,00	95,41	16.2.2023	120,70	120,70	95,41
GZ4	MANTEROVČAK, GRAD ZAGREB	886,00	90,29	22.7.2021	96,00	120,70	113,52
GZ5	PUTINE, GRAD ZAGREB	47,00	73,29	28.9.2020	93,80	120,70	94,31
GZ6	PUTINE, GRAD ZAGREB	908,00	73,29	28.9.2020	93,80	120,70	94,31
GZ7	KVATERNIKOVA ULICA, GRAD ZAGREB	101,00	99,01	23.4.2020	93,80	120,70	127,40
GZ9	POTOK 44, GRAD ZAGREB	4,00	100,00	8.9.2020	93,80	120,70	128,68

Tablica 3 Prilagođena cijena pomoću indeksa cijena nekretnina

Isključivanje neuobičajenih okolnosti

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

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



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

VRSTA NEKRETNINE	ADRESA	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	POVRŠINA (M ²)	CIJENA (EUR/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA %	PROSJEČNA CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA
GZ1	LOVAČKI PUT, GRAD ZAGREB	27.3.2023	1.336,00	100,00	-7,12	<u>107,66 €</u>
GZ2	BREŽANSKA ULICA, GRAD ZAGREB	16.2.2023	1.090,00	95,41	-11,38	
GZ4	MANTEROVČAK, GRAD ZAGREB	22.7.2021	886,00	113,52	5,44	
GZ5	PUTINE, GRAD ZAGREB	28.9.2020	47,00	94,31	-12,40	
GZ6	PUTINE, GRAD ZAGREB	28.9.2020	908,00	94,31	-12,40	
GZ7	KVATERNIKOVA ULICA, GRAD ZAGREB	23.4.2020	101,00	127,40	18,34	
GZ9	POTOK 44, GRAD ZAGREB	8.9.2020	4,00	128,68	19,52	

Tablica 4 Odstupanje od prosječne cijene

Za svih 7 nekretnina, transakcija - kupoprodaja je realizirana unutar četiri godine, nekretnine su međusobno približno slične, iz istog usporedivog cjenovnog područja, što se i primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine (prema ZPVN i Pravilniku).

Obzirom da je pronađeno 7 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 **107,66 EUR/m²**

Nekretnina	Neto korisna površina (m ²)	Jedinična cijena EUR/m ²	Ukupna tržišna vrijednost EUR-a	Ukupna tržišna vrijednost HRK-a
nekretnina na adresi Ulica Marije Radić 0, Grad Zagreb, z.k.č. 334/18 k.o. Vrapče	2.194,00	107,66	236.206,04	1.779.694,41

Tablica 5 Pregled jedinične i ukupne tržišne vrijednosti nekretnine



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

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

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Procjena naknade za gubitak prava (čl. 51. i čl. 4. st. A. podst. 43 ZPVN-a)

Nema naknade za gubitak prava.

Procjena naknade za posljedične gubitke (čk. 52 ZPVN-a i Prilog 11. Pravilnika)

Nema naknade za posljedične gubitke.

Procjena naknade za posljedične dobitke (čl. 53 ZPVN-a i Prilog 11. Pravilnika)

Nema posljedičnih dobitaka.



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 na z.k.č.br. 334/18 k.o. Vrapče, Ulica Marije Radić, ukupne površine 610 čhv (2194 m²) m² s iznosom od:

236.206,04 EUR

odnosno zaokruženo

(prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH od 08.05.2023. MPUGDI):

236.000,00 EUR

(slovima: dvjesto trideset i šest tisuća eura i 00/100)

što prema fiksnom tečaju konverzije (1 € = 7,53450 kn) približno odgovara vrijednosti od:

1.779.694,41kn



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

5 IZJAVA PROCJENITELJA

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

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

6 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

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

Izradila i ovjerila:

Nedjeljka Čengija, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina





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

7 PRILOZI

Prilog 1 Fotografije





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

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

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Prilog 2 Zahtjev za izradu procjembenog elaborata



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE
Sektor za pravne poslove
Odjel za pripremu zemljišta za gradnju
Odsjek za imovinsko-pravne poslove
Trg Stjepana Radića 1

KLASA: 944-01/22-001/250
URBROJ: 251-11-12-1/002-23-10
Zagreb, 5. srpnja 2023.

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

PREDMET: - z.k.č. 334/18 k.o. Vrapče
- procjena tržišne vrijednosti nekretnine, traži se

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet dostavio je pisani prijedlog za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa radi izgradnje Dječjeg vrtića Stenjevec u Ulici Marije Radić.

Geodetskim elaboratom RN 47/2023 k.o. Stenjevec formirane su parcele koje ulaze u obuhvat buduće izgradnje, uključivo z.k.č. 334/127, k.o. Vrapče, površine 2189 m² nastale od 2189/2194 dijela z.k.č. 334/18 k.o. Vrapče i koja promjenom granice katastarske općine dobiva oznaku z.k.č. 5402 k.o. Stenjevec. Z.k.č. 334/18, oranica u Kotarnici, površine 610 čhv (2194 m²), upisana je u z.k.ul. 110437 k.o. Vrapče kao vlasništvo Grada Zagreba.

Ista nekretnina prema stanju u katastarskom operatu odgovara k.č. 2956, površine 2643 m², upisanog u PL 2806 k.o. Stenjevec, korisništvo Grada Zagreba.

Molimo da temeljem Ugovora reg. br. 1043/2022 i okvirnog troškovnika stavka A1 od 3. listopada 2022., dostavite ovom Uredu, pozivom na gornju Klasu, procjenu tržišne vrijednosti z.k.č. 334/18 k.o. Vrapče, površine 610 čhv (2194 m²), izrađenu sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/2015), kako bi mogli pristupiti izradi Ugovora o darovanju nekretnine.

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

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

Na znanje:

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





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

Prilog 3 Kopija geodetskog elaborata



GEO MEDIA d.o.o. za geodetske poslove

Dubrava 120, Zagreb

012924944

geo@geo-media.hr

www.geo-media.hr

IBAN HR79 2340 0091 1105 4142 8

OIB 63264844366

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

Katastarska općina: STENJEVEC, MBR 335592

Broj katastarskog plana: 19, 21

Investitor: GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB, OIB: 61817894937

Broj elaborata iz
Zbirke GE:

k.o. STENJEVEC

GEODETSKI ELABORAT

za potrebe provođenje promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu:

- GE2 - PROVEDBA LOKACIJSKE DOZVOLE

na k.č. 2956, 2959/3, 2960, 2961, 2963, 2964/1, 2965/1 u K.O. STENJEVEC

Naziv predmeta: GRAD ZAGREB - PROVEDBA LOKACIJSKE DOZVOLE



Izradio/a:
Petričević Mandica

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Vedran Peran

Odgovorna osoba pravne osobe
Peran Vedran

Zagreb, 14. 04. 2023.

Broj elaborata: 39/2023

Vedran Peran
mag. ing. geod. i inženj.
Ovlaštenost izdane geodetske
GEO MEDIA d.o.o.
Zagreb

Geo 1054





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



GEO MEDIA d.o.o.

za geodetske poslove

Dubrava 120, 10 040 Zagreb
Tel. +385 1 2924 944
Mob. +385 91 789 6571
E-mail: geo@geo-media.hr

www.geo-media.hr
IBAN HR7923400091110541428
OIB 63264844366

Investitor:
GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb
OIB 61817894937

Katastarska općina: VRAPČE
MBR: 335606
Detaljni list: 4

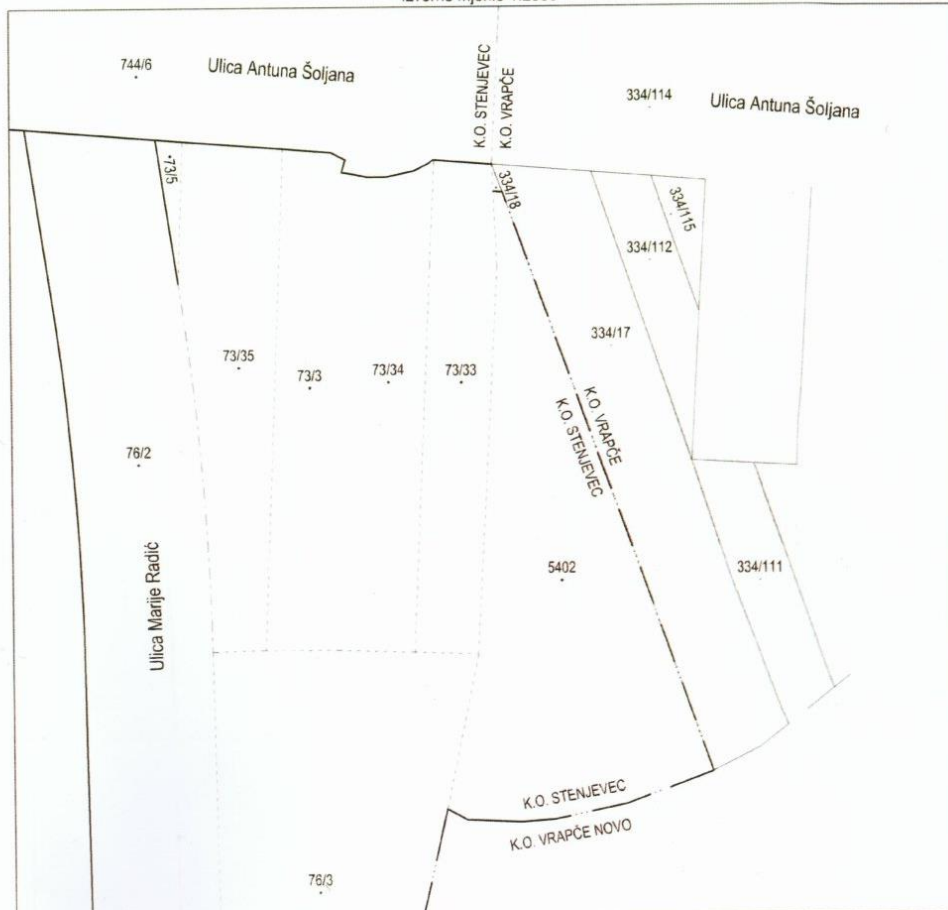
KOPIJA KATASTARSKOG PLANA 4

ZEMLJIŠNOKNJIŽNE OZNAKE ČESTICA

- stanje prije promjene -

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880



Izradila:
Mandica Petričević, geod.teh.
Zagreb, travanj 2023. godine
Broj elaborata: 2023-039

Ovjerio:
Vedran Peran, dipl.ing.geod.

Vedran Peran
mag.ing.geod. i geod. inženjer
Ovlašten/izdaje geodezijske
GEO MEDIA d.o.o.
Zagreb





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



GEO MEDIA d.o.o.

za geodetske poslove

Dubrava 120, 10 040 Zagreb
Tel. +385 1 2924 944
Mob. +385 91 789 6571
E-mail: geo@geo-media.hr

www.geo-media.hr
IBAN HR923400091110541428
OIB 63264844366

Investitor:
GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb
OIB 61817894937

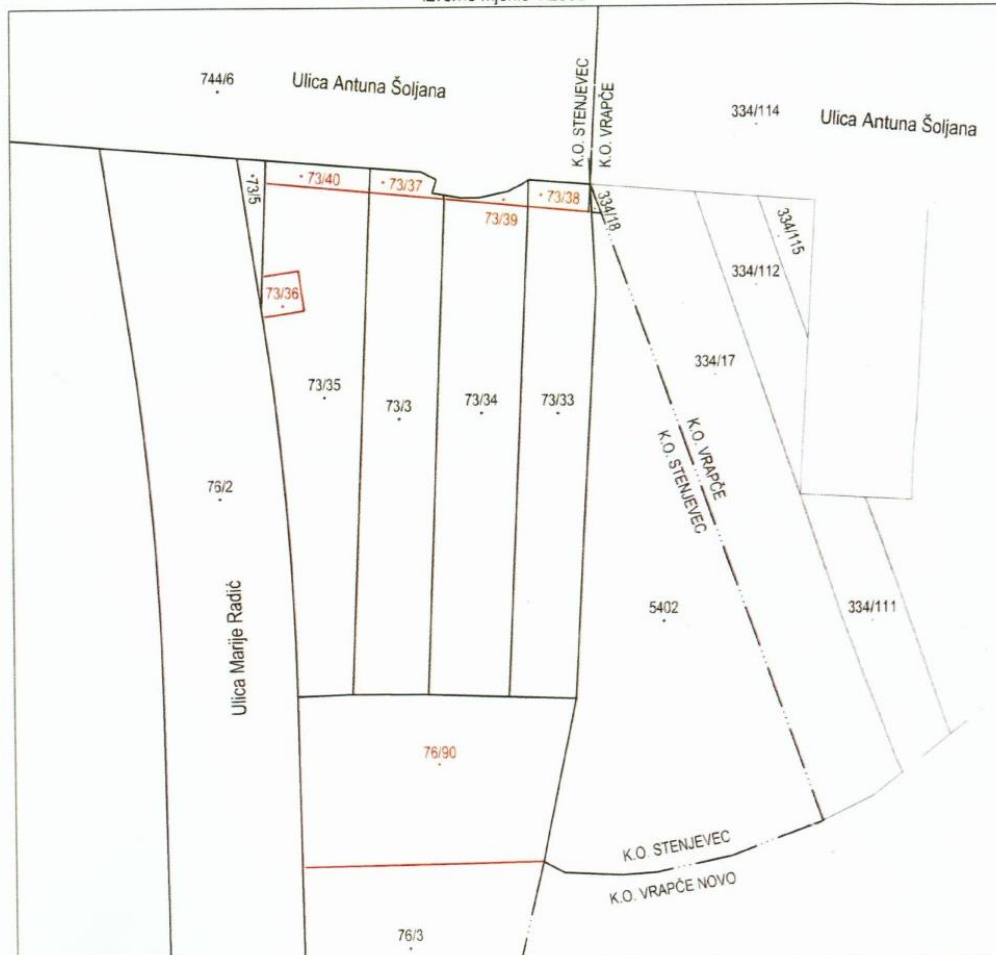
Katastarska općina: VRAPČE
MBR: 335606
Detaljni list: 4

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA 4

ZEMLIŠNOKNJIZNE OZNAKE ČESTICA

- predloženo novo stanje -

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Izradila:
Mandica Petričević, geod.teh.
Zagreb, travanj 2023. godine
Broj elaborata: 2023-039

Ovjerio:
Vedran Peran, dipl.ing.geod.

Vedran Peran
mag.ing.geod., dipl.ing.
Ovlaštenik za geodetske
POSREDOVANJE
GEO MEDIA d.o.o.
Zagreb





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

Prilog 4 Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 12.07.2023. 10:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335606, VRAPČE

Broj ZK uložka: 110437

Broj zadnjeg dnevnika: Z-32680/2011
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	334/18	ORANICA U KOTARNICI		610		Pripis iz uložka 3381
		UKUPNO:		610		

B Vlastovnica

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

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 24.01.2011. broj Z-3387/11 Temeljem prijedloga radi utvrđenja vlasništva zaprimljenog kod Grada Zagreba dana 19. siječnja 2011. zabilježuje se spor na nekretnini koja se sastoji od zkčbr. 334/18 oranica u Kotarnici površine 610 čhv	ZABILJEŽBA SPORA

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.07.2023.



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Prilog 5 Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 12.07.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

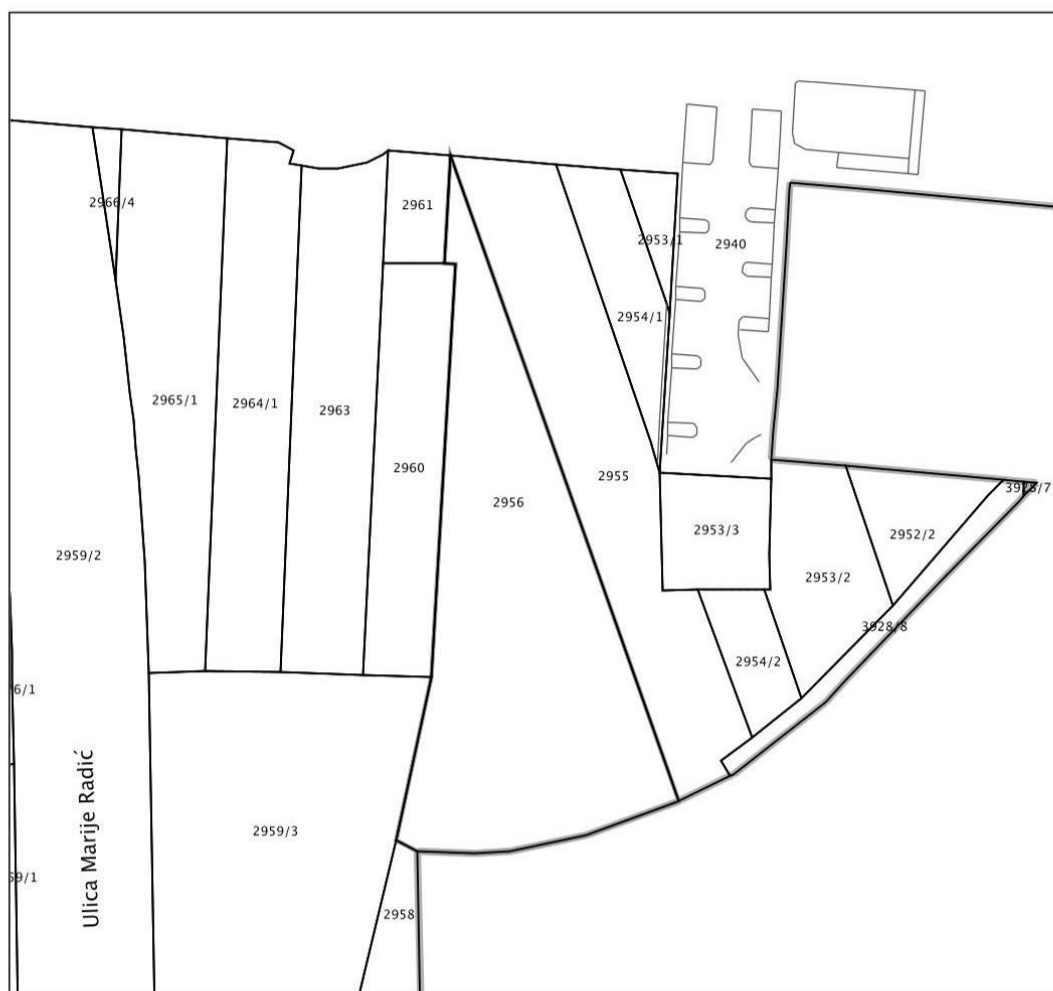
K.o. STENJEVEC

k.č.br.: 2956

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000





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

Prilog 6 Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.07.2023. 10:25

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STENJEVEC (Mbr. 335592)

Posjedovni list: 2806

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

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		96/1	MEDPOTOKI	110	2		
			LIVADA	110			
		96/2	MEDPOTOKI	713	2		
			LIVADA	713			
		99/1	MEDPOTOKI	2534	2		
			LIVADA	2534			
		100	MEDPOTOKI	240	2		
			MOČVARA	240			
		118/2	MEDPOTOKI	95	2		
			PUT	95			
		120/2	ŠUBLINOV BRIJEG	27	2		
			KRŠ	27			
		121/3	DOBRILLOVIĆEVA	65	2		
			DIO ZGR.	8			
			KRŠ	57			
		211	Lovački put	233	2		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	233			
		212	LOVAČKI PUT	4049	2		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	149			
			ORANICA	3900			
		244/1	NOVE PUTINE	224	3		
			ORANICA	224			
		244/2	NOVE PUTINE	265	3		
			ORANICA	265			
		250/4	MALE PUTINE	388	3		
			LIVADA	388			



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

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
		2916/2	PAVIĆEVA	66	19		
			ULICA	66			
		2916/3	DOLINA	468	19		
			ORANICA	468			
		2916/4	DOLINA	705	19		
			ORANICA	705			
		2918	KOTARNICA	39	19		
			ORANICA	39			
		2922/10	KORAJČEVA	3092	19		
			ORANICA	3092			
		2922/11	KORAJČEVA	43	19		
			ORANICA	43			
		2925	KORAJČEVA	2897	19		
			ZGRADA	7			
			ORANICA	2890			
		2939/4	STULIĆEVA	1866	19		
			ST.ZGR.BR.12-20, Zagreb, Ulica Vlah Stulića 14, 20, 18, 16, 12	1637			
			DVORIŠTE	229			
		2941/1	VLAHA STULIĆA	2543	19		
			ZGRADA	13			
			ORANICA	2530			
		2942	STULIĆEVA	1836	19		
			ST.ZGR.BR.2-10, Zagreb, Ulica Vlah Stulića 6, 8, 2, 10, 4	1585			
			DVORIŠTE	251			
		2947	Ulica Vlah Stulića	15204	19		
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	15204			
		2951/1	ŠPANSKO	420	19		
			SKLONIŠTE	420			
		2952/2	KOTARNICA	309	19		
			ORANICA	309			
		2953/1	Ulica Antuna Šoljana	115	19		
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	115			
		2953/2	KOTARNICA	560	19		
			ORANICA	560			
		2953/3	Ulica Antuna Šoljana	371	19		
			ULICA	371			
		2954/1	Ulica Antuna Šoljana	361	19		
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	361			
		2954/2	KOTARNICA	232	19		
			ORANICA	232			
		2955	Ulica Antuna Šoljana	1657	21		
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	1657			
		2956	KOTARNICA	2643	21		
			ORANICA	2643			



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

Prilog 7 Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE

KLASA: 940-01/23-028/555
URBROJ: 251-11-01/21-23-3
Zagreb, 7. srpnja 2023.

IVNE GRAĐEVINA d.o.o.
NEDJELJKA ČENGIJA
Lastovska ulica 2a
10 000 Zagreb

PREDMET: - zemljište, k.č. 2956 i 2959/3, obje k.o. Stenjevec
- zahtjev ID 55006
- izvadak iz ZKC-a ID 40402
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta oznake k.č. 2956 i 2959/3, obje k.o. Stenjevec. Predmetne nekretnine se prema Planu približnih vrijednosti nalaze u cjenovnom bloku Špansko.

Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC-a: 1. kategorija, stambena namjena S, mjera građevinskog korištenja $ki=0,6$. Budući da prema GUP-u grada Zagreba na predmetnom području nema zemljišta traženih obilježja obzirom na mjeru građevinskog korištenja, dostavljaju se raspoloživi podaci usporedivih nekretnina najbliže predmetu procjene, sukladno čl. 57. st. 6. ZPVN-a.

Za podneseni zahtjev i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, a u svrhu izrade procjemenog elaborata u ime i za račun Grada Zagreba, procjenitelj je oslobođen plaćanja upravnih pristojbi temeljem čl. 8. st. 1. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, br. 115/16).

S poštovanjem,





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

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: NEDIJELKA ČENGUJA (50798796628)

ID Izvatka: 40402

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	LOVAČKI PUT, GRAD ZAGREB	BREŽANSKA ULICA, GRAD ZAGREB	LOVAČKI PUT 9, GRAD ZAGREB	MANTEROVČAK, GRAD ZAGREB	PUTINE, GRAD ZAGREB	PUTINE, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	930/7	1051/1	927/3	49/3	845/45	845/20,845/21
6	K.O.	GORNJI STENJEVEC	VRAPČE NOVO	GORNJI STENJEVEC	VRAPČE NOVO	GORNJI STENJEVEC	GORNJI STENJEVEC, GORNJI STENJEVEC
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	1336	1090	1417	886	94	908
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	1336	1090	708	886	47	908
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			1/2		1/2	
10	K.Č.	181	1051/1	169/2	49/3	260/3	260/2
11	K.O.	STENJEVEC	VRAPČE	STENJEVEC	VRAPČE	STENJEVEC	STENJEVEC
12	NAMJENA	S	S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)	753,45	718,87	1.322,61	678,13	11.228,45	581,21
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	100,00	95,41	176,55	90,29	73,29	73,29
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
19	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	27.03.2023	16.02.2023	24.09.2021	22.07.2021	28.09.2020	28.09.2020
20	CIJENOVNI BLOK	GORNJE VRAPČE	GORNJE VRAPČE	GORNJE VRAPČE	GORNJE VRAPČE	GORNJE VRAPČE	GORNJE VRAPČE
21	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



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	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	KVATERNIKOVA ULICA, GRAD ZAGREB	KOŽIČEV BREG, GRAD ZAGREB	POTOK 44, GRAD ZAGREB	KORDEJIL, GRAD ZAGREB	GRABERJE, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	560/2	225/1	714/4	1062/1	616/7,616/8
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m²)		101	779	4	1238
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		101	779	4	1238
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					
10	K.Č.	KATASTAR	560/2	225/1, 225/2, 225/3	714/4	1062/1
11	K.O.		VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE
12	NAMJENA	S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,60	0,60	0,60	0,60
		Kin max		0,60	0,60	
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)	749,12	874,77	753,19	426,89	437,96
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	99,01	115,53	100,00	56,41	57,89
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	23.04.2020	03.03.2021	08.09.2020	10.03.2021	19.02.2021
19	CIJENOVNI BLOK	GORNJA KUSTOŠIJA	GORNJA KUSTOŠIJA	GORNJA KUSTOŠIJA	GORNJE VRAPČE	GORNJA KUSTOŠIJA
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



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

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA MARJE RADIĆ 0, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 2956; 2959/3 k.o. STENJEVEC, GRAD ZAGREB; STENJEVEC, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku ŠPANSKO.

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

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

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

KLASA: 940-01/23-028/555

URBROJ: 251-11-01/21-23-2

ZAGREB, 7.7.2023.

IZRADIO/IZRADILA:
MARINA DESANTOLO
H. Desantolo

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

NAMJENA: GP - IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimске športove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje



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

Prilog 8 Zahtjev za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

ID Zahtjeva: 55006	
Datum podnošenja zahtjeva: 6.7.2023.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)	
ŽUPANIJA/GRAD:	ZAGREB
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnosti:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	STENJEVEC, GRAD ZAGREB 2956, STENJEVEC, GRAD ZAGREB 2959/3
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	VRAPČE 334/18, VRAPČE 76/3
Grad/Općina:	GRAD ZAGREB
Naselje:	ZAGREB
Ulica/Trg:	ULICA MARIJE RADIĆ
Kućni broj:	0
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	6.7.2023.
Dan kakvoće:	6.7.1968.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	RJEŠAVANJE IMOVINSKO PRAVNIH ODNOSA RADI IZGRADNJE Dječjeg vrtića STENJEVEC U ULICI MARIJE RADIĆ
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI	
Površina (m2):	3643
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti)	1. KATEGORIJA



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

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

nekretnina, NN 105/2015):	
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	S
Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	,6
Površina:	3643
NAPOMENA	
NARUČITELJ: GRAD ZAGREB KLASA PREDMETA: 944-01/22-001/250 I 944-01/22-001/250 OSLOBOĐENO OD PLAĆANJA UPRAVNE PRISTOJBE ZEMLJIŠTA SE PREMA GUP-U GRADA ZAGREBA NALAZE U NAMJENI D- ZEMLJIŠTA ĆE SE PROCJENJIVATI PREMA NAČELU PRETHODNOG UČINKA.	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	17.3.2021. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	TRGOVAČKI SUD
Dan isteka važenja ovlaštenja:	17.3.2025. 0:00:00
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	NEDJELJKA
Prezime:	ČENGIJA
Adresa:	
Telefon:	098381731
e-mail:	IVNE.GRADJEVINA@GMAIL.COM



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

KLASA: 940-01/23-019/165
URBROJ: 251-11-31/01-23-4
Zagreb, 18. srpnja 2023.

REPUBLIKA HRVATSKA GRAD ZAGREB	
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE	
Primljeno: 25.07.2023. 12:03 h	Ustrojstvena jedinica:
Klasifikacijska oznaka:	251-11-12
944-01/22-001/250	Prilozi:
Redni broj pismena:	0
23-24	Vrijednost:



2as0z1Ykt0uy8DK5fGdyWA

MM

ODJEL ZA PRIPREMU ZEMLJIŠTA ZA
GRADNJU
Trg Stjepana Radića 1

PREDMET: DV Malešnica
- mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva, dostavlja se

Veza Klasa: 944-01/22-001/250

Obavještavamo Vas da je Procjeniteljsko povjerenstvo na 23. sjednici, održanoj 13. srpnja 2023. na Vaš zahtjev pod točkama 11.1. i 11.2. razmatralo procjembene elaborate izradene u srpnju 2023. od tvrtke IvNe građevina d.o.o.:

- br. 58/GZ/Z/2023 za zemljište oznake z.k.č. 76/3 k.o. Stenjevec i
- br. 59/GZ/Z/2023 za zemljište oznake z.k.č. 334/18 k.o. Vrapče.

Povjerenstvo je nakon razmatranja predmetnih elaborata jednoglasnom odlukom donijelo mišljenje da se isti prihvaćaju. U prilogu dopisa dostavlja se zapisnik s gore navedene sjednice.

S poštovanjem,

P.O. PROČELNICE
Ruža Lisac, dipl.ing.građ.





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

KLASA: 940-01/23-018/23
URBROJ: 251-11-01/023-23-6
Zagreb, 13. srpnja 2023.

ZAPISNIK

23. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva sastavljen 13. srpnja 2023. god. u sobi 108, 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. Dubravka Petra Lubin, članica Povjerenstva
4. Dinko Selak, član Povjerenstva

Zapisničarka: Morena Far

NOVI ELABORATI:

1. UL. RADOSLAVA CIMERMANA - davanje mišljenja o uskladenosti procjembenih elaborata izrađenih u veljači 2023. od stalne sudske vještakinje Sanje Loine Matančević d.i.a. u postupku osiguranja dokaza;
 - 3.1 Klasa predmeta: 940-01/23-022/59 - Elaborat za zemljište oznake z.k.č. 3419/1, 3419/15 i 3419/16 sve k.o. Klara, nf. z.k.č. 2698/1;3, 2693 i 2694 sve k.o. Zaprudski otok.
 - 3.2 Klasa predmeta: 940-01/23-022/72 - Elaborat za zemljište oznake z.k.č. 2357/17 k.o. Klara.

3.3 Klasa predmeta: 940-01/23-022/65 -- Elaborat za zemljište oznake z.k.č. 3492/1 k.o. Klara.
Izjestitelj: Dean Čizmar

2. DAROVANJE, z.k.č. 1667/14 i dr. sve k.o. Odra Nova (Klasa predmeta: 940-01/23-019/153) -- davanje mišljenja o uskladenosti procjembenog elaborata izrađenog u lipnju 2022. od stalnog sudskog vještaka Damira Kurfursta, d.i.g., za zemljišta oznake z.k.č. 1667/14 i dr. sve k.o. Odra Nova.
Izjestitelj: Dean Čizmar

3. TREPČANSKA ULICA 48, DUBRAVA (Klasa predmeta: 940-01/23-019/93) -- davanje mišljenja o uskladenosti procjembenog elaborata br. 35/GZ/Z/2023 izrađenog u ožujku 2023. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 2986/4374 k.o. Granešina.
Izjestitelj: Dean Čizmar

4. ULICA ZVONIMIRA RIHTMANA (Klasa predmeta: 940-01/23-019/158) -- davanje mišljenja o uskladenosti procjembenog elaborata br. 49/GZ/Z/2023 izrađenog u svibnju 2023. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 4919/11 i 4931/16 obje k.o. Grad Zagreb.
Izjestiteljica: Dubravka Petra Lubin

5. MEDARSKA ULICA 80A (Klasa predmeta: 940-01/23-019/157) -- davanje mišljenja o uskladenosti procjembenog elaborata br. 45/GZ/Z/2023 izrađenog u svibnju 2023. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. k.o. Grad Zagreb.
Izjestitelj: Dinko Selak
Izjestiteljica: Dubravka Petra Lubin

6. OZALJSKA 146, GARAŽE -- davanje mišljenja o uskladenosti procjembenih elaborata izrađenih u prosincu 2022. od stalnog sudskog vještaka Tomislava Zadre, struč.spec.ing.acdif., za garaže u svrhu prodaje;

3.1 Klasa predmeta: 940-01/23-019/131 -- Elaborat br. TD: GZ-372-01/22-01/1042 za garažu (E32) u prizemlju, površine 10,00 m².

3.2 Klasa predmeta: 940-01/23-019/132 -- Elaborat br. TD: GZ-372-01/22-01/1043 za garažu (E33) u prizemlju, površine 10,08 m².

Izjestitelj: Dinko Selak

7. KIKIĆEVA 16, 22, 24 I 26, GARAŽE – davanje mišljenja o usklađenosti procjembenih elaborata izrađenih u travnju 2023. od od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za garaže u svrhu prodaje;

23./2023. sjednica Točka.br.	Klasa predmeta	ID garaže	Adresa garaže	Površina (m2)
7.1.	23-019/126	ID 432	Kikićeva 22	20,55
7.2.	23-019/127	ID 477	Kikićeva 16	17,00
7.3.	23-019/128	ID 374	Kikićeva 16	17,39
7.4.	23-019/129	ID 484	Kikićeva 16	21,00
7.5.	23-019/130	ID 414	Kikićeva 16	21,55
7.6.	23-019/133	ID 718	Kikićeva 26	17,39
7.7.	23-019/134	ID 627	Kikićeva 26	20,00
7.8.	23-019/135	ID 375	Kikićeva 26	17,39
7.9.	23-019/136	ID 571	Kikićeva 24	17,59
7.10.	23-019/137	ID 371	Kikićeva 24	17,00

Izvjestitelj: Dinko Selak

8. SARAJEVSKA (Klasa predmeta: 940-01/23-022/91) – davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. TD: 22/23 izrađenog u travnju 2023. od stalnog sudskog vještaka Tomislava Zadre, struč.spec.ing.aedif., za zemljište oznake z.k.č. 2553 k.o. Zaprudski otok u postupku izvlaštenja.

Izvjestitelj: Branimir Majčica

9. BOLMANSKA 1, GARAŽA (Klasa predmeta: 940-01/23-019/125) – davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 23/GZ/G/2023 izrađenog u travnju 2023. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za garažu na adresi Bolmanska 1 u prizemlju, površine 17,43 m².

Izvjestitelj: Branimir Majčica

10. GROBLJE MARKOVO POLJE - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenih elaborata izrađenih u lipnju 2023., od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljišta;

- 10.1. Klasa predmeta: 940-01/23-019/159 – Elaborat br. 50/GZ/Z/2023 za zemljište oznake z.k.č. 1484/3 i 1484/43 obje k.o. Đurđekovec.
- 10.2. Klasa predmeta: 940-01/23-019/159 – Elaborat br. 51/GZ/Z/2023 za zemljište oznake z.k.č. 793/9 k.o. Đurđekovec.
- 10.3. Klasa predmeta: 940-01/23-019/160 – Elaborat br. 52/GZ/Z/2023 za zemljište oznake z.k.č. 1488/2 k.o. Đurđekovec.
- 10.4. Klasa predmeta: 940-01/23-019/160 – Elaborat br. 53/GZ/Z/2023 za zemljište oznake z.k.č. 1488/4 k.o. Đurđekovec.
- 10.5. Klasa predmeta: 940-01/23-019/160 – Elaborat br. 54/GZ/Z/2023 za zemljište oznake z.k.č. 1488/10 k.o. Đurđekovec.

Izvjestitelj: Branimir Majčica

11. DJEČJI VRTIĆ MALEŠNICA – PODRUČNI OBJEKT STENJEVEC - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenih elaborata izrađenih u srpnju 2023., od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljišta;

11.1. Klasa predmeta: 940-01/23-019/165 – Elaborat br. 58/GZ/Z/2023 za zemljište oznake z.k.č. 76/3 k.o. Stenjevec.

11.2. Klasa predmeta: 940-01/23-019/165 – Elaborat br. 59/GZ/Z/2023 za zemljište oznake z.k.č. 334/18 k.o. Vrapče.

Izvjestitelj: Branimir Majčica

DOPUNE ELABORATA:

1.Točka dopune: IZGRADNJA AUTOBUSNIH STAJALIŠTA, GORNJE PREKRIŽJE - PANTOVČAK (Klasa predmeta: 940-01/22-022/178) – davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata izrađene u travnju 2023., od stalnog sudskog vještaka Hrvoja Baliće, dipl.ing., za zemljište oznake z.k.č. 8565/11 k.o. Grad Zagreb u postupku izvlaštenja. (negativno mišljenje na 37./2022. sjednici).

Izvjestiteljica: Dubravka Petra Lubin

2.Točka dopune: BRANIMIROVA, SESVETE (Klasa predmeta: 940-01/22-022/172) – davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata br. 101/2021 izrađenu u travnju 2023. od stalnog sudskog vještaka Ivana Čevića, d.i.g., za zemljište oznake z.k.č. 365/5 k.o. Sesvete Novo u postupku potpunog izvlaštenja. (negativno mišljenje na 26./2022. sjednici).

Izvjestiteljica: Dubravka Petra Lubin

NOVI ELABORATI: 28 kom.

DOPUNE ELABORATA: 2 kom.

Mišljenje Povjerenstva je slijedeće:

NOVI ELABORATI:

Točka 1.1.

Povjerenstvo ne prihvaća elaborat.

Povjerenstvo smatra da nisu ispravno utvrđena obilježja procjenjivanih nekretnina. Nekretnina oznake z.k.č. 3419/16 k.o. Klara prema važećem GUP-u Grada Zagreba nalazi se na površinama

zaštitnog zelenila (planska oznaka Z), te je to mjerodavno obilježje za utvrđivanje tržišne vrijednosti.

Kako se i ostale nekretnine nalaze tik uz željezničku prugu (zaštitnom koridoru pruge) kako je i navedeno u procjembenom elaboratu, mišljenja smo da se trebalo utvrditi isto obilježje kao i za prethodnu nekretninu.

Pravilnik o općim uvjetima za građenje u zaštitnom pružnom i infrastrukturnom pojasu sukladno članku 4. stavak 1., podstavak 14. (NN 5/23) propisuje:

„Zaštitni pružni pojas« je pojas koji čini zemljište s obje strane željezničke pruge odnosno kolosijeka širine po 100 m, mjereno vodoravno od osi krajnjega kolosijeka, kao i pripadajući zračni prostor. Zaštitni pružni pojas uključuje i infrastrukturni pojas.“

Članak 6. stavak 1. istoga Pravilnika propisuje: „U pružnom pojasu ne smiju se graditi nikakve građevine za potrebe vanjskih korisnika osim onih koje su uvjetovane križanjem sa željezničkom prugom.“

Sukladno navedenom procjeniteljica je pogrešno utvrdila obilježja procjenjivanih nekretnina.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 1.2.

Povjerenstvo ne prihvaća elaborat.

Povjerenstvo smatra da nisu ispravno utvrđena obilježja procjenjivanih nekretnina. Nekretnina oznake z.k.č. 2357/14 k.o. Klara prema važećem GUP-u Grada Zagreba nalazi se na površinama unutar zaštitnog pružnog pojasa, te je to mjerodavno obilježje za utvrđivanje tržišne vrijednosti.

Kako se i ostale nekretnine nalaze tik uz željezničku prugu (zaštitnom koridoru pruge) kako je i navedeno u procjembenom elaboratu, mišljenja smo da se trebalo utvrditi isto obilježje kao i za prethodnu nekretninu.

Pravilnik o općim uvjetima za građenje u zaštitnom pružnom i infrastrukturnom pojasu sukladno članku 4. stavak 1., podstavak 14. (NN 5/23) propisuje:

„Zaštitni pružni pojas« je pojas koji čini zemljište s obje strane željezničke pruge odnosno kolosijeka širine po 100 m, mjereno vodoravno od osi krajnjega kolosijeka, kao i pripadajući zračni prostor. Zaštitni pružni pojas uključuje i infrastrukturni pojas.“

Članak 6. stavak 1. istoga Pravilnika propisuje: „U pružnom pojasu ne smiju se graditi nikakve građevine za potrebe vanjskih korisnika osim onih koje su uvjetovane križanjem sa željezničkom prugom.“

Sukladno navedenom procjeniteljica je pogrešno utvrdila obilježja procjenjivanih nekretnina.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 1.3.

Povjerenstvo ne prihvaća elaborat.

Povjerenstvo smatra da nisu ispravno utvrđena obilježja procjenjivanih nekretnina. Nekretnina oznake z.k.č. 3429/1 k.o. Klara prema važećem GUP-u Grada Zagreba nalazi se na površinama unutar zaštitnog pružnog pojasa, te je to mjerodavno obilježje za utvrđivanje tržišne vrijednosti.

Kako se i ostale nekretnine nalaze tik uz željezničku prugu (zaštitnom koridoru pruge) kako je i navedeno u procjembenom elaboratu, mišljenja smo da se trebalo utvrditi isto obilježje kao i za prethodnu nekretninu.

Pravilnik o općim uvjetima za građenje u zaštitnom pružnom i infrastrukturnom pojasu sukladno članku 4. stavak 1., podstavak 14. (NN 5/23) propisuje:

„»Zaštitni pružni pojas« je pojas koji čini zemljište s obje strane željezničke pruge odnosno kolosijeka širine po 100 m, mjereno vodoravno od osi krajnjega kolosijeka, kao i pripadajući zračni prostor. Zaštitni pružni pojas uključuje i infrastrukturni pojas.“

Članak 6. stavak 1. istoga Pravilnika propisuje: „U pružnom pojasu ne smiju se graditi nikakve građevine za potrebe vanjskih korisnika osim onih koje su uvjetovane križanjem sa željezničkom prugom.“

Sukladno navedenom procjeniteljica je pogrešno utvrdila obilježja procjenjivanih nekretnina.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 2.

Povjerenstvo ne prihvaća elaborat.

Procjenitelj je u elaboratu definirao krivi dan kakvoće, 6. lipnja 2022. godine. Isto je u suprotnosti s navedenim na str. 26. elaborata gdje konstatira da su predmetne parcele formirane 2006. godine. Slijedom navedenog, mjerodavan dan kakvoće je dan prije formiranja predmetnih parcela.

Nekretnine koje su predmet procjene u naravi predstavljaju komunalnu infrastrukturu (pločnik, cesta) oko višestambenih građevina, naknadu je procjenitelj utvrdio kao naknadu za služnost puta, što nije u skladu sa člankom 47. stavak 1. Zakona.

Nadalje, u elaboratu nije priložen RN iz 2006. godine kojim su formirane predmetne parcele, a što ima veliki utjecaj na utvrđivanje obilježja nekretnine.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 3.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Procjenitelj je pravilno utvrdio obilježja kakvoće procjenjivane nekretnine sukladno članku 4. stavak 1. podstavak 21. i 3. Zakona, a to su stambena namjena, koeficijent iskoristivosti 1.2, 1. kategorija zemljišta.

Ishodio je izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 67. stavak 1. i 4. Zakona.

Obilježja kakvoće u izvratku iz Zbirke kupoprodajnih cijena pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

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

Metoda je pravilno primijenjena i rezultat procjembenog elaborata predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 4.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Procjenitelj je pravilno utvrdio obilježja kakvoće procjenjivane nekretnine sukladno članku 4. stavak 1. podstavak 21. i 3. Zakona, a to su mješovita - pretežito stambena namjena, $k_{in}=3,0$, 1. kategorija.

Ishodio je izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 67. stavak 1. i 4. Zakona.

Obilježja kakvoće u izvatku iz Zbirke kupoprodajnih cijena pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

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

Metoda je pravilno primijenjena i rezultat procjemenog elaborata predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 5.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Procjenitelj je pravilno utvrdio obilježja kakvoće procjenjivane nekretnine sukladno članku 4. stavak 1. podstavak 21. i 3. Zakona, a to su mješovita - pretežito stambena namjena, kin=2,0, 1. kategorija zemljišta.

Ishodio je izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 67. stavak 1. i 4. Zakona.

Obilježja kakvoće u izvatku iz Zbirke kupoprodajnih cijena pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

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

Metoda je pravilno primijenjena i rezultat procjemenog elaborata predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 6.1.- 6.2.

Povjerenstvo ne prihvaća elaborate.

Iz raspoloživih podataka razvidno je da kupoprodajne cijene pokazuju vrlo veliki raspon vrijednosti i moguće je da su unatoč provedenoj evaluaciji i dalje je prisutan utjecaj osobnih ili neuobičajenih okolnosti. Stoga je valjalo postupiti sukladno članku 4. stavak 3. Pravilnika na način da se provede eliminacija netipičnih iznosa, a njihovo isključivanje treba potanko obrazložiti.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 7.1-7.10.

Povjerenstvo prihvaća elaborate.

Procjenitelj je pravilno utvrdio obilježja procjenjivanih garaža, izgrađenih oko godine 1967., na promatranoj lokaciji, sukladno članku 4. stavak 1. podstavak 21. i 3. Zakona.

Ishodio je izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 67. stavak 1. i 4. Zakona.

Obilježja kakvoće u izvatku iz Zbirke kupoprodajnih cijena pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

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

Metoda je pravilno primijenjena i rezultat procjembenog elaborata predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 8.

Povjerenstvo ne prihvća elaborat.

Procjenitelj je nepravilno utvrdio dan kakvoće temeljem datuma izdavanja lokacijske dozvole za izgradnju prometnice – Sarajevske ulice – umjesto prema trenutku prije stupanja na snagu prostornog plana kojim je planiran koridor prometnice

Nepravilno je primijenjeno načelo prethodnog učinka budući da je utvrđena kakvoća zemljišta prema datumu lokacijske dozvole i to kao zemljište mješovite – pretežito poslovne namjene planske oznake M2, kis-a 1,2 te prve kategorije zemljišta. Uvidom u čl. 37. – 39. GUP-a grada Zagreba iz godine 1986. („Službeni glasnik“, broj 19/96) te u grafički dio istog, predmetno zemljište se prije isključivanja iz daljnjeg konjunktornog razvoja nalazilo u namjeni naziva „Radna zona“ odnosno danas usporedivo s gospodarskom namjenom planske oznake G. Slijedom nepravilno utvrđene kakvoće zemljišta procjenitelj pribavlja izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena s transakcijama koje nisu usporedive s uporabnim svojstvom nekretnine i nepravilno utvrđuje naknadu za gubitak prava u iznosu od 34.404,16 €

Prilikom utvrđivanja posljedičnih gubitaka:

1. uzima se dvostruko u obzir smanjene mogućnosti gradnje na preostalom dijelu nekretnine tj. isto uporabno svojstvo koje je već uzeto u obzir prilikom utvrđivanja naknade za gubitak prava na izvlaštenom dijelu zemljišta u iznosu od 34.740,33 €, što je suprotno čl. 50. st. 2. i čl. 52. st. 1. Zakona.
2. nepravilno je utvrđena kakvoća preostalog dijela nekretnine kao zemljište mješovite – pretežito poslovne namjene planske oznake M2, kis-a 1,2 te prve kategorije zemljišta. Naime, čl. 74. GUP-a u urbanom pravilu 2.7. propisuje iznimku uz Sarajevsku ulicu u Jakuševcu na način da je najveći kin = 2,0 i minimalna površina građevne čestice 1.000 m² što može biti od utjecaja na utvrđivanje kategorije zemljišta
3. nepravilno je utvrđena osnovica za utvrđivanje posljedičnih gubitaka na okolnost povećanja utjecaja buke, zagađenja zraka i nepovoljnog pogleda na okoliš. Naime, ako postoje, navedeni utjecaji se prema Prilogu 6. i 7. PMPVN-a odnose na cijelu nekretninu, a ne samo na zemljište. Dakle, valjalo je utvrditi tržišnu vrijednost zemljišta sa stambenom i pomoćnom zgradom
4. prilikom utvrđivanja smanjenja vrijednosti nekretnine uslijed povećanog utjecaja buke i zagađenja zraka valjalo je jasno iskazati stanje prije izgradnje i nakon izgradnje prometnice te pripadne postotke umanjjenja prema stanju prije i nakon izgradnje prometnice. Naime, Prilog 6. povezuje buku u dBA s pripadnim smanjenjima vrijednosti u postotcima pa je potrebno pobliže obrazložiti utvrđeni postotak umanjjenja od 20 % kao i utvrđeni postotak umanjjenja od 30 % prema Prilogu 7., a sve sukladno čl. 5. st. 5. Zakona.
5. u procjembenom elaboratu navodi se izgradnja barijera za zaštitu od buke pa je potrebno obrazložiti i utjecaj planiranih barijera na utvrđeni postotak umanjjenja vrijednosti uslijed povećanja buke
6. utjecaj nepovoljnog pogleda na okoliš uzima se iz Priloga 5. PMPVN-a, međutim, u prilogu se preporučuje korištenje koeficijenta utjecaja okoliša kao pomnoženog s koeficijentom 0,27

7. prilikom utvrđivanja posljedičnih gubitaka uslijed troškova izrade novog vanjskog uređenja u iznosu od 10.186,48 C, nisu precizno navedeni niti su priloženi izvori podataka što je suprotno čl. 22. st. 2. Zakona
Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 9.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Procjenitelj je pravilno utvrdio obilježja procjenjivane garaže, izgrađene oko godine 1940., na promatranjoj lokaciji, sukladno članku 4. stavak 1. podstavak 21. i 3. Zakona.

Ishodio je izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 67. stavak 1. i 4. Zakona.

Obilježja kakvoće u izvratku iz Zbirke kupoprodajnih cijena pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

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

Metoda je pravilno primijenjena i rezultat procjembenog elaborata predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 10.1.- 10.5.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Procjenitelj je pravilno utvrdio obilježja kakvoće procjenjivanih nekretnina sukladno članku 4. stavak 1. podstavak 21. i 3. Zakona, a to su poljoprivredno zemljište, kategorije 4.2.

Ishodio je izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 67. stavak 1. i 4. Zakona.

Obilježja kakvoće u izvratku iz Zbirke kupoprodajnih cijena pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

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

Metoda je pravilno primijenjena i rezultat procjembenog elaborata predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 11.1.- 11.2.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Procjenitelj je pravilno utvrdio obilježja kakvoće procjenjivanih nekretnina sukladno članku 4. stavak 1. podstavak 21. i 3. Zakona, ali primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz članka 49. – 54. Zakona., kao stambena namjena, $k_i=0,6$, 1. kategorije zemljišta, na dan vrednovanja prije stupanja na snagu GUP-a iz 1970. god.

Ishodio je izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 67. stavak 1. i 4. Zakona.

Obilježja kakvoće u izvatku iz Zbirke kupoprodajnih cijena pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

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

Metoda je pravilno primijenjena i rezultat procjemenog elaborata predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

DOPUNE ELABORATA:

1. Točka dopune:

Povjerenstvo prihvaća dopunu elaborata.

Procjenitelj je pravilno utvrdio obilježja kakvoće procjenjivanih nekretnina sukladno članku 4. stavak 1. podstavak 21. i 3. Zakona, ali primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz članka 49. – 54. Zakona., kao zaštitno zelenilo, 2. kategorije.

Ishodio je izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 67. stavak 1. i 4. Zakona.

Obilježja kakvoće u izvatku iz Zbirke kupoprodajnih cijena pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

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

Metoda je pravilno primijenjena i rezultat procjemenog elaborata predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

2. Točka dopune:

Povjerenstvo prihvaća dopunu elaborata.

Procjenitelj je pravilno utvrdio obilježja kakvoće procjenjivanih nekretnina sukladno članku 4. stavak 1. podstavak 21. i 3. Zakona, ali primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz članka 49. – 54. Zakona., kao stambena namjena 2. kategorije zemljišta, $k_i=1,2$.

Ishodio je izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 67. stavak 1. i 4. Zakona.

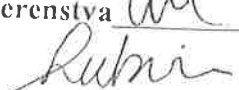
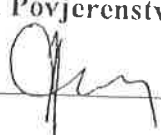
Obilježja kakvoće u izvatku iz Zbirke kupoprodajnih cijena pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

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

Metoda je pravilno primijenjena i rezultat procjemenog elaborata predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona.

Dovršeno u 15:25 sati.

Za Procjeniteljsko povjerenstvo:

1. Branimir Majčica, mag. zem. menadžmenta, predsjednik Povjerenstva 
2. dr.sc. Dean Čizmar, dipl. ing. građ., zamjenik predsjednika Povjerenstva 
3. Dubravka-Petra Lubin, dipl. ing. arh., članica Povjerenstva 
4. Dinko Selak, dipl.oec., član Povjerenstva 



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: UP/I-350-05/22-01/000330

URBROJ: 251-10-21-1/024-23-0007

Zagreb, 01.02.2023.

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 za izdavanje lokacijske dozvole podnesenog od Grada Zagreba, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb, zastupanog po opunomoćeniku mr. Dariu Krnjakoviću, univ. spec. dipl. inž. arhitekture, izdaje

LOKACIJSKU DOZVOLU

I. Lokacijskom dozvolom se određuje građenje dječjeg vrtića Stenjevec, na k.č.br. 2960 k.o. Stenjevec i na dijelovima k.č.br. 2956, 2959/3, 2961, 2963, 2964/1, 2965 k.o. Stenjevec (Zagreb), Ulica Marije Radić, u skladu s lokacijskim i drugim uvjetima određenim ovim rješenjem i priloženom projektnom dokumentacijom:

Idejni projekt, oznake TD 5/22, od siječnja 2023. godine, projektant: Nikola Fabijanić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3955, projektantski ured: TRI KVARTI d.o.o., HR-10000 Zagreb, Iločka ulica 3, OIB 35690918519, potpisan kvalificiranim elektroničkim potpisom po ovlaštenim projektantima strukovnih odrednica, a koji je prilog i sastavni dio lokacijske dozvole.

II. Za građevinu / građevine iz točke I. izreke ovog rješenja određuju se slijedeći lokacijski uvjeti:

1. Namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline i/ili funkcionalnih jedinica:
Namjena građevine je javne i društvene namjene – dječji vrtić, sa 10 odgojnih skupina (5 jasljskih i 5 vrtićkih jedinica), za smještaj 200 djece.
2. Veličina građevine:
Visina građevine je dvije nadzemne etaže (prizemlje i prvi kat). Tlocrtna površina građevine dječjeg vrtića iznosi 1.704,53 m² tako da izgrađenost građevne čestice iznosi 20%; Građevinska bruto površina iznosi 1.888,70 m². Prirodni teren zauzima 59% građevne čestice.
3. Uvjeti oblikovanja građevine: u skladu s idejnim projektom koji čini sastavni dio ove lokacijske dozvole.
4. Oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru:
Formira se nova građevna čestica površine 8.340,0 m², od k.č.br. 2960 k.o. Stenjevec i dijelova k.č.br. 2956, 2959/3, 2961, 2963, 2964/1, 2965 k.o. Stenjevec. Oblik i veličina građevne čestice prikazani su na geodetskoj situaciji građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru, te smještaja jedne ili više građevina na toj čestici, odnosno tom obuhvatu u položajnom i visinskom smislu, izrađena po ovlaštenom inženjeru geodezije Tomislavu Borošaku, dipl.ing. geod. u rujnu 2020. i sastavni je dio idejnog projekta.
5. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru: Predmetni zahvat se predviđa kao samostojeća zgrada, sve na način prikazan na geodetskoj situaciji koja čini sastavni dio idejnog projekta.

KLASA: UP/I-350-05/22-01/000330, URBROJ: 251-10-21-1/024-23-0007

1/5

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://signature.ec.europa.eu/eidfa/it-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat



6. **Uvjeti za uređenje građevne čestice, zelenih i parkirnih površina:**
 Prirodni teren zauzima 59% građevne čestice. Neizgrađeni dio građevne čestice potrebno je hortikulturno urediti. Također je na građevnoj čestici potrebno osigurati vanjski prostor za igru djece koji sadržava osunčane i hladovite prostore za igru (minimalno 15 m² po djetetu). Potrebno broj parkirališno garažnih mjesta za predmetni zahvat utvrđuje se sukladno kriteriju čl. 39. Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba, te se primjenjuju kriteriji za dječje vrtiće 1PGM/1 grupu djece (za 10 grupa djece potrebno je osigurati 10 PGM). Na parceli je osigurano je ukupno 20 parkirališnih mjesta.
7. **Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu:**
 - kolni i pješački pristup na građevnu česticu osiguran je na javno prometnu površinu postojeću Ulicu Marije Radić;
 - građevina će se priključiti na komunalnu infrastrukturu i drugu infrastrukturu prema posebnim uvjetima i uvjetima priključenja iz točke II.10. ove dozvole i to na: javnu odvodnju, vodoopskrbu, elektroenergetsku mrežu, plinsku mrežu i tel. inst.)
8. **Mjere (način) sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu određene u skladu s prostornim planom:** Potrebno je pridržavati se svih mjera zaštite opisanih u posebnim uvjetima i uvjetima priključenja nadležnih tijela državne uprave, odnosno pravnih osoba navedenih u točki II.10. dispozitiva. Sve građevine treba projektirati, izvoditi i održavati u skladu s posebnim uvjetima, propisima i pravilima tehničke struke za navedene građevine, a eventualne štete na zemljištu i drugim građevinama prouzročene gradnjom, korištenjem i održavanjem predmetnih građevina otkloniti ili na neki drugi način sanirati. Investitor je dužan odvodnju oborinskih voda sa svoje građevine riješiti na način da ne ugrožava okolna zemljišta i građevine na njima.
9. **Ostali uvjeti iz dokumenata prostornog uređenja od utjecaja na zahvat u prostoru:** Prema Odluci o donošenju Prostornog plana Grada Zagreba građevna čestica se nalazi, prema prikazu "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - 3.B. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite", u području najvećeg intenziteta potresa 7,0-7,5 stupnjeva MSC skale, te je potrebno izraditi statički proračun prema važećim propisima za tu zonu.
10. **Posebni uvjeti i uvjeti priključenja javnopravnih tijela prema posebnim propisima:**
- VODOOPSKRBA I ODVODNJA d.o.o. Zagreb, (vodoopskrba), HR-10000 Zagreb, Folnegovičeva 1 - uvjeti priključenja, KLASA: 361-12/22-02/504, URBROJ: 0-22-01 od 25.11.2022. godine
 - Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Zagreb, Služba za inspekcijske poslove, HR-10000 Zagreb, Avenija Voćoslava Holjevca 20 Posebni uvjeti, KLASA: 245-02/22-03/10859, URBROJ: 511-01-361/1-22-2 od 09.11.2022.
 - Državni inspektorat, Područni ured Zagreb, Sanitarna inspekcija, HR-10000 Zagreb, Šubičeva 29 - Posebni uvjeti, KLASA: 540-02/22-03/12356, URBROJ: 443-02-05-03-22-2 od 17.11.2022.
 - Grad Zagreb, Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektor za promet, HR-10000 Zagreb, Trg Stjepana Radića 1 - Posebni uvjeti, KLASA: 340-02/22-004/1536, URBROJ: 251-10-42-1/002-22-2 od 16.11.2022. godine
 - VODOOPSKRBA I ODVODNJA d.o.o., Zagreb (odvodnja), HR-10000 Zagreb, Folnegovičeva 1 - uvjeti priključenja, KLASA: 361-12/22-03/487 AM, URBROJ: 0-22-01 od 16.11.2022. godine
 - HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Zagreb, HR-10000 Zagreb, Gunduličeva 32 - uvjeti priključenja, KLASA: 4001-70144696-100011017 od 01.12.2022. godine
 - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9 - Posebni uvjeti (uvjeti gradnje HAKOM-a), KLASA: 361-03/22-01/20507, URBROJ: 376-05-3-22-02 od 16.11.2022. godine
 - GRADSKA PLINARA ZAGREB d.o.o., HR-10000 Zagreb, Radnička cesta 1 - Posebni uvjeti, KLASA: 350-05/22-28/002940, URBROJ: 251-10-21-1/024-22-0003 od 10.11.2022. godine
 - Grad Zagreb, Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektor za građenje komunalne infrastrukture i održavanje javnoprometnih površina, javnih objekata i javne rasvjete, HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 58b - Posebni uvjeti, KLASA: 350-07/22-003/372, URBROJ: 251-10-51-4/003-22-2 od 15.11.2022.
 - Grad Zagreb, Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odsjek za zelene površine, HR-10000 Zagreb, Trg Stjepana Radića 1 - posebni uvjeti, KLASA: 363-02/22-005/735, URBROJ: 251-10-31-2/007-22-2 od 16.12.2022.



- Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d., Prijenosno područje Zagreb, HR-10000 Zagreb, Kupuska 4 - posebni uvjeti, KLASA: 700/22-07/971, URBROJ: 3-004-002-01/eč-22-02 od 21.11.2022. godine
 - HEP-TOPLINARSTVO d.o.o., HR-10000 Zagreb, Miševečka 15a - Posebni uvjeti, URBROJ: G00001/7674/22/HR od 14.11.2022. godine
- sastavni su dio ove lokacijske dozvole

11. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti:

Kod projektiranja građevine potrebno je pridržavati se Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br. 78/13).

III. Ova lokacijska dozvola izdaje se u skladu s Odlukom o donošenju Generalnoga urbanističkog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 12/16-pročišćeni tekst). Prema navedenoj Odluci, građevna čestica se nalazi:

- prema kartografskom prikazu "Korištenje i namjena prostora" unutar zone javne i društvene namjene - površine na kojima su moguće sve javne i društvene namjene (planska oznaka D);
- prema kartografskom prikazu "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Urbana pravila" unutar visokokonsolidiranog gradskog područja za koje se primjenjuje urbano pravilo "Zaštita i uređenje dovršenih naselja" (1.6.).

IV. Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti s građenjem, već je potrebno ishoditi građevinsku dozvolu sukladno odredbama Zakona o gradnji.

V. Podnositelj zahtjeva dužan je ishoditi izmjenu i/ili dopunu ove lokacijske dozvole prije izmjene i/ili dopune građevinske dozvole za građevinu za čije je građenje izdana građevinska dozvola ako se mijenjaju i/ili dopunjavaju lokacijski uvjeti iz točke I. izreke ove lokacijske dozvole.

VI. Lokacijska dozvola prestaje važiti ako se u roku od dvije godine od dana njezine pravomoćnosti ne podnese zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

Važenje lokacijske dozvole se može, na zahtjev podnositelja ili investitora, produžiti jednom za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti propisani prostornim planom u skladu s kojima je lokacijska dozvola izdana.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor Grad Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb, zastupan po opunomoćeniku mr. Dariu Krnjakoviću, univ. spec. dipl. inž. arhitekture, podnio je dana 21.11.2022. godine zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole za građenje dječjeg vrtića Stenjevec, na k.č.br. 2960 k.o. Stenjevec i na dijelovima k.č.br. 2956, 2959/3, 2961, 2963, 2964/1, 2965 k.o. Stenjevec (Zagreb), Ulica Marije Radić.

Zahtjev je osnovan.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija određena čl. 127. Zakona o prostornom uređenju:

1. idejni projekt u elektroničkom obliku iz točke I. izreke lokacijske dozvole
2. ispis idejnog projekta ovjeren od projektanta
3. potvrda Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba Klasa: 935-07/20-02/252, Urbroj: 251-15-02-3-20-2 od 13.03.2020. godine;
4. geodetska situacija stvarnog stanja terena u položajnom i visinskom smislu izrađena po ovlaštenom inženjeru geodezije Tomislavu Borošaku, dipl.ing. geod.
5. geodetska situacija građevne čestice te smještaj građevina na toj čestici u položajnom i visinskom smislu, izrađena po ovlaštenom inženjeru geodezije Tomislavu Borošaku, dipl.ing. geod.
6. popis koordinata lomnih točaka građevne čestice te građevina na toj čestici, izrađen u GML formatu;
7. dokaz pravnog interesa: za k.č.br. 2963 k.o. Stenjevec: izvadak iz zemljišne knjige br. 1214, iz kojeg je vidljivo da je Grad Zagreb vlasnik nekretnine; za k.č.br. 2964/1 k.o. Stenjevec: izvadak iz zemljišne knjige br. 8672, iz kojeg je vidljivo da je Grad Zagreb vlasnik nekretnine; za k.č.br. 2965 k.o. Stenjevec: izvadak iz zemljišne knjige br. 1047, iz kojeg je vidljivo da je Grad Zagreb vlasnik nekretnine.



8. punomoć za zastupanje.

U provedenom postupku utvrđeno je sljedeće:

- podnositelj je dostavio dokumentaciju propisanu odredbom čl. 127. Zakona o prostornom uređenju;
- utvrđeni su svi posebni uvjeti i uvjeti priključenja, navedeni u točki II.10. izreke ovog rješenja;
- uvidom u idejni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađen po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je isti izrađen u skladu s odredbama važećeg prostornog plana - Generalnoga urbanističkog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 12/16-pročišćeni tekst).

Prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 12/16 – pročišćeni tekst) građevna čestica nalazi se, unutar zone javne i društvene namjene - površine na kojima su moguće sve javne i društvene namjene (planska oznaka D); unutar visokokonsolidiranog gradskog područja za koje se primjenjuje urbano pravilo " Zaštita i uređenje dovršenih naselja " (1.6.).

Sukladno čl.63. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 12/16 – pročišćeni tekst) u zoni u zoni javne i društvene, ugostiteljsko-turističke namjene i športsko-rekreacijske namjene - šport s gradnjom: gradnja novih građevina i rekonstrukcija prema programu i normativima osnovne namjene; potreban broj PGM-a osigurati na građevnoj čestici i/ili uz ulicu, uz obvezno očuvanje postojećih uređenih zelenih površina; gradnja novih građevina prema javnom natječaju. Čl. 27. navedene Odluke propisano je da se prigodom gradnje predškolskih ustanova primjenjuju sljedeći normativi: veličina građevne čestice određuje se tako da se osigura, u pravilu 30 m² građevnog zemljišta po djetetu, a iznimno 15 m² po djetetu, uzimajući u obzir lokalne uvjete, te ako se zemljište nalazi uz uređene javne zelene površine na kojima je moguće organizirati siguran boravak djece; prostorni kapacitet građevine određuje se optimalno za 10 odgojnih skupina, odnosno 200 djece, a maksimalni kapaciteti za 17 - 20 odgojnih skupina s 340 - 400 djece; predškolske ustanove se grade kao jednoetažne, dvoetažne, iznimno kao troetažne uz mogućnost gradnje podzemne etaže. Iznimno, predškolske ustanove mogu biti zasebne cjeline u okviru stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina u visokokonsolidiranom prostoru, prema posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela, te za koje je potrebno osigurati minimalno 15 m² vanjskog prostora po djetetu na udaljenosti ne većoj od 100 m.

Tijekom 2018. godine proveden je javni natječaj za izgradnju Dječjeg vrtića u Stenjevcu, koji predstavlja podlogu za izradu sveukupne dokumentacije potrebne za izgradnju Dječjeg vrtića u Stenjevcu. Program za provedbu javnog natječaja od 2018. godine izradio je Gradski zavod za prostorno uređenje, a utvrdio ga je (temeljem čl. 63. st. 1. toč. 10. Statuta Grada Zagreba – Sl. glasnik grada Zagreba br. 19/99 – 24/13 i čl. 106. Odluke o donošenju GUP-a Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 20/01)) gradonačelnik Grada Zagreba, Zaključkom Klasa: 350-01/18-02/104, Urbroj: 251-03-02-18-2 od 25.04.2018. godine. Odlukom ocjenjivačkog suda dana 22.5. 2018. godine, prva nagrada dodijeljena je radu grupe autora koju čine: Nikola Fabijanić, dipl.ing.arh., Juraj Glasinović, dipl.ing.arh., sa suradnicima Dorom Dolečki, dipl.ing.arh. i Vojkom Stanićem, dipl.ing.arh. Parametri definirani programom predmetnog natječaja: izgrađenost građevinske čestice može iznositi najviše 40%; najmanje 40% površine građevinske čestice mora biti prirodni teren, hortikulturalno uređen; najveća visina građevine je dvije etaže.

Idejnim projektom je predviđena izgradnja samostojeće građevine dječjeg vrtića sa 10 odgojnih jedinica (5 jasliske i 5 vrtićkih jedinica) kojom je osiguran smještaj za ukupno 200 djece prema normativu 41,7 m² po djetetu; građevinske (bruto) površine 1.888,70 m²; visine dvije nadzemne etaže (prizemlje i 1. kat), površina građevne čestice iznosi 8.340,0 m², tlocrtna površina građevine dječjeg vrtića iznosi 1.704,53 m² tako da izgrađenost građevne čestice iznosi 20%; osigurano je ukupno 20 parkirališnih mjesta na građevnoj čestici, a kojima se osigurava potreban broj parkirališnih mjesta sukladno odredbi članka 39. Odluke o donošenju GUP-a Grada Zagreba; površina prirodnog terena iznosi 4.945,0 m², što predstavlja cca 59% površine građevinske čestice; građevina je udaljena od sjeverne međe 5,7 m, od južne međe 5,3 m, od istočne međe 5 m, od zapadne međe 6 m.

Utvrđeno je da postoji mogućnost priključenja građevne čestice odnosno građevine na infrastrukturu i to: rješenje priključka građevne čestice na prometnu površinu omogućen iz Ulice Marije Radić; odvodnja otpadnih voda omogućena je priključenjem na javni ulični kanal Ø 120 cm izgrađen u Ulici Marije Radić; niskonaponska električna mreža omogućena je iz TS 2310.



Radi pružanja mogućnosti uvida u spis radi izjašnjenja, kao stranke u postupku temeljem odredbi članka 142. st. 1. Zakona o prostornom uređenju, pozvane su stranke u postupku, odnosno vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na nekretninama za koje se izdaje lokacijska dozvola, te vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na nekretnini koja neposredno graniči s nekretninom za koju se izdaje lokacijska dozvola.

Pozvane stranke nisu se odazvale uredno dostavljenom pozivu na očitovanje. Kako je na pozivu naznačen predmet ovog upravnog postupka, cijeni se da su upoznate s predmetnim postupkom, odnosno da im je sukladno odredbi čl. 141. st. 1. Zakona o prostornom uređenju, pružena mogućnost za očitovanje.

Slijedom provedenog postupka u kojem su utvrđeni uvjeti sukladno odredbi čl. 146. Zakonom o prostornom uređenju donesena je odluka kao u izreci ove lokacijske dozvole.

Za ovo rješenje slanka je oslobođena od plaćanja upravne pristojbe prema čl. 8. Zakona o upravnim pristojbama (*Narodne novine*, br. 115/16 i 114/22).

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 6,64 eura, prema T.br. 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (*Narodne novine*, br. 156/2022) temeljem Zakona o upravnim pristojbama (*Narodne novine*, br. 115/16 i 114/22). Stranka se može odreći prava na žalbu od dana primitka ovog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

UPRAVNI SAVJETNIK
Sanja Šoh, dipl. ing. arh.

DOSTAVITI:

1. elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mqipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
- opunomoćenik mr. Dario Krnjaković, univ. spec. dipl. inž. arhitekture)
Zagreb, Ulica grada Vukovara 58b, s idejnim projektom
2. elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mqipu.hr>),
- elektronička Oglasna ploča - 8 dana,
3. ovjereni ispis elektroničke isprave putem
oglasne ploče ovog nadležnog tijela – 8 dana,
4. ispis elektroničke isprave u spis predmeta.

NA ZNANJE:

1. elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mqipu.hr>),
- Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje,
Sektor za prostorno i urbanističko planiranje,
Zagreb, Ulica Republike Austrije 18



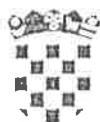


Elektronički potpis

U skladu s uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti
skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, saznat ćete
Vas provjeriti i na stranici izvornika ovog dokumenta,
kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova
vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, važi i
isključiva potpis ovog dokumenta u fizičkom obliku.

SANJA ŠOH
GRAD ZAGREB
Potpisano: 01.02.2023



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: UP/I-350-05/22-01/000330

URBROJ: 251-10-21-1/024-23-0008

Zagreb, 28.02.2023.

POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI RJEŠENJA

S danom 28.02.2023. godine izdano rješenje (Lokacijska dozvola, KLASA: UP/I-350-05/22-01/000330, URBROJ: 251-10-21-1/024-23-0007 od 01.02.2023. godine) je postalo pravomoćno.

UPRAVNI SAVJETNIK

Sanja Šoh, dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

1. elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>),
te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
- opunomoćenik mr. Dario Krnjaković, univ. spec. dipl. inž. arhitekture
Zagreb, Ulica grada Vukovara 58b,
(U spis Klasa: 361-01/17-001/161)
2. ispis elektroničke isprave u spis predmeta.





Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti
skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će
Vas preusmjeriti na stranice izvorika ovog dokumenta,
kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova
vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i
isključiva polipisanom dokumentu u fizičkom obliku.

SANJA ŠOH
GRAD ZAGREB
Potpisano: 28.02.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I

GEODETSKE POSLOVE

KLASA: 932-06/23-02/2961

URBROJ: 251-12-02-2-23-5

ZAGREB, 14.06.2023

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 VEDRAN PERAN (GEO MEDIA D.O.O. ZA GEODETSKE POSLOVE), OIB: 75502426614, DUBRAVA 120, 10000 ZAGREB, HRVATSKA izdaje:

P O T V R D U

Potvrđuje se da je geodetski elaborat za k.č. broj 2960, RN broj 47/2023, k.o. STENJEVEC (Mbr. 335592) na temelju Lokacijske dozvole, Klasa: UP/I-350-05/22-01/000330, Urbroj: 251-10-21-1/024-23-0007 od 01.02.2023. godine, koju je izdao 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, od izvođača VEDRAN PERAN (GEO MEDIA D.O.O. ZA GEODETSKE POSLOVE), OIB: 75502426614, DUBRAVA 120, 10000 ZAGREB, HRVATSKA za naručitelja elaborata GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA 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 je potrebno podnijeti 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.

Obradio/la:

Martina Rakarić Mesarić, dipl.ing.geod

Stručna savjetnica za pregled elaborata

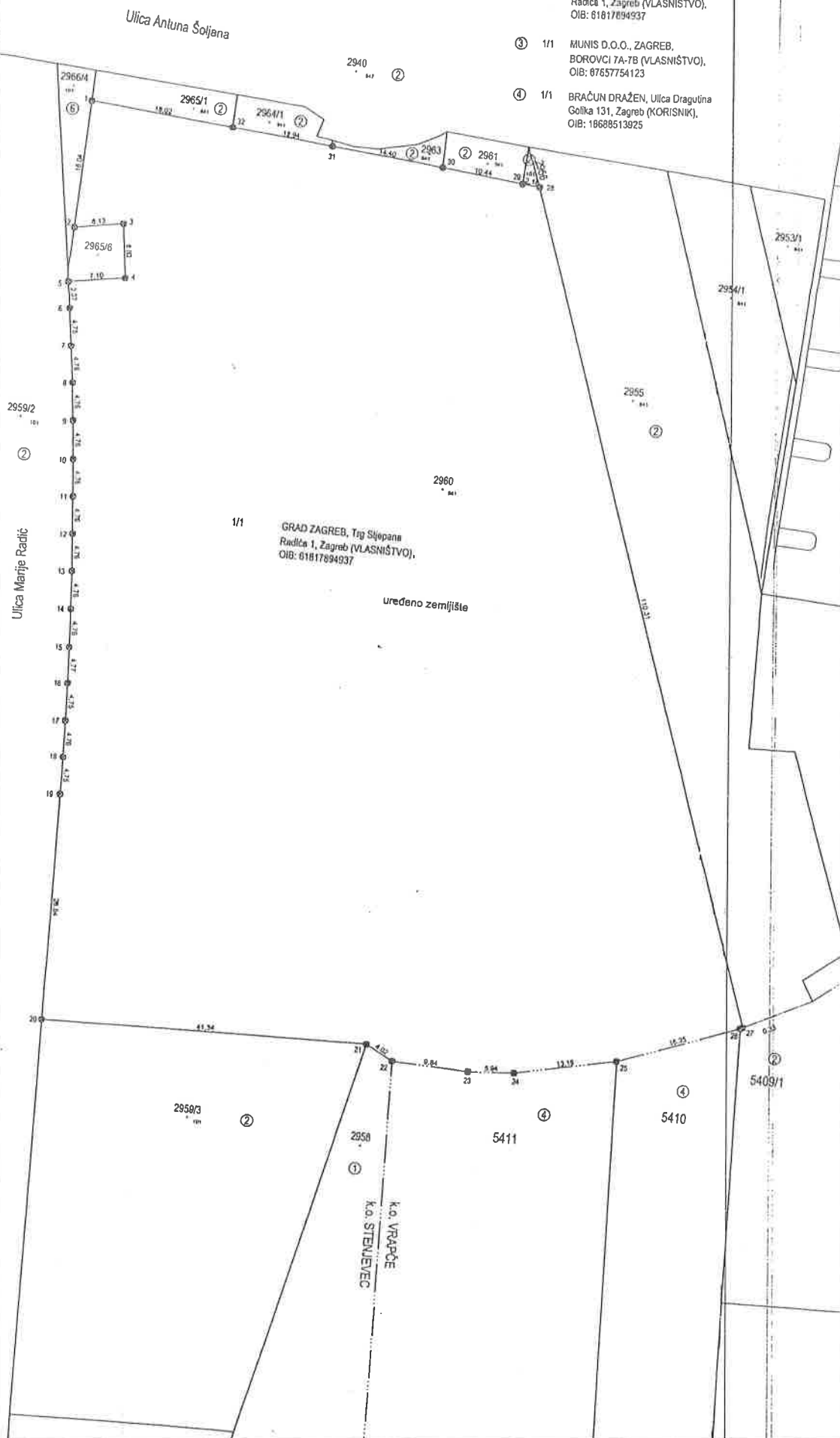
Službena osoba:

Andrija Lerotić, dipl.ing.geod.

Voditelj Odsjeka II

Dostaviti:

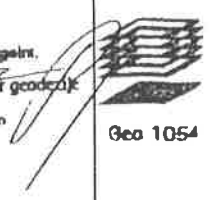
1. VEDRAN PERAN (GEO MEDIA D.O.O. ZA GEODETSKE POSLOVE), DUBRAVA 120, 10000 ZAGREB, HRVATSKA,



- ① 1/1 HORVATEK JURAJ, Kotarica 28, Zagreb (KORISNIK), OIB: 26639820540
- ② 1/1 GRAD ZAGREB, Trg Sijepana Radića 1, Zagreb (VLASNIŠTVO), OIB: 61817894937
- ③ 1/1 MUNIS D.O.O., ZAGREB, BOROVCI 7A-7B (VLASNIŠTVO), OIB: 67657754123
- ④ 1/1 BRAČUN DRAŽEN, Ulica Dragutina Golika 131, Zagreb (KORISNIK), OIB: 18688513925

ISKAZ POVRŠINA
(katastarsko stanje)

STARO STANJE					NOVO STANJE				
K.č.	Pk m ²	Pt m ²	Izmjera	Mjerilo	K.č.	Način rač.	Izrač. pov. m ²	Pk nova m ²	Mjerilo
2956	26 43	2614.0700	GK	1000	2956	DOPUNOM	5.1821	5	1000
	26 43	2614.0700	GK						
		Δ Pk-Pt		Δ dopkt					Δ dop Izmjera
		28.9300		35.9871					132.15
2959/3	30 51	3034.0000	GK	1000	2959/3	DOPUNOM	1763.1165	17 63	1000
	30 51	3034.0000	GK						
		Δ Pk-Pt		Δ dopkt					Δ dop Izmjera
		17.0000		38.6651					152.55
2960	8 17	826.0000	GK	1000	2960	M.KOORD.	8339.7916	83 40	1
	8 17	826.0000	GK						
		Δ Pk-Pt		Δ dopkt					Δ dop Izmjera
		-9.0000		20.0082					40.85
2961	1 94	195.5100	GK	1000	2961	DOPUNOM	49.4801	50	1000
	1 94	195.5100	GK						
		Δ Pk-Pt		Δ dopkt					Δ dop Izmjera
		-1.5100		9.7499					9.70
2963	12 10	1221.4900	GK	1000	2963	DOPUNOM	23.2683	23	1000
	12 10	1221.4900	GK						
		Δ Pk-Pt		Δ dopkt					Δ dop Izmjera
		-11.4900		24.3495					60.50
2964/1	11 42	1141.7200	GK	1000	2964/1	DOPUNOM	47.1602	47	1000
	11 42	1141.7200	GK						
		Δ Pk-Pt		Δ dopkt					Δ dop Izmjera
		0.2800		23.6554					57.10
2965/1	13 10	1306.4100	GK	1000	2965/1	DOPUNOM	72.4398	72	1000
	13 10	1306.4100	GK		2965/6	G.KOORD.	46.5059	46	1000
		Δ Pk-Pt		Δ dopkt					Δ dop Izmjera
		3.5900		25.3357					65.50

STARO STANJE					NOVO STANJE				
K.č.	Pk m ²	Pt m ²	Izmjera	Mjerilo	K.č.	Način rač.	Izrač. pov. m ²	Pk nova m ²	Mjerilo
						Σ k.č. u PMP (M.KOORD.): PMP (M.KOORD.): Δ Σ+- =	8339.7916 8339.7916 0.0000		
Σ(Σ) = ΔΣ+- =	1 03 67 -75 69	10339.2000 -7597.0975				Σ(Σ) =	17936.2975	1 79 36	
						Vedran Petarić mag.ing.geod. et geoinf. Ovlašteni inženjer geodezije GEO MEDIA d.o.o. Zagreb	 Geo 1054		

K.o. VRAPČE

ISKAZ POVRŠINA 1
(zemljišnoknjižno stanje)

STARO STANJE				NOVO STANJE			
K.č.	Pk m ²	Izmjera	Mjerilo	K.č.	Način rač.	Pk nova m ²	Mjerilo
334/18	21 94	GI	2880	334/18 334/127	IZJEDNAČENJE DOPUNA	5 21 89	2880 2880
	21 94	GI				21 94	
							Δ dop Izmjera
							438,80
					Δ Pk-Pm:		438,80
Σ(Σ) = 21 94				Σ(Σ) = 21 94			
ΔΣ+ - = 0							

K.o. VRAPČE

ISKAZ POVRŠINA 2

(zemljišnoknjižno stanje)

STARO STANJE				NOVO STANJE			
K.č.	Pk m ²	Izmjera	Mjerilo	K.č.	Način rač.	Pk nova m ²	Mjerilo
334/127	21 89	GI	2880		olpis u zk č. 5402 k.o. Stenjevec		
	21 89	GI				0	
						Δ dop izmjera	
							437,80
					Δ Pk-Pm:		437,80
$\Sigma(\Sigma) =$				$\Sigma(\Sigma) =$			
$\Delta \Sigma + - =$				$\Delta \Sigma + - =$			
	21 89					0	
	21 89						

Vedran Perani
mag.ing.geod. et geoljg.
Ovlaštenik izdanje geod.izjg.
GEO MEDIA d.o.o.
Zagreb



Geo 1054

Broj:

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB

Katastarska općina: STENJEVEC

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE
POSLOVE

Prijavni list sastavljen: travanj 2023

PRIJAVNI LIST

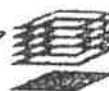
ZA KATASTAR

Investitor: GRAD ZAGREB
TRG STJEPANA RADIĆA 1, ZAGREB, 10000 ZAGREB
OIB: 61817894937

Izradio/a:
Petrčević Mardica

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
Vedran Peran

Vedran Peran
mag. ing. geod. et poljopr.
Ovlašten inženjer geodetije
BEO MEDIA d.o.o.
ZAGREB



Geo 1054

DOSADAŠNJE STANJE

[illegible]

NOVO STANJE

Broj posjedovnog lista	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrka ili 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 m²	Posebni pravni režimi	Z.K. podaci	
										Broj katastarske čestice	Broj ZK uloška
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2806	1/1	GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1 (KORISNIK) OIB: 61817894937		2956	21	KOTARNICA	UREĐENO ZEMLJIŠTE	5			
4166	1/1	GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1 (VLASNIŠTVO) OIB: 61817894937		2959/3	19	KOTARNICA	UREĐENO ZEMLJIŠTE	17 63			
2806	1/1	GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1 (KORISNIK) OIB: 61817894937		2960	21	ZAGREB, ULICA MARIJE RADIĆ	UREĐENO ZEMLJIŠTE	83 40		73/33	-1
2806	1/1	GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1 (KORISNIK) OIB: 61817894937		2961	19	Ulica Antuna Šoljana	UREĐENO ZEMLJIŠTE	50			
2806	1/1	GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1 (KORISNIK) OIB: 61817894937		2963	19	Ulica Antuna Šoljana	UREĐENO ZEMLJIŠTE	23			
4272	1/1	GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1 (VLASNIŠTVO) OIB: 61817894937		2964/1	19	Ulica Antuna Šoljana	UREĐENO ZEMLJIŠTE	47			
4166	1/1	GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1 (VLASNIŠTVO) OIB: 61817894937		2965/1	19	Ulica Marije Radić	UREĐENO ZEMLJIŠTE	72			
4166	1/1	GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1 (KORISNIK) OIB: 61817894937		2965/6	21	Ulica Marije Radić	UREĐENO ZEMLJIŠTE	46			
Σ(Σ)=								1 03 46			

GEO MEDIA d.o.o.

za geodetske poslove

Dubrava 120, 10 040 Zagreb
Tel. +385 1 2924 944
Mob. +385 91 789 6571
E-mail: geo@geo-media.hr
www.geo-media.hr
IBAN HR7923400091110541428
OIB 63264844366



Investitor:
GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb
OIB 61817894937

KOPIJA KATASTRASKOG PLANA

- stanje prije promjene -
Mjerilo 1:500
Izvorno mjerilo 1:1000



Ulica Marije Radić

Ulica Antuna Šoljana

2959/2

2985/1

2964/1

2963

2950

2981

2955

2953/1

2954/1

2958/3

2958

5411

5410

5409/1

ko. VRAPČE
ko. STENJEVERC

Izradio:
Mandica Perićević, geod.teh.
Zagreb, travanj 2023. godine
Broj elaborata: 2023- 039

Vladimir Perićević
mag. inženjer i geodet
Doktorirao na Sveučilištu u Zagrebu
GEO MEDIA d.o.o.
Zagreb



Geo 1054

Ovjerio:
Vedran Peran, dipl.ing.geod.

GEO MEDIA d.o.o.

za geodetske poslove

Dubrava 120, 10 040 Zagreb
Tel. +385 1 2824 944
Mob. +385 91 789 6571
E-mail: geo@geo-media.hr
www.geo-media.hr
IBAN HR792300091110541428
OIB 6326484386



Investitor:
GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb
OIB 61817894937

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- predloženo novo stanje -

Mjerilo 1:500
Izvorno mjerilo 1:1000



2959/2

Ulica Marije Radić

Ulica Antuna Šoljana

2966/4

2965/1

2964/1

2940

2963

2961

2962

2965/6

2953/1

2954/1

2955

2960

2959/3

2958

5411

5410

5409/1

k.o. VRAČJE
k.o. STENJEVEČ

Izradio:
Mandica Petričević, geod. teh.
Zagreb, travanj 2023. godine
Broj elaborata: 2023- 039

Ovjerio:
Mandica Petričević, inženjer geod.

Geo MEDIA d.o.o.
OIB 6326484386
IBAN HR792300091110541428

Geo 1054

Broj:

Općinski građanski sud u Zagrebu
Zemljišnoknjižni odjel Zagreb

Katastarska općina: VRAPČE

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Prijavni list sastavljen: travanj 2023.

PRIJAVNI LIST 1

ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

Investitor: GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb
OIB 61817894937

Izdavila: Mandica Petričević, geod.teh.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Vedran Peran, dipl.ing.geod.

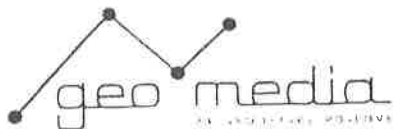
Vedran Peran
mag.ing.geod. et geod.ing.
Ovlašten inženjer geodetike
BEO MEDIA d.o.o.
Zagreb

Geo 1064

DOSADAŠNJE STANJE											
Redni broj	Broj	Dio	Prezime i ime odnosno			Suvlas.	Broj	Oznaka zemljišta	Ukupna površina		
	ZK	ili	tvrtka ili naziv upisane osobe	Prebivalište odnosno	broj upisane osobe	dio na	katastar.	(Način uporabe	katastarske čestice	katastarske čestice	Površina
	uloška	udio	sjedište, ulica i kućni		OIB	dijelu	čestice	Način uporabe zgrade,	Adresa zgrade, Naziv	dijelova katastarske	čestice
		dijela					udlo	zgrade, Pravo građenja)			
j hv ha a m2											
1	110437	1/1	GRAD ZAGREB, OIB 61817894937			334/18		ORANICA U KOTARNICI	8 10	21 94	

NOVO STANJE

Broj ZK uloška	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas- tvo na dijelu Elažni udio	Broj katastar- ne čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Površina katastarske čestice ha a m²
8	10	11	12	13	14	15	16
110437	1/1	GRAD ZAGREB, OIB 61817894937		334/18	KOTARNICA	ORANICA	5
				334/127	KOTARNICA	ORANICA	21 89



GEO MEDIA d.o.o.

za geodetske poslove

Dubrava 120, 10 040 Zagreb

Tel. +385 1 2924 944

Mob. +385 91 789 6571

E-mail: geo@geo-media.hr

www.geo-media.hr

IBAN HR7923400091110541428

OIB 63264844366

Investitor:

GRAD ZAGREB

Trg Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb

OIB 61817894937

Katastarska općina: VRAPČE

MBR: 335606

Detaljni list: 4

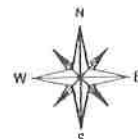
KOPIJA KATASTARSKOG PLANA 1

ZEMLJIŠNOKNJIŽNE OZNAKE ČESTICA

- stanje prije promjene -

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880



Izradila:

Mandica Petričević, geod.teh.

Zagreb, travanj 2023. godine

Broj elaborata: 2023-039

Ovjerio:

Vedran Peran, dipl.ing.geod.

Vedran Peran
mag.ing.geod. st. 000000

Ovlaštenik inženjer geodetiz

GEO MEDIA d.o.o.
Zagreb



Geo 1054



GEO MEDIA d.o.o.

za geodetske poslove

Dubrava 120, 10 040 Zagreb
Tel. +385 1 2924 944
Mob. +385 91 789 6571
E-mail: geo@geo-media.hr

www.geo-media.hr
IBAN HR7923400091110541428
OIB 63264844366

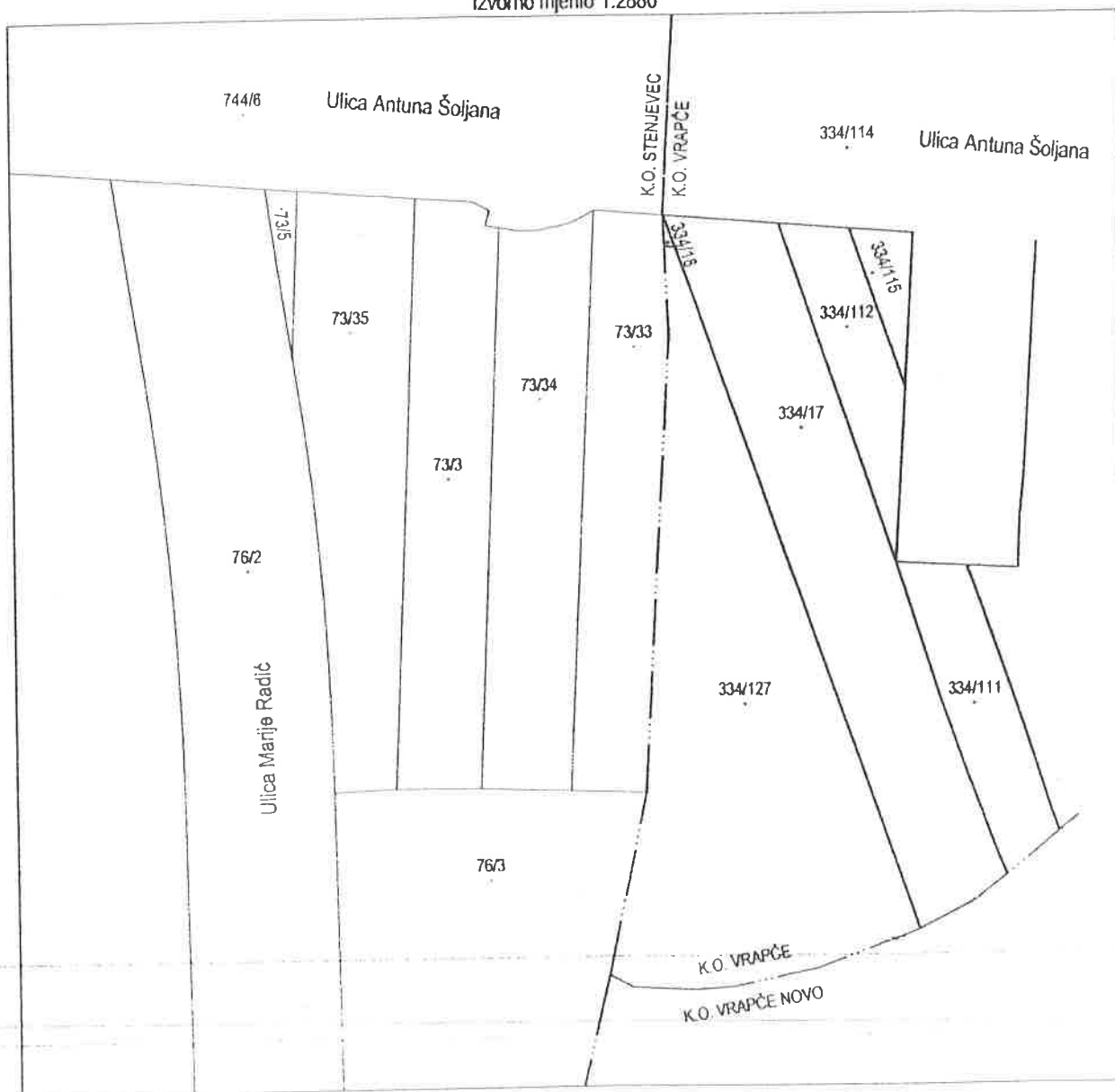
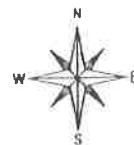
Investitor:
GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb
OIB 61817894937

Katastarska općina: VRAPČE
MBR: 335606
Detaljni list: 4

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA 1

ZEMLJIŠNOKNJIŽNE OZNAKE ČESTICA
- predloženo novo stanje -

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Izradila:
Mandica Petričević, geod.teh.
Zagreb, travanj 2023. godine
Broj elaborata: 2023-039

Ovjerio:
Vedran Peran, dipl.ing.geod.

Vedran Peran
mag.ing.geod.et.geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
GEO MEDIA d.o.o.
Zagreb

Geo 1054

Broj:

Općinski građanski sud u Zagrebu
Zemljišnoknjižni odjel Zagreb

Katastarska općina: **VRAPČE**

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Prijavni list sastavljen: travanj 2023.

PRIJAVNI LIST 2

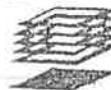
ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

Investitor: GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb
OIB 61817894937

Izradila: Mandica Petričević, geod.teh.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Vedran Peran, dipl.ing.geod.

Vedran Peran,
mag.ing.geod.ri.geod.inz.
Ovlaštenik za izradu geodetskih
GEO MEDIA d.o.o.
Zagreb



Geo 1054

Broj:

Općinski građanski sud u Zagrebu
Zemljišnoknjižni odjel Zagreb

Katastarska općina: VRAPČE

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Prijavni list sastavljen: travanj 2023.

PRIJAVNI LIST 2

ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

Investitor: GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb
OIB 61817894937

Izradila: Mandica Petričević, geod.teh.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Vedran Peran, dipl.ing.geod.

Vedran Petričević
mag.ing.geod. i dipl.ing.geod.
Ovlaštenost izdatu od geodetske
BEO MEDIA d.o.o.
Zagreb



Geo 1054

DOSADAŠNJE STANJE

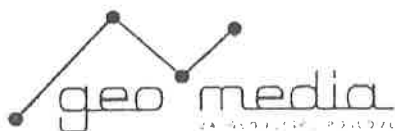
DOSADAŠNJE STANJE							
Redni broj	Broj ZK uloška	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu Etažni udio	Broj katastar. čestice	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Ukupna površina katastarske čestice Površina dijelova katastarske čestice
1	2	3	4	5	6	7	8
1	110437	1/1	GRAD ZAGREB, OIB 61817894937		334/127	ORANICA	21 89

S(S)= 21 89

DS+ = 0

NOVO STANJE

[illegible]



GEO MEDIA d.o.o.

za geodetske poslove

Dubrava 120, 10 040 Zagreb

Tel. +385 1 2924 944

Mob. +385 91 789 6571

E-mail: geo@geo-media.hr

www.geo-media.hr

IBAN HR7923400091110541428

OIB 63264844366

Investitor:

GRAD ZAGREB

Trg Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb

OIB 61817894937

Katastarska općina: VRAPČE

MBR: 335606

Detaljni list: 4

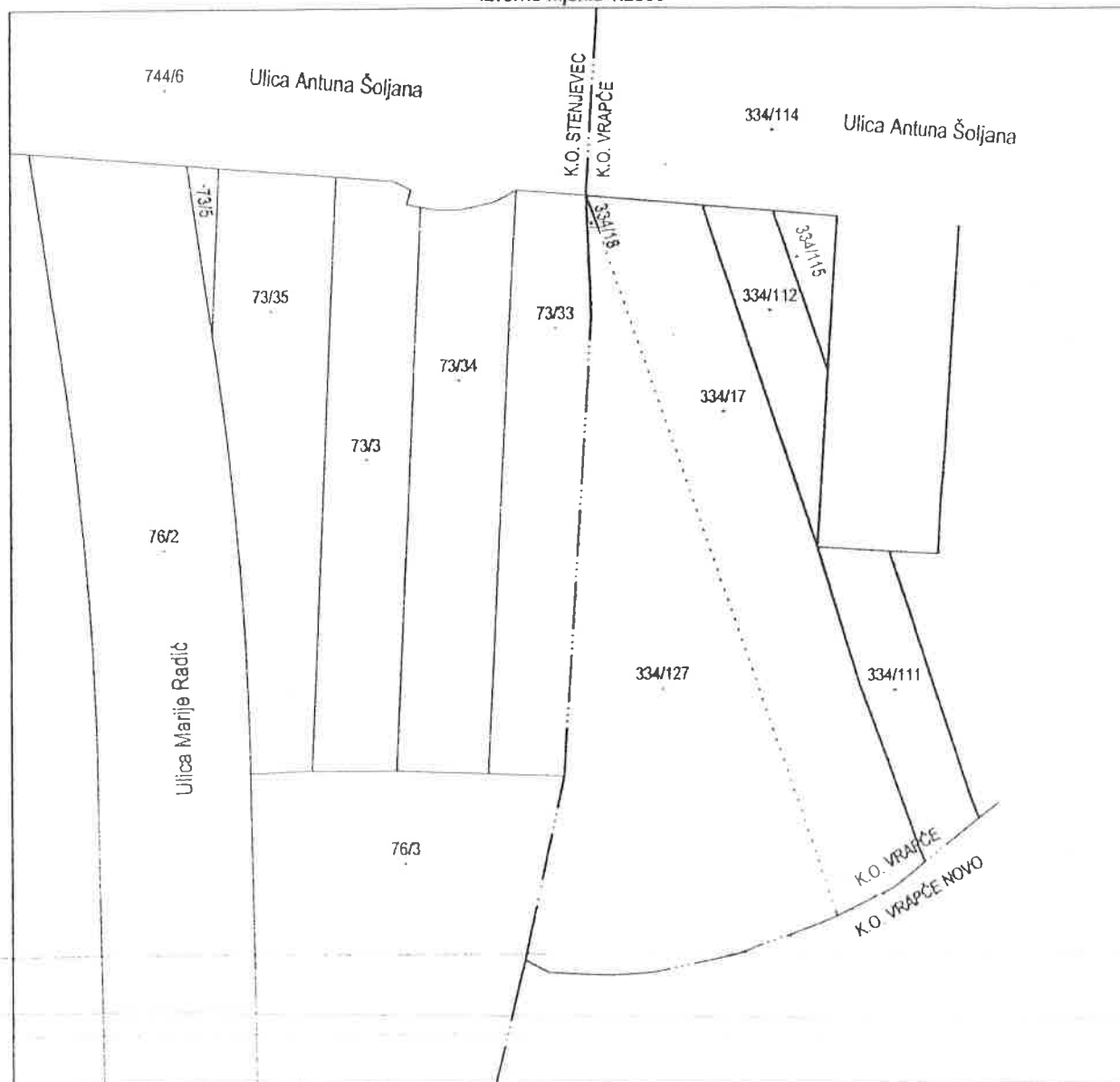
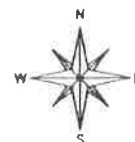
KOPIJA KATASTARSKOG PLANA 2

ZEMLJIŠNOKNJIŽNE OZNAKE ČESTICA

- stanje prije promjene -

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880



Izradila:

Mandica Petričević, geod.teh.

Zagreb, travanj 2023. godine

Broj elaborata: 2023-039

Ovjerio:

Vedran Peran, dipl.ing.geod.

Vedran Peran
dipl.ing.geod. i geod.
Ovlaštenik za izradu
GEO MEDIA d.o.o.
Zagreb



Geo 1054



GEO MEDIA d.o.o.

za geodetske poslove

Duhrava 120, 10 040 Zagreb

Tel. +385 1 2924 944

Mob. +385 91 789 6571

E-mail: geo@geo-media.hr

www.geo-media.hr

IBAN HR7923400091110541428

OIB 63264844366

Investitor:

GRAD ZAGREB

Trg Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb

OIB 61817894937

Katastarska općina: VRAPČE

MBR: 335606

Detaljni list: 4

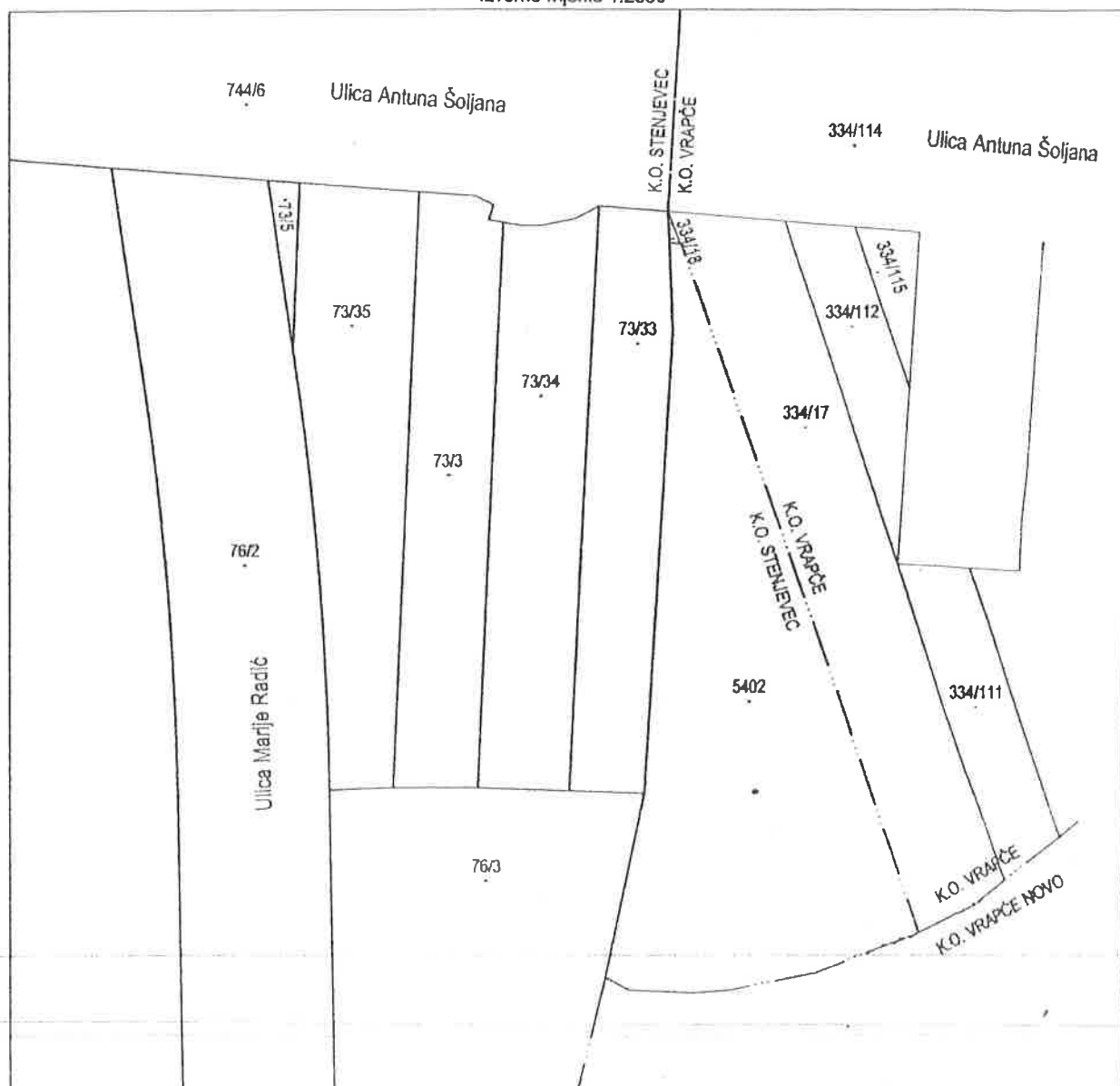
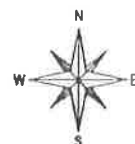
KOPIJA KATASTARSKOG PLANA 2

ZEMLJIŠNOKNJIŽNE OZNAKE ČESTICA

- predloženo novo stanje -

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880



Izradila:

Mandica Petričević, geod.teh

Zagreb, travanj 2023. godine

Broj elaborata: 2023-039

Ovjerio:

Vedran Peran, dipl.ing.geod.

Vedran Peran,
mag.ing.geod.i.geom.
Ovlašten inženjer geodetizma
GEO MEDIA d.o.o.
Zagreb



Geo 1054

Broj:

Općinski građanski sud u Zagrebu
Zemljišnoknjižni odjel Zagreb

Katastarska općina: STENJEVEC

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Prijavni list sastavljen: travanj 2023.

PRIJAVNI LIST 3

ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

Investitor: GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb
OIB 61817894937

Izradila: Mandica Petričević, geod.teh.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Vedran Peran, dipl.ing.geod.

Vedran Peran
mag.ing.geod.et.geod.inj.
Ovlašteni inženjer geodacije
GEO MEDIA d.o.o.
Zagreb



Geo 1054

DOSADAŠNJE STANJE

[illegible]

NOVO STANJE

Broj ZK uloška	Dio ili udio dijela	Prezime i imo odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Su vlas. dio na dijelu Etažni udio	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Površina katastarske čestice ha a m ²
9	10	11	12	13	14	15	16
-1	1/1	GRAD ZAGREB, OIB 61817894937		5402	KOTARNICA	ORANICA	21 89



GEO MEDIA d.o.o.

za geodetske poslove

Dubrava 120, 10 040 Zagreb

Tel. +385 1 2924 944

Mob. +385 91 789 6571

E-mail: geo@geo-media.hr

www.geo-media.hr

IBAN HR7923400091110541428

OIB 63264844366

Investitor:

GRAD ZAGREB

Trg Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb

OIB 61817894937

Katastarska općina: VRAPČE

MBR: 335606

Detaljni list: 4

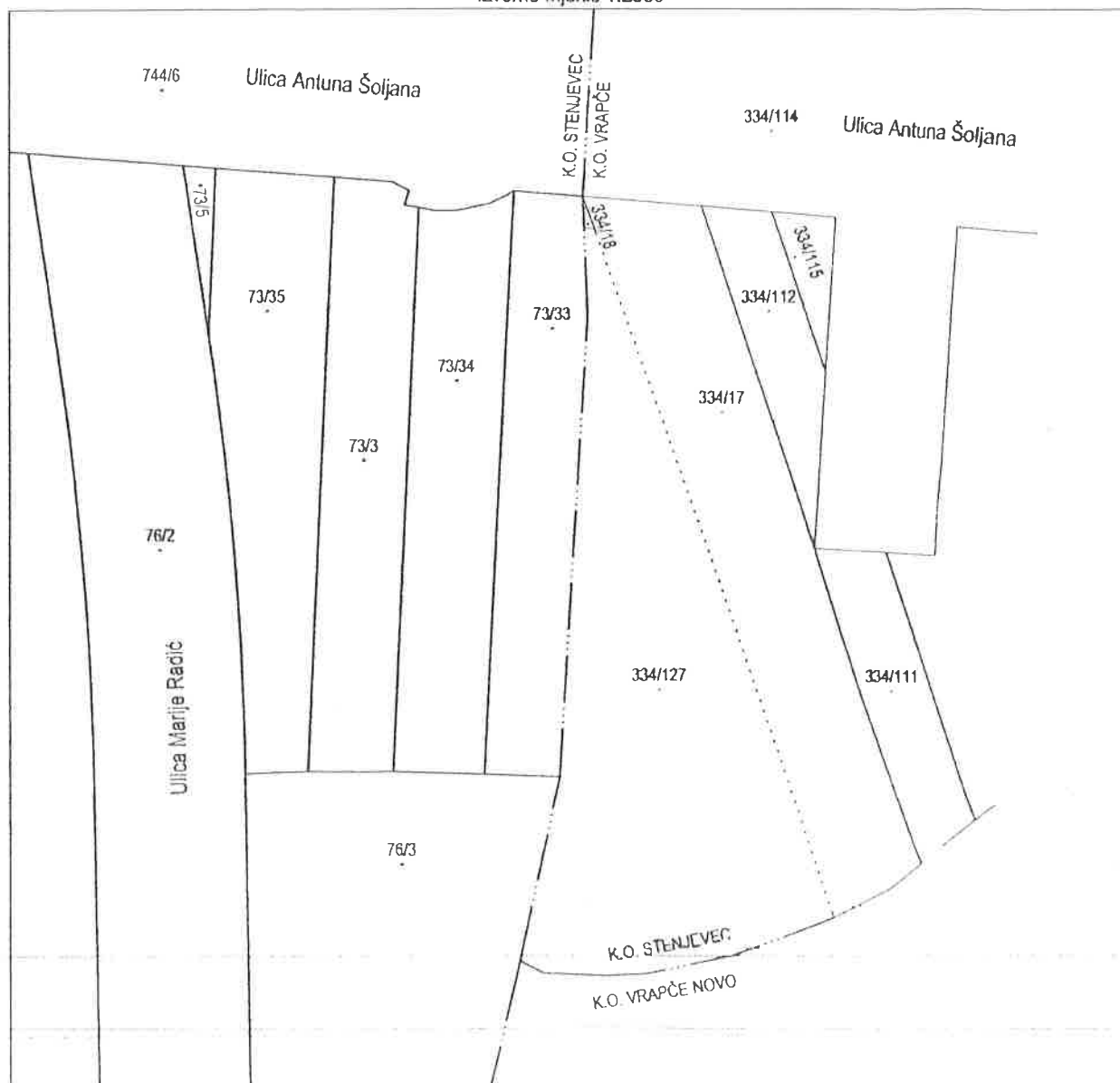
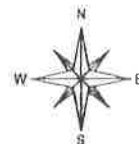
KOPIJA KATASTARSKOG PLANA 3

ZEMLJIŠNOKNJIŽNE OZNAKE ČESTICA

- stanje prije promjene -

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880



Izradila:

Mandica Petričević, geod.teh.

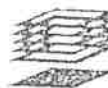
Zagreb, travanj 2023. godine

Broj elaborata: 2023-039

Ovjerio:

Vedran Peran, dipl.ing.geod.

Vedran Peran
dipl.ing.geod. i planir.
Ovlašten inženjer geodezije
GEO MEDIA d.o.o.
Zagreb



Geo 1054



GEO MEDIA d.o.o.

za geodetske poslove

Dubrava 120, 10 040 Zagreb
Tel. +385 1 2924 944
Mob. +385 91 789 6571
E-mail: geo@geo-media.hr

www.geo-media.hr
IBAN HR7923400091110541428
OIB 63264844366

Investitor:
GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb
OIB 61817894937

Katastarska općina: VRAPČE
MBR: 335606
Detaljni list: 4

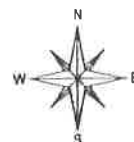
KOPIJA KATASTARSKOG PLANA 3

ZEMLJIŠNOKNJIŽNE OZNAKE ČESTICA

- predloženo novo stanje -

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880



Izradila:
Mandica Petričević, geod.teh.
Zagreb, travanj 2023. godine
Broj elaborata: 2023-039

Ovjerio:
Vedran Peran, dipl.ing.geod.

Vedran Peran
mag.ing.geod. et geod.m.
Gradsko poduzetelj geodetiz
GEO MEDIA d.o.o.
Zagreb

Geo 105

Broj:

Općinski građanski sud u Zagrebu
Zemljišnoknjižni odjel Zagreb

Katastarska općina: STENJEVEC

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Prijavni list sastavljen: travanj 2023.

PRIJAVNI LIST 4

ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

Investitor: GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb
OIB 61817894937

Izradila: Mandica Petričević, geod.teh.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Vedran Perani, dipl.ing.geod.

Vedran Perani
mag.ing.geod./et.geod.
Ovlaštenik iznenjske geodezijske
GEO MEDIA d.o.o.
Zagreb



Geo 1054

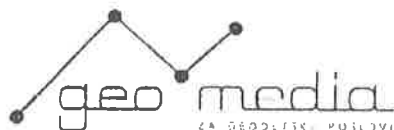
DOSADAŠNJE STANJE

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 Elažni udio	Broj katastar. čestice	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Ukupna površina katastarske čestice Površina dijelova katastarske čestice		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	8672	1/1	GRAD ZAGREB		73/3	UREĐENO ZEMLJIŠTE		j	11 42
1036	8/24		PEKŠIĆ ZDENKA MLDB BORČEC BR. 186, ZAGREB		73/33	ORANICA		hv	10 37
	2/24		IMENJAK ANĐELKO, OIB 93285481174 DONJI BORČEC 27, 10000 ZAGREB					ha	
	2/24		IMENJAK ANĐELKO (DRAGUTIN) KRAVARSKA BR. 4					a	
	2/24		NOVOSEL ZDENKA R. PEKŠIĆ SREŠOV KLANAC BR. 9, ZAGREB					m	
	5/24		HUZJAN SNJEŽANA, OIB 42790252525 Ul. Dominika Mandića 136, 10000 Zagreb						
	5/24		HUZJAN MILIVOJ, OIB 22712199718 BORČEC 15, 10000 ZAGREB						
1214	1/1		GRAD ZAGREB		73/34	UREĐENO ZEMLJIŠTE			12 10
1047	1/1		GRAD ZAGREB, OIB 98113393393		73/35	UREĐENO ZEMLJIŠTE			12 22
37271	1/1		REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		76/3	ORANICA			26 21
								S(S)=	72 32
								DS+ =	0

NOVO STANJE

NOVO STANJE									
Broj ZK uloška	Dio ili udio dijela	Prazime i ime odnosno tvrka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Su vlas dio na dijelu Etažni udio	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Površina katastarske čestice ha a m²		
8	10	11	12	13	14	15	16		
-1	1/1	GRAD ZAGREB, OIB 81817894937		73/3	ZAGREB, ULICA MARIJE RADIĆ	UREĐENO ZEMLJIŠTE	10 95		
				73/37	Ulica Antuna Šoljana	UREĐENO ZEMLJIŠTE	47		
1036	8/24	PEKŠIĆ ZDENKA MLDB BORČEC BR. 186, ZAGREB		73/33	Ulica Antuna Šoljana	ORANICA	9 87		
	2/24	IMENJAK ANĐELKO, OIB 93285481174 DONJI BORČEC 27, 10000 ZAGREB		73/38	Ulica Antuna Šoljana	ORANICA	50		
	2/24	IMENJAK ANĐELKO (DRAGUTIN) KRAVARSKA BR. 4							
	2/24	NOVOSEL ZDENKA R. PEKŠIĆ SREŠOV KLANAC BR. 9, ZAGREB							
	5/24	HUZJAN SNJEŽANA, OIB 42790252525 UL. Dominika Mandića 136, 10000 Zagreb							
	5/24	HUZJAN MILIVOJ, OIB 22712198718 BORČEC 15, 10000 ZAGREB							
1214	1/1	GRAD ZAGREB		73/34	Ulica Antuna Šoljana	UREĐENO ZEMLJIŠTE	11 87		
				73/39	Ulica Antuna Šoljana	UREĐENO ZEMLJIŠTE	23		
1047	1/1	GRAD ZAGREB, OIB 98113393393		73/35	Ulica Antuna Šoljana	UREĐENO ZEMLJIŠTE	11 46		
				73/36	Ulica Marije Radić	UREĐENO ZEMLJIŠTE	46		
				73/40	Ulica Marije Radić	UREĐENO ZEMLJIŠTE	30		
37271	1/1	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		76/3	Ulica Marije Radić	ORANICA	13 50		
				76/90	Ulica Marije Radić	ORANICA	12 71		

72 32



GEO MEDIA d.o.o.

za geodetske poslove

Dubrava 120, 10 040 Zagreb

Tel. +385 1 2924 944

Mob. +385 91 789 6571

E-mail: geo@geo-media.hr

www.geo-media.hr

IBAN HR7923400091110541428

OIB 63264844366

Investitor:

GRAD ZAGREB

Trg Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb

OIB 61817894937

Katastarska općina: VRAPČE

MBR: 335606

Detaljni list: 4

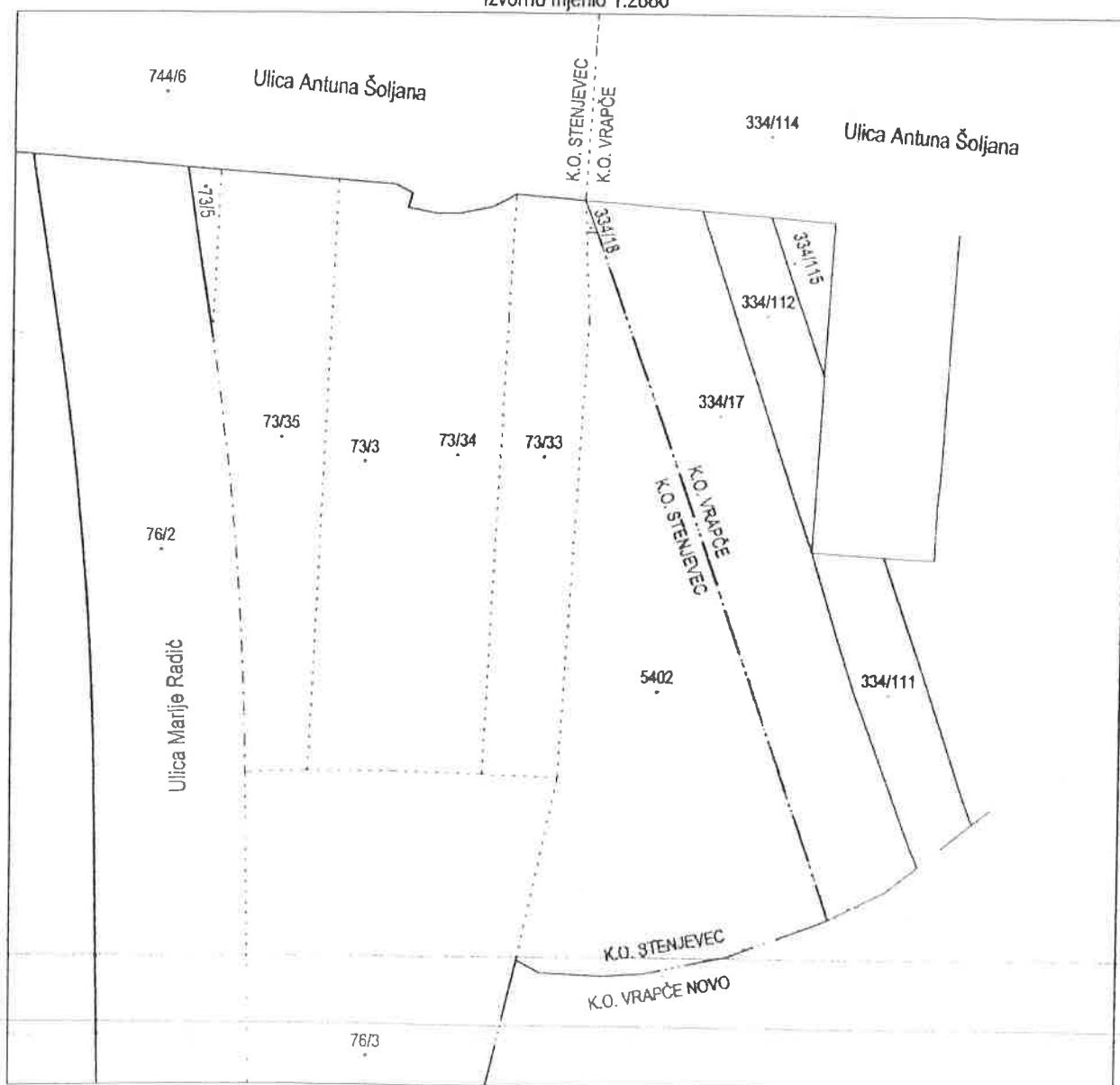
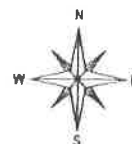
KOPIJA KATASTARSKOG PLANA 4

ZEMLJIŠNOKNJIŽNE OZNAKE ČESTICA

- stanje prije promjene -

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880



Izradila:

Mandica Petričević, geod.teh.

Zagreb, travanj 2023. godine

Broj elaborata: 2023-039

Ovjerio:

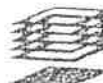
Vedran Peran, dipl.ing.geod.

Vedran Peran
mag.ing.geod. i arh.

Ovlaštenik izvanjske geodezije

GEO MEDIA d.o.o.

Zagreb



Geo 1054



GEO MEDIA d.o.o.

za geodetske poslove

Dubrava 120, 10 040 Zagreb

Tel. +385 1 2924 944

Mob. +385 91 789 6571

E-mail: geo@geo-media.hr

www.geo-media.hr

IBAN HR7923400091110541428

OIB 63264844366

Investitor:

GRAD ZAGREB

Trg Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb

OIB 61817894937

Katastarska općina: VRAPČE

MBR: 335606

Detaljni list: 4

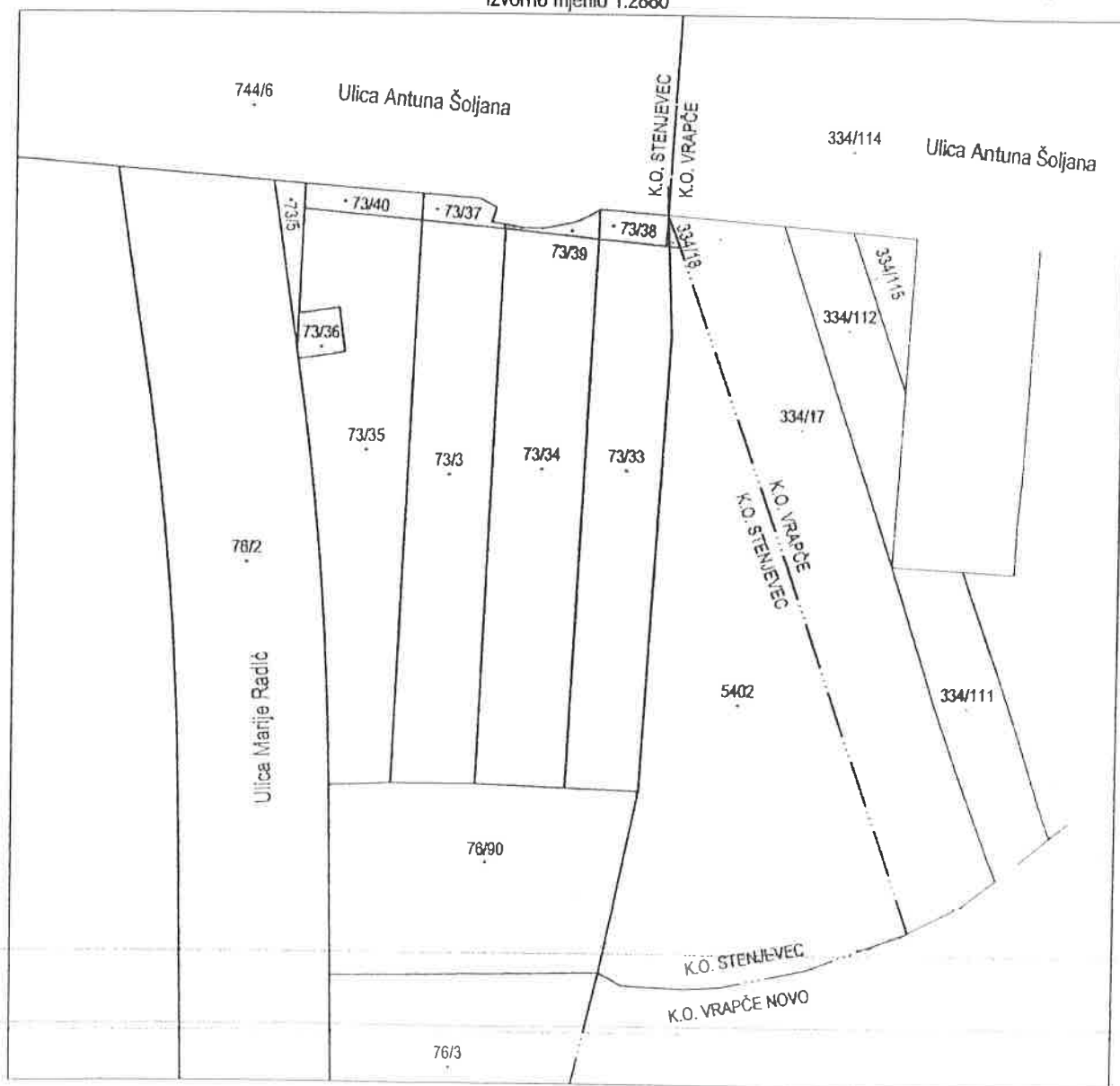
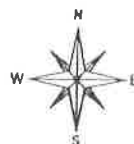
KOPIJA KATASTARSKOG PLANA 4

ZEMLJIŠNOKNJIŽNE OZNAKE ČESTICA

- predloženo novo stanje -

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880



Izradila:

Mandica Petričević, geod.teh.

Zagreb, travanj 2023. godine

Broj elaborata: 2023-039

Ovjerio:

Vedran Peran, dipl.ing.geod.

Vedran Peran
mag.ing.geod. i geod.
Ovlašten inženjer geodetike
GEO MEDIA d.o.o.
Zagreb

