

PRESLIK IZ GEOPORTALA ZAGREBAČKE INFRASTRUKTURE PROSTORNIH PODATAKA
RADNI MATERIJAL ZA k.č. 1414/1 k.o. RESNIK



Približno mjerilo: 1:1000

Ukupna površina (m²)	Uk. grafička površina (m²)	D4 (m²)	M1 (m²)
25764	25764.25	25717.6	46.64

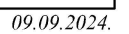
Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

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.

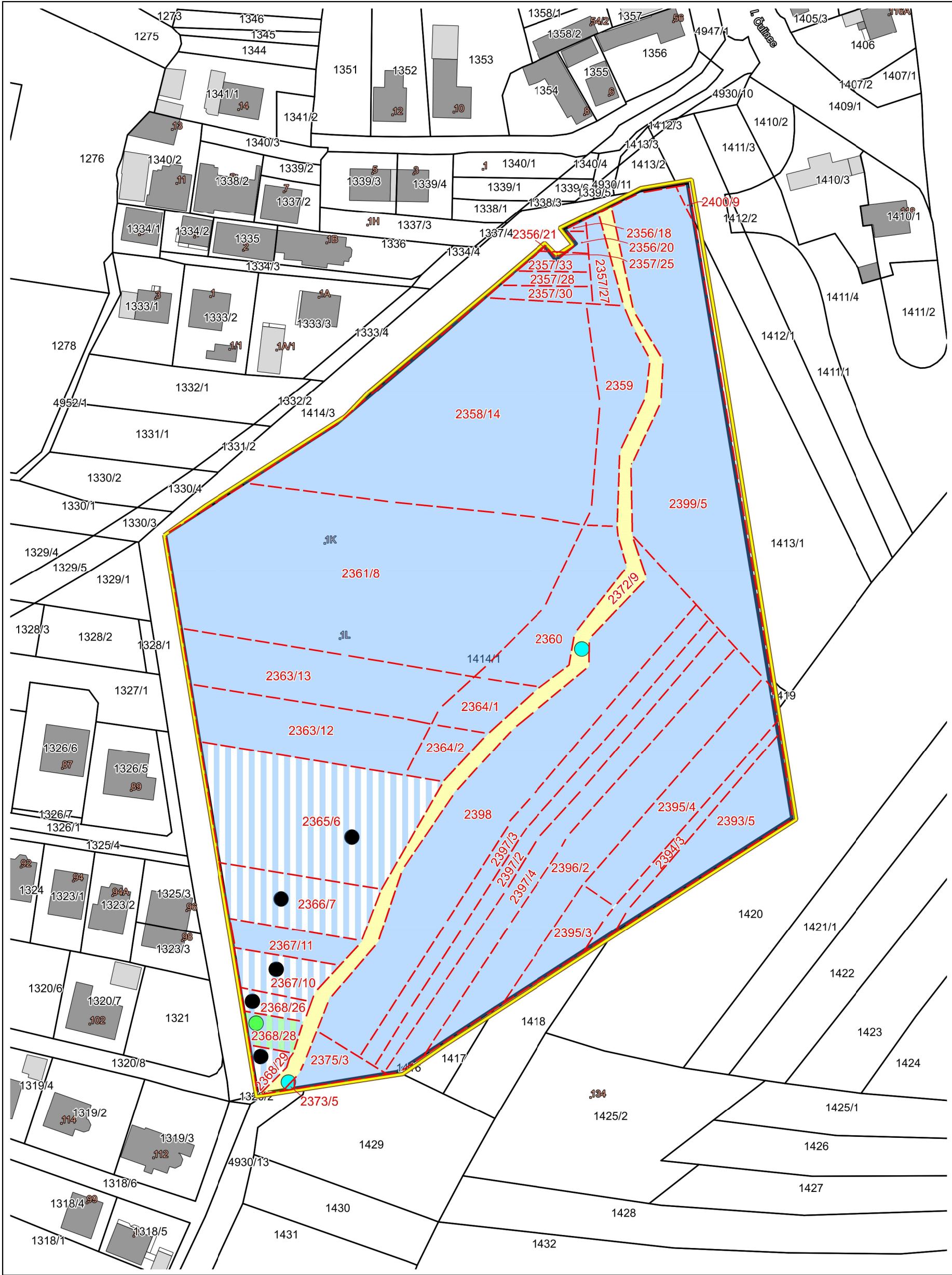
**OVAJ GRAFIČKI PREKLOP
NIJE SLUŽBENI AKT**



- OVAJ GRAFIČKI PREKLOP NIJE SLUŽBENI AKT*

GRAFIČKI PREKLOP KATASTARSKOG STANJA SA
ZEMLJIŠNOKNJIŽNIM (K.O. RESNIK)
OŠ i DV ČULINEC

OVAJ GRAFIČKI PREKLOP
NIJE SLUŽBENI AKT



09.09.2024.

- | | | | | | |
|--|---|--|--|--|---|
| | zemljišnoknjižne čestice (k.o. Resnik) | | suvlasništvo Grada i fizičkih osoba | | privremeno rješenje o izvlaštenju |
| | predmetni obuhvat (RN 158/2021 k.o. Resnik) | | Republika Hrvatska | | rješenje o ispravku privremenog rješenja od 28.08.2024. |
| | Grad Zagreb | | zatražen prijenos prava vlasništva od RH | | |
| | izvanknjižno Grad Zagreb | | | | |

OVAJ GRAFIČKI PREKLOP NIJE SLUŽBENI AKT



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: 01/Z/2024
Datum elaborata: 26.01.2024.

Klasa predmeta: 944-09/21-001/18
URBROJ: 251-11-12-1/004-23-280
Datum: 01.12.2023.

PROCJEMBENI ELABORAT

u svrhu: prijenos prava vlasništva

Vrsta nekretnine: **Zemljište**
Površina (ukupno): **1.060,00 m²**
Adresa nekretnine: **Resnički put/ Čulinec II**
z.k.č. broj: **2373/5 i 2372/9 k.o. Resnik**



Dan vrednovanja: 04.01.2024.
Dan kakvoće: 04.01.1968.

Procijenjena vrijednost nekretnine: 123.000,00 EUR



Sadržaj:

OVLAŠTENJE	3
UVOD.....	4
1. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	6
1.1 Dokumenti.....	6
1.2 Opis nekretnine	6
1.2.1. Zemljišnoknjižno stanje- prilog elaboratu.....	9
1.2.2. Katastarsko stanje – prilog elaboratu	11
1.2.1. Osobine zemljišta prema važećoj prostorno- planskoj dokumentaciji	12
2. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.....	14
2.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	14
2.2. Stanje čestice k.č.br. 1414/1 k.o. Resnik.....	17
2.3. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.....	18
2.4. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom	18
2.5. Zbirka kupoprodajnih cijena	18
3. IZRAČUN	19
4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	22
5. IZJAVA PROCJENITELJA.....	23
6. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI.....	23
7. PRILOZI.....	23



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

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

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

OVLAŠTENJE



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

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

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

RJEŠENJE

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

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

Obrazloženje:

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Sudac ovlašten za obavljanje poslova
sudske uprave

Nino Radić



UVOD

Za Naručitelja, Grad Zagreb – Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb, OIB 61817894937 potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine – zemljišta- z.k.č.br. 2373/5 i 2372/9 k.o. Resnik. Svrha utvrđivanja tržišne vrijednosti je prijenos prava vlasništva.

Procjembeni elaborat izrađen je prema zadatku Naručitelja (čl. 67. st.2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) temeljem **II. Ugovora za izradu procjembenih elaborata za procjenu vrijednosti nekretnina i izrada energetske certifikata u upravljanju, raspolaganju i stjecanje u korist, u ime i za račun Grada Zagreba, Grupa 3 –izrada procjembenog elaborata za procjenu vrijednosti nekretnina za kupoprodaju putem natječaja, neposrednom pogodbom, osnivanje i prijenos prava građenja, osnivanje prava služnosti i razvrgnuće suvlasničke zajednice na zemljištu u vlasništvu i stjecanje u korist, u ime i za račun Grada Zagreba (osim stanova, poslovnih zgrada, poslovnih prostora, garaža i garažnih mjesta), registracijski broj: 11291/2023, Klasa: 400-01/21-006/261, Urbroj: 251-05-53/003-23-202 od 22.11.2023., a sukladno Okvirnom sporazumu za izradu procjembenih elaborata za procjenu vrijednosti nekretnina i izrada energetske certifikata u upravljanju, raspolaganju i stjecanje u korist, u ime i za račun Grada Zagreba, Grupa 3 – izrada procjembenog elaborata za procjenu vrijednosti nekretnina za kupoprodaju putem natječaja, neposrednom pogodbom, osnivanje i prijenos prava građenja, osnivanje prava služnosti i razvrgnuće suvlasničke zajednice na zemljištu u vlasništvu i stjecanje u korist, u ime i za račun Grada Zagreba (osim stanova, poslovnih zgrada, poslovnih prostora, garaža i garažnih mjesta), reg.br. 989/2022. od 03.10.2022. te temeljem **dopisa od 01.12.2023., Klasa: 944-09/21-001/18, Urbroj: 251-11-12-1/004-23-280.****

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

Kao izvori podataka korišteni su:

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

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



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

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

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



1. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

1.1 Dokumenti

Za podnositelja zahtjeva, Grad Zagreb – Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb, OIB 61817894937, potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine – zemljišta. Procjenjivana nekretnina je u zemljišnoj knjizi označena kao z.k.č.br. 2373/5 i 2372/9 k.o. Resnik, što odgovara dijelu k.č.br. 1414/1 k.o. Resnik u katastarskom operatu.

Procjenitelj je u svrhu izrade procjembenog elaborata koristio sljedeće dokumente:

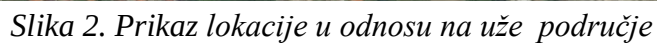
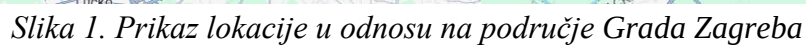
- ZK uložak br. 9041 i 9042 k.o. Resnik- neslužbena kopija
- Izvadak iz posjedovnog lista br. 3005 k.o. Resnik
- Geodetski elaborat RN 158/2021 k.o. Resnik izrađen od strane Geodetski projekti i sustavi d.o.o., Zagreb iz srpnja 2021- u prilogu elaborata
- Lokacijska dozvola br. 99/2021 od 16.07.2021. (pravomoćna 18.08.2021.)- u prilogu elaborata

Procjenitelj je izvršio očevid na procjenjivanoj nekretnini dana 20.01.2024.

1.2 Opis nekretnine

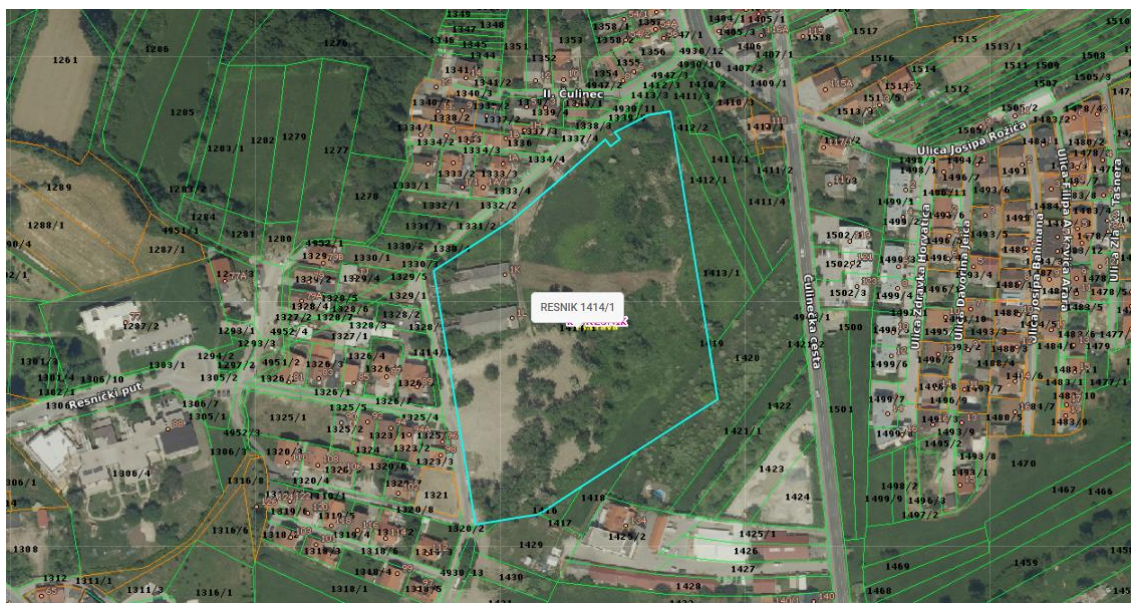
Predmetne nekretnine u naravi predstavljaju zemljište- oranicu (šikaru) uz ulicu Resnički put/ Čulinec II.

Zemljišta oznake z.k.č. 2373/5, površine 7 m² i z.k.č. 2372/9, površine 1053 m², obje k.o. Resnik, sukladno geodetskom elaboratu RN 158/2021 k.o. Resnik, procjenjuju se radi sklapanja ugovora s RH o prijenosu prava vlasništva temeljem Uredbe o darovanju nekretnina u vlasništvu RH.





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



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

1.2.1. Zemljišnoknjižno stanje- prilog elaboratu



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 26.01.2024. 08:27

Katastarska općina: 335541, RESNIK

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2691/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 9041

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2372/1	I. Čulinec POTOK			95 95	
2.	2372/4	CESTA, I. ČULINEC			184	
3.	2372/8	II. Čulinec POTOK			363 363	
4.	2372/9	II. Čulinec ORANICA			1053 1053	
		UKUPNO:			1695	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1	
	REPUBLIKA HRVATSKA	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 22.05.2017.g. pod brojem Z-27293/2017 Temeljem pravomoćnog rješenja kl:UP/I325-01/17-16/101 ur br:374-25-4-17-3 od 21. 03. 2017. sa ucrtanim površinama prava služnosti na zemljišnoknjižnom planu sa prijavnim listovima uknjižuje prava služnosti na 365 čm zkčbr. 2372 radi projekta izgradnje javnih kanala u dijelu Ulice Resnički put u korist: VODOOPSKRBA I ODVODNJA D.O.O., OIB: 83416546499, ULICA FRANA FOLNEGOVIĆA 1, 10000 ZAGREB		SLUŽNOST

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.01.2024.



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



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 26.01.2024. 08:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335541, RESNIK

Broj ZK uložka: 9042

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2691/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2373/5	II. Čulinec ORANICA			7 7	
2.	2373/6	GORIČICA, POTOK			381	
		UKUPNO:			388	

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 26.01.2024.



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

1.2.2. Katastarsko stanje – prilog elaboratu



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 26.01.2024. 08:33

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RESNIK (Mbr. 335541)

Posjedovni list: 3005

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
36097/56600	GP "DOM" D.D. U STEČAJU, GUNDULIČEVA ULICA 4, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	
6442/56600	ŠIMUNEC JOSIP, ULICA KRUSAČA 1A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	01987087905
2334/56600	KURJAK IVAN, TRNAVA I. 77, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	49271390879
1280/56600	HRŽAN-KEGLEVIĆ DAVOR, I. ČULINEC 16, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	86274165708
8506/56600	ZORBAS MARIJA, I. ČULINEC 28, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	90881509237
657/56600	NOVAK VERICA, ČULINEČKA CESTA 104, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	58738381648
657/56600	NOVAK MARIJO, ČULINEČKA CESTA 104, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	89010183020
657/56600	NOVAK VIŠNJICA, ČULINEČKA CESTA 104, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	04731865415

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
		1414/1	II. Čulinec	25764	11		
			ORANICA	25764			
		1414/3	II. Čulinec	2536	11		
			ORANICA	2536			
Ukupna površina katastarskih čestica				28300			

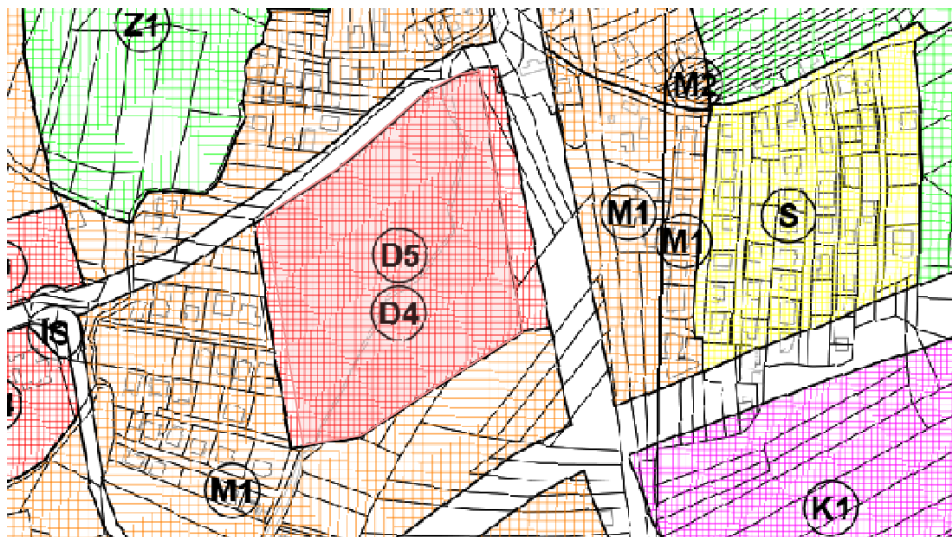
NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



1.2.1. Osobine zemljišta prema važećoj prostorno- planskoj dokumentaciji

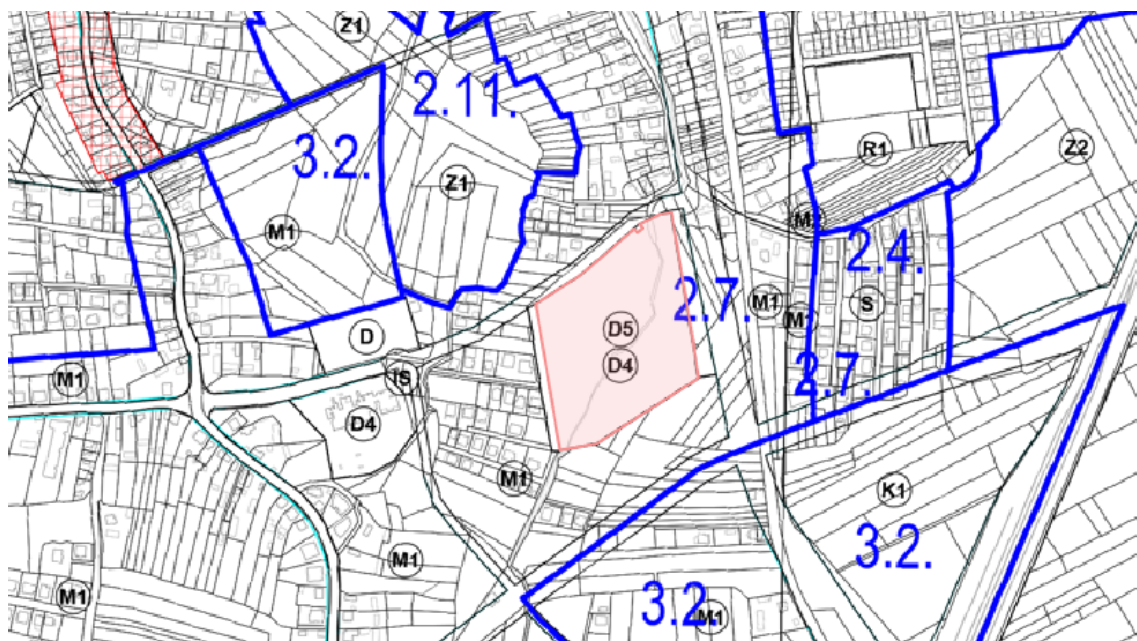
Prema odredbama GUP-a Grada Zagreba predmetno zemljište ima slijedeće karakteristike:

Korištenje i namjena prostora: D5-javna i društvena namjena – školska
D4-javna i društvena namjena – predškolska



Slika 4. Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba

Urbana pravila: 2.7. Uređenje i urbana obnova prostora niske gradnje



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

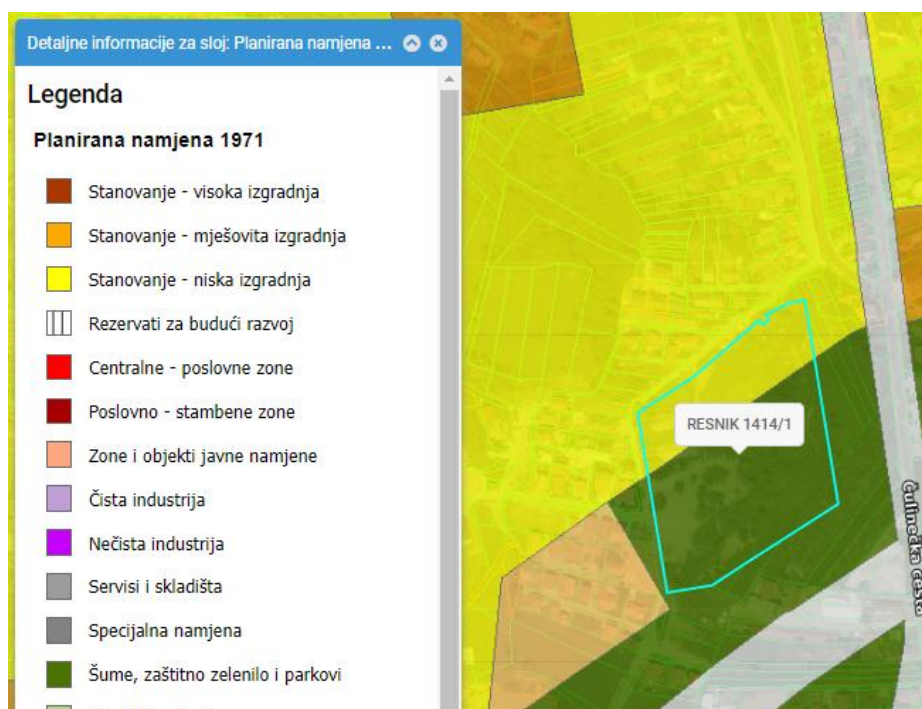


IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
 ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
 PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
 IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

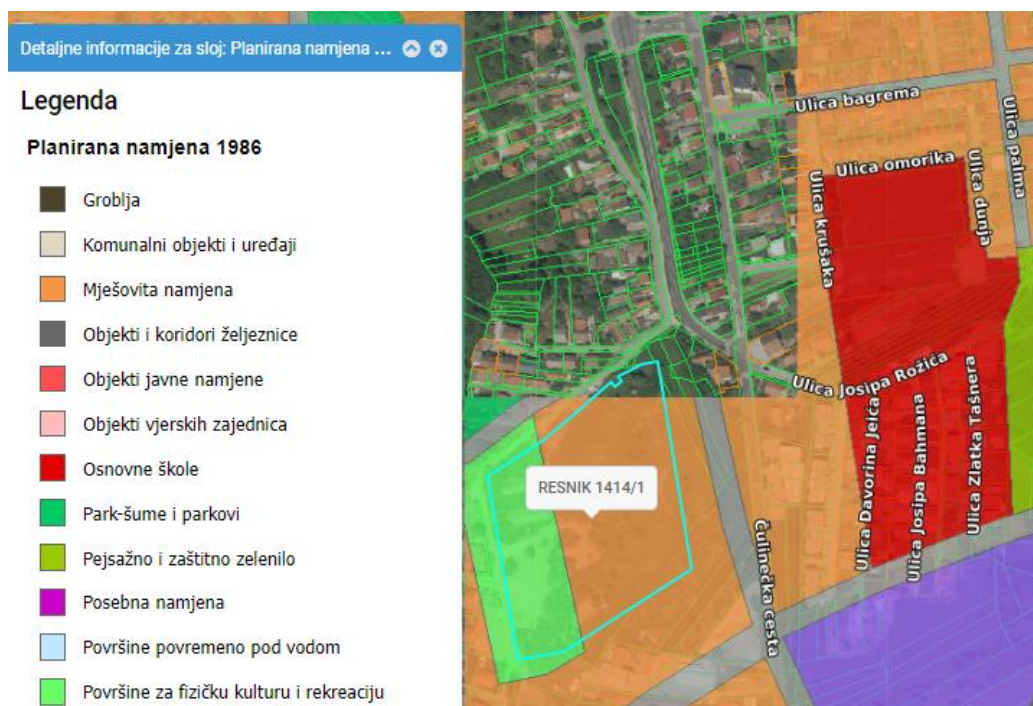
Obzirom da procjenjivana čestica prema važećem GUP-u Grada Zagreba spada u površine javna i društvena namjena – predškolska i školska (D4 i D5), tržišna vrijednost predmetne čestice izračunat će se prema načelu prethodnog učinka. Dakle, sukladno načelu prethodnog učinka, namjena koja je prethodila današnjoj namjeni je mješovita namjena.



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 nacрта zbirke kupoprodajnih ugovora procjenitelj će primijeniti međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova objavljenim na stranicama Grada Zagreba (sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko



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

povjerenstvo Grada Zagreba je na 9. sjednici održanoj 16. ožujka 2023. prihvatilo godišnje indeksne za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2022.). Izvršiti će se međuvremensko izjednačenje nekretnina koje su ugovorene u drugom vremenskom trenutku na dan vrednovanja.

TABLICA IV								
GODIŠNJI INDEKSI 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>Bologna - Illica</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Trešnjevka - Ruđeš - Jarun</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Žitnjak - Ivanja Reka (PPGZ)</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Dubrave</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Sesveta</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Sesvetskog Kraljevca</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Novog Zagreba</u>	Godišnji indeksi cijena stambenih objekata DZS-a na području Grada Zagreba *podaci za prva 3 kvartala
Mjera građevinskog korištenja (Kin):	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	N/A
Kategorija:	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	N/A
Godina:	2022.	156.1	126.5	146.6	161.0	147.6	165.6	148.6
	2021.	140.7	112.5	134.0	153.6	133.3	122.4	134.8
	2020.	112.5	104.7	111.8	125.7	131.9	111.9	123.3
	2019.	110.8	107.5	102.7	120.7	137.6	118.0	136.7
	2018.	101.0	100.8	102.2	115.1	119.7	120.9	120.2
	2017.	98.3	110.8	107.5	113.5	121.5	118.7	115.8
	2016.	108.8	107.9	104.5	107.3	119.8	122.0	110.1
	2015.	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2014.	96.5	99.7	106.3	106.7	115.2	92.8	95.0
	2013.	93.2	101.8	102.2	115.5	130.4	112.5	101.9
	2012.	85.4	114.7	95.5	121.8	137.8	104.7	103.4
OZNAKA NIZA	IV-1	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5	IV-6	IV-7	IV-8

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

Na tržištu nekretnina u RH u 2022. godini ostvareno je 116.734 kupoprodaja, što u odnosu na 2021. predstavlja pad od 12,9%. Najveći broj transakcija se odnosi na kupoprodaje stanova (25,7% ukupnog broja kupoprodaja). Zatim slijede kupoprodaje poljoprivrednih zemljišta kojih je ostvareno 24,7% od ukupnog broja te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 17,5% ukupno ostvarenih transakcija. Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 15,5% ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2022. godine.

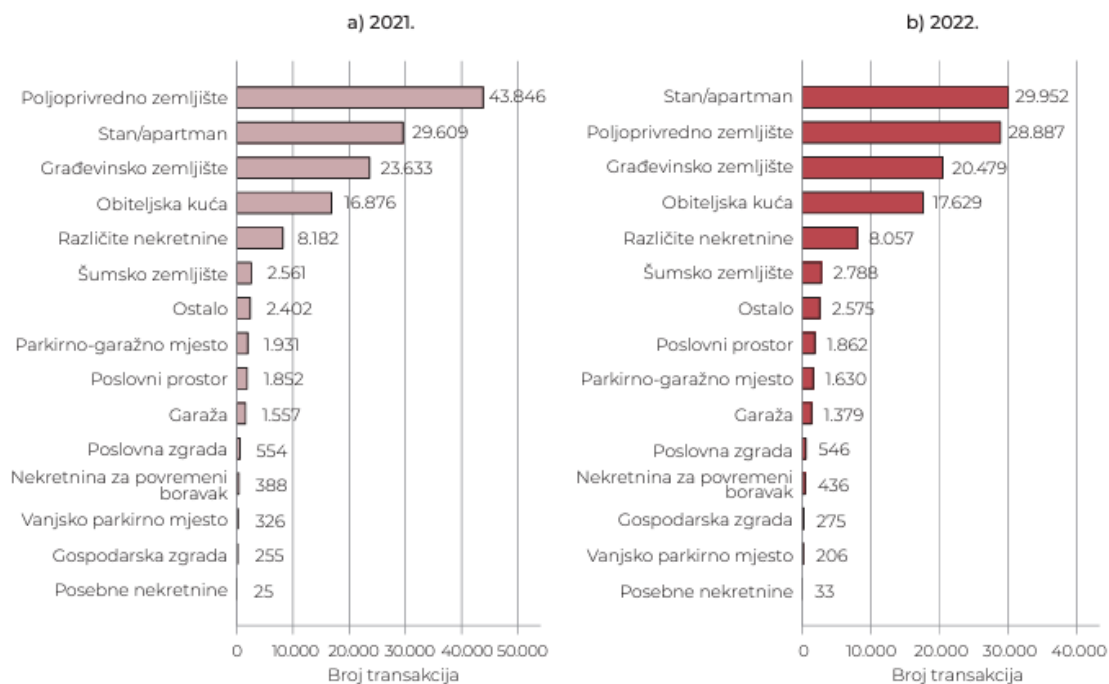
U usporedbi s 2021., pad broja kupoprodaja 2022. godine zabilježen je kod poljoprivrednih zemljišta (-34,1%), građevinskih zemljišta (-13,3%), ostalih nekretnina (-12%), različitih nekretnina (-1,5%) i poslovnih zgrada (-1,4%). S druge strane, značajniji međugodišnji rast prodaje u 2022. godini zabilježen je kod šumskih zemljišta (8,9%), gospodarskih zgrada (7,8%) i obiteljskih kuća (7%). Istovremeno prodaja stanova i apartmana te poslovnih prostora bilježi nešto slabiji rast, i to od 1,2 odnosno 0,5%.

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2021. godini iznosila je 8.487,2 milijuna eura, što u odnosu na 2021. godinu predstavlja povećanje od 6,3



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

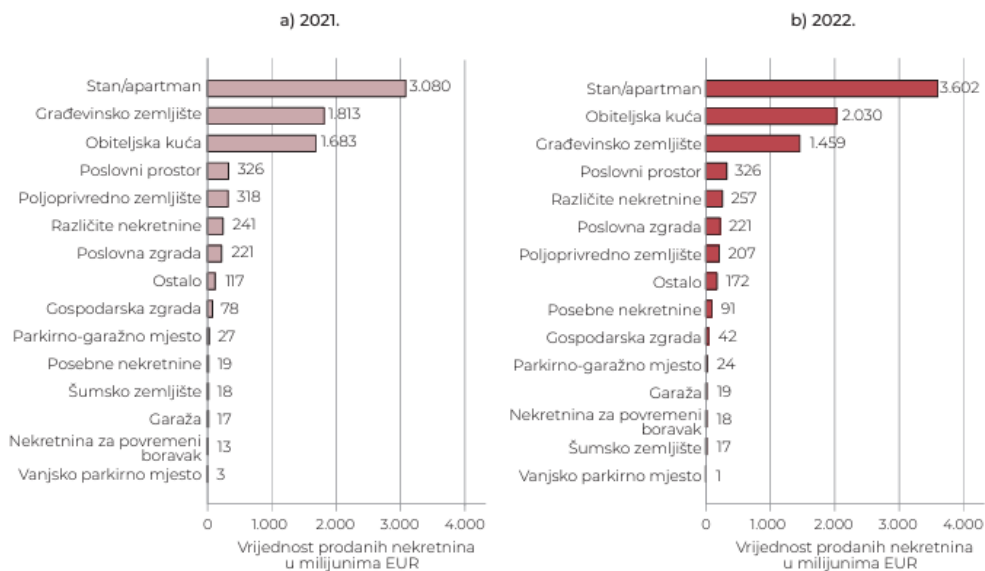
Slika 2.2.a.: Broj kupoprodajnih transakcija u 2021. i 2022. godini prema vrsti nekretnine



Izvori: EIZ i MPG.

Slika 9. Broj kupoprodaja u 2021. i 2022. godini prema vrsti nekretnine

Slika 2.2.b.: Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini prema vrsti nekretnine



Izvori: EIZ i MPG.

Slika 10. Vrijednost prodanih nekretnina u 2021. i 2022. godini



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

2.2. Stanje čestice k.č.br. 1414/1 k.o. Resnik

MOGUĆNOST GRADNJE (prema dokumentima prostornog uređenja)	
Izvor:	GUP Zagreb
Mogućnost gradnje:	Da
Vrijeme čekanja do početka građevinskog ili nekog drugog korištenja:	Nema
Kategorija zemljišta:	1.
Namjena zemljišta:	mješovita
Urbana pravila:	/
Koeficijent iskoristivosti građevne čestice nadzemno:	1,2
Izgrađenost čestice:	/
Najmanja površina građevne čestice:	/
Broj nadzemnih etaža:	/
Prava i tereti koji utječu na vrijednost nekretnine:	/

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

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



2.3. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

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

2.4. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

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

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

2.5. Zbirka kupoprodajnih cijena

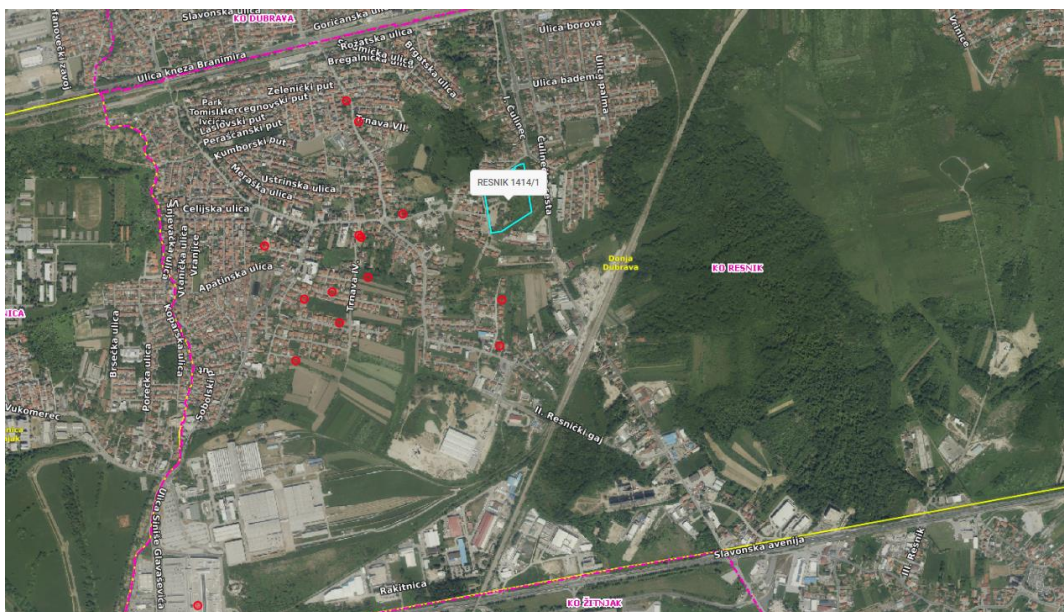
Podaci za poredbenu metodu koji su primijenjeni za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine dostavljeni su od Službe za vrednovanje nekretnina, Grad Zagreb, a odnose se za blok (lokaciju - područje) i utvrđeni su na temelju istih ili sličnih obilježja.

Procjenitelj je putem „eNekretnina“ zatražio izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena temeljem obilježja predmetne nekretnine: zemljište- stambeno poslovna namjena M1 (prema prethodnom učinku), mjera građevinskog korištenja 1,2, 1. kategorija, dan vrednovanja 04.01.2024.

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



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 11. Poredbene nekretnine iz zbirke kupoprodajnih cijena

3. IZRAČUN

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

		ZEMLJIŠNA KNJIGA					KATASTAR					KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI							
VRSTA NEKRETNOSTI	VRSTA UGOVORA	ADRESA	KČ.	K.O.	POVRŠINA U ZK UL. (M2)	POVRŠINA U PROMETU (M2)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KČ.	K.O.	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	Ki max	Kin max	CIJENA PO M2 POVRŠINE (ELR/m2)	PODLIJEŽE NAPLATA PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SRAČUNAVANJA UGOVORA	CJINOVNI BLOK	STATUS PODATKA
GZ 1	KP	TRNAVA IV.	2241/2	RESNIK	14	14		2631/2	RESNIK	M1	1.		1,2	96,82	NE	NE	10.11.2020.	VUKOMEREC-ČULINEC-TRNAVA	IZVORNO UNESEN
GZ 2	KP	TRNAVA IV.	2240	RESNIK	798	798		2632	RESNIK	M1	1.		1,2	166,26	NE	NE	03.11.2023.	VUKOMEREC-ČULINEC-TRNAVA	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 3	KP	TRNAVA IV.	2241/2	RESNIK	14	14		2631/2	RESNIK	M1	1.		1,2	166,26	NE	NE	03.11.2023.	VUKOMEREC-ČULINEC-TRNAVA	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 4	KP	ULICA ZDRAVKA ŠTOSA	1703/7	RESNIK	468	468		2756/2	RESNIK	M1	1.		1,2	106,84	NE	NE	17.10.2023.	VUKOMEREC-ČULINEC-TRNAVA	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 5	KP	RESNIČKI PUT	2330	RESNIK	1193	1193		1306/6	RESNIK	M1	1.		1,2	209,56	DA	NE	09.11.2022.	VUKOMEREC-ČULINEC-TRNAVA	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 6	KP	ULICA BERITLAVA BILANOVIĆA	1680/14	GRAD ZAGREB	459	459		2715/2	RESNIK	M1	1.		1,2	117,65	NE	NE	21.10.2022.	VUKOMEREC-ČULINEC-TRNAVA	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 7	KP	TRNAVA I.	2218/3	RESNIK	332	332		1250/1	RESNIK	M1	1.		1,2	117,47	NE	NE	26.08.2022.	VUKOMEREC-ČULINEC-TRNAVA	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 8	KP	RESNIČKI PUT	2330	RESNIK	1193	1193		1306/6	RESNIK	M1	1.		1,2	127,41	NE	NE	16.05.2022.	VUKOMEREC-ČULINEC-TRNAVA	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 9	KP	TRNAVA IV.	1629/3	RESNIK	3041	600		2639	RESNIK	M1	1.		1,2	100,00	NE	NE	24.12.2021.	VUKOMEREC-ČULINEC-TRNAVA	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 10	KP	ULICA VLADIMIRA FEKEŽE	1712/9	RESNIK	1119	1119		2744/8	RESNIK	M1	1.		1,2	167,56	NE	NE	12.05.2021.	VUKOMEREC-ČULINEC-TRNAVA	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 11	KP	ULICA IVANA KEŠERA	1894/2	RESNIK	346	346		1080/1	RESNIK	M1	1.	1,2	1,2	109,83	NE	NE	27.04.2021.	VUKOMEREC-ČULINEC-TRNAVA	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 12	KP	TRNAVA I.	2118/3	RESNIK	332	332		1250/1	RESNIK	M1	1.	1,2	1,2	113,60	NE	NE	19.01.2021.	VUKOMEREC-ČULINEC-TRNAVA	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 13	KP	TRNAVA I.	2080/13	RESNIK	523	523		1201/2	RESNIK	M1	1.		1,2	172,08	NE	NE	24.12.2020.	VUKOMEREC-ČULINEC-TRNAVA	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 14	KP	TRNAVA IV.	2240	RESNIK	812	812		2632	RESNIK	M1	1.		1,2	96,82	NE	NE	10.11.2020.	VUKOMEREC-ČULINEC-TRNAVA	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 15	KP	TRNAVA IV.	1682/5	GRAD ZAGREB	578	578		2710	RESNIK	M1	1.		1,2	73,53	NE	NE	06.07.2020.	VUKOMEREC-ČULINEC-TRNAVA	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 16	KP	1. RESNIČKI GAJ	1207/3	RESNIK	1101	550,5		2479	RESNIK	M1	1.		1,2	80,00	NE	NE	19.10.2021.	VUKOMEREC-ČULINEC-TRNAVA	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 17	KP	1. RESNIČKI GAJ	1205	RESNIK	524	524		2481	RESNIK	M1	1.		1,2	180,00	NE	NE	22.02.2023.	VUKOMEREC-ČULINEC-TRNAVA	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 18	KP	MOTOVUNSKA ULICA	7281/12	GRAD ZAGREB	846	846		3082	PEŠČENICA	M1	1.		1,2	82,12	NE	NE	24.06.2020.	VUKOMEREC-ČULINEC-TRNAVA	PROVEDENA EVALUACIJA

Tablica 2: Nacrt izvotka



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

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

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)
GZ 1	TRNAVA IV.	14,00	96,82	10.11.2020.	125,70	161,00	124,01 €
GZ 2	TRNAVA IV.	798,00	166,26	03.11.2023.	161,00	161,00	166,26 €
GZ 3	TRNAVA IV.	14,00	166,26	03.11.2023.	161,00	161,00	166,26 €
GZ 4	ULICA ZDRAVKA ŠTOSA	468,00	106,84	17.10.2023.	161,00	161,00	106,84 €
GZ 5	RESNIČKI PUT	1.193,00	209,56	09.11.2022.	161,00	161,00	209,56 €
GZ 6	ULICA BERTISLAVA BILANOVIĆA	459,00	117,65	21.10.2022.	161,00	161,00	117,65 €
GZ 7	TRNAVA I.	332,00	117,47	26.08.2022.	161,00	161,00	117,47 €
GZ 8	RESNIČKI PUT	1.193,00	127,41	16.05.2022.	161,00	161,00	127,41 €
GZ 9	TRNAVA IV.	600,00	100,00	24.12.2021.	153,60	161,00	104,82 €
GZ 10	ULICA VLADIMIRA FEKEŽE	1.119,00	167,56	12.05.2021.	153,60	161,00	175,63 €
GZ 11	ULICA IVANA KESERA	346,00	109,83	27.04.2021.	153,60	161,00	115,12 €
GZ 12	TRNAVA I.	332,00	113,60	19.01.2021.	153,60	161,00	119,07 €
GZ 13	TRNAVA I.	523,00	172,08	24.12.2020.	125,70	161,00	220,40 €
GZ 14	TRNAVA IV.	812,00	96,82	10.11.2020.	125,70	161,00	124,01 €
GZ 15	TRNAVA IV.	578,00	73,53	06.07.2020.	125,70	161,00	94,18 €
GZ 16	I. RESNIČKI GAJ	550,50	80,00	19.10.2021.	153,60	161,00	83,85 €
GZ 17	I. RESNIČKI GAJ	524,00	180,00	22.02.2023.	161,00	161,00	180,00 €
GZ 18	MOTOVUNSKA ULICA	846,00	82,12	24.06.2020.	125,70	161,00	105,18 €

Tablica 3: Prilagođena cijena pomoću indeksa cijena nekretnina

Grubo čišćenje izvatka:

Procjenitelj će iz daljnjeg proračuna izostaviti nekretninu br. 2, 3, 5, 10, 13 i 17 zbog više cijene u odnosu na druge poredbene nekretnine te nekretnine br. 15 i 16 zbog niže cijene (eliminacija netipičnih iznosa prema čl.4. st.3. Pravilnika).



Isključivanje neuobičajenih okolnosti

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

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

VRSTA NEKRETNINE	ADRESA	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	POVRŠINA (M ²)	CIJENA (EUR/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA %	PROSJEČNA CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA
GZ 1	TRNAVA IV.	10.11.2020.	14,00	124,01	6,76	<u>116,16 €</u>
GZ 4	ULICA ZDRAVKA ŠTOSA	17.10.2023.	468,00	106,84	-8,02	
GZ 6	ULICA BERTISLAVA BILANOVIĆA	21.10.2022.	459,00	117,65	1,28	
GZ 7	TRNAVA I.	26.08.2022.	332,00	117,47	1,13	
GZ 8	RESNIČKI PUT	16.05.2022.	1.193,00	127,41	9,69	
GZ 9	TRNAVA IV.	24.12.2021.	600,00	104,82	-9,76	
GZ 11	ULICA IVANA KESERA	27.04.2021.	346,00	115,12	-0,89	
GZ 12	TRNAVA I.	19.01.2021.	332,00	119,07	2,51	
GZ 14	TRNAVA IV.	10.11.2020.	812,00	124,01	6,76	
GZ 18	MOTOVUNSKA ULICA	24.06.2020.	846,00	105,18	-9,45	

Tablica 4: Odstupanje od prosječne cijene

Za svih 10 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 10 realiziranih kupoprodaja, na istom području, za približno slične nekretnine 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 **116,16 EUR/m²**



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

Nekretnina	Površina (m ²)	Jedinična cijena EUR/m ²	Ukupna tržišna vrijednost EUR-a
Zemljište- z.k.č.br. 2373/5 k.o. Resnik	7,00	116,16	813,12
Zemljište- z.k.č.br. 2372/9 k.o. Resnik	1.053,00	116,16	122.316,48
SVEUKUPNO	1.060,00	116,16	123.129,60

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 – nekretnina na z.k.č.br. 2373/5 i 2372/9 k.o. Resnik, s iznosom od:

123.129,60 EUR

odnosno zaokruženo

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

123.000,00 EUR

(slovima: stodvadesettritisuće eura i 00/100)



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 nalaze u prilogu ovog procjemenog elaborata. Prilikom izrade ovog elaborata kao relevantni su korišteni podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena dobiveni od Grada Zagreba, Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, te procjenitelj ne snosi odgovornost za njihovu točnost.

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

6. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

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

Izradila i ovjerila:

Nedjeljka Čengija, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

7. PRILOZI



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

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

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Fotografije:





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

KLASA: 944-09/21-001/18
URBROJ: 251-11-12-1/004-23-280
Zagreb, 1. prosinca 2023.

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

PREDMET: OŠ i DV Čulinec

- prijenos prava vlasništva
- procjena tržišne vrijednosti nekretnina, traži se

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, izdao je Lokacijsku dozvolu br. 99/2021, KLASA: UP/I-350-05/21-001/87, URBROJ: 251-13-21-1/032-21-10 od 16. srpnja 2021. (pravomoćna dana 18. kolovoza 2021.), za izgradnju Osnovne škole Čulinec sa dvodijelnom sportskom dvoranom i dječjim vrtićem te izgradnju javne rasvjete, temeljem koje je izrađen i potvrđen geodetski elaborat RN 158/2021 k.o. Resnik.

Sukladno geodetskom elaboratu RN 158/2021 k.o. Resnik, u obuhvat predmetne izgradnje ulazi z.k.č. 2373/5, površine 7 m², upisana u zk.ul. 9042 k.o. Resnik i 2372/9, površine 1053, upisana u zk.ul 9041 k.o. Resnik.

Stoga molimo da radi sklapanja ugovora o prijenosu prava vlasništva, temeljem Uredbe o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine 95/2018), na predmetnim nekretninama temeljem Ugovora reg. br. 1291/2023 i Okvirnog sporazuma reg. br. 989/2022., dostavite ovom Uredu, pozivom na gornju Klasu, procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina, izrađenih 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 rješavanju imovinsko-pravnih odnosa.

Procjembene elaborate molimo dostaviti u pisanom i digitalnom obliku, radi prosljeđivanja istog Procjeniteljskom povjerenstvu za područje Grada Zagreba (kontakt osoba Biserka Baketarić tel. 6101/422, e-mail adresa: biserka.baketaric@zagreb.hr).

Prilog:

-dokumentacija

Na znanje:

- Odjel za pravne poslove,
- Odjel za financijske poslove, Sanja Marojević, ovdje,



P.O. PROČELNICE
POMOĆNIK PROČELNICE
Mario Živković, dipl. iur.

SB

9



REPUBLIKA HRVATSKA

Županija : GRAD ZAGREB

Grad ili Općina : ZAGREB

Katastarska općina : 335541, RESNIK

Broj katastarskog plana : 11

Broj elaborata iz
Zbirke GE:

Investitor : GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE
POSLOVE I PROMET, Sektor za radove na zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, Avenija Marina Drižića 4/IV, 10000
Zagreb, OIB: 61817894937

- ZA KATASTAR - GEODETSKI ELABORAT

za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu :
* provedbe lokacijske dozvole

na k.č.br. : 1414

Naziv predmeta: Izgradnja osnovne škole s dvodijelnom sportskom dvoranom i dječjim vrtićem u naselju Čulinec
u Zagrebu, prema lokacijskoj dozvoli "Broj: 99/2021", KLASA:UPI-350-0521-001/87, od
16.07.2021.

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

Klasa: 932-06-2021-02 5472

Uz. Broj: 251-15-02-1-21-6

OD: 06.10.2021.

Milka Grdan

Izradio :

Milka Grdan, dipl.ing.geod.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova :

Damir Alić, p.p.

Zagreb, 22. srpnja 2021.

Oznaka u Uplisniku : 1257 2021-036

Milka Grdan
dipl.ing.geod.
Ovlaštena izdati projekat
GEODETSKI PROJEKTI I
SUSTAVI d.d.o.o.
Zagreb
Geo 686



Broj:
Općinski građanski sud u Zagrebu
Zemljišnoknjižni odjel Zagreb
Katastarska općina : 335541, RESNIK
Katastarski ured :
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE
ODJEL ZA KATASTAR ZEMLJIŠTA I NEKRETNOSTI
ODSJEK I. (Zagreb)
Zagreb, Ulica Grada Vukovara 58A
Prijavni list sastavljen: 30.08.2021

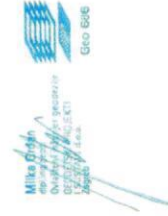
PRIJAVNI LIST br.2

ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU
provedbe lokacijske dozvole

Investitor: GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET, Sektor za radove
na zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, Avenija Marina
Držica 41V, 10000 Zagreb, OIB: 61817894937

Izradio: Milka Grđan, dipl.ing.geod.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Milka Grđan, dipl.ing.geod.





Investitor:
GUPJUGKPP

Ulica grada Vukovara 58b, 10000 Zagreb
OIB 61817894937

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA br. 1

- stanje prije promjene -
- zemljišnoknjižne oznake čestica -

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Izradila:
Mika Grdan, dipl.ing.geod.
Zagreb, rujanj 2021.

Broj elaborata: 2021-036

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Mika Grdan, dipl.ing.geod.



Investitor:

GUPUI/GKPP

Ulica grada Vukovara 58b, 10000 Zagreb

OIB 61817894937

KOPIJA KATASTRARSKOG PLANA br.2

- stanje prije promjene -
- zemljišnoknjižne oznake čestica -

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880



Izdala :
Mika Gidan, dipl.ing.geod.
Zagreb, rujanj 2021.

Broj elaborata: 2021-036

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Mika Gidan, dipl.ing.geod.



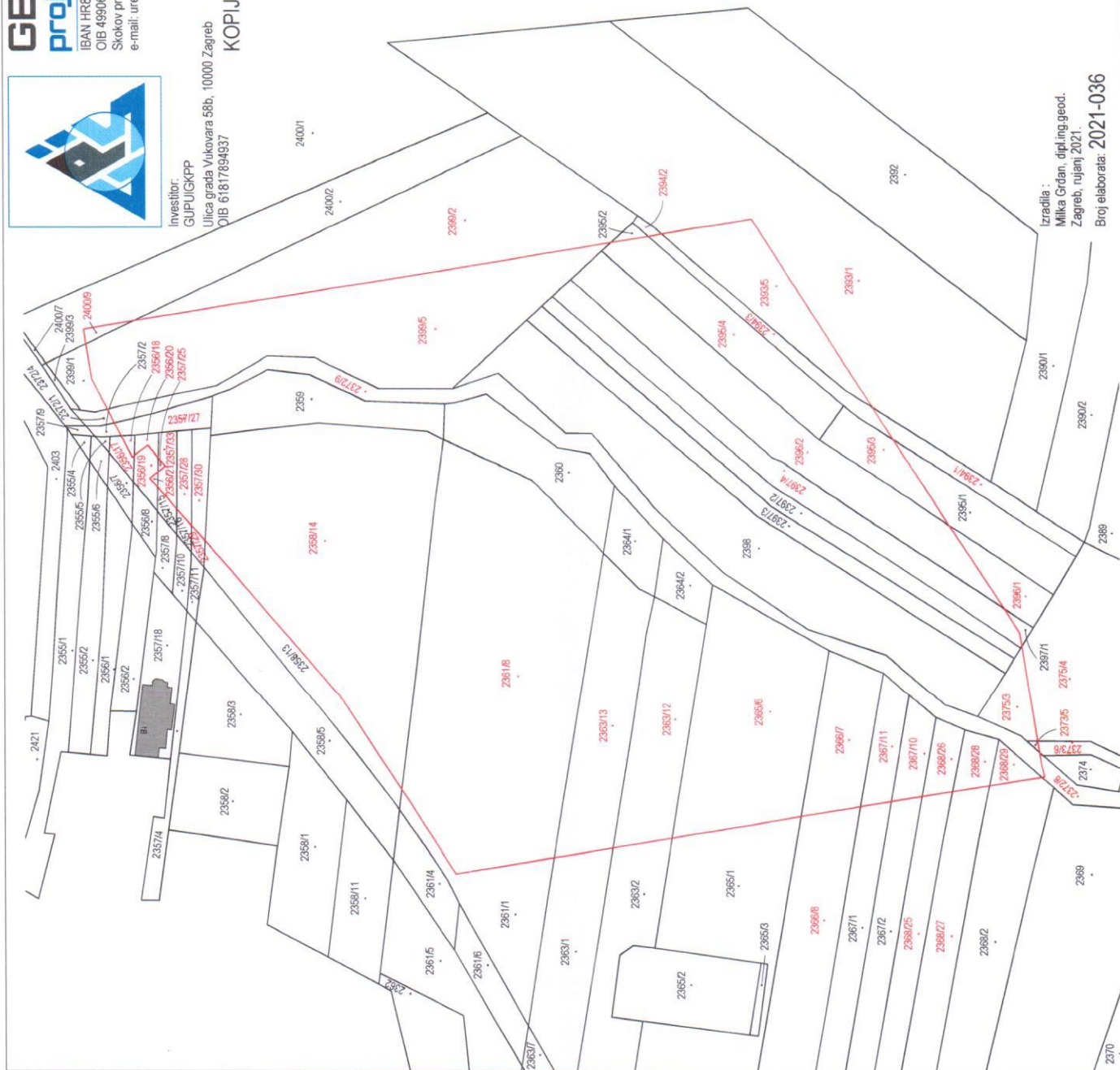
Investitor:
GUPJIGKPP

Ulica grada Vukovara 58b, 10000 Zagreb
OIB 6187894937

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA br. 1

- predloženo novo stanje -
- zemljišnoknjižne oznake čestica -

Mjerilo 1:1000
Izvorno nježno 1:2880



Izradio:
Milka Grdan, dipl.ing.geod.
Zagreb, rujanj 2021.

Broj elaborata: 2021-036

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Milka Grdan, dipl.ing.geod.



Katastarska općina: RESNIK
MBR: 335541
Detaljni list 6



IBAN HR8224020061100828660

OIB 49906895606

Skokov prilaz 6, 10010 Zagreb
e-mail: ured@gpis.hr
Tel. +385 1 562 1 881
www: gpis.hr

Investitor:
GUPUIGKPP

Ulica grada Vukovara 58b, 10000 Zagreb
OIB 61817894937

KOPIJA KATASTRASKOG PLANA br.2

- predloženo novo stanje -
- zemljišnoknjižne oznake čestica -

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Milka Grđan, dipl.ing.geod.

Izradila :
Milka Grđan, dipl.ing.geod.
Zagreb, rujanj 2021.

Broj elaborata: 2021-036



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

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



KLASA: UP/I-350-05/21-001/87
URBROJ: 251-13-21-1/032-21-10
Zagreb, 16.07.2021.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, 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 Grada Zagreba, Grad Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, zastupanog po opunomoćeniku mr. Dariu Krmjakoviću, univ.spec.dipl.inž.arh., za izdavanje lokacijske dozvole, izdaje

LOKACIJSKU DOZVOLU

Broj: 99/2021

I. za izgradnju Osnovne škole Čulince sa dvodijelnom sportskom dvoranom i dječjim vrtićem te izgradnjom javne rasvjete, na novoformiranoj građevnoj čestici, koja se formira od dijela k.č.br. 1414 k.o. Resnik, Resnički put u Zagrebu, kojom se određuju sljedeći lokacijski uvjeti:

- Namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline i/ili funkcionalnih jedinica:**
 - građevina javne i društvene namjene: osnovna škola kapaciteta 560 učenika u 20 razrednih odjela sa dječjim vrtićem kapaciteta 72 djece u 4 odgojne skupine (1 jastika i 3 vrtičke jedinice), dvodijelnom sportskom dvoranom te svim pripadajućim prostorima,
 - na predmetnoj građevnoj čestici izvodi se javna rasvjeta ukupne duljine cca 1132 m, sa priključkom na vodno polje u KRO-JR 944 uz TS 1439,
- Veličina građevine:**
 - tlocrtna površina građevine (Tp) iznositi će 6 542,3 m² što daje izgrađenost građevne čestice od 25,39%;
 - ukupna građevinska bruto površina (GBP) građevine iznositi će 9 098 m² (sve nadzemno) što daje koeficijent iskoristivosti ki koji iznosi 0,35 ;
 - visina zgrade: dvije nadzemne etaže (prizemlje i kat) ;
- Uvjeti za oblikovanje građevine:**
 - prema Idejnom projektu,
- Oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru:**
 - formira se nova građevna čestica površine 25 763 m² od dijela postojeće k.č.br. 1414 k.o. Resnik, prema geodetskoj situaciji građevne čestice i prijedlogu parcelacije ucrtanom na geodetskom situacijskom nacrtu u mj.1:1000 odnosno popisu koordinata lomnih točaka

	GRAD ZAGREB
Digitally signed by: ANA STANIČIĆ	
Date: 16-srp-2021 09:59:54	
IDN: O-HR O-GRAD ZAGREB 2543749104048283134 I-ZAGREB I-GRAD O-ANA STANIČIĆ 504480388 199056 1 25	

građevne čestice predanom i izrađenom u GML formatu, a koji čine sastavni dio Idejnog projekta.

5. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru:

- prema geodetskoj situaciji građevne čestice i smještaju građevine na toj čestici u mjer. 1:1000 odnosno popisu koordinata lomnih točaka građevine na građevnoj čestici predanom i izrađenom u GML formatu, a koji čine sastavni dio Idejnog projekta,
- samostojeća zgrada, smještena na udaljenosti od 5,0 m od zapadne međe pripadajuće građevne čestice, na udaljenosti od najmanje 30,74 m od južne međe pripadajuće građevne čestice, na udaljenosti od najmanje 31,41 m od istočne međe pripadajuće građevne čestice te na udaljenosti od najmanje 16,71 m od sjeverne međe pripadajuće građevne čestice odnosno regulacijske linije prometnice;

6. Uvjeti za uređenje građevne čestice, zelenih i parkirnih površina:

- rješenje prometa u mirovanju: izračun potrebnog broja parkirališnih – garažnih mjesta temelji se na odredbama čl.39. Odluke o donošenju GUP-a Grada Zagreba, kojima se propisuju najmanje za školske i predškolske ustanove IPGM na jednu učionicu odnosno jednu grupu djece te za sportske dvorane 1 IPGM na 18 sjedala. Osigurano je ukupno 37 parkirališnih mjesta smještenih na građevnoj čestici, a u svemu prema posebnim uvjetima Sektora za promet ovog Ureda, navedenim u toč.1/12.4. ove lokacijske dozvole,
- prirodni teren iznosi 9 477,9 m² odnosno 37 % površine građevne čestice.
- na građevnoj čestici osigurana su vanjska igrališta za vrtićku djecu sukladno Državnom pedagoškom standardu predškolskog odgoja i naobrazbe (Narodne novine br. 63/08 i 90/10) te sportski teren sukladno Državnom pedagoškom standardu osnovnoškolskog sustava odgoja i obrazovanja (Narodne novine br. 63/08 i 90/10).

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

Kod projektiranja potrebno je pridržavati se Pravilnika o osiguravanju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (Narodne novine br. 78/13).

8. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu:

- Predmetna građevina ima osiguran kolni pristup na javnoprometnu površinu: ulicu Resnički put sa sjeverne strane, a za koju je izdana građevinska dozvola ovog Ureda Odjela za graditeljstvo, Središnjeg odsjeka za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/19-001/87, Urbroj: 251-13-22-1/042-19-7 od 3.12.2019.godine, pravomoćna od 30.12.2019.godine;
- Građevina će se priključiti na instalacije električne energije, vodovoda, kanalizacije, i dr. infrastrukturu na način propisan posebnim uvjetima navedenim u toč.1/12 ove dozvole,
- Mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu određene u skladu s prostornim planom:
- predmetnom izgradnjom ne smije se ugroziti pouzdanost i mehanička stabilnost postojećih susjednih građevina i okolnih prometnica, kao ni stabilnost tla na okolnom zemljištu;
- odvođe oborinskih voda treba izvesti na vlastitu česticu bez ugrožavanja okolnog zemljišta.
- **10. Ostali uvjeti iz dokumenata prostornog uređenja od utjecaja na zahvat u prostoru:**
- Svi podaci značajni za predmetni zahvat sadržani su u Idejnom projektu oznake TD: 94/20 od veljače 2021.godine, izrađen po ovlaštenom arhitektu Marinu Biničkom, diplom. arh., K.A.T. d.o.o., Zagreb, Kneza Mislava 11.

11. Dijelovi složene građevine za koje se izdaju građevinske dozvole u slučaju etapnog građenja i/ili dijelovi građevine za koje se izdaju građevinske dozvole u slučaju faznog građenja građevine:

- ne predviđa se etapna ni fazna gradnja građevine.

12. Posebni uvjeti:

- 12.1. elektroenergetska suglasnost (EES) Broj: 400100-210032-0012 od 18.02.2021. koje je izdao HEP- operater distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Zagreb;
- 12.2. posebni uvjeti oznake: VIO-06-04-21-600 Urbroj: 05-01-03-21-002 od 02.02.2021. koje je

Algoritam potpis: SHA-256, Broj zapisa: Klasa: UP/I-350-0521-001/87, URBROJ: 251-13-21-1/032-21-10, Kontrolni broj: OYIOVniC00ywojczAS0w

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

izdala Vodoopskrba i odvodnja d.o.o., Tehnički sektor, Služba razvoja, Odjel suglasnosti - vodoopskrba;

12.3. posebni uvjeti Klasa: VIO-06-04-20-7017 MM Urbroj: 05-01-03-20-002 od 20.01.2021. koje je izdala Vodoopskrba i odvodnja d.o.o., Tehnički sektor, Odjel suglasnosti - odvodnja;

12.4. posebni uvjeti iz područja organizacije i sigurnosti prometa Klasa: 340-03/20-04/1315 Urbroj: 251-13-42-2/005-21-02 od 19.01.2021. koje je izdao Sektor za promet ovog Ureda;

12.5. posebni uvjeti gradnje Klasa: 214-02/20-03/105 Urbroj: 511-01-361/1-21-2 od 7. siječnja 2021. koje je izdalo Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Zagreb, Služba za inspeksijske poslove;

12.6. sanitarno - tehnički uvjeti i uvjeti zaštite od buke Klasa: 540-02/20-03/11515, Urbroj: 443-02-05-03/4-21-2 od 07.01.2021. godine koje je izdao Državni inspektorat;

12.7. posebni uvjeti gradnje Klasa: 361-03/21-01/14942, Urbroj: 376-05-3-21-02 od 07.01.2021. godine, koje je izdala Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM);

12.8. obavijest Klasa: 325-01/20-18/0010322, Urbroj: 374-25-1-21-2 od 04.01.2021. godine koju su izdale Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za Gornju Savu;

12.9. posebni uvjeti gradnje Klasa: 350-07/21-003/079, Urbroj: 251-13-51-4/003-21-2 od 8. veljače 2021. godine izdani po Sektoru za gradnje komunalne infrastrukture, održavanje javnoprometnih površina, javnih objekata i javne rasvjete ovog Ureda;

12.10. posebni uvjeti broj 425652 Klasa: GPZ-23-20-2907, Urbroj: 00-20-001-PU-2197 od 08.01.2021. godine i uvjeti priključenja broj 426375 Urbroj: 00-21-001-UP-804 od 15.04.2021. godine koje je izdala Gradska planina Zagreb d.o.o.,

sastavni su dio ove lokacijske dozvole.

13. **Uvjeti važni za provedbu zahvata u prostoru (obveza uklanjanja postojećih građevina, sanacija terena građevne čestice, obveza ispitivanja tla, kompenzacijski uvjeti i dr.):**

- prije početka radova potrebno je ukloniti postojeće građevine.

II. Ova lokacijska dozvola se izdaje u skladu s Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 12/16 - pročišćeni tekst). Novoformirana građevna čestica, koja se formira od dijela k.č.br. 1414 k.o. Resnik, nalazi se prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 12/16 - pročišćeni tekst), kartografskom prikazu "Korišćenje i namjena prostora" na površinama namijenjenim za javnu i društvenu namjenu - predškolska i školska (planska oznaka D4 i D5) te prema kartografskom prikazu „Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, Urbana pravila“ unutar konsolidiranog gradskog područja za koje se primjenjuje urbano pravilo „Uređenje i urbana obnova prostora niske gradnje“ (planska oznaka 2.7.).

III. Idejni projekt oznake TD: 94/20 od veljače 2021. godine, izrađen po ovlaštenom arhitektu Marinu Biničkom, dipl.ing.arch., K.A.T.d.o.o., Zagreb, Kneza Mislava 11, izrađen u skladu s Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 12/16 - pročišćeni tekst), sastavni je dio ove lokacijske dozvole.

IV. Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti s gradnjem, 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 gradnje 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, produžiti jednom za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti

Algoritam potpisa: SHA 256, Broj zapisa: Klasa: UPZ-350-05/21-001/87, URBROJ: 251-13-21-1/052-21-10, Kontrolni broj: OYIOVniC0byw6ZAP0aw

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

utvrđeni u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i drugi uvjeti u skladu s kojim je lokacijska dozvola izdana.

Obrazloženje

Grad Zagreb, Grad Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, zastupan po opunomoćeniku mr. Dariu Krnjakoviću, univ.spec.dipl.inž.arh., podnio je dana 24.02.2021. godine zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole za izgradnju Osnovne škole Čulinec sa dvodijelnom sportskom dvoranom i dječjim vrtićem, na dijelu k.č.br. 1414 k.o. Resnik, u Zagrebu, Resnički put.

Zahtjev je osnovan.

Podnositelj je uz zahtjev i u tijeku postupka dostavio dokumentaciju za izdavanje lokacijske dozvole:

1. Idejni projekt oznake TD: 94/20 od veljače 2021.godine, izrađen po ovlaštenom arhitektu Marinu Binićkom, dipl.ing.arh., K.A.T. d.o.o., Zagreb, Kneza Mislava 11, u elektroničkom obliku, koji sadrži:
 - izjavu projektanta – ovlaštenog arhitekta Marina Binićkog, dipl.ing.arh., da je predmetni idejni projekt izrađen u skladu s dokumentom prostornog uređenja: Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 12/16 – pročišćeni tekst);
 - potvrdu Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba Klasa: 935-07/21-02/73, Urbroj: 251-15-02-1-21-2 od 19.01.2021.godine;
 - geodetsku situaciju stvarnog stanja terena u položajnom i visinskom smislu u mj. 1:500 izrađenu po ovlaštenom inženjeru geodezije Milki Grđan, dipl.ing.geod.;
 - geodetsku situaciju građevne čestice te smještaj građevine na toj čestici u položajnom i visinskom smislu, u mj. 1:1000, izrađenu po ovlaštenom inženjeru geodezije Milki Grđan, dipl.ing.geod.;
 - popis koordinata lomnih točaka građevne čestice te građevine na toj čestici, izrađen u GML formatu;
 - posebne uvjete/uvjete priključenja navedene pod točkom I.12.1.-10. izreke ove lokacijske dozvole.
2. dva primjeka ispisa Idejnog projekta iz točke 1.;

U provedenom postupku utvrđeno je sljedeće:

1. Podnositelj je dostavio dokumentaciju propisanu odredbom čl. 127. Zakona o prostornom uređenju, kako je navedeno u točkama 1.-2. ovog obrazloženja,
2. Utvrđeni su svi posebni uvjeti odnosno uvjeti priključenja, kako je navedeno u toč. I/12.1.-12.10.,
3. Postoji mogućnost priključenja građevne čestice odnosno građevine na prometnu površinu Resnički put sa sjeverne strane, a za koju je izdana građevinska dozvola ovog Ureda Odjela za graditeljstvo, Središnjeg odsjeka za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/19-001/87, Urbroj: 251-13-22-1/042-19-7 od 3.12.2019., pravomoćna od 30.12.2019.godine, te postoji mogućnost priključenja građevne čestice odnosno građevine na javni sustav odvodnje otpadnih voda prema posebnim uvjetima navedenim u točki I.12.3. i na niskonaponsku električnu mrežu prema posebnim uvjetima navedenim u točki I.12.1.
4. Idejni projekt izrađen je u skladu s Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 12/16 – pročišćeni tekst). Novoformirana građevna čestica, koja se formira od dijela k.č.br. 1414 k.o. Resnik, nalazi se prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 12/16 – pročišćeni tekst), kartografskom prikazu "Korištenje i namjena prostora" na površinama

Algoritam potpis: SHA 256, Broj zapisa: Klasa: UP/I-350-05/21-001/87, URBROJ: 251-13-21-1/032-21-10, Kontrolni broj: OYIOVmiC06jywdzAIP0aw
Informacije za provjeru dokumenta: Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva. Provjera elektroničkog zapisa vidom u elektronički zapis mogla je: putem klase i uruđenog broja (Broj zapisa), putem kontrolnog broja citiranog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi: <https://e-plisarnica.zagreb.hr/cpisarnica>.

namijenjenim za javnu i društvenu namjenu – predškolska i školska (planska oznaka D4 i D5) te prema kartografskom prikazu „Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, Urbana pravila“ unutar konsolidiranog gradskog područja za koje se primjenjuje urbano pravilo „Uređenje i urbana obnova prostora niske gradnje“ (planska oznaka 2.7).

Sukladno detaljnim pravilima čl.74. u zoni javne i društvene namjene omogućava se gradnja novih građevina i rekonstrukcija, prema programu i normativima osnovne namjene; najveća izgrađenost građevne čestice je 40%; najmanji prirodni teren je 30% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice, parkovno uređen; najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je 5,0 m; GBP, ki i visina nisu propisani; gradnja novih građevina prema javnom natječaju osim ako člankom 99. ove odluke nije određeno drugačije (sukladno čl.99. Odluke određeno je da će se raspisivati javni natječaji za građevine javne i društvene namjene (osim dječjih ustanova, škola i školskih dvorana u konsolidiranim i niskokonsolidiranim prostorima)).

Predmetna izgradnja u skladu je s Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 12/16 – pročišćeni tekst) budući se planira izgradnja Osnovne škole Čulinec kapaciteta 560 učenika u 20 razrednih odjela sa dječjim vrtićem kapaciteta 72 djece u 4 odgojne skupine (1 jasliska i 3 vrtićke jedinice), na novotvorenoj građevnoj čestici površine 25 763 m², koja se formira od dijela k.č.br. 1414 k.o. Resnik, uz izgrađenost građevne čestice 25,39 %, ukupnog GBP-a 9 098 m² m², visine građevine dvije nadzemne etaže (prizemlje i kat), osiguran je prirodni teren u površini od 37 % površine građevne čestice, a sve kako je prethodno navedeno te u toč. I/1.-10. izreke ove lokacijske dozvole.

5. Posebni uvjeti potrebni za provedbu predmetnog zahvata navedeni u toč. I/12.1.-12.10. pribavljeni su i dostavljeni uz zahtjev i u tijeku postupka.

6. Uvidom u idejni projekt utvrđeno je da postoji mogućnost priključenja građevne čestice odnosno građevine na javnoprojektovnu površinu kao i mogućnost priključenja zgrade na javni sustav odvodnje otpadnih voda i na niskonaponsku električnu mrežu sukladno prostornom planu i posebnim uvjetima.

7. Radi pružanja mogućnosti uvida u spis radi izjašnjenja, kao stranke u postupku, sukladno odredbi čl. 141.st. 1. Zakona o prostornom uređenju pozvani su vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na nekretnosti oznake k.č.br. 1414 k.o. Resnik za koju se izdaje lokacijska dozvola te vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na nekretnostima koje neposredno graniče s predmetnom pozivom od 09.06.2021. koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovog Ureda od 09.06.-17.06.2021. i na elektroničkoj oglasnoj ploči Grada Zagreba, da izvrše uvid u spis na dan 29.06.2021.godine. Za navesti je da se pozivu ovog Ureda stranke se nisu odazvale niti osobno niti putem opunomoćnika. Obzirom na izneseno smatra se da je strankama pružena mogućnost uvida u spis predmeta radi izjašnjenja na planirani zahvat u prostoru te da nema zapreke za izdavanjem ove lokacijske dozvole.

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 stanka je oslobođena od plaćanja upravne pristojbe prema čl. 8. st. 1. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, br. 115/16).

UPUTA O PRAVNOM LJEKU

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana primitka ovog rješenja.

Žalba se predaje neposredno u pisanom obliku, šalje poštom preporučeno ili se usmeno izjavljuje na zapisnik ovom Uredu. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu od 50 kn prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, br. 8/17, 37/17, 129/17, 18/19, 97/19, 128/19).

Algoritam potpis: SHA 256, Broj zapisa: Klasa: UPA.350-0521-001/87, URBROJ: 251-13-21-1032-21-10, Kontrolni broji: OYTOVniC00ywdgZAS9Ouw
Informacije za provjeru dokumenta: Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je: putem klase i unidobnog broja (Broj zapisa), putem kontrolnog broja oisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi: <https://e-pisarnica.zagreb.hr/eisarnica>.

DOSTAVITI:

1. ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte:
 - opunomoćenik Grada Zagreba mr. Dario Krnjaković, univ.spec.dipl.inž.arh., Zagreb, Ulica grada Vukovara 58b,
2. elektronička Oglasna ploča - 8 dana,
3. ovjereni ispis elektroničke isprave putem oglasne ploče ovog tijela - 8 dana,
4. ispis elektroničke isprave u spis predmeta.

NA ZNANJE:

5. ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte:
 - Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada, Sektor za prostorno i urbanističko planiranje, Zagreb, Republike Austrije 18



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
**GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET**
Odjel za prostorno uređenje
Središnji odsjek za prostorno uređenje
Trg Stjepana Radića 1, Zagreb

KLASA: UP/I-350-05/21-001/87
URBROJ: 251-13-21-1/032-21-11
Zagreb, 24.08.2021.

POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI RJEŠENJA

S danom **18.08.2021.** godine izdano rješenje (lokacijska dozvola KLASA:
UP/I-350-05/21-001/87, URBROJ: 251-13-21-1/032-21-10 od 16.07.2021. godine) je postalo
pravomoćno.

Upravna savjetnica
za prostorno uređenje
Ana Staničić, dipl. ing. arh.

DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta



GRAD ZAGREB



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE

KLASA: 940-01/24-028/37
URBROJ: 251-11-31/001-24-3
Zagreb, 23. siječnja 2024.

IVNE GRAĐEVINA d.o.o.
Lastovska 2A
10000 Zagreb

PREDMET: Čulinečka cesta, k.č. 1414/1 k.o. Resnik
- izvadak iz ZKC-a ID: 44639
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., stavak 4 i stavak 6., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u prilogu dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za potrebe procjene tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta oznake k.č. 1414/1 k.o. Resnik (z.k.č. 2372/9 i z.k.č. 2373/5, obje k.o. Resnik).

Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Vukomerec – Čulinec - Trnava. Izvadak sadrži sve transakcije u zadanom cjenovnom bloku važeće na dan vrednovanja.

Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC-a: građevinsko zemljište mješovite – pretežito stambene namjene (M1), površine 1053 m², 1. kategorija, koeficijent iskoristivosti 1,2, dan vrednovanja 04. siječnja 2024.

Za podneseni zahtjev i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, a u svrhu izrade procjembenog 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, 114/22).

S poštovanjem

P.O. PROČELNICE

Ruža Lisac, dipl. ing. građ.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: NEDIJELKA ČENGIJA (50798796628)

ID Izvatka: 44639

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	TRNAVA IV., GRAD ZAGREB	TRNAVA IV., GRAD ZAGREB	TRNAVA IV., GRAD ZAGREB	ULICA ZDRAVKA ŠTOSA, GRAD ZAGREB	RESNIČKI PUT, GRAD ZAGREB	ULICA BERTISLAVA BILANOVIĆA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	2241/2	2240	2241/2	1703/7	2330	1680/14
6	K.O.	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	14	798	14	468	1193	459
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	14	798	14	468	1193	459
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	2631/2	2632	2631/2	2756/2	1306/6	2715/2
11	K.O.	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK
12	NAMJENA	M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	96,82	166,26	166,26	106,84	209,56	117,65
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	DA	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	10.11.2020	03.11.2023	03.11.2023	17.10.2023	09.11.2022	21.10.2022
18	CJENOVNI BLOK	VUKOMEREC - ČULINEC - TRNAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TRNAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TRNAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TRNAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TRNAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TRNAVA
19	STATUS PODATAKA	IZVORNO UNESEN	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	TRNAVA I., GRAD ZAGREB	RESNIČKI PUT, GRAD ZAGREB	TRNAVA IV., GRAD ZAGREB	ULICA VLADIMIRA FEKEŽE, GRAD ZAGREB	ULICA IVANA KESERA, GRAD ZAGREB	TRNAVA I., GRAD ZAGREB	TRNAVA I., GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	2218/3	2330	1629/3	1712/9	1894/2	2118/3
6	K.O.		RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		332	1193	3041	1119	346	332
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		332	1193	600	1119	346	332
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	KATASTAR	1250/1	1306/6	2639	2744/8	1080/1	1250/1
11	K.O.		RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK
12	NAMJENA		M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max				1,20	1,20	
		Kin max	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		117,47	127,41	100,00	167,56	109,83	113,60
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		26.08.2022	16.05.2022	24.12.2021	12.05.2021	27.04.2021	19.01.2021
18	CJENOVNI BLOK		VUKOMEREC - ČULINEC - TRNAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TRNAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TRNAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TRNAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TRNAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TRNAVA
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		14	15	16	17	18
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		TRNAVA IV., GRAD ZAGREB	TRNAVA IV., GRAD ZAGREB	I. RESNIČKI GAJ, GRAD ZAGREB	I. RESNIČKI GAJ, GRAD ZAGREB	MOTOVUNSKA ULICA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNIJGA	2240	1682/5	1207/3	1205	7281/12
6	K.O.		RESNIK	GRAD ZAGREB	RESNIK	RESNIK	GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		812	578	1101	524	846
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		812	578	550,50	524	846
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	KATASTAR	2632	2710	2479	2481	3082
11	K.O.		RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	PEŠČENICA
12	NAMJENA		M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		96,82	73,53	80,00	180,00	82,12
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		10.11.2020	06.07.2020	19.10.2021	22.02.2023	24.06.2020
18	CJENOVNI BLOK		VUKOMEREC - ČULINEC - TRNAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TRNAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TRNAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TRNAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TRNAVA
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
3	k.č. 2631/Z k.o. RESNIK	KUPLJENA S K.Č. 2632 K.O. RESNIK

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ČULINEČKA CESTA, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 1414/1 k.o. RESNIK, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku VUKOMEREC - ČULINEC - TRNAVA.

S osobnim podacima 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: 940-01/24-028/37

URBROJ: 251-11-31/001-24-2

IZRADIO/IZRADILA:
RUŽA LISAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 23.1.2024.

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 (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,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

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 60655	
Datum podnošenja zahtjeva: 4.1.2024.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)	
ŽUPANIJA/GRAD:	ZAGREB
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	RESNIK, GRAD ZAGREB 1414/1
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	RESNIK 2372/9, RESNIK 2373/5
Grad/Općina:	GRAD ZAGREB
Naselje:	ZAGREB
Ulica/Trg:	ČULINEČKA CESTA
Kućni broj:	
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	4.1.2024.
Dan kakvoće:	4.1.2024.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	PRIJENOS PRAVA VLASNIŠTVA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	1053
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 NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	1. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	M1

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	1,2
Površina:	1053
NAPOMENA	
NARUČITELJ: GRAD ZAGREB KLASA: 944-09/21-001/18 OSLOBOĐENO OD PLAĆANJA UPRAVNE PRISTOJBE	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	17.3.2021. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	TRGOVAČKI SUD
Dan isteka važenja ovlaštenja:	17.3.2025. 0:00:00
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	NEDJELJKA
Prezime:	ČENGIJA
Adresa:	
Telefon:	098381731
e-mail:	IVNE.GRADJEVINA@GMAIL.COM



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: 01/Z/2024- DOPUNA
Datum elaborata: 26.01.2024.
Datum dopune elaborata: 20.05.2024.

Klasa predmeta: 944-09/21-001/18
URBROJ: 251-11-12-1/004-23-280
Datum: 01.12.2023.

PROCJEMBENI ELABORAT

u svrhu: prijenos prava vlasništva

Vrsta nekretnine: **Zemljište**
Površina (ukupno): **1.060,00 m²**
Adresa nekretnine: **Resnički put/ Čulinec II**
z.k.č. broj: **2373/5 i 2372/9 k.o. Resnik**



Dan vrednovanja: 04.01.2024.
Dan kakvoće: 04.01.1971.

Procijenjena vrijednost nekretnine: 39.300,00 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

Sadržaj:

OVLAŠTENJE	3
UVOD.....	4
1.2.1. Osobine zemljišta prema važećoj prostorno- planskoj dokumentaciji	6
1. IZRAČUN	11
2. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	18
3. IZJAVA PROCJENITELJA.....	18
4. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI.....	19
5. PRILOZI.....	19



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

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

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

OVLAŠTENJE



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

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

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

RJEŠENJE

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

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

Obrazloženje:

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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

Sudac ovlašten za obavljanje poslova
sudske uprave

Nino Radić





UVOD

Za Naručitelja, Grad Zagreb – Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb, OIB 61817894937 potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine – zemljišta- z.k.č.br. 2373/5 i 2372/9 k.o. Resnik. Svrha utvrđivanja tržišne vrijednosti je prijenos prava vlasništva.

Procjembeni elaborat izrađen je prema zadatku Naručitelja (čl. 67. st.2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) temeljem **II. Ugovora za izradu procjembenih elaborata za procjenu vrijednosti nekretnina i izrada energetske certifikata u upravljanju, raspolaganju i stjecanje u korist, u ime i za račun Grada Zagreba, Grupa 3 –izrada procjembenog elaborata za procjenu vrijednosti nekretnina za kupoprodaju putem natječaja, neposrednom pogodbom, osnivanje i prijenos prava građenja, osnivanje prava služnosti i razvrgnuće suvlasničke zajednice na zemljištu u vlasništvu i stjecanje u korist, u ime i za račun Grada Zagreba (osim stanova, poslovnih zgrada, poslovnih prostora, garaža i garažnih mjesta), registracijski broj: 11291/2023, Klasa: 400-01/21-006/261, Urbroj: 251-05-53/003-23-202 od 22.11.2023., a sukladno Okvirnom sporazumu za izradu procjembenih elaborata za procjenu vrijednosti nekretnina i izrada energetske certifikata u upravljanju, raspolaganju i stjecanje u korist, u ime i za račun Grada Zagreba, Grupa 3 – izrada procjembenog elaborata za procjenu vrijednosti nekretnina za kupoprodaju putem natječaja, neposrednom pogodbom, osnivanje i prijenos prava građenja, osnivanje prava služnosti i razvrgnuće suvlasničke zajednice na zemljištu u vlasništvu i stjecanje u korist, u ime i za račun Grada Zagreba (osim stanova, poslovnih zgrada, poslovnih prostora, garaža i garažnih mjesta), reg.br. 989/2022. od 03.10.2022. te temeljem **dopisa od 01.12.2023., Klasa: 944-09/21-001/18, Urbroj: 251-11-12-1/004-23-280.****

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

Povjerenstvo Grada Zagreba na 8. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva prema zapisniku, Klasa: 940-01/24-018/8, Urbroj: 251-11-31/009-24-3 od 29.02.2024. nije prihvatilo predmetni procjembeni elaborat i dalo je negativno mišljenje na njega-nije ispravno utvrđen dan kakvoće, kategorija zemljišta te namjena zemljišta. Također se traži izrada preklapa zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja kako bi se transparentno prikazao točan položaj, oblik i veličina procjenjivane nekretnine u odnosu na današnje stanje u katastru.

Procjenitelj je uvažio dobivene primjedbe i izvršena je korekcija procjembenog elaborata u izračunu i prostorno planskoj dokumentaciji, dok su ostali dijelovi elaborata ostali nepromijenjeni.

Kao izvori podataka korišteni su:

- podatci iz dokumentacije koju je dostavio Naručitelj;



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

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

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

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

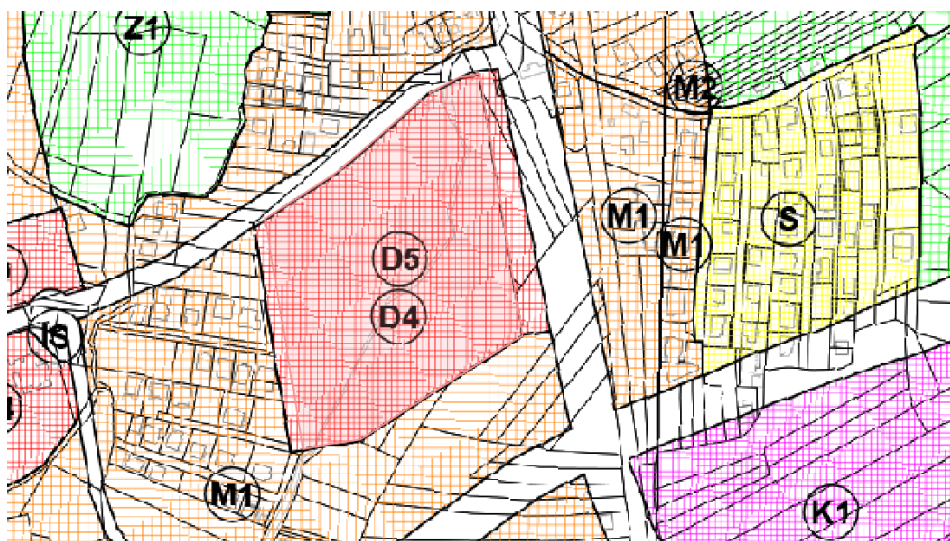
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- GUP Grada Zagreba
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/2014, 123/15, 29/16 - Ispravak i 61/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/2013, 20/2017, 39/2019, 125/2019)
- Zakon o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



1.2.1. Osobine zemljišta prema važećoj prostorno- planskoj dokumentaciji

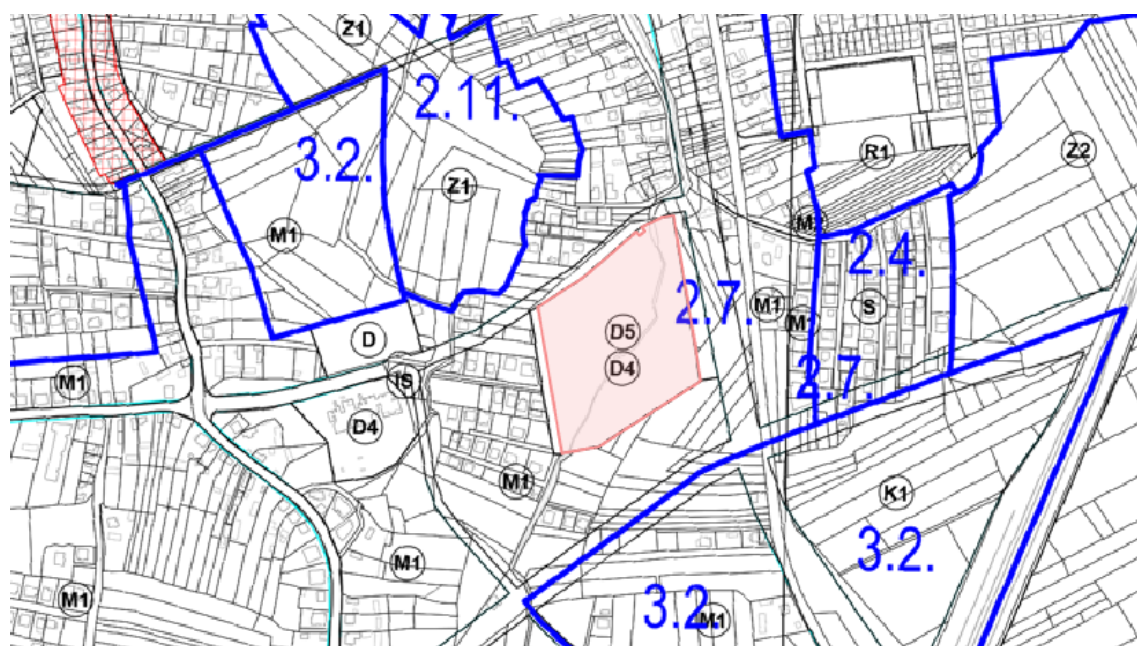
Prema odredbama GUP-a Grada Zagreba predmetno zemljište ima slijedeće karakteristike:

Korištenje i namjena prostora: D5-javna i društvena namjena – školska
D4-javna i društvena namjena – predškolska



Slika 4. Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba

Urbana pravila: 2.7. Uređenje i urbana obnova prostora niske gradnje



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



Obzirom da procjenjivana čestica prema važećem GUP-u Grada Zagreba spada u površine javna i društvena namjena – predškolska i školska (D4 i D5), tržišna vrijednost predmetne čestice izračunat će se prema načelu prethodnog učinka. Dakle, sukladno načelu prethodnog učinka.

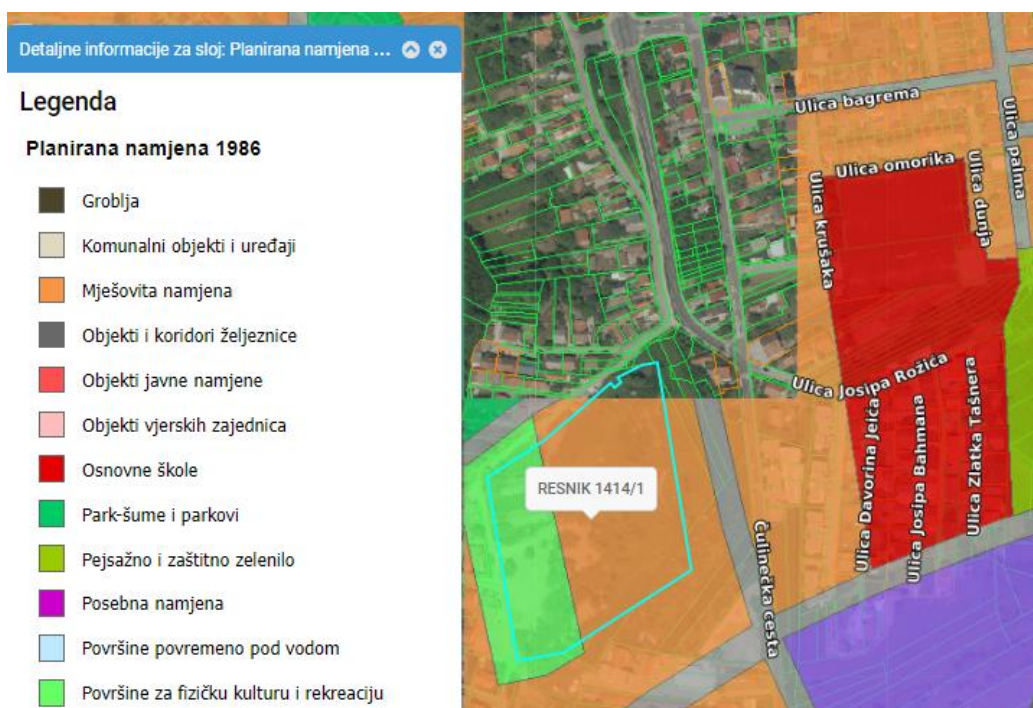
Uvidom u Geodetski elaborat, R.N. 158/2021, u kopiju plana zemljišnoknjižnog stanja, vidljivo je da su predmetne zemljišnoknjižne čestice u naravi najvjerojatnije bile pristupni put tako da se radi o zemljištu 2. kategorije.

Z.k.č.br. 2372/9 k.o. Resnik prema prostorno planskoj dokumentaciji iz 1986. protezala se kroz slijedeće namjene:

- Površine za fizičku kulturu i rekreaciju
- Mješovita namjena

Z.k.č.br. 2373/5 k.o. Resnik prema prostorno planskoj dokumentaciji iz 1986. protezala se kroz slijedeću namjenu:

- Površine za fizičku kulturu i rekreaciju



Slika 1. Kartografski prikaz korištenja i namjene iz GUP-a, 1986.

Zbog navedene namjene potrebno je ići dalje u povijest.



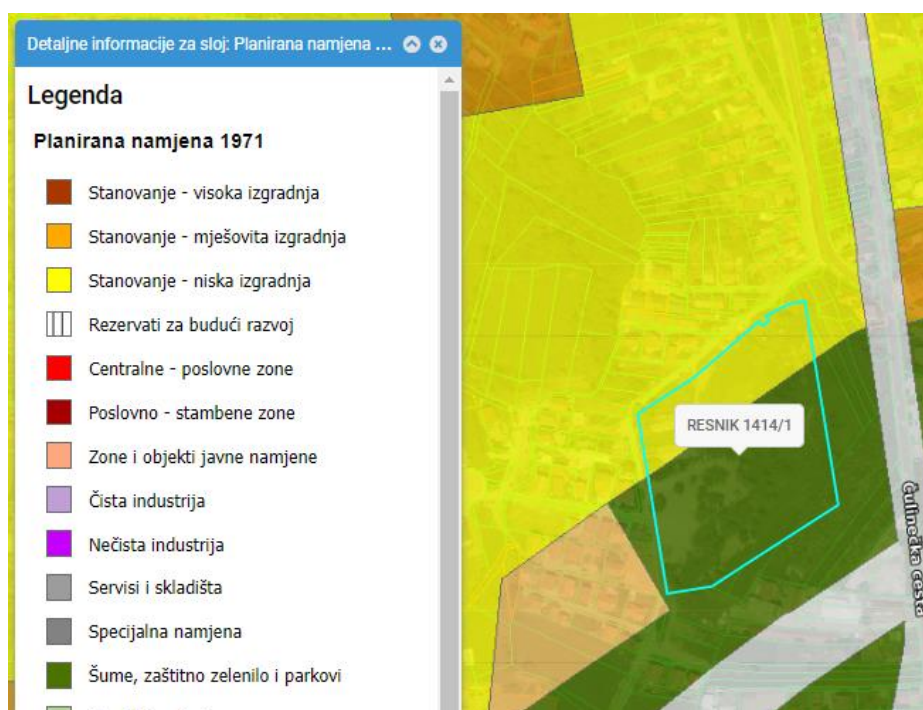
IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Z.k.č.br. 2372/9 k.o. Resnik prema prostorno planskoj dokumentaciji iz 1971. protezala se kroz sljedeće namjene:

- Stanovanje- niska izgradnja
- Šume, zaštitno zelenilo i parkovi

Z.k.č.br. 2373/5 k.o. Resnik prema prostorno planskoj dokumentaciji iz 1971. protezala se kroz sljedeću namjenu:

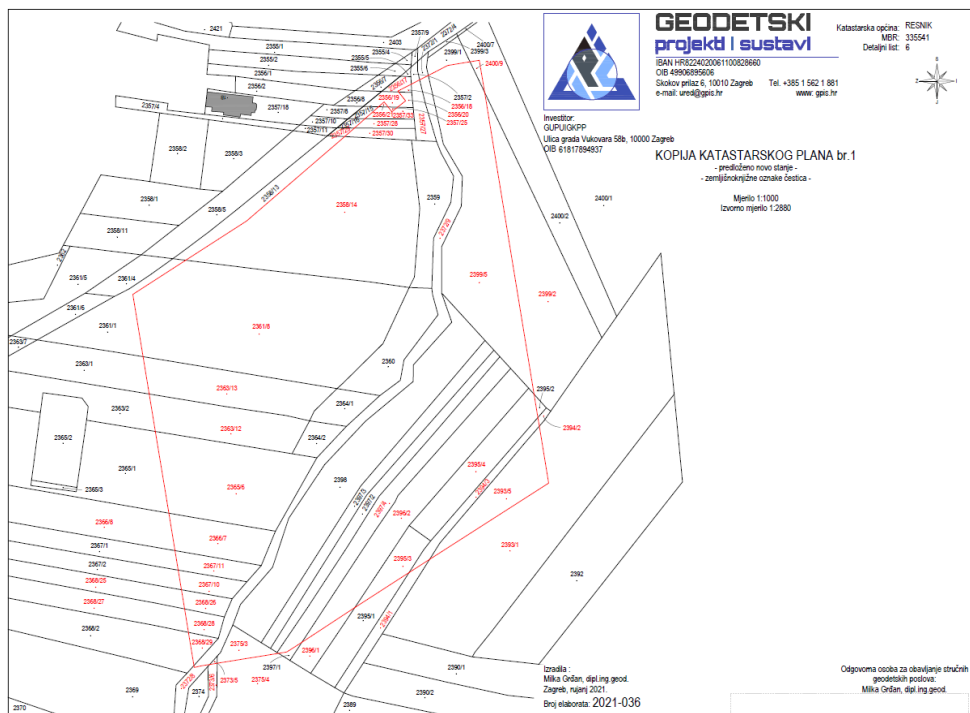
- Šume, zaštitno zelenilo i parkovi



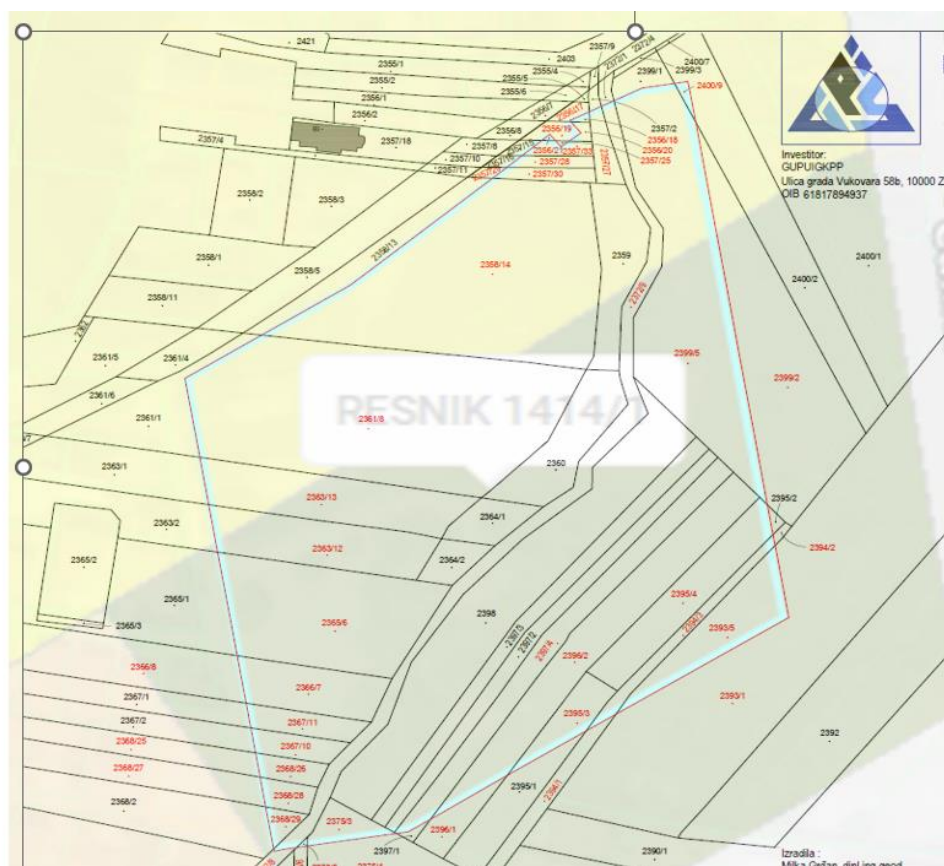
Slika 2. Kartografski prikaz korištenja i namjene iz GUP-a, 1971.



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 3. Preklop zemljišnoknjižnog i katastarskog plana



Slika 4. Preklop zemljišnoknjižnog i katastarskog plana iz 1971.



z.k.č.br. 2373/5 k.o. Resnik= 7 m2 (Šume, zaštitno zelenilo i parkovi)

z.k.č.br. 2372/9 k.o. Resnik= 938 m² (Šume, zaštitno zelenilo i parkovi)

= 115 m² (Stanovanje- niska gradnja)

Napomena: površine su okvirne jer se bez preciznih alata koje koriste geodeti ne može utvrditi točna kvadratura.



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. IZRAČUN

S namjena, 2.kategorija

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

VRSTA NEKRETNOSTI	VRSTA UGOVORA	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA				POVRŠINA U PROMETU (M2)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	POSREDOVANJE	UKLJUČEN PIV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATKA
			K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL. (M2)	K.Č.			K.O.	Ki max			Kin max							
GZ 1	KP	SETEČKA ULICA	21251	REŠENIK	862	7			12647673	REŠENIK	S	L		1,1	142,86	NE	NE	16.11.2023.	VIŠKOTREB. ČIJENOVNI BLOK	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 2	KP	SETEČKA ULICA	153817	REŠENIK	643	643			94806	REŠENIK	S	L	1,2		158,63	NE	NE	31.10.2023.	VIŠKOTREB. ČIJENOVNI BLOK	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 3	KP	ULICA BRISLJANA	200970	REŠENIK	247	247			55572	REŠENIK	S	L		1,1	161,54	NE	NE	05.07.2023.	VIŠKOTREB. ČIJENOVNI BLOK	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 4	KP	VIŠKOTREB. ČIJENOVNI BLOK	18893	REŠENIK	376	376			27875	REŠENIK	S	L		1,2	180,85	NE	NE	14.06.2023.	VIŠKOTREB. ČIJENOVNI BLOK	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 5	KP	PIRAČANSKI PUT	20073	REŠENIK	2138	2138			8647	REŠENIK	S	L		1,2	74,84	NE	NE	17.03.2023.	VIŠKOTREB. ČIJENOVNI BLOK	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 6	KP	ULICA KRŠAKA	20629	REŠENIK	201	201			6019	REŠENIK	S	L		1,1	199,00	NE	NE	09.02.2023.	VIŠKOTREB. ČIJENOVNI BLOK	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 7	KP	ULICA ŽIRAVKA ŠTOJA	17822	REŠENIK	557	557			38834	REŠENIK	M1	2.		1,2	69,44	NE	NE	05.07.2023.	VIŠKOTREB. ČIJENOVNI BLOK	IZVORNO UNIMEN
GZ 8	KP	B. ČIJENOVNI BLOK	20015	REŠENIK	567	570			11302	REŠENIK	M1	2.		1,2	56,41	NE	NE	03.08.2020.	VIŠKOTREB. ČIJENOVNI BLOK	IZVORNO UNIMEN
GZ 9	KP	B. ČIJENOVNI BLOK	20011	GRAD ZAGREB	584	207	1/2		11301	REŠENIK	M1	2.		1,2	67,34	NE	NE	04.09.2023.	VIŠKOTREB. ČIJENOVNI BLOK	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 10	KP	ULICA ŽIRAVKA ŠTOJA			450	450			38833	REŠENIK	M1	2.		1,2	68,89	NE	NE	21.08.2023.	VIŠKOTREB. ČIJENOVNI BLOK	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 11	KP	ULICA ŽIRAVKA ŠTOJA	17821	REŠENIK	450	204			38834	REŠENIK	M1	2.		1,2	69,44	NE	NE	05.07.2023.	VIŠKOTREB. ČIJENOVNI BLOK	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 12	KP	BAKALSKA ULICA	71416, 71415, 71416	GRAD ZAGREB	895	895			8092, 30571, 309	PUŠČENICA	M1	2.	1,2		67,04	NE	NE	10.03.2022.	VIŠKOTREB. ČIJENOVNI BLOK	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 13	KP	B. ČIJENOVNI BLOK	20021	REŠENIK	652	20			11302	REŠENIK	M1	2.		1,2	56,41	NE	NE	03.08.2020.	VIŠKOTREB. ČIJENOVNI BLOK	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 14	KP	TRNAVA IV.	2240	REŠENIK	798	798			2632	REŠENIK	M1	1.		1,2	166,26	NE	NE	03.11.2023.	VIŠKOTREB. ČIJENOVNI BLOK	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 15	KP	TRNAVA IV.	22412	REŠENIK	34	34			26312	REŠENIK	M1	1.		1,2	166,26	NE	NE	03.11.2023.	VIŠKOTREB. ČIJENOVNI BLOK	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 16	KP	ULICA ŽIRAVKA ŠTOJA	17837	REŠENIK	468	468			27562	REŠENIK	M1	1.		1,2	106,84	NE	NE	17.10.2023.	VIŠKOTREB. ČIJENOVNI BLOK	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 17	KP	TRNAVA I 75	234, 235, 236	REŠENIK	1957	1957			2983, 2984, 2985	REŠENIK	M1	1.		1,2	129,63	NE	NE	16.10.2023.	VIŠKOTREB. ČIJENOVNI BLOK	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 18	KP	TRNAVA I 75	2362	REŠENIK	473	473			25872	REŠENIK	M1	1.		1,2	129,63	NE	NE	16.10.2023.	VIŠKOTREB. ČIJENOVNI BLOK	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 19	KP	LIŠINSKI DVAJ	1285	REŠENIK	524	524			3481	REŠENIK	M1	1.		1,2	180,00	NE	NE	22.02.2023.	VIŠKOTREB. ČIJENOVNI BLOK	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 20	KP	BAKALSKA ULICA	7382	GRAD ZAGREB	921	20	2/6		3112	PUŠČENICA	M1	2.		1,2	50,00	NE	NE	14.12.2021.	VIŠKOTREB. ČIJENOVNI BLOK	PROVEDENA EVALUACIJA

Tablica 1: Nacrt izvotka

U slijedećoj tablici izvršit će se međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksa cijena Grada Zagreba (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)
GZ 1	SITNIČKA ULICA	7,00	142,86	16.11.2023.	220,40	220,40	142,86 €
GZ 2	SENJSKA ULICA	643,00	158,63	31.10.2023.	220,40	220,40	158,63 €
GZ 3	ULICA BRŠLJANA	247,00	161,94	05.07.2023.	220,40	220,40	161,94 €
GZ 4	VUKOMEREČKA CESTA	376,00	180,85	14.06.2023.	220,40	220,40	180,85 €
GZ 5	PERAŠČANSKI PUT	2.138,00	74,84	17.03.2023.	220,40	220,40	74,84 €
GZ 6	ULICA KRUŠAKA	201,00	199,00	09.02.2023.	220,40	220,40	199,00 €
GZ 7	ULICA ZDRAVKA ŠTOSA	216,00	69,44	05.07.2023.	220,40	220,40	69,44 €
GZ 8	II. ČULINEC	370,00	56,41	03.08.2020.	125,70	220,40	98,91 €
GZ 9	II. ČULINEC	297,00	67,34	04.09.2023.	220,40	220,40	67,34 €
GZ 10	ULICA ZDRAVKA ŠTOSA	450,00	68,89	21.08.2023.	220,40	220,40	68,89 €
GZ 11	ULICA ZDRAVKA ŠTOSA	324,00	69,44	05.07.2023.	220,40	220,40	69,44 €
GZ 12	RAKALJSKA ULICA	895,00	67,04	10.03.2022.	161,00	220,40	91,77 €
GZ 13	II. ČULINEC	20,00	56,41	03.08.2020.	125,70	220,40	98,91 €
GZ 14	TRNAVA IV.	798,00	166,26	03.11.2023.	220,40	220,40	166,26 €
GZ 15	TRNAVA IV.	14,00	166,26	03.11.2023.	220,40	220,40	166,26 €
GZ 16	ULICA ZDRAVKA ŠTOSA	468,00	106,84	17.10.2023.	220,40	220,40	106,84 €
GZ 17	TRNAVA I. 75	1.957,00	129,63	16.10.2023.	220,40	220,40	129,63 €
GZ 18	TRNAVA I. 75	473,00	129,63	16.10.2023.	220,40	220,40	129,63 €
GZ 19	I. RESNIČKI GAJ	524,00	180,00	22.02.2023.	220,40	220,40	180,00 €
GZ 20	RAKALJSKA ULICA	20,00	50,00	14.12.2021.	153,60	220,40	71,74 €

Tablica 2: Prilagođena cijena pomoću indeksa cijena nekretnina

Grubo čišćenje izvatka:

Procjenitelj će iz daljnjeg proračuna izostaviti sve nekretnine 1. kategorije jer je predmetna nekretnina 2. kategorije.



Isključivanje neuobičajenih okolnosti

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

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

VRSTA NEKRETNINE	ADRESA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	Kin max	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	POVRŠINA (M2)	CIJENA (EUR/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA %	PROSJEČNA CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA
GZ 7	ULICA ZDRAVKA ŠTOSA	2.	1,2	05.07.2023.	216,00	69,44	-12,72	<u>79,56 €</u>
GZ 8	II. ČULINEC	2.	1,2	03.08.2020.	370,00	98,91	24,33	
GZ 9	II. ČULINEC	2.	1,2	04.09.2023.	297,00	67,34	-15,35	
GZ 10	ULICA ZDRAVKA ŠTOSA	2.	1,2	21.08.2023.	450,00	68,89	-13,41	
GZ 11	ULICA ZDRAVKA ŠTOSA	2.	1,2	05.07.2023.	324,00	69,44	-12,72	
GZ 12	RAKALJSKA ULICA	2.		10.03.2022.	895,00	91,77	15,36	
GZ 13	II. ČULINEC	2.	1,2	03.08.2020.	20,00	98,91	24,33	
GZ 20	RAKALJSKA ULICA	2.	1,2	14.12.2021.	20,00	71,74	-9,82	

Tablica 3: Odstupanje od prosječne cijene

Za svih 8 nekretnina, transakcija - kupoprodaja je realizirana unutar četiri godine, nekretnine su međusobno približno slične, iz sličnog usporedivog cjenovnog područja, što se i primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine (prema ZPVN i Pravilniku).

Obzirom da je pronađeno 8 realiziranih kupoprodaja, na istom području, za približno slične nekretnine 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 **79,56 EUR/m²**

Nekretnina	Površina (m ²)	Jedinična cijena EUR/m ²	Ukupna tržišna vrijednost EUR-a
Zemljište- dio z.k.č.br. 2372/9 k.o. Resnik	115,00	79,56	9.149,40



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

Z namjena, 2.kategorija

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

			ZEMLJIŠNA KNJIGA				KATASTAR				KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI								
VRSTA NEKRETNOSTI	VRSTA UGOVORA	ADRESA	K.Č.	K.O.	POVRŠINA U ZK. UL. (M2)	POVRŠINA U PROMETU (M2)	SUVRASNIČKI UDOJ KOJI JE U PROMETU	K.Č.	K.O.	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	Ki max	Kin max	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	PUBLIČNE NAPLATI	ISKLJUČEN PIV	DATUM OBLAZNICE UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATKA
GZ 1	KP	I. RESNIK	901	RESNIK	804	804		4071	RESNIK	Z	2.			23,01	NE	NE	02.06.2021.	RESNIK JUG	IZVODNO USNEŠEN
GZ 2	KP	VRHNEC	2864 4	RESNIK	1005	1101,75	80,34	225	RESNIK	Z	2.			33,36	NE	NE	04.04.2022.	RESNIK GJAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 3	KP	SLAVONSKA AVENIJA	277931, 277941	RESNIK	4000	307	10440300	1757	RESNIK	Z	2.			30,00	NE	NE	31.03.2022.	RESNIK GJAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 4	KP	SLAVONSKA AVENIJA	277928	RESNIK	3427,86	426,46	216	1754	RESNIK	Z	2.			38,23	NE	NE	11.03.2022.	RESNIK GJAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 5	KP	RESNIK	2139	RESNIK	2309	1792		2139	RESNIK	Z	2.			13,95	NE	NE	09.02.2022.	RESNIK GJAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 6	KP	SLAVONSKA AVENIJA	277928	RESNIK	3427,86	426,46	1216	1754	RESNIK	Z	2.			38,23	NE	NE	23.12.2021.	RESNIK GJAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 7	KP	SLAVONSKA AVENIJA	277928	RESNIK	3427,86	2270,74	1216	1754	RESNIK	Z	2.			38,23	NE	NE	06.12.2021.	RESNIK GJAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 8	KP	I. RESNIK	931/301	RESNIK	1000	1000		37601	RESNIK	Z	2.			20,02	NE	NE	07.09.2021.	RESNIK SIEVER	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 9	KP	SLAVONSKA AVENIJA	277931	RESNIK	4000	2062		1758	RESNIK	Z	2.			19,41	NE	NE	21.07.2021.	RESNIK GJAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 10	KP	SLAVONSKA AVENIJA	277931	RESNIK	4000	307		1758	RESNIK	Z	2.			17,12	NE	NE	19.07.2021.	RESNIK GJAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 11	KP	I. RESNIK	902/31	RESNIK	644	644		4071	RESNIK	Z	2.			23,01	NE	NE	02.06.2021.	RESNIK JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 12	KP	ULICA MIHAILIJEŠA	929/123	RESNIK	573	573		3008	RESNIK	Z	2.			16,16	NE	NE	09.02.2021.	RESNIK SIEVER	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 13	KP	ZILJUNČKA CESTA	9329/31	RESNIK	2802	2802		21	RESNIK	Z	2.			8,56	NE	NE	21.09.2022.	RESNIK GJAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
GZ 14	KP	VRHNEC	3029/18	RESNIK	1004	1004		24	RESNIK	Z	2.			9,94	NE	NE	29.08.2022.	STARIH REKONSTR.	PROVEDENA EVALUACIJA

Tablica 4: Nacrt izvatka

U slijedećoj tablici izvršit će se međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksa cijena Državnog zavoda za statistiku (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)
GZ 1	I. RESNIK	804,00	23,01	02.06.2021.	152,55	206,63	31,17 €
GZ 2	VRINICE	1.318,75	33,36	04.04.2022.	175,12	206,63	39,36 €
GZ 3	SLAVONSKA AVENIJA	507,00	30,00	31.03.2022.	168,63	206,63	36,76 €
GZ 4	SLAVONSKA AVENIJA	428,46	38,23	11.03.2022.	168,63	206,63	46,84 €
GZ 5	RESNIK	1.792,00	13,95	09.02.2022.	168,63	206,63	17,09 €
GZ 6	SLAVONSKA AVENIJA	428,46	38,23	23.12.2021.	158,32	206,63	49,90 €
GZ 7	SLAVONSKA AVENIJA	2.570,74	38,23	06.12.2021.	158,32	206,63	49,90 €
GZ 8	I. RESNIK	1.000,00	20,02	07.09.2021.	154,60	206,63	26,76 €
GZ 9	SLAVONSKA AVENIJA	2.062,00	19,41	21.07.2021.	154,60	206,63	25,94 €
GZ 10	SLAVONSKA AVENIJA	507,00	17,12	19.07.2021.	154,60	206,63	22,88 €
GZ 11	I. RESNIK	644,00	23,01	02.06.2021.	152,55	206,63	31,17 €
GZ 12	ULICA MIJE HALEUŠA	573,00	16,16	09.02.2021.	145,43	206,63	22,96 €
GZ 13	ŽELJEZNIČKA CESTA	2.802,00	8,56	21.09.2022.	182,31	206,63	9,70 €
GZ 14	VRINICE	1.004,00	9,94	29.08.2022.	182,31	206,63	11,27 €

Tablica 5: Prilagođena cijena pomoću indeksa cijena nekretnina

Grubo čišćenje izvatka:

Procjenitelj će iz daljnjeg proračuna izostaviti nekretnine br. 5, 13 i 14 zbog znatno niže cijene u odnosu na druge poredbene nekretnine.

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)



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

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

VRSTA NEKRETNINE	ADRESA	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	POVRŠINA (M2)	CIJENA (EUR/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA %	PROSJEČNA CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA
GZ 1	I. RESNIK	02.06.2021.	804,00	31,17	-10,63	<u>34,88 €</u>
GZ 2	VRINICE	04.04.2022.	1.318,75	39,36	12,86	
GZ 3	SLAVONSKA AVENIJA	31.03.2022.	507,00	36,76	5,40	
GZ 4	SLAVONSKA AVENIJA	11.03.2022.	428,46	46,84	34,32	
GZ 6	SLAVONSKA AVENIJA	23.12.2021.	428,46	49,90	43,07	
GZ 7	SLAVONSKA AVENIJA	06.12.2021.	2.570,74	49,90	43,07	
GZ 8	I. RESNIK	07.09.2021.	1.000,00	26,76	-23,28	
GZ 9	SLAVONSKA AVENIJA	21.07.2021.	2.062,00	25,94	-25,62	
GZ 10	SLAVONSKA AVENIJA	19.07.2021.	507,00	22,88	-34,39	
GZ 11	I. RESNIK	02.06.2021.	644,00	31,17	-10,63	
GZ 12	ULICA MIJE HALEUŠA	09.02.2021.	573,00	22,96	-34,17	

Tablica 6: Odstupanje od prosječne cijene

Vidljivo je da 5 nekretnina odstupa $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene pa će se izostaviti iz daljnjeg proračuna.

VRSTA NEKRETNINE	ADRESA	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	POVRŠINA (M2)	CIJENA (EUR/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA %	PROSJEČNA CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA
GZ 1	I. RESNIK	02.06.2021.	804,00	31,17	-2,17	<u>31,86 €</u>
GZ 2	VRINICE	04.04.2022.	1.318,75	39,36	23,55	
GZ 3	SLAVONSKA AVENIJA	31.03.2022.	507,00	36,76	15,38	
GZ 8	I. RESNIK	07.09.2021.	1.000,00	26,76	-16,01	
GZ 9	SLAVONSKA AVENIJA	21.07.2021.	2.062,00	25,94	-18,57	
GZ 11	I. RESNIK	02.06.2021.	644,00	31,17	-2,17	

Tablica 7: Odstupanje od prosječne 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

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

Obzirom da je pronađeno 6 realiziranih kupoprodaja, na istom području, za približno slične nekretnine 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 **31,86 EUR/m²**

Nekretnina	Površina (m ²)	Jedinična cijena EUR/m ²	Ukupna tržišna vrijednost EUR-a
Zemljište- z.k.č.br. 2373/5 k.o. Resnik	7,00	31,86	223,02
Zemljište- dio z.k.č.br. 2372/9 k.o. Resnik	938,00	31,86	29.884,68
SVEUKUPNO	945,00	31,86	30.107,70

SVEUKUPNO: 9.149,40 EUR + 30.107,70= 39.257,10 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

2. 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 – nekretnina na z.k.č.br. 2373/5 i 2372/9 k.o. Resnik, s iznosom od:

39.257,10 EUR

odnosno zaokruženo

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

39.300,00 EUR

(slovima: tridesetdevettisućatristo eura i 00/100)

3. IZJAVA PROCJENITELJA

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

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



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. 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

5. PRILOZI



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

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

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01/24-028/309
URBROJ: 251-11-31/006-24-2
Zagreb, 25.4.2024.

IVNE GRAĐEVINA D. O. O.
LASTOVSKA 2
ZAGREB 10000

PREDMET: k.č. 1414/1 k.o. Resnik
- izvadak iz ZKC-a ID: 47267
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., stavak 4. i stavka 6., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za dan vrednovanja 4. siječnja 2024. Podatci se dostavljaju za nekretninu oznake k.č. 1414/1 k.o. Resnik, koja se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Vukomerec – Čulinec - Tmava.

Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC-a: stambena namjena (S), kategorija 2., mjera građevinskog korištenja 1,0. Napominjemo da u bazi podataka u predmetnom cjenovnom bloku ne raspolažemo zemljištima iste kakvoće u pogledu namjene zemljišta (stambena namjena – S). Stoga, izvadak sadrži sve raspoložive transakcije zemljišta mješovite pretežito – stambene namjene (M1), 2. kategorije i transakcije zemljišta stambene i mješovite namjene (S, M1), 1. kategorije, a koje transakcije su bliža danu vrednovanja.

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

S poštovanjem

P.O. PROČELNICE
Voditeljica službe

 GRAD ZAGREB	Digitally signed by: RUŽA LISAC Date: 25-4-2024 15:22:19 	DN: CN=GRAD ZAGREB, OU=GRAD ZAGREB, O=GRAD ZAGREB, C=HR CN=RUŽA LISAC, OU=PROČELNICA, O=GRAD ZAGREB, C=HR	
--	---	---	---



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

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

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Ruža Lisac, dipl. ing. građ.

Algoritam potpisa:	SHA 256
Broj zapisa:	940-01/24-028/309 251-11-31/006-24-2
Kontrolni broj:	460K6wGAT0-EHwnFn1tTaA
Informacije za provjeru dokumenta:	Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva definiranim prema Popisu gradiva s rokovima čuvanja Grada Zagreba. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je putem broja zapisa i kontrolnog broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa. Provjera se provodi na internet stranicama Grada Zagreba na adresi https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica
Napomena:	Elektronički zapis je moguće provjeriti upisom klase i urudžbenog broja iz polja broj zapis otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa, upisom kontrolnog broja iz polja kontrolni broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica



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: NEDELJKA ČENGUJA (50798796628)

ID Izvotka: 47267

1	R.B.R. NEKRETNOST		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		SITNIČKA ULICA, GRAD ZAGREB	SENJSKA ULICA, GRAD ZAGREB	ULICA BRŠJANA, GRAD ZAGREB	VUKOMERŠKA CESTA, GRAD ZAGREB	PERAŠČANSKI PUT, GRAD ZAGREB	ULICA KRUŠAKA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	2129/1	1938/17	2608/70	1888/9	2047/9	2642/9
6	K.O.		RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m ²)		862	643	247	376	2138	201
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)		7	643	247	376	2138	201
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	KATASTAR	1264,782/3	948/6	581/92	2787/5	894/7	601/9
11	K.O.		RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK
12	NAMJENA		S	S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOD POVRŠINE POSREDOVANJE	Ki max		1,10				
		Km max	1,10		1,10	1,20	1,20	1,10
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)		142,86	158,63	161,94	180,85	74,84	199,00
16	PODLIJEŽI NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		16.11.2023	31.10.2023	05.07.2023	14.06.2023	17.09.2023	09.02.2023
18	CIJENOVNI BLOK		VUKOMEREC - ČULINEC - TRNAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TRNAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TRNAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TRNAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TRNAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TRNAVA
19	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.B.R. NEKRETNOSTI	7	8	9	10	11	12	13
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ULICA ZDRAVKA ŠTOSA, GRAD ZAGREB	II. ČULINEC, GRAD ZAGREB	II. ČULINEC, GRAD ZAGREB	ULICA ZDRAVKA ŠTOSA, GRAD ZAGREB	ULICA ZDRAVKA ŠTOSA, GRAD ZAGREB	RAKALSKA ULICA, GRAD ZAGREB	II. ČULINEC, GRAD ZAGREB
4	VISTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	1702/2	2362/1	2358/11		1702/1	7314/16, 7314/5, 7314/6	2362/1
6	K.O.	RESNIK	RESNIK	GRAD ZAGREB		RESNIK	GRAD ZAGREB, GRAD ZAGREB, GRAD ZAGREB, GRAD ZAGREB	RESNIK
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m²)	557	5647	504	450	435	895	652
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	216	370	297	450	324	895	20
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			1/2				
10	K.Č.	3003/4	1330/2	1331/1	3003/3	3003/4	3056/2, 3057/1, 3058	1330/2
11	K.O.	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	PEŠČENICA	RESNIK
12	NAMENA	M1	M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	RODOLJUBI I EKONOMISTIČKI	Ki max					1,20	
		Kin max	1,20	1,20	1,20	1,20		1,20
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	69,44	56,41	67,34	68,89	69,44	67,04	56,41
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	06.07.2023	09.08.2020	04.09.2023	21.08.2023	05.07.2023	10.09.2022	09.08.2020
18	CENOVNI BLOK	VUKOMEREC - ČULINEC - TRINAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TRINAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TRINAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TRINAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TRINAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TRINAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TRINAVA
19	STATUS PODATAKA	IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN	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.B.R. NEKRETNOSTI		14	15	16	17	18	19	20
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		TINAVA IV., GRAD ZAGREB	TINAVA IV., GRAD ZAGREB	ULICA ZDRAVKA ŠTOSA, GRAD ZAGREB	TINAVA I. 75, GRAD ZAGREB	TINAVA I. 75, GRAD ZAGREB	I. RESNIČKI GAL, GRAD ZAGREB	BAKALUSKA ULICA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	2240	2241/2	1703/7	2304,2305/1	2306/2	1205	7308
6	K.O.		RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK,RESNIK	RESNIK	RESNIK	GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m²)		798	14	468	1957	473	524	921
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		798	14	468	1957	473	524	20
9	SUVLASNIČKI UDIJ KOJI JE U PROMETU								2/96
10	K.Č.	KATASTAR	2632	2631/2	2756/2	2583, 2584, 2585	2587/2	2481	3112
11	K.O.		RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	PEŠČENICA
12	NAMENA		M1	M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KORISTANJE POSREDOVANJE	K1 max							
		K1n max	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		166,26	166,26	106,84	129,63	129,63	180,00	50,00
16	PODLIJEŽJE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		09.11.2023	09.11.2023	17.10.2023	16.10.2023	16.10.2023	22.02.2023	14.12.2021
18	CIJENOVNI BLOK		VUKOMEREC - ČULINEC - TINAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TINAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TINAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TINAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TINAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TINAVA	VUKOMEREC - ČULINEC - TINAVA
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	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

Napomene:

BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 1264, 782/3 k.o. RESNIK	RUEŠAVANJE IPO
15	k.č. 2632/2 k.o. RESNIK	KUPLJENA S K.Č. 2632 K.O. RESNIK
20	k.č. 3112 k.o. PEŠČINICA	DIO PRISTUPNOG PUTA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ČULINEČKA CESTA 0 odnosno na k.č. 1414/1 k.o. RESNIK, GRAD ZAGREB. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku VUKOMEREC-ČULINEC-TRNAVA. 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: 940-01/24-028/309

URBROJ: 251-11-031/006-24-2

IZRADIO/IZRADILA:
SANJA PIGAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 25.4.2024.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

NAMIENA: GP (IZGRABENO) – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP (NEIZGRABENO) – 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 uzgojalista (ekvivalencija), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena – pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalno servisa, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – sportsko – rekreacijska namjena, R1 – sportsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPZ,PPGZ,PPFPO,PPUO/G), R2 – sportsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPFPO,PPUO/G), R3 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za zimске sportove (PPZ,PPGZ,PPFPO,PPUO/G), R4 – sportsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPZ,PPGZ,PPFPO,PPUO/G), R5 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPFPO,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, S – šuma isključivo osnovne namjene, S1 – šuma – gospodarska, S2 – šuma – zaštitna šuma, S3 – šuma – šuma posebne namjene, P5 – 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 – upravisna, 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 – privremene, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – turistička – luka posebne namjene – marina, L4 – turistička – luka posebne namjene – nautički centar, R1 – sportsko rekreacijska namjena – sport (GUP, UPU, DPU), R2 – sportsko rekreacijska namjena – rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – sportsko rekreacijska namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine – javni park, Z2 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmoriste, vrt, I – [ZG] proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – [ZG] gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – [ZG] gradske parkirne (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



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01/24-028/335
URBROJ: 251-11-31/006-24-3
Zagreb, 26.4.2024.

IVNE GRAĐEVINA D. O. O.
LASTOVSKA 2
ZAGREB 10000

PREDMET: k.č. 1414/1 k.o. Resnik
- izvadak iz ZKC-a ID: 47300
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., stavak 4. i stavka 6., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za dan vrednovanja 4. travnja 2024.

Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvataka iz ZKC-a: zaštitno zelenilo (Z), kategorija 2. Izvadak sadrži transakcije zemljišta usporedivih obilježja koja zemljišta su najbliža predmetnoj nekretnini.

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

S poštovanjem

P.O. PROČELNICE
Voditeljica službe

 GRAD ZAGREB	Digitally signed by: RUŽA LISAC Date: 26-tra-2024 10:49:56 	
--	---	---



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

Ruža Lisac, dipl. ing. građ.

Algoritam potpisa:	SHA 256
Broj zapisa:	940-01/24-028/335 251-11-31/006-24-3
Kontrolni broj:	EafHBXpBIeyf9Y1TOAgHQ
Informacije za provjeru dokumenta:	Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva definiranim prema Popisu gradiva s rokovima čuvanja Grada Zagreba. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je putem broja zapisa i kontrolnog broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa. Provjera se provodi na internet stranicama Grada Zagreba na adresi https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica
Napomena:	Elektronički zapis je moguće provjeriti upisom klase i urudžbenog broja iz polja broj zapis otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa, upisom kontrolnog broja iz polja kontrolni broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica



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: NEDELJKA ČENGUJA (50798796528)

ID Izvotka: 47300

1	I.B.R. NEKRETNOST		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		I. RESNIK, GRAD ZAGREB	VIHINJE, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	RESNIK, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KATEGORIJA	90/1	2849/4	2779/31,2779/61	2779/28	2139	2779/28
6	K.O.		RESNIK	RESNIK	RESNIK,RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m²)		804	3165	4090	3427,66	2309	3427,66
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		804	1318,75	507	428,46	1792	428,46
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			10/24	1054/8180	2/16		12/16
10	K.Č.	KATASTAR	4071	225	1757	1754	2139	1754
11	K.O.		RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK
12	NAMJENA		Z	Z	Z	Z	Z	Z
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	Ki max						
		Km max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		23,01	33,36	30,00	38,23	13,95	38,23
16	PODUGUŠE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		02.06.2021	04.04.2022	31.08.2022	11.08.2022	09.02.2022	23.12.2021
18	CIJENOVNI BLOK		RESNIK JUG	RESNIČKI GAJ	RESNIČKI GAJ	RESNIČKI GAJ	RESNIČKI GAJ	RESNIČKI GAJ
19	STATUS PODATAKA		IZVORNO UNESEN	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.B.R. NEKRETNOSTI		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	I. RESNIK, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	I. RESNIK, GRAD ZAGREB	ULICA MIJE HALUŠA, GRAD ZAGREB	ŽELJEZNIČKA CESTA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJE NA KULICA	2779/28	931/101	2779/31	2779/31	907/31	925/123	3029/15
6	K.O.		RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK,RESNIK	RESNIK	RESNIK
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m²)		3427,66	1000	4090	4090	644	573	2802
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		2570,74	1000	2062	507	644	573	2802
9	SUVLASNIČKI UUDIO KOJI JE U PROMETU		12/16						
10	K.Č.	KATASTAR	1754	3765/1	1758	1758	4071	3898	21
11	K.O.		RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK
12	NAMJENA		Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KODIFIKACIJA IZPOSREDOVANJE	Ki max							
		Kin max							
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		38,23	20,02	19,41	17,12	25,01	16,16	8,56
16	PODLIJEŽJE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		06.12.2021	07.09.2021	21.07.2021	19.07.2021	02.06.2021	09.02.2021	21.09.2022
18	CIJENOVNI BLOK		RESNIČKI GAJ	RESNIK SJEVER	RESNIČKI GAJ	RESNIČKI GAJ	RESNIK JUG	RESNIK SJEVER	RESNIČKI GAJ
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	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.B.R. NEKRETNOSTI		14
2	VRSTA UGOVORA		KP
3	ADRESA		VRUNICE, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI		GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	3029/18
6	K.O.		RESNIK
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m²)		1004
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		1004
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		
10	K.Č.	KATASTAR	24
11	K.O.		RESNIK
12	NAMENA		Z
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA
14	KORISNOSTI POSREDOVANJE	Kl max	
		Klin max	
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		9,94
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE
	UKLJUČEN PDV		NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		29.08.2022
18	CIJENOVNI BLOK		STARI RETKOVEC
19	STATUS PODATAKA		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

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 4073 k.o. RESNIK	MANJI DIO ZEMLJIŠTA U NAMENI M1
11	k.č. 4073 k.o. RESNIK	MANJI DIO ZEMLJIŠTA U NAMENI M1

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ČULINEČKA CESTA 0 odnosno na k.č. 1414/1 k.o. RESNIK, GRAD ZAGREB. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku VUKOMEREC-ČULINEC-TRNAVA. S osobnim podatcima iz ovoga izvataka 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: 940-01/24-028/335

URBROJ: 251-11-031/006-24-2

IZRADIO/IZRADILA:
SANJA PIGAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 26.4.2024.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

NAMIENA: GP - IZGRABENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRABENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, IS - gospodarska namjena - pretežito industrijska, IZ - 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 usgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPFPO,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPFPO,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za šumske sportove (PPŽ,PPGZ,PPFPO,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPFPO,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPFPO,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, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, rijeci), 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 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorilište, vrt, I - [ZG] proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - [ZG] gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z1 - [ZG] gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - [ZG] tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - [ZG] javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - [ZG] groblje



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

KLASA: 940-01/24-018/18
URBROJ: 251-11-31/009-24-6
Zagreb, 23. svibnja 2024.

Z A P I S N I K

18. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva sastavljen 23. svibnja 2024.god. u sobi 108, Služba za procjenu vrijednosti nekretnina, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, Vodnikova 14.

Započeto u 13:30 sati.

Nazočni:

Za povjerenstvo:

1. Branimir Majčica, predsjednik Povjerenstva
2. Dubravko Ranilović, član Povjerenstva
3. Dubravka Petra Lubin, članica Povjerenstva

Zapisničarka: Morena Far

NOVI ELABORATI:

1. ULICA IVANA KOSIRNIKA 60 (Klasa predmeta: 940-01/24-019/138) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 17/Z/2023 izrađenog u ožujku 2024. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 785/117 k.o. Grad Zagreb u svrhu prodaje.
Izvjestitelj: Dubravka Petra Lubin

2. NOVI JELKOVEC, STANOVI (Klasa predmeta: 940-01/24-019/80) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenih elaborata izrađenih u prosincu 2023. od stalnog sudskog vještaka Dragutina Dinčića, mag.oec.ing.aedif.;
 - 2.1. Elaborat br. TD: ZGH-IB-3/2023 za stan u Zagrebu na adresi Ulica Ivana Brkanovića 3 u prizemlju, površine 83,70 m².
 - 2.2. Elaborat br. TD: ZGH-IP4/2023 za stan u Zagrebu na adresi Ulica Ive Paraća 4 u prizemlju, površine 101,42 m².
 - 2.3. Elaborat br. TD: ZGH-LJP25-B/2023 za stan u Zagrebu na adresi Ulica Ljudevita Posavskog 25B na 3. katu, površine 75,24 m².*Izvjestitelj: Dubravko Ranilović*
3. GRAD ZAGREB c/a pok. IVANA BOTIĆA, Ovr-2469/19 (Klasa predmeta: 940-01/23-019/242) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata izrađenog u srpnju 2021. od stalnog sudskog vještaka Tihomira Orečića, d.i.g., za stan u Zagrebu na adresi Ivanićgradska 46 na 5. katu, površine 48,86m².
Izvjestitelj: Branimir Majčica
4. ULICA JASENA 29D, KUĆA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/68) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. TD: OK-J29D-GZ/2024 izrađenog u siječnju 2024. od stalnog sudskog vještaka Dragutina Dinčića, mag.oec.ing.aedif., za nekretninu oznake z.k.č. 3252/890, kuća i dvorište površine 111 m², upisana u zk.ul. 109063 k.o. Resnik.
Izvjestitelj: Dean Čizmar
5. ULICA JASENA 25C, KUĆA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/56) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. TD: OK-J25C-GZ/2024 izrađenog u siječnju 2024. od stalnog sudskog vještaka Dragutina Dinčića, mag.oec.ing.aedif., za nekretninu oznake z.k.č. 3252/881, kuća i dvorište površine 86 m², upisana u zk.ul. 109062 k.o. Resnik.
Izvjestitelj: Dean Čizmar
6. GRADSKA KNJIŽNICA, TRG ANTE STARČEVIĆA 4, PP (Klasa predmeta: 940-01/24-019/177) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata izrađenog u svibnju 2024. od stalnog sudskog vještaka Damiru Kurfurstu, d.i.g., za poslovni prostor na adresi Trg Ante Starčevića 4, na zemljištu oznake k.č. 2539 k.o. Centar.
Izvjestitelj: Branimir Majčica

DOPUNE ELABORATA:

1.Točka dopune: SARAJEVSKA ULICA (Klasa predmeta: 940-01/23-019/91) – davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata TD: 22/23 izrađene u travnju 2024. od stalnog sudskog vještaka Tomislava Zadre, struč.spec.ing.aedif., za dio zemljišta oznake z.k.č. 2553, površine 306 m², upisane u zk.ul. 21159 k.o. Zaprudski Otok u postupku izvlaštenja.
(negativno mišljenje na 23./2023 sjednici).
Izvjestitelj: Branimir Majčica

2.Točka dopune: OŠ ČULINEC (Klasa predmeta: 940-01/24-019/28) - davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata br. 01/Z/2023 izrađene u svibnju 2024. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 2373/5 i 2372/9 k.o. Resnik, površine 1.060.00 m².
(negativno mišljenje na 8./2024 sjednici).

Izvjestitelj: Branimir Majčica

NOVI ELABORATI: 8 kom.

DOPUNE ELABORATA: 2 kom.

Mišljenje Povjerenstva je sljedeće:

NOVI ELABORATI:

Točka 1.

Procjeniteljica Nedjeljka Čengija, dipl.ing.građ. je dana 25.03.2024. izradila procjembeni elaborat br. 17/Z/2024 za nekretninu oznake z.k.č. 785/117 k.o. Grad Zagreb zbog otkupa zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba a u svrhu formiranja nove građevne čestice

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

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

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

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

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

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

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 2.1.

Procjenitelj Dragutin Dinčić, mag.oec.ing.aedif. je u prosincu 2023. izradio procjembeni elaborat br. TD: ZGH-IB-3/2023 za stan, na adresi Ulica Ivana Brkanovića, k.č. 3661/47 k.o. Sesvete Novo.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. i 30. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: stan u prizemlju, površine 83,70 m². Nije navedena godina izgradnje zgrade.

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

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

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona. Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena za odabrane poredbene nekretnine pravilno je provedeno pomoću indeksa cijena nekretnina DZS-a sukladno članku 6. Pravilnika.

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

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 2.2.

Procjenitelj Dragutin Dinčić, mag.oec.ing.aedif. je u prosincu 2023. izradio procjembeni elaborat br. TD: ZGH-IP4/2023 za stan, na adresi Ulica Ive Paraća 4, k.č. 3661/69 k.o. Sesvete Novo.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. i 30. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: stan u prizemlju, površine 101,42 m². Nije navedena godina izgradnje zgrade.

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

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

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona. Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena za odabrane poredbene nekretnine pravilno je provedeno pomoću indeksa cijena nekretnina DZS-a sukladno članku 6. Pravilnika.

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

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 2.3.

Procjenitelj Dragutin Dinčić, mag.oec.ing.aedif. je u listopadu 2023. izradio procjembeni elaborat br. TD: ZGH-LJP25-B/2023 za stan, na adresi Ljudevita Posavskog 25b, k.č. 3661/9 k.o. Sesvete Novo.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. i 30. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: stan na 3. katu, površine 75,24 m², u zgradi iz 2009. godine.

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

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

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona. Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena za odabrane poredbene nekretnine pravilno je provedeno pomoću indeksa cijena nekretnina DZS-a sukladno članku 6. Pravilnika.

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

Točka 3.

Pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu u tijeku je ovršni postupak Ovr - 2469/19, protiv Grada Zagreba kao ošasnog nasljednika iza pokojnog Ivana Botića, radi naplate potraživanja ovrhovoditelja BIOLOŠKI DERIVATI d.o.o., na nekretnini oznake z.k.č. 7583/3, z.k.ul. 13283 (E-11) k.o. Grad Zagreb, u naravi dvosobni stan na petom katu, površine 48,86 m², Ivanićgradska 46 u Zagrebu. U ovršnom postupku na zahtjev ovrhovoditelja BIOLOŠKI DERIVATI d.o.o., stalni sudski vještak Tihomir Orečić, dipl. ing. građ. izradio je procjenu vrijednosti predmetnog stana.

U procjeni su utvrđeni slijedeći nedostaci:

Procjenitelj nije utvrdio kakvoću predmetnog stana, uz obrazloženje da nije moguć ulazak u predmetni stan. Na obavljenom očevidu izvršio je pregled vanjskog dijela stambene građevine prema zadatku naručitelja, a za stan je pretpostavio, da je slabije održavan te da je moguće loše tehničko stanje stana.

Procjembeni elaborat ima formalni nedostatak budući ne sadrži izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnina, ishođen na temelju pisanog zahtjeva, što je u suprotnosti s čl. 57. st. 1. st. 2. i st. 4. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15).

Za izradu procjene potrebno je pribaviti izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnina od nadležne Službe i na temelju istog provesti izračun. Nadalje, potrebno je utvrditi stvarno stanje nekretnine - stana, odnosno potrebno je provesti očevid unutar stana, a ne insinuirati slabije

održavanje i moguće lošije tehničko stanje stana. Na očevidu potrebno je izraditi fotodokumentaciju stana koja treba biti priložena u elaboratu iz koje će biti razvidno stvarno stanje stana.

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

Točka 4.

Procjenitelj Dragutin Dinčić, mag. oec.ing.aedif. je u siječnju 2024. izradio procjembeni elaborat br. TD:OK-J29D-GZ/2024 za nekretninu u Zagrebu, Ulica Jasena 29D, oznake z.k.č. 3252/890 upisana u zk.ul. 109063 k.o. Resnik koja u katastarskom operatu odgovara k.č. 8575/681 k.o. Dubrava, ukupne površine 111 m² (kuća 50 m² i dvorište 61 m²).

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona, a nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine (kuće prizemnice, tlocrtna površina 54 – 75 m², ukupna površina čestice 108 – 150 m², u istom cjenovnom bloku Novi Retkovec).

Procjenitelj je sukladno članku 24. st. 1. Zakona primijenio poredbenu metodu, a kao poredbeni pokazatelj odabrana je cijena po m² tlocrtna površine građevine. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona. Ukupno tržišnu vrijednost dobivenu poredbenom metodom, procjenitelj je umanjio za troškove nužne sanacije koji iznos je preuzet iz elaborata TD:OK-J29D-GZ/2024-U istog procjenitelja. Za izračun troškova sanacije oštećenja korištena je Standardna kalkulacija - Bilten XII. 2021., Nadogradnja I, izdavač Institut IGH d.d. i to cijene građenja za TIP A.2. Zagreb.

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

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

Točka 5.

Procjenitelj Dragutin Dinčić, mag. oec.ing.aedif. je u siječnju 2024. izradio procjembeni elaborat br. TD: OK-J25C-GZ/2024 za nekretninu u Zagrebu, Ulica Jasena 25C, oznake z.k.č. 3252/881 upisana u zk.ul. 109062 k.o. Resnik koja u katastarskom operatu odgovara k.č. 8575/808 k.o. Dubrava, ukupne površine 86 m² (kuća 38 m² i dvorište 48 m²).

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona, a nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine (kuće prizemnice, tlocrtna površina 54 – 71 m², ukupna površina čestice 108 – 162 m², u istom cjenovnom bloku Novi Retkovec).

Procjenitelj je sukladno članku 24. st. 1. Zakona primijenio poredbenu metodu, a kao poredbeni pokazatelj odabrana je cijena po m² tlocrtna površine građevine. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona. Ukupno tržišnu vrijednost

dobivenu poredbenom metodom, procjenitelj je umanjio za troškove nužne sanacije koji iznos je preuzet iz elaborata TD:OK-J25C-GZ/2024-U istog procjenitelja. Za izračun troškova sanacije oštećenja korištena je Standardna kalkulacija - Bilten XII. 2021., Nadogradnja I, izdavač Institut IGH d.d. i to cijene građenja za TIP A.2. Zagreb.

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

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

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 6.

Procjenitelj Damir Kurfürst, dipl.ing.građ. je dana 08.05.2024. izradio procjembeni elaborat za nekretninu oznake z.k.č. 2539 k.o. Centar Novi koja u naravi predstavlja poslovne prostore na adresi Trg Ante Starčevića 4 u Zagrebu, površine 330,76 m² u prizemlju, površine 58,15 m² koje koriste knjižnice te poslovni prostor u podrumu površine 97,85 m² koji ne koriste knjižnice.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. i 30. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine procjenjivane nekretnine.

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

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

Tržišna vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona nije pravilno zaokružena s obzirom da ukupna tržišna vrijednost nekretnine nije iskazana sukladno čl. 68. stavak 5. Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina odnosno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute RH, KLASA: 360-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-01-2-1/1-23-31, od 8. svibnja 2023., donesene od strane Visokog procjeniteljskog povjerenstva Republike Hrvatske.

Umjesto iznosa tržišne vrijednosti od 1.202.000,00 € na str. 30. procjembenog elaborata, pravilno zaokružena tržišna vrijednost iznosila bi 1.200.000,00 €. Potrebno je provesti pravilno zaokruživanje utvrđene tržišne vrijednosti.

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

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

DOPUNE ELABORATA:

1.Točka dopune:

Procjenitelj Tomislav Zadro, struč. spec. ing .aedif., izradio je u studenom 2023. očitovanje odnosno dopunu procjembenog elaborat za nekretninu oznake k.č. 2553 k.o. Zaprudski Otok za potrebe postupka potpunog izvlaštenja, prema zadatku naručitelja KLASA: UP/I-943-04/22-007/54, URBROJ: 251-04-01/043-23-10, od 5. siječnja 2023.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 23. sjednici održanoj 13. srpnja 2023., iznijelo primjedbe na osnovni elaborat oznake TD 22/23, izrađen u travnju 2023 na koje primjedbe se očitovao procjenitelj. Uz dodatno obrazloženje procjenitelj ostaje kod svih utvrđenih činjenica iz osnovnog elaborata.

Jedna od primjedbi na 23. sjednici odnosila se na utvrđeni dan kakvoće i obilježja nekretnine u pogledu namjene zemljišta utvrđene prema načelu prethodnog učinka.

Za dan kakvoće, procjenitelj je u osnovnom elaboratu naveo dan izdavanja lokacijske dozvole, što nije ispravno, a u očitovanju se nije osvrnuo na isto, odnosno nije definirao dan kakvoće tj. datum. Obrazlaže provedeni postupak utvrđivanja obilježja nekretnine, u pogledu namjene. Ponovnim pregledom povijesnih prostornih planova i njihovim preklapom s katastarskim planom utvrđeno je da je procjenitelj primjenom načela prethodnog učinka, pravilno utvrdio obilježja procjenjivane nekretnine kao zemljište mješovite namjene (M), koeficijenta iskoristivosti 1,2, prve kategorije zemljišta.

Procjenitelj u odgovoru daje tražena obrazloženja za svoja postupanja prema primjedbama Procjeniteljskog povjerenstva u podtočkama 1. – 7. Povjerenstvo prihvaća dana obrazloženja u podtočkama 2., 3., 4., 5. i 7.

Međutim, obrazloženja u podtočki 1. i 6. nisu utemeljena te ih Povjerenstvo ne prihvaća.

U podtočki 1. Procjeniteljsko povjerenstvo je navelo da procjenitelj uzima 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. U svom odgovoru procjenitelj se poziva na primjer na str. 271. – 272. iz Priručnika za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir/Majčica, 2016.)

Procjenitelj je nepravilno primijenio spomenuti primjer iz stručne literature na predmet procjene. Naime, primjer se odnosi samo na slučaj da je na **izgrađenoj katastarskoj čestici u potpunosti iskorišten dopušteni kis** i da se naknadno, zbog promjene propozicija prostornog plana odnosno planiranog proširenja prometnice, izvlašćuje dio izgrađene građevne čestice. Takvim zahvatom u prostoru, zbog gubitka dijela građevne čestice, preostali dio nekretnine postaje **preizgrađen**. Osim toga, zbog približavanja prometnice građevini **mijenjaju se uvjeti života**. U spomenutom primjeru

se promijenjeni uvjeti života (posljedični gubitak) uzima u obzir kroz smanjene mogućnosti gradnje na preostalom dijelu izgrađene građevne čestice, dok se buka zanemaruje.

U predmetnom procjembenom elaboratu ne radi se o usporedivom slučaju iz primjera. Predmetna nekretnina prije izvlaštenja nije bila maksimalno izgrađena sukladno propisanom kis-u od 1.2 odnosno preostali dio nekretnine i dalje nije preizgrađen. Osim toga, promijenjeni uvjeti života (posljedični gubitci) na preostalom dijelu procjenjivane nekretnine već su uzeti u obzir se u obzir kroz povećani utjecaj buke i zagađenja zraka. Primjer iz Priručnika je neusporediv s predmetnom procjene. Dakle, pozivanje na primjer iz Priručnika je potpuno neutemeljeno a iznos od 34.740,33 € valjalo bi isključiti iz ukupnog iznosa naknade za izvlaštenu nekretninu.

U podtočki 6. Procjeniteljsko povjerenstvo je navelo da se za utjecaj nepovoljnog pogleda na okoliš, sukladno Prilogu 5. PMPVN-a, međutim, preporučuje korištenje koeficijenta utjecaja okoliša kuo pomnoženog s koeficijentom 0,27. Naknadnim uvidom u osnovni procjembeni elaborat i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina razvidno je da se Prilog 5. odnosi stambeni prostor u višestaznoj zgradi. Predmet izvlaštenja odnosno posljedičnih gubitaka nije stan u višestaznoj zgradi već obiteljska kuća. Zbog načela sukladnosti modela Prilog 5. se primjenjuje na stanove a ne na cijele obiteljske kuće, u načelu radi se doslovno o „kruškama i jabukama“ jer obiteljske kuće i stanovi za spomenuti prilog nisu usporedive nekretnine. Primjena Priloga 5. u predmetnom procjembenom elaboratu je stoga neutemeljena a iznos od 18.241,52 € valjalo bi isključiti iz ukupnog iznosa naknade za izvlaštenu nekretninu.

Dakle, ukupan iznos naknade u predmetnom procjembenom elaboratu koji je utvrđen sukladno Zakonu iznosi 107.175,77 odnosno zaokruženo 107.000,00 €

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Dopuna procjembenog elaborata je djelomično izrađena u skladu s odredbama Zakona (djelomično pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

2.Točka dopune:

Procjeniteljica Nedjeljka Čengija, dipl. ing. građ., izradila je u svibnju 2024. dopunu procjembenog elaborata oznake 1/Z/2024 radi određivanja tržišne vrijednosti nekretnina z.k.č. 2373/5 i 2372/9 ukupne površine 1060 m², upisana u z. k. ul. 9041 i 9042 k.o. Resnik. Elaborat je izrađen u svrhu sklapanja ugovora o prijenosu prava vlasništva, temeljem Uredbe o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine 95/2018), radi izgradnje Osnovne škole Čulinec sa dvodijelnom sportskom dvoranom i dječjim vrtićem prema zadatku naručitelja KLASA: 944-09/21-001/18 od 1. prosinca 2023.

Procjeniteljica je u osnovnom elaboratu krivo utvrdila obilježja predmetne nekretnine što je u konačnici dovelo i do krivo utvrđene vrijednosti. Povjerenstvo je na 8. sjednici održanoj 29. travnja 2023. godine iznijelo primjedbe na osnovni elaborat i dalo negativno mišljenje. Procjeniteljica je prihvatila primjedbe povjerenstva i izradila dopunu elaborata u kojoj je utvrdila ispravna obilježja i

18. sjednica Procjeniteljskog povjerenstva 23. svibnja 2024.

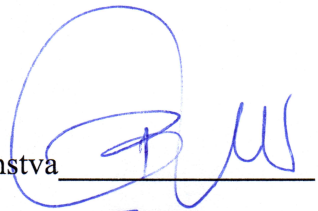
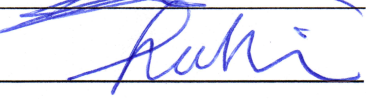
provela novi izračun na temelju izvataka koje je izdala nadležna mjesna Služba, a koji su zatraženi na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1. i 4. Zakona.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Dopuna procjembenog elaborata izrađena je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

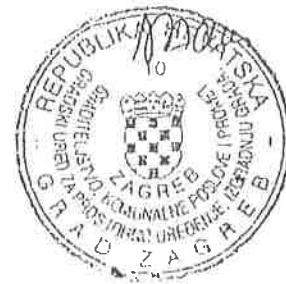
Dovršeno u 14:15 sati.

Za Procjeniteljsko povjerenstvo:

1. **Branimir Majčica, mag. zem. menadžmenta**, predsjednik Povjerenstva 
2. **Dubravko Ranilović, dipl. iur.**, član Povjerenstva 
3. **Dubravka-Petra Lubin, dipl. ing. arh.**, članica Povjerenstva 



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET
Odjel za prostorno uređenje
Središnji odsjek za prostorno uređenje
Trg Stjepana Radića 1, Zagreb



KLASA: UP/I-350-05/21-001/87
URBROJ: 251-13-21-1/032-21-10
Zagreb, 16.07.2021.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, 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 Grada Zagreba, Grad Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, zastupanog po opunomoćeniku mr. Dariu Krnjakoviću, univ.spec.dipl.inž.arh., za izdavanje lokacijske dozvole, i z d a j e

LOKACIJSKU DOZVOLU

Broj: 99\2021

I. za izgradnju Osnovne škole Čulinec sa dvodijelnom sportskom dvoranom i dječjim vrtićem te izgradnjom javne rasvjete, na novoformiranoj građevnoj čestici, koja se formira od dijela k.č.br. 1414 k.o. Resnik, Resnički put u Zagrebu, kojom se određuju sljedeći lokacijski uvjeti:

1. **Namjena građevine s brojem posebnih dijelova nekretnine koji su samostalne uporabne cjeline i/ili funkcionalnih jedinica:**
 - građevina javne i društvene namjene: osnovna škola kapaciteta 560 učenika u 20 razrednih odjela sa dječjim vrtićem kapaciteta 72 djece u 4 odgojne skupine (1 jaslička i 3 vrtičke jedinice), dvodijelnom sportskom dvoranom te svim pripadajućim prostorima,
 - na predmetnoj građevnoj čestici izvodi se javna rasvjeta ukupne duljine cca 1132 m, sa priključkom na vodno polje u KRO-JR 944 uz TS 1439,
2. **Veličina građevine:**
 - tlocrtna površina građevine (Tp) iznositi će 6 542,3 m² što daje izgrađenost građevne čestice od 25,39%;
 - ukupna građevinska bruto površina (GBP) građevine iznositi će 9 098 m² (sve nadzemno) što daje koeficijent iskoristivosti ki koji iznosi 0,35 ;
 - visina zgrade: dvije nadzemne etaže (prizemlje i kat) ;
3. **Uvjeti za oblikovanje građevine:**
 - prema Idejnom projektu,
4. **Oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru:**
 - formira se nova građevna čestica površine 25 763 m² od dijela postojeće k.č.br. 1414 k.o. Resnik, prema geodetskoj situaciji građevne čestice i prijedlogu parcelacije ucrtanom na geodetskom situacijskom nacrtu u mj.1:1000 odnosno popisu koordinata lomnih točaka

 GRAD ZAGREB	Digitally signed by: ANA STANIČIĆ Date: 16-srp-2021 09:59:54	DN: C=HR O=GRAD ZAGREB 2.5.4.97=#130D185230313B U=ZAGREB S=STANIČIĆ E=ANA CN=ANA STANIČIĆ SN=11010901095056.1.25
--	--	--

- građevne čestice predanom i izrađenom u GML formatu, a koji čine sastavni dio Idejnog projekta.
5. **Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru:**
 - prema geodetskoj situaciji građevne čestice i smještaju građevine na toj čestici u mj. 1:1000 odnosno popisu koordinata lomnih točaka građevine na građevnoj čestici predanom i izrađenom u GML formatu, a koji čine sastavni dio Idejnog projekta,
 - samostojeća zgrada, smještena na udaljenosti od 5,0 m od zapadne međe pripadajuće građevne čestice, na udaljenosti od najmanje 30,74 m od južne međe pripadajuće građevne čestice, na udaljenosti od najmanje 31,41 m od istočne međe pripadajuće građevne čestice te na udaljenosti od najmanje 16,71 m od sjeverne međe pripadajuće građevne čestice odnosno regulacijske linije prometnice ;
 6. **Uvjeti za uređenje građevne čestice, zelenih i parkirnih površina:**
 - rješenje prometa u mirovanju: izračun potrebnog broja parkirališno – garažnih mjesta temelji se na odredbama čl.39. Odluke o donošenju GUP-a Grada Zagreba, kojima se propisuje najmanje za školske i predškolske ustanove 1 PGM na jednu učionicu odnosno jednu grupu djece te za sportske dvorane 1 PGM na 18 sjedala. Osigurano je ukupno 37 parkirališnih mjesta smještenih na građevnoj čestici, a u svemu prema posebnim uvjetima Sektora za promet ovog Ureda, navedenim u toč.I/12.4. ove lokacijske dozvole,
 - prirodni teren iznosi 9 477,9 m² odnosno 37 % površine građevne čestice.
 - na građevnoj čestici osigurana su vanjska igrališta za vrtićku djecu sukladno Državnom pedagoškom standardu predškolskog odgoja i naobrazbe (Narodne novine br. 63/08 i 90/10) te sportski tereni sukladno Državnom pedagoškom standardu osnovnoškolskog sustava odgoja i obrazovanja (Narodne novine br. 63/08 i 90/10).
 7. **Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti:**
Kod projektiranja potrebno je pridržavati se Pravilnika o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (Narodne novine br. 78/13).
 8. **Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu:**
 - Predmetna građevina ima osiguran kolni pristup na javnoprometnu površinu: ulicu Resnički put sa sjeverne strane, a za koju je izdana građevinska dozvola ovog Ureda Odjela za graditeljstvo, Središnjeg odsjeka za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/19-001/87, Urbroj: 251-13-22-1/042-19-7 od 3.12.2019.godine, pravomoćna od 30.12.2019.godine ;
 - Građevina će se priključiti na instalacije električne energije, vodovoda, kanalizacije, i dr. infrastrukturu na način propisan posebnim uvjetima navedenim u toč.I/12 ove dozvole,
 9. **Mjere (način) sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu određene u skladu s prostornim planom:**
 - predmetnom izgradnjom ne smije se ugroziti pouzdanost i mehanička stabilnost postojećih susjednih građevina i okolnih prometnica, kao ni stabilnost tla na okolnom zemljištu ;
 - odvođe oborinskih voda treba izvesti na vlastitu česticu bez ugrožavanja okolnog zemljišta.
 10. **Ostali uvjeti iz dokumenata prostornog uređenja od utjecaja na zahvat u prostoru:**
 - Svi podaci značajni za predmetni zahvat sadržani su u Idejnom projektu oznake TD: 94/20 od veljače 2021.godine, izrađen po ovlaštenom arhitektu Marinu Biničkom, dipl.ing.arh., K.A.T. d.o.o., Zagreb, Kneza Mislava 11.
 11. **Dijelovi složene građevine za koje se izdaju građevinske dozvole u slučaju etapnog građenja i/ili dijelovi građevine za koje se izdaju građevinske dozvole u slučaju faznog građenja građevine:**
 - ne predviđa se etapna ni fazna gradnja građevine.
 12. **Posebni uvjeti:**
 - 12.1. **elektroenergetska suglasnost (EES)** Broj: 400100-210032-0012 od 18.02.2021. koje je izdao HEP- operater distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Zagreb ;
 - 12.2. **posebni uvjeti oznake:** VIO-06-04-21-600 Urbroj: 05-01 03 21-002 od 02.02.2021. koje je

Algoritam potpisa: SHA 256, Broj zapisa: Klasa: UP/I-350-05/21-001/87, URBROJ: 251-13-21-1/032-21-10, Kontrolni broj: OYIOVmiC00ywdgdzAt9Oaw

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

izdala Vodoopskrba i odvodnja d.o.o., Tehnički sektor, Služba razvoja, Odjel suglasnosti - vodoopskrba ;

12.3. posebni uvjeti Klasa: VIO-06-04-20-7017 MM Urbroj: 05-01-03-20-002 od 20.01.2021. koje je izdala Vodoopskrba i odvodnja d.o.o., Tehnički sektor, Odjel suglasnosti - odvodnja ;

12.4. posebni uvjeti iz područja organizacije i sigurnosti prometa Klasa: 340-03/20-04/1315 Urbroj: 251-13-42-2/005-21-02 od 19.01.2021. koje je izdao Sektor za promet ovog Ureda ;

12.5. posebni uvjeti građenja Klasa: 214-02/20-03/105 Urbroj: 511-01-361/1-21-2 od 7. siječnja 2021. koje je izdalo Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Zagreb, Služba za inspekcijske poslove ;

12.6. sanitarno – tehnički uvjeti i uvjeti zaštite od buke Klasa: 540-02/20-03/11515, Urbroj: 443-02-05-03/4-21-2 od 07.01.2021. godine koje je izdao Državni inspektorat ;

12.7. posebni uvjeti gradnje Klasa: 361-03/21-01/14942, Urbroj: 376-05-3-21-02 od 07.01.2021. godine, koje je izdala Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM) ;

12.8. obavijest Klasa: 325-01/20-18/0010322, Urbroj: 374-25-1-21-2 od 04.01.2021. godine koju su izdale Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za Gornju Savu ;

12.9. posebni uvjeti građenja Klasa: 350-07/21-003/079, Urbroj: 251-13-51-4/003-21-2 od 8. veljače 2021. godine izdani po Sektoru za građenje komunalne infrastrukture, održavanje javnoprometnih površina, javnih objekata i javne rasvjete ovog Ureda ;

12.10. posebni uvjeti broj 425652 Klasa: GPZ-23-20-2907, Urbroj: 00-20-001-PU-2197 od 08.01.2021. godine i uvjeti priključenja broj 426375 Urbroj: 00-21-001-UP-804 od 15.04.2021. godine koje je izdala Gradska plinara Zagreb d.o.o.,

sastavni su dio ove lokacijske dozvole.

13. Uvjeti važni za provedbu zahvata u prostoru (obveza uklanjanja postojećih građevina, sanacija terena građevne čestice, obveza ispitivanja tla, kompenzacijski uvjeti i dr.):

- prije početka radova potrebno je ukloniti postojeće građevine.

II. Ova lokacijska dozvola se izdaje u skladu s Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 12/16 - pročišćeni tekst). Novoformirana građevna čestica, koja se formira od dijela k.č.br. 1414 k.o. Resnik, nalazi se prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 12/16 – pročišćeni tekst), kartografskom prikazu “Korištenje i namjena prostora” na površinama namijenjenim za javnu i društvenu namjenu – predškolska i školska (planska oznaka D4 i D5) te prema kartografskom prikazu „Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, Urbana pravila“ unutar konsolidiranog gradskog područja za koje se primjenjuje urbano pravilo „Uređenje i urbana obnova prostora niske gradnje“ (planska oznaka 2.7.).

III. Idejni projekt oznake TD: 94/20 od veljače 2021. godine, izrađen po ovlaštenom arhitektu Marinu Biničkom, dipl.ing.arh., K.A.T. d.o.o., Zagreb, Kneza Mislava 11, izrađen u skladu s Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 12/16 – pročišćeni tekst), sastavni je dio ove lokacijske dozvole.

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, produžiti jednom za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti

Algoritam potpisa: SHA 256, Broj zapisa: Klasa: UP/I-350-05/21-001/87, URBROJ: 251-13-21-1/032-21-10, Kontrolni broj:

OYIOVmiC00ywdgdzA19Oaw

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

utvrđeni u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i drugi uvjeti u skladu s kojim je lokacijska dozvola izdana.

O b r a z l o ž e n j e

Grad Zagreb, Grad Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, zastupan po opunomoćeniku mr. Dariu Krnjakoviću, univ.spec.dipl.inž.arh., podnio je dana 24.02.2021. godine zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole za izgradnju Osnovne škole Čulinec sa dvodijelnom sportskom dvoranom i dječjim vrtićem, na dijelu k.č.br. 1414 k.o. Resnik, u Zagrebu, Resnički put.

Zahtjev je osnovan.

Podnositelj je uz zahtjev i u tijeku postupka dostavio dokumentaciju za izdavanje lokacijske dozvole:

1. Idejni projekt oznake TD: 94/20 od veljače 2021.godine, izrađen po ovlaštenom arhitektu Marinu Biničkom, dipl.ing.arh., K.A.T. d.o.o., Zagreb, Kneza Mislava 11, u elektroničkom obliku, koji sadrži:
 - izjavu projektanta – ovlaštenog arhitekta Marina Biničkog, dipl.ing.arh., da je predmetni idejni projekt izrađen u skladu s dokumentom prostornog uređenja: Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 12/16 – pročišćeni tekst) ;
 - potvrdu Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba Klasa: 935-07/21-02/73, Urbroj: 251-15-02-1-21-2 od 19.01.2021.godine ;
 - geodetsku situaciju stvarnog stanja terena u položajnom i visinskom smislu u mj. 1:500 izrađenu po ovlaštenom inženjeru geodezije Milki Grđan, dipl.ing.geod.;
 - geodetsku situaciju građevne čestice te smještaj građevine na toj čestici u položajnom i visinskom smislu, u mj. 1:1000, izrađenu po ovlaštenom inženjeru geodezije Milki Grđan, dipl.ing.geod. ;
 - popis koordinata lomnih točaka građevne čestice te građevine na toj čestici, izrađen u GML formatu ;
 - posebne uvjete/uvjete priključenja navedene pod točkom I.12.1.-10. izreke ove lokacijske dozvole.
2. dva primjerka ispisa Idejnog projekta iz točke 1.;

U provedenom postupku utvrđeno je sljedeće:

1. Podnositelj je dostavio dokumentaciju propisanu odredbom čl. 127. Zakona o prostornom uređenju, kako je navedeno u točkama 1.- 2. ovog obrazloženja,
2. Utvrđeni su svi posebni uvjeti odnosno uvjeti priključenja, kako je navedeno u toč. I/12.1.-12.10.,
3. Postoji mogućnost priključenja građevne čestice odnosno građevine na prometnu površinu Resnički put sa sjeverne strane, a za koju je izdana građevinska dozvola ovog Ureda Odjela za graditeljstvo, Središnjeg odsjeka za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/19-001/87, Urbroj: 251-13-22-1/042-19-7 od 3.12.2019., pravomoćna od 30.12.2019.godine, te postoji mogućnost priključenja građevne čestice odnosno građevine na javni sustav odvodnje otpadnih voda prema posebnim uvjetima navedenim u točki I.12.3. i na niskonaponsku električnu mrežu prema posebnim uvjetima navedenim u točki I.12.1.
4. Idejni projekt izrađen je u skladu s Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 12/16 – pročišćeni tekst). Novoformirana građevna čestica, koja se formira od dijela k.č.br. 1414 k.o. Resnik, nalazi se prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 12/16 – pročišćeni tekst), kartografskom prikazu "Korištenje i namjena prostora" na površinama

Algoritam potpisa: SHA 256, Broj zapisa: Klasa: UP/I-350-05/21-001/87, URBROJ: 251-13-21-1/032-21-10, Kontrolni broj: OYIOVmiC00ywdgzAf9Oaw

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

namijenjenim za javnu i društvenu namjenu – predškolska i školska (planska oznaka D4 i D5) te prema kartografskom prikazu „Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, Urbana pravila“ unutar konsolidiranog gradskog područja za koje se primjenjuje urbano pravilo „Uređenje i urbana obnova prostora niske gradnje“ (planska oznaka 2.7.).

Sukladno detaljnim pravilima čl.74. u zoni javne i društvene namjene omogućava se gradnja novih građevina i rekonstrukcija, prema programu i normativima osnovne namjene; najveća izgrađenost građevne čestice je 40%; najmanji prirodni teren je 30% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice, parkovno uređen; najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je 5,0 m; GBP, ki i visina nisu propisani; gradnja novih građevina prema javnom natječaju osim ako člankom 99. ove odluke nije određeno drugačije (sukladno čl.99. Odluke određeno je da će se raspisivati javni natječaji za građevine javne i društvene namjene (osim dječjih ustanova, škola i školskih dvorana u konsolidiranim i niskokonsolidiranim prostorima)).

Predmetna izgradnja u skladu je s Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 12/16 – pročišćeni tekst) budući se planira izgradnja Osnovne škole Čulinec kapaciteta 560 učenika u 20 razrednih odjela sa dječjim vrtićem kapaciteta 72 djece u 4 odgojne skupine (1 jaslička i 3 vrtičke jedinice), na novoformiranoj građevnoj čestici površine 25 763 m², koja se formira od dijela k.č.br. 1414 k.o. Resnik, uz izgrađenost građevne čestice 25,39 %, ukupnog GBP-a 9 098 m², visine građevine dvije nadzemne etaže (prizemlje i kat), osiguran je prirodni teren u površini od 37 % površine građevne čestice, a sve kako je prethodno navedeno te u toč. I/1.-10. izreke ove lokacijske dozvole.

5. Posebni uvjeti potrebni za provedbu predmetnog zahvata navedeni u toč. I/12.1.-12.10. pribavljeni su i dostavljeni uz zahtjev i u tijeku postupka.

6. Uvidom u idejni projekt utvrđeno je da postoji mogućnost priključenja građevne čestice odnosno građevine na javnoprometnu površinu kao i mogućnost priključenja zgrade na javni sustav odvodnje otpadnih voda i na niskonaponsku električnu mrežu sukladno prostornom planu i posebnim uvjetima.

7. Radi pružanja mogućnosti uvida u spis radi izjašnjenja, kao stranke u postupku, sukladno odredbi čl. 141.st. 1. Zakona o prostornom uređenju pozvani su vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na nekretnini oznake k.č.br. 1414 k.o. Resnik za koju se izdaje lokacijska dozvola te vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na nekretninama koje neposredno graniče s predmetnom pozivom od 09.06.2021. koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovog Ureda od 09.06.-17.06.2021. i na elektroničkoj oglasnoj ploči Grada Zagreba, da izvrše uvid u spis na dan 29.06.2021.godine. Za navesti je da se pozivu ovog Ureda stranke se nisu odazvale niti osobno niti putem opunomoćenika. Obzirom na izneseno smatra se da je strankama pružena mogućnost uvida u spis predmeta radi izjašnjenja na planirani zahvat u prostoru te da nema zapreke za izdavanjem ove lokacijske dozvole.

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 stanka je oslobođena od plaćanja upravne pristojbe prema čl. 8. st. 1. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, br. 115/16).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana primitka ovog rješenja.

Žalba se predaje neposredno u pisanom obliku, šalje poštom preporučeno ili se usmeno izjavljuje na zapisnik ovom Uredu. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu od 50 kn prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, br. 8/17, 37/17, 129/17, 18/19, 97/19, 128/19).

Algoritam potpisa: SHA 256, Broj zapisa: Klasa: UP/I-350-05/21-001/87, URBROJ: 251-13-21-1/032-21-10, Kontrolni broj:

OYIOVmiC00ywdgzA9Oaw

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

Upravna savjetnica
za prostorno uređenje
Ana Staničić, dipl. ing. arh.

DOSTAVITI:

1. ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte:
- opunomoćenik Grada Zagreba mr. Dario Krnjaković, univ.spec.dipl.inž.arh., Zagreb, Ulica grada Vukovara 58b,
2. elektronička Oglasna ploča - 8 dana,
3. ovjereni ispis elektroničke isprave putem oglasne ploče ovog tijela – 8 dana,
4. ispis elektroničke isprave u spis predmeta.

NA ZNANJE:

5. ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte:
- Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada, Sektor za prostorno i urbanističko planiranje, Zagreb, Republike Austrije 18

na savjetnica
u uređenju
ing. arh.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET
Odjel za prostorno uređenje
Središnji odsjek za prostorno uređenje
Trg Stjepana Radića 1, Zagreb

KLASA: UP/I-350-05/21-001/87
URBROJ: 251-13-21-1/032-21-11
Zagreb, 24.08.2021.

POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI RJEŠENJA

S danom 18.08.2021. godine izdano rješenje (lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/21-001/87, URBROJ: 251-13-21-1/032-21-10 od 16.07.2021. godine) je postalo pravomoćno.

Upravna savjetnica
za prostorno uređenje
Ana Staničić, dipl. ing. arh.

DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta



GRAD ZAGREB

Digitally signed by:
ANA STANIČIĆ

Date:
24-koI-2021
14:17:52

DN:
C=HR
O=GRAD ZAGREB
2.5.4.97#130D4852363138
L=ZAGREB
S=STANIČIĆ
G=ANA
CN=ANA STANIČIĆ
SN=HR63981999656-1.25

Algoritam potpisa: SHA 256, Broj zapisa: Klasa: UP/I-350-05/21-001/87, URBROJ: 251-13-21-1/032-21-11, Kontrolni broj: IrPfrO89yEiadQ4FwgNNlw

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 16.09.2024. 10:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335541, RESNIK

Broj ZK uložka: 9041

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2691/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2372/1	I. Čulinec POTOK			95 95	
2.	2372/4	CESTA, I. ČULINEC			184	
3.	2372/8	II. Čulinec POTOK			363 363	
4.	2372/9	II. Čulinec ORANICA			1053 1053	
		UKUPNO:			1695	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1	
	REPUBLIKA HRVATSKA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 22.05.2017.g. pod brojem Z-27293/2017 Temeljem pravomoćnog rješenja kl:UP/I325-01/17-16/101 ur br:374-25-4-17-3 od 21. 03. 2017. sa ucrtanim površinama prava služnosti na zemljišnoknjižnom planu sa prijavnim listovima uknjižuje prava služnosti na 365 čm zkčbr. 2372 radi projekta izgradnje javnih kanala u dijelu Ulice Resnički put u korist: VODOOPSKRBA I ODVODNJA D.O.O., OIB: 83416546499, ULICA FRANA FOLNEGOVIĆA 1, 10000 ZAGREB		SLUŽNOST

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. 10:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335541, RESNIK

Broj ZK uloška: 9042

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2691/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2373/5	II. Čulinec ORANICA			7 7	
2.	2373/6	GORIČICA, POTOK			381	
		UKUPNO:			388	

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.



GEODETSKI projekti i sustavi

Skokov prilaz 6, 10010 Zagreb
Tel. +385 1 56 21 881
e-mail: ured@gpls.hr www.gpls.hr
OIB 49906895606 IBAN HR82 2402006 1100828660



REPUBLIKA HRVATSKA

Županija : GRAD ZAGREB

Grad : ZAGREB

KT katastarska općina : 335541, RESNIK

ZK katastarska općina : 335541, RESNIK

Broj elaborata iz
Zbirke GE:

99 / 21

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

Naručitelj : GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET, Sektor za radove na zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, Avenija Marina Držića 4/IV, 10000 Zagreb, OIB: 61817894937

ZA INVESTITORA

GEODETSKI ELABORAT

za potrebe provođenje promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu :

- provedbe lokacijske dozvole

na k.č.br. : 1414

na z.k.č.br. : 2360 i druge

Naziv predmeta: **Izgradnja osnovne škole s dvodijelnom sportskom dvoranom i dječjim vrtićem u naselju Čulinec u Zagrebu, prema lokacijskoj dozvoli "Broj: 99/2021", KLASA:UP/I-350-05/21-001/87, od 16.07.2021. Pravomoćna od 18.8.2021.**

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE
ODJEL ZA KATASTAR ZEMLJIŠTA I NEKRETNINA
ODSJEK I. (Zagreb)
Zagreb, Ulica Grada Vukovara 58A

Klasa : 932-06/21-02/5412
Ur. Broj: 251-15-02-1-21-6
Zagreb, 8.10.2021
Potvrdio : Ivan Duhović, dipl.ing.geod.

Izradio :

Milka Grđan, dipl.ing.geod.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:

Milka Grđan, dipl.ing.geod.

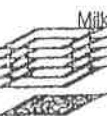
Odgovorna pravna osoba :

Damir Ališić, p.p.

Zagreb, 30. kolovoz 2021.

Oznaka u Uplisniku : **1257 2021-036**

Milka Grđan
dipl.ing.geod.
Ovlašteni inženjer geodetije
GEODETSKI PROJEKTI
I SUSTAVI d.o.o.
Zagreb



Geo 688



Dijelovi elaborata koji se dostavljaju Investitoru :

1		Naslovna stranica za zemljišnu knjigu A3	PDF	O
2		Sadržaj za zemljišnu knjigu	PDF	O
	2.1	POTVRDA geodetskog elaborata	PDF	O
3		Prijavni list i kopija katastarskog plana za katastar		
	3.1	Prijavni list za zemljišnu knjigu	PDF	O
	3.2	Kopija katastarskog plana-stanje prije promjene	PDF	+
	3.3	Kopija katastarskog plana-predloženo novo stanje	PDF	+
4		Prijavni list i kopija katastarskog plana za zemljišnu knjigu		
	4.1	Prijavni list za zemljišnu knjigu	PDF	O
	4.2	Kopija katastarskog plana (ZK oznake čestica) - stanje prije promjene	PDF	+
	4.3	Kopija katastarskog plana (ZK oznake čestica) - predloženo novo stanje	PDF	+
5		Ostala dokumentacija potrebna za provedbu u zemljišnoj knjizi		

Napomena:

„O“ označava obavezni dio elaborata, „+“ označava dio elaborata koji nije obavezan, a „/“ označava dio elaborata koji nije dozvoljen.

U posljednjoj koloni s „/“ označavaju se sastavni dijelovi elaborata koji se dostavljaju u zemljišnu knjigu.

Kopije katastarskog plana 3.2 i 3.3 prilažu se prijavnom listu za zemljišnu knjigu kada se podaci zemljišne knjige održavaju temeljem katastarskog plana koji je službeni dio katastarskog operata (istovjetno KT i ZK stanje).

Kopije katastarskog plana 4.2 i 4.3 prilažu se prijavnom listu za zemljišnu knjigu kada se podaci zemljišne knjige održavaju temeljem katastarskog plana koji nije službeni dio katastarskog operata (dvostruko KT i ZK stanje).



REPUBLIKA HRVATSKA

GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I

GEODETSKE POSLOVE

KLASA: 932-06/21-02/5412

URBROJ: 251-15-02-1-21-6

ZAGREB, 08.10.2021

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE, na temelju odredbe čl. 162. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 112/18) i na temelju čl. 83. Pravilnika o geodetskim elaboratima (»Narodne novine«, br. 59/18) rješavajući po zahtjevu MILKA GRĐAN (GEODETSKI PROJEKTI I SUSTAVI D.O.O. ZA GEODETSKE POSLOVE), OIB: 15862847465, ZAGREB, SKOKOV PRILAZ 6 izdaje:

POTVRDU

Potvrđuje se da je geodetski elaborat za k.č. broj 1414/1, RN broj 158/2021, k.o. RESNIK (Mbr. 335541) prema Lokacijskoj dozvoli br. 99/2021, Klasa: UP/I-350-05/21-001/87, Urbroj: 251-13-21-1/032-21-10 od 16.07.2021. godine izdane od Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb od izvođača MILKA GRĐAN (GEODETSKI PROJEKTI I SUSTAVI D.O.O. ZA GEODETSKE POSLOVE), OIB: 15862847465, ZAGREB, SKOKOV PRILAZ 6 za naručitelja elaborata GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET, SEKTOR ZA RADOVE NA ZAŠTITI I OČUVANJU KULTURNIH DOBARA, OIB: 61817894937, AVENIJA MARINA DRŽIĆA 4, 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.

Upravna pristojba prema tar. br. 46 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17, 37/17, 129/17, 18/19 i 97/19) u iznosu od 280,00 kuna naplaćena je u državnim biljezima/na propisani račun. Upravna pristojba po tar. br. 4 ne naplaćuje se.

Obradio/la:

Ljiljana Musa, dipl.ing.geod.

Stručna savjetnica za pregled elaborata

Službena osoba:

Ivan Duhovčić, dipl.ing.geod.

Voditelj Odsjeka IT

Dostaviti:

1. MILKA GRĐAN (GEODETSKI PROJEKTI I SUSTAVI D.O.O. ZA GEODETSKE POSLOVE),
ZAGREB, SKOKOV PRILAZ 6,
2. PISMOHRANA

	Naziv izdavatelja dokumenta	Zajednički informacijski sustav	Naziv izdavatelja certifikata	FinRDC-TDU2015, Financijska agencija, HR
	Vrijeme izdavanja dokumenta	08.10.2021 12:38	Serijski broj certifikata	144184578830792833730293435515008395620
	Kontrolni broj		Algoritam potpisa	RSA
			Z131494939cf30131	
	Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument ugosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvorik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvoriku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.			
Napomene				

Broj:

BUMATE BUM2AGAB00

Katastarski ured :

GRAD ZAGREB

Općinski građanski sud u Zagrebu

Zemljišnoknjižni odjel Zagreb

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

ODJEL ZA KATASTAR ZEMLJIŠTA I NEKRETNOSTI

ODSJEK I. (Zagreb)

Zagreb, Ulica Grada Vukovara 58A

Prijavni list sastavljen: 30.08.2021.

Katastarska općina: 335541, REŠNIK

PRIJAVNI LIST

ZA KATASTAR
provedbe lokacijske dozvole

Investitor: GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET, Sektor za radove
na zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, Avenija Marina
Držića 4/IV, 10000 Zagreb, OIB: 61817894937

Izradio: Milka Grđan, dipl.ing.geod.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Milka Grđan, dipl.ing.geod.

Milka Grđan:
dipl.ing.geod.
Ovlašteni inženjer geod. poslova
GEODETSKI PROJEKT
I SUSTAVI d.o.o.
Zagreb

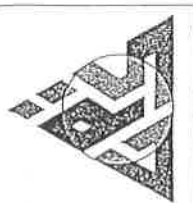


149

[illegible]

NOVO STANJE

Broj posjednog lista	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvl. dio na dijelu	Broj katastar. čestice	Broj detalj. lista	Adresa katastarske čestice (naziv ruđine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice ha a m²	Z.K. podaci	
									Broj katastarske čestice	Broj ZK ulazna
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
3005		DOSADAŠNJI		1414/1		II. ČULINEC	ORANICA	2 57 64		
				1414/3		II. ČULINEC	ORANICA	25 36		
							Σ(Σ)=	2 83 00		



Investitor: GUILLICKPP

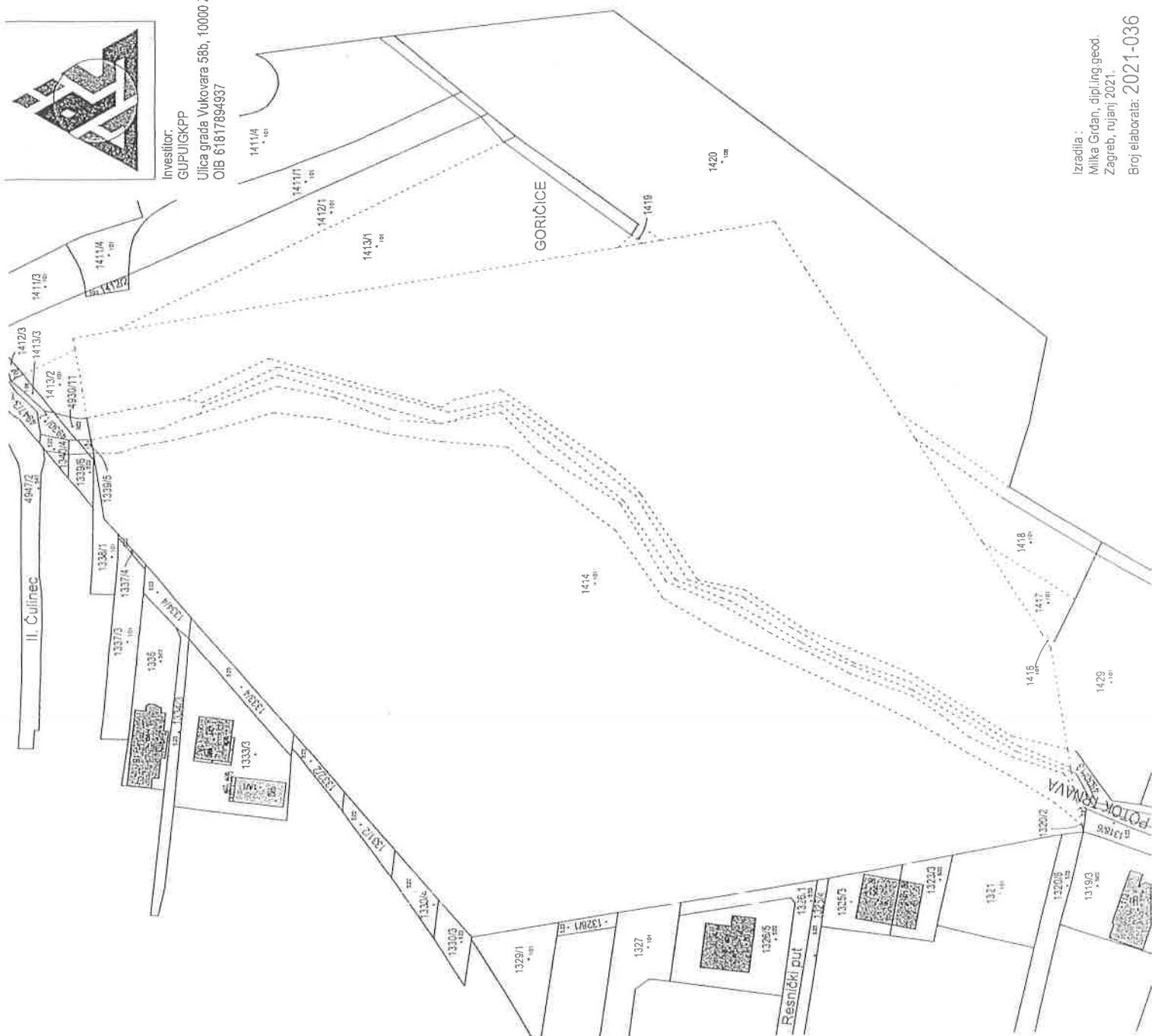
Ulica grada Vukovara 58b, 10000 Zagreb
OIB 61817894937

KOPIJA KATASTRASKOG PLANA

- stanje prije promjene -

Mienlo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



Izradila :
Milka Grđan, dipl.ing.geod.
Zagreb, rujanj 2021.

Broj elaborata: 2021-036



Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Milka Grđan, dipl.ing.geod.



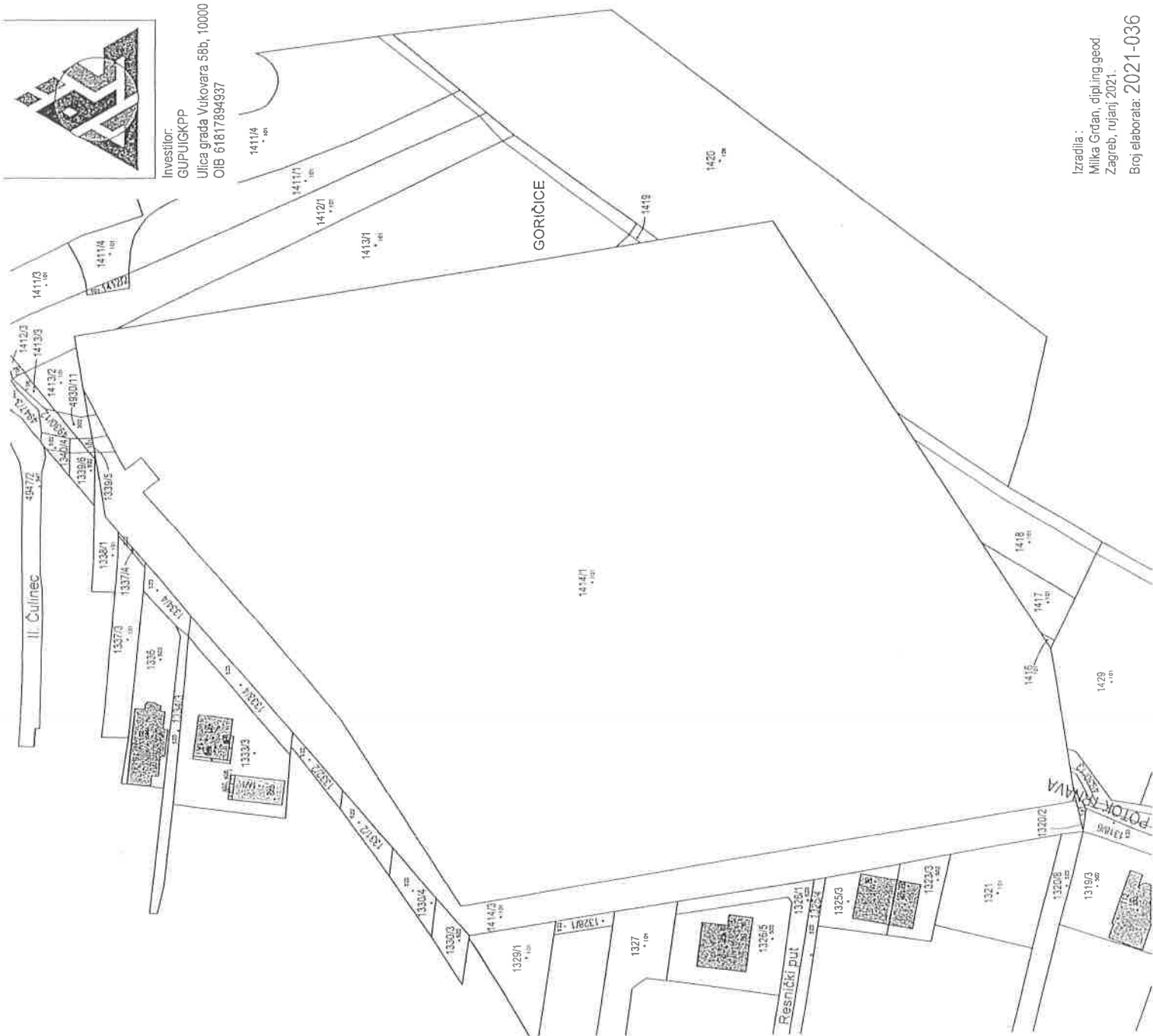
Investitor: GUPHIGPP

Ulica grada Vukovara 58b, 10000 Zagreb
OIB 61817894937

KOPIJA KATASTRARSKOG PLANA

- predloženo novo stanje -

Mjerilo 1:1000
Izorno mjerilo 1:1000



Izradila :
Milka Grđan, dipl.ing.geod.
Zagreb, rujanj 2021.

Broj elaborata: 2021-036



353

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Milka Grđan, diplom. geod.

Q13441607
Q13441607

005229
005230



11. $\frac{1}{2} \log 2$

Broj:

Općinski građanski sud u Zagrebu
Zemljišnoknjižni odjel Zagreb

Katastarska općina : 335541, RESNIK

Katastarski ured :
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE
ODJEL ZA KATASTAR ZEMLJIŠTA I NEKRETNINA
ODSJEK I. (Zagreb)
Zagreb, Ulica Grada Vukovara 58A
Prijavni list sastavljen: 30.08.2021.

PRIJAVNI LIST br. 1

ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU
provedbe lokacijske dozvole

Investitor: GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET, Sektor za radove
na zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, Avenija Marina
Držiča 4/IV, 10000 Zagreb, OIB: 61817894937

Izradio: Milka Grđan, dipl.ing.geod.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Milka Grđan, dipl.ing.geod.

Milka Grđan
dipl.ing.geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
GEODETSKI PROJEKTI
I SUSTAVI d.o.o.
Zagreb



DOSADAŠNJE STANJE

Redni broj	Broj ZK uloška	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas- dio na dijelu Etažni udio	Broj katastar- čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Ukupna površina katastarske čestice Površina dijelova katastarske čestice		
								j	hv	ha a m ²
1	820	3/9	KENCEK RUŽA, ČULINEC BR. 13, ZAGREB I DRUGI		2356/1	GOSPOČICA U GOSPOČICI	ORANICA I LIVADA			4 56
2	821	1/1	DRUŠTVENO VLASNIŠTVO ZA KORIST : VALTER ANE, I.ČULINEC BR.46 U 1/2 DIJELA I OREŠIĆ ŠTEFICE MLDB., I. ČULINEC BR.46 U 1/2 DIJELA		2356/2	GOSPOČICA U GOSPOČICI	ORANICA I LIVADA			4 50
3	12400	100/140	KENCEK JOSIP, OIB: 05728160409, I. ČULINEC BR. 50, ZAGREB I DRUGI		2357/15	I. ČULINEC	ORANICA I LIVADA			60
4	441	12/36	KENCEK STJEPAN (IVAN), ČULINEČKA BR. 97, ZAGREB I DRUGI		2357/2	I. ČULINEC	PUT			1 68
5	1325	1/1	KURJAK ANA, ČULINEČKA CESTA BR. 109, ZAGREB		2357/16	I. ČULINEC	ORANICA I LIVADA			66
6	1326	1/1	KENCEK STJEPAN (IVAN), ČULINEČKA ULICA BR. 97, ZAGREB		2357/4	I. ČULINEC	ORANICA			3 69
7	108496	3/8	ŠIMUNEC JOSIP, OIB. 01987087905, ZAGREB KRUŠAKA BR. 1A I DRUGI		2358/13	II. ČULINEC	ORANICA			34 77
8	8271	233/600	SLUNJSKI ANKICA; R.HORVAT I TRNAVA BR. 87A, ZAGREB I DRUGI		2361/1	I. ČULINEC	ORANICA			44 91
								Σ(Σ)=		95 37
								ΔΣ+ - =		0

NOVO STANJE							
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	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
10	11	12	13	14	15	16	17
820		DOSADAŠNJI		2356/1	GOSPOČICA U GOSPOČICI	ORANICA I LIVADA	4 07
		DOSADAŠNJI		2356/17	II. ČULINEC	ORANICA	39
		DOSADAŠNJI		2356/18	II. ČULINEC	ORANICA	10
821		DOSADAŠNJI		2356/2	GOSPOČICA U GOSPOČICI	ORANICA I LIVADA	3 56
		DOSADAŠNJI		2356/19	II. ČULINEC	ORANICA	68
		DOSADAŠNJI		2356/20	II. ČULINEC	ORANICA	22
		DOSADAŠNJI		2356/21	II. ČULINEC	ORANICA	4
12400		DOSADAŠNJI		2357/15	I. ČULINEC	ORANICA I LIVADA	26
		DOSADAŠNJI		2357/25	II. ČULINEC	ORANICA	3
		DOSADAŠNJI		2357/33	II. ČULINEC	ORANICA	31
441		DOSADAŠNJI		2357/2	I. ČULINEC	PUT	33
		DOSADAŠNJI		2357/27	II. ČULINEC	ORANICA	1 35
1325		DOSADAŠNJI		2357/16	I. ČULINEC	ORANICA I LIVADA	12
		DOSADAŠNJI		2357/28	II. ČULINEC	ORANICA	54
1326		DOSADAŠNJI		2357/4	I. ČULINEC	ORANICA	2 40
		DOSADAŠNJI		2357/29	II. ČULINEC	ORANICA	24
		DOSADAŠNJI		2357/30	II. ČULINEC	ORANICA	1 05
108496		DOSADAŠNJI		2358/13	II. ČULINEC	ORANICA	1 13
		DOSADAŠNJI		2358/14	II. ČULINEC	ORANICA	33 64
8271		DOSADAŠNJI		2361/1	I. ČULINEC	ORANICA	5 15
		DOSADAŠNJI		2361/8	II. ČULINEC	ORANICA	39 76
						Σ(Σ)=	95 37

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	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Ukupna površina katastarske čestice Površina dijelova katastarske čestice		
								ha	ha	a m ²
9	108650	258/623	NOVAK VERA R.BLAŽAK, ČULINEČKA BR.104, ZAGREB I DRUGI		2363/1	I. ČULINEC	ORANICA I LIVADA			15 74
10	107593	1651/2133	ZORBAS GORDAN, OIB: 45353742738, I. ČULINEC 28, 10000 ZAGREB 10000 ZAGREB I DRUGI		2363/2	I. ČULINEC	ORANICA			18 59
11	109101	3825/4379	MILETIĆ IGNAC, OIB: 85410221237 ULICA ANĐELA NUIČA 38, 10000 ZAGREB I DRUGI		2365/1	RESNIČKI PUT	ORANICA I LIVADA			43 42
12	3269	2/6	ŽUGČIĆ JOSIP, OIB: 21052134553, VARAŽDINSKA BR. 97, SESVETE I DRUGI		2366	GOSPOČICA U GOSPOČICI	ORANICA	638		(22 95)
13	3962	4/12	ŽUGČIĆ JOSIP, OIB: 21052134553, VARAŽDINSKA BR. 97, SESVETE I DRUGI		2367/1	GOSPOČICA U GOSPOČICI	ORANICA	319		(11 47)
14	3269	2/6	ŽUGČIĆ JOSIP, OIB: 21052134553, VARAŽDINSKA BR. 97, SESVETE I DRUGI		2367/2	GOSPOČICA U GOSPOČICI	ORANICA	343		(12 34)
15	107622	1/1	DRUŠTVENO VLASNIŠTVO ZA KORIST : ŠIMUNEC MIJE, ČULINEC BR.20, u 80/240 DIJELA I DRUGI		2368/1A		ORANICA	293		(10 54)
16	567	1/2 1/2	KEBER IVAN, ZAGREB, I. ČULINEC 14 BOŽIĆ MARICA, II RESNIK BR. 8, ZAGREB		2368/1B		ORANICA	294		(10 57)
17	501	1/2 1/2	KEBER MARIJA, ČULINEC BR. 14, ZAGREB BOŽIĆ MARICA, II RESNIK BR. 8, ZAGREB		2368/2	GOSPOČICA II GOSPOČICI	ORANICA	587		(21 11)
								Σ(Σ)=		1 66 73
								ΔΣ+ - =		0

NOVO STANJE							
Broj ZK uložka	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	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
10	11	12	13	14	15	16	17
108650		DOSADAŠNJI		2363/1	I. ČULINEC	ORANICA I LIVADA	5 59
				2363/13	II. ČULINEC	ORANICA	10 15
107593		DOSADAŠNJI		2363/2	I. ČULINEC	ORANICA	9 91
		DOSADAŠNJI		2363/12	II. ČULINEC	ORANICA	8 68
109101		DOSADAŠNJI		2365/1	RESNIČKI PUT	ORANICA I LIVADA	26 32
		DOSADAŠNJI		2365/6	II. ČULINEC	ORANICA	17 10
3269		DOSADAŠNJI		2366/8	GOSPOČICA U GOSPOČICI	ORANICA	17 31
		DOSADAŠNJI		2366/7	II. ČULINEC	ORANICA	5 64
3962		DOSADAŠNJI		2367/1	GOSPOČICA U GOSPOČICI	ORANICA	9 14
		DOSADAŠNJI		2367/11	II. ČULINEC	ORANICA	2 33
3269		DOSADAŠNJI		2367/2	GOSPOČICA U GOSPOČICI	ORANICA	10 50
		DOSADAŠNJI		2367/10	II. ČULINEC	ORANICA	1 84
107622		DOSADAŠNJI		2368/25	GOSPOČICA U GOSPOČICI	ORANICA	9 16
		DOSADAŠNJI		2368/26	II. ČULINEC	ORANICA	1 38
567		DOSADAŠNJI		2368/27	GOSPOČICA U GOSPOČICI	ORANICA	9 31
		DOSADAŠNJI		2368/28	II. ČULINEC	ORANICA	1 26
501		DOSADAŠNJI		2368/2	GOSPOČICA U GOSPOČICI	ORANICA	20 34
		DOSADAŠNJI		2368/29	II. ČULINEC	ORANICA	77
						Σ(Σ)=	1 66 73

$\Sigma(\Sigma)=$	1 66 73
-------------------	---------

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	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	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	11
								hv	ha	a m ²
18	9041	1/1	REPUBLIKA HRVATSKA U KORIST : VODOOPSKRBE I ODVODNJE D.O.O., OIB: 83416546499, ZAGREB, FOLNEGOVIĆEVA BR. 1 (SLUŽNOST)		2372/1	I. ČULINEC	POTOK			15 11
19	9042	1/1	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		2373	GORIČICA	POTOK	108		(3 88)
20	108519	1/1	RETO CENTAR ZG, OIB: 56786114419, ČULINEČKA CESTA 134, 10000 ZAGREB		2375	DOLENSČICA	LIVADA	468		(16 83)
21	107591	67/540 473/540	ZORBAS GORDAN, OIB: 45353742738, I. ČULINEC 28, 10000 ZAGREB ZORBAS GORDAN, OIB: 45353742738, I. ČULINEC 28, 10000 ZAGREB		2393	DOLNJA ZEMLJA U GORIČICI	ORANICA	1	20	(58 27)
22	143	2/6	MIŠAK ĐURO, ČULINEC BR. 10, ZAGREB I DRUGI		2394	DOLENSČICA U GORIŠČICI	PUT	130		(4 68)
23	107621	1/1	DRUŠTVENO VLASNIŠTVO ZA KORIST : ŠIMUNEC MIJE, ČULINEC BR.20, u 10/30 DIJELA I DRUGI		2395/1	DENEŠČICA U GORIČICI	ORANICA	224		(8 06)
24	567	1/2 1/2	KEBER IVAN, ZAGREB, I. ČULINEC 14 BOŽIĆ MARICA, II RESNIK BR. 8, ZAGREB		2395/2		ORANICA	223		(8 02)
25	5743	1/1	MIŠAK IVAN, ČULINEC BR. 60, ZAGREB		2396	DOLEŠČICA U GORINČICI	ORANICA	439		(15 79)
26	8220	1/1	ŠIMUNEC DARINKA, VELIKA GORICA, DR. J. DOBRILE 38		2397/1	DENEŠČICA U GORIČICI	ORANICA	283		(10 18)
								Σ(Σ)=	1 40 82	
								ΔΣ+ - =	0	

NOVO STANJE							
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	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
10	11	12	13	14	15	16	17
9041		DOSADAŠNJI		2372/1	I. ČULINEC	POTOK	95
		DOSADAŠNJI		2372/8	II. ČULINEC	POTOK	3 63
		DOSADAŠNJI		2372/9	II. ČULINEC	ORANICA	10 53
9042		DOSADAŠNJI		2373/6	GORIČICA	POTOK	3 81
		DOSADAŠNJI		2373/5	II. ČULINEC	ORANICA	7
108519		DOSADAŠNJI		2375/3	II. ČULINEC	ORANICA	1 55
		DOSADAŠNJI		2375/4	DOLENSČICA	LIVADA	15 28
107591		DOSADAŠNJI		2393/1	DOLNJA ZEMLJA U GORIČICI	ORANICA	51 04
		DOSADAŠNJI		2393/5	II. ČULINEC	ORANICA	7 23
143		DOSADAŠNJI		2394/1	DOLENSČICA U GORIŠČICI	PUT	2 02
		DOSADAŠNJI		2394/2	II. ČULINEC	ORANICA	14
		DOSADAŠNJI		2394/3	II. ČULINEC	ORANICA	2 52
107621		DOSADAŠNJI		2395/1	DENEŠČICA U GORIČICI	ORANICA	4 82
		DOSADAŠNJI		2395/3	II. ČULINEC	ORANICA	3 24
567		DOSADAŠNJI		2395/2	DOLENSČICA U GORIŠČICI	ORANICA	14
		DOSADAŠNJI		2395/4	II. ČULINEC	ORANICA	7 88
5743		DOSADAŠNJI		2396/1	DOLEŠČICA U GORINČICI	ORANICA	58
		DOSADAŠNJI		2396/2	II. ČULINEC	ORANICA	15 21
8220		DOSADAŠNJI		2397/1	DENEŠČICA U GORIČICI	ORANICA	94
		DOSADAŠNJI		2397/4	II. ČULINEC	ORANICA	9 24
						Σ(Σ)=	1 40 82

 $\Sigma(\Sigma)=$

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	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	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	hv	ha a m ²
27	107592	133/274 141/274	ZORBAS GORDAN, OIB: 45353742738, I. ČULINEC 28, 10000 ZAGREB ZORBAS GORDAN, OIB: 45353742738, I. ČULINEC 28, 10000 ZAGREB		2399/1	I. ČULINEC	ORANICA			49 01
28	3026	1/1	VOLARIĆ ZVONKO (IVAN), I ČULINEC BR.30, ZAGREB		2400/2	I. ČULINEC	ORANICA			13 57
REKAPITULACIJA :								$\Sigma(\Sigma)=$		62 58
								$\Delta\Sigma+ - =$		0
								stranica : 1	$\Sigma(\Sigma)=$	95 37
								stranica : 3	$\Sigma(\Sigma)=$	1 66 73
								stranica : 5	$\Sigma(\Sigma)=$	1 40 82
								stranica : 7	$\Sigma(\Sigma)=$	62 58
								$\Sigma(\Sigma)=$		4 65 50
								$\Delta\Sigma+ - =$		0

NOVO STANJE							
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	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
10	11	12	13	14	15	16	17
107592		DOSADAŠNJI		2399/1	I. ČULINEC	ORANICA	1 06
		DOSADAŠNJI		2399/2	I. ČULINEC	ORANICA	23 92
		DOSADAŠNJI		2399/5	II. ČULINEC	ORANICA	24 03
3026		DOSADAŠNJI		2400/2	I. ČULINEC	ORANICA	13 43
		DOSADAŠNJI		2400/9	II. ČULINEC	ORANICA	14
						$\Sigma(\Sigma)=$	62 58
					REKAPITULACIJA :		
					stranica : 2	$\Sigma(\Sigma)=$	95 37
					stranica : 4	$\Sigma(\Sigma)=$	1 66 73
					stranica : 6	$\Sigma(\Sigma)=$	1 40 82
					stranica : 8	$\Sigma(\Sigma)=$	62 58
						$\Sigma(\Sigma)=$	4 65 50

1. The first step is to identify the problem. In this case, the problem is that the system is not working properly.

С. А. МАЛЮЖЕНКО

1967
 1968
 1969
 1970
 1971
 1972
 1973
 1974
 1975
 1976
 1977
 1978
 1979
 1980
 1981
 1982
 1983
 1984
 1985
 1986
 1987
 1988
 1989
 1990
 1991
 1992
 1993
 1994
 1995
 1996
 1997
 1998
 1999
 2000
 2001
 2002
 2003
 2004
 2005
 2006
 2007
 2008
 2009
 2010
 2011
 2012
 2013
 2014
 2015
 2016
 2017
 2018
 2019
 2020
 2021
 2022
 2023
 2024
 2025
 2026
 2027
 2028
 2029
 2030
 2031
 2032
 2033
 2034
 2035
 2036
 2037
 2038
 2039
 2040
 2041
 2042
 2043
 2044
 2045
 2046
 2047
 2048
 2049
 2050
 2051
 2052
 2053
 2054
 2055
 2056
 2057
 2058
 2059
 2060
 2061
 2062
 2063
 2064
 2065
 2066
 2067
 2068
 2069
 2070
 2071
 2072
 2073
 2074
 2075
 2076
 2077
 2078
 2079
 2080
 2081
 2082
 2083
 2084
 2085
 2086
 2087
 2088
 2089
 2090
 2091
 2092
 2093
 2094
 2095
 2096
 2097
 2098
 2099
 2100
 2101
 2102
 2103
 2104
 2105
 2106
 2107
 2108
 2109
 2110
 2111
 2112
 2113
 2114
 2115
 2116
 2117
 2118
 2119
 2120
 2121
 2122
 2123
 2124
 2125
 2126
 2127
 2128
 2129
 2130
 2131
 2132
 2133
 2134
 2135
 2136
 2137
 2138
 2139
 2140
 2141
 2142
 2143
 2144
 2145
 2146
 2147
 2148
 2149
 2150
 2151
 2152
 2153
 2154
 2155
 2156
 2157
 2158
 2159
 2160
 2161
 2162
 2163
 2164
 2165
 2166
 2167
 2168
 2169
 2170
 2171
 2172
 2173
 2174
 2175
 2176
 2177
 2178
 2179
 2180
 2181
 2182
 2183
 2184
 2185
 2186
 2187
 2188
 2189
 2190
 2191
 2192
 2193
 2194
 2195
 2196
 2197
 2198
 2199
 2200
 2201
 2202
 2203
 2204
 2205
 2206
 2207
 2208
 2209
 2210
 2211
 2212
 2213
 2214
 2215
 2216
 2217
 2218
 2219
 2220
 2221
 2222
 2223
 2224
 2225
 2226
 2227
 2228
 2229
 2230
 2231
 2232
 2233
 2234
 2235
 2236
 2237
 2238
 2239
 2240
 2241
 2242
 2243
 2244
 2245
 2246
 2247
 2248
 2249
 2250
 2251
 2252
 2253
 2254
 2255
 2256
 2257
 2258
 2259
 2260
 2261
 2262
 2263
 2264
 2265
 2266
 2267
 2268
 2269
 2270
 2271
 2272
 2273
 2274
 2275
 2276
 2277
 2278
 2279
 2280
 2281
 2282
 2283
 2284
 2285
 2286
 2287
 2288
 2289
 2290
 2291
 2292
 2293
 2294
 2295
 2296
 2297
 2298
 2299
 2300
 2301
 2302
 2303
 2304
 2305
 2306
 2307
 2308
 2309
 2310
 2311
 2312
 2313
 2314
 2315
 2316
 2317
 2318
 2319
 2320
 2321
 2322
 2323
 2324
 2325
 2326
 2327
 2328
 2329
 2330
 2331
 2332
 2333
 2334
 2335
 2336
 2337
 2338
 2339
 2340
 2341
 2342
 2343
 2344
 2345
 2346
 2347
 2348
 2349
 2350
 2351
 2352
 2353
 2354
 2355
 2356
 2357
 2358
 2359
 2360
 2361
 2362
 2363
 2364
 2365
 2366
 2367
 2368
 2369
 2370
 2371
 2372
 2373
 2374
 2375
 2376
 2377
 2378
 2379
 2380
 2381
 2382
 2383
 2384
 2385
 2386
 2387
 2388
 2389
 2390
 2391
 2392
 2393
 2394
 2395
 2396
 2397
 2398
 2399
 2400
 2401
 2402
 2403
 2404
 2405
 2406
 2407
 2408
 2409
 2410
 2411
 2412
 2413
 2414
 2415
 2416
 2417
 2418
 2419
 2420
 2421

1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030

5081-039

Investitor:
GUPUGKPP

Ulica grada Vukovara 58b, 10000 Zagreb

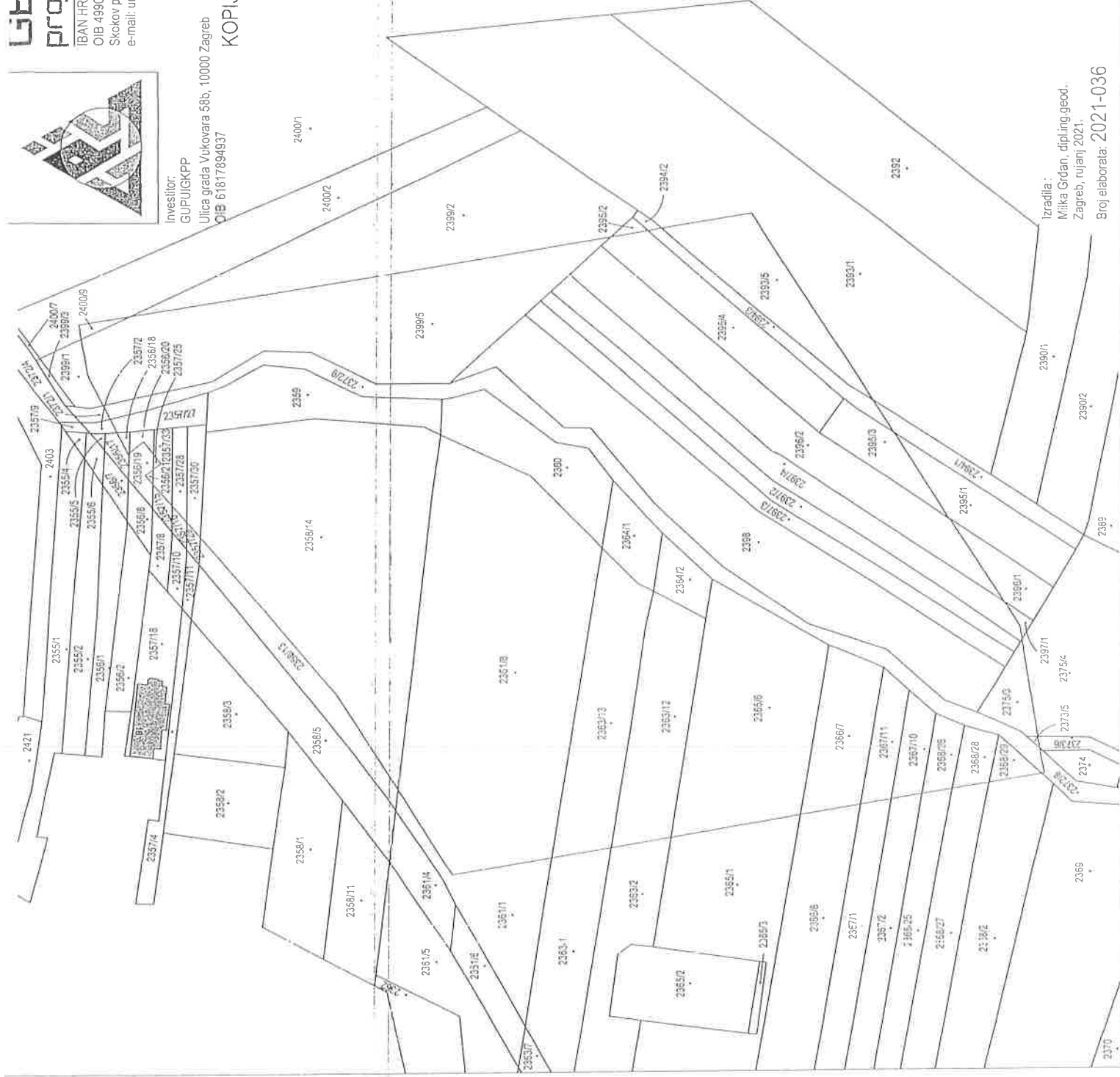
OIB 61817894937

KOPIJA KATASTRASKOG PLANA br.1

- predloženo novo slanje -
- zemljišnoknjižne oznake čestica -

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880



Izradio:
Milka Grdan, dipl.ing. geod.,
Zagreb, rujanj 2021.

Broj elaborata: 2021-036

Milka Grdan:

dipl.ing. geod.

Ovlaštena osoba za obavljanje poslova:

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

Broj:

Općinski građanski sud u Zagrebu
Zemljišnoknjižni odjel Zagreb

Katastarska općina : 335541, RESNIK

Katastarski ured :
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE
ODJEL ZA KATASTAR ZEMLJIŠTA I NEKRETNINA
ODSJED I. (Zagreb)
Zagreb, Ulica Grada Vukovara 58A
Prijavni list sastavljen: 30.08.2021.

PRIJAVNI LIST br.2

ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU
provedbe lokacijske dozvole

Investitor: GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET, Sektor za radove
na zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, Avenija Marina
Držiča 4/IV, 10000 Zagreb, OIB: 61817894937

Izradio: Milka Grđan, dipl.ing.geod.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova

Milka Grđan, dipl.ing.geod.
dipl.ing.geod.
Ovlašteni inženjer geodetije
GEODETSKI POSLOVI
1. SUSTAVI
Zagreb

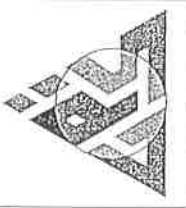


NOVO STANJE							
Broj ZK uloška	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu Etažni udio	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Površina katastarske čestice ha a m ²
10	11	12	13	14	15	16	17
		DOSADAŠNJI		2367/11	PONIŠTAVA SE I SPAJA U Z.K.Č.BR. 2360		
		DOSADAŠNJI		2367/10	PONIŠTAVA SE I SPAJA U Z.K.Č.BR. 2360		
		DOSADAŠNJI		2368/26	PONIŠTAVA SE I SPAJA U Z.K.Č.BR. 2360		
		DOSADAŠNJI		2368/28	PONIŠTAVA SE I SPAJA U Z.K.Č.BR. 2360		
		DOSADAŠNJI		2368/29	PONIŠTAVA SE I SPAJA U Z.K.Č.BR. 2360		
		DOSADAŠNJI		2372/9	PONIŠTAVA SE I SPAJA U Z.K.Č.BR. 2360		
		DOSADAŠNJI		2373/5	PONIŠTAVA SE I SPAJA U Z.K.Č.BR. 2360		
		DOSADAŠNJI		2375/3	PONIŠTAVA SE I SPAJA U Z.K.Č.BR. 2360		
		DOSADAŠNJI		2393/5	PONIŠTAVA SE I SPAJA U Z.K.Č.BR. 2360		
		DOSADAŠNJI		2394/3	PONIŠTAVA SE I SPAJA U Z.K.Č.BR. 2360		
		DOSADAŠNJI		2395/3	PONIŠTAVA SE I SPAJA U Z.K.Č.BR. 2360		
		DOSADAŠNJI		2395/4	PONIŠTAVA SE I SPAJA U Z.K.Č.BR. 2360		
		DOSADAŠNJI		2396/2	PONIŠTAVA SE I SPAJA U Z.K.Č.BR. 2360		
		DOSADAŠNJI		2397/4	PONIŠTAVA SE I SPAJA U Z.K.Č.BR. 2360		
Σ(Σ)=							0

5

NOVO STANJE

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	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
10	11	12	13	14	15	16	17
		DOSADAŠNJI		2397/2	PONIŠTAVA SE I SPAJA U Z.K.Č.BR. 2360		
		DOSADAŠNJI		2397/3	PONIŠTAVA SE I SPAJA U Z.K.Č.BR. 2360		
		DOSADAŠNJI		2398	PONIŠTAVA SE I SPAJA U Z.K.Č.BR. 2360		
		DOSADAŠNJI		2399/5	PONIŠTAVA SE I SPAJA U Z.K.Č.BR. 2360		
		DOSADAŠNJI		2400/9	PONIŠTAVA SE I SPAJA U Z.K.Č.BR. 2360		
		DOSADAŠNJI		2364/1	PONIŠTAVA SE I SPAJA U Z.K.Č.BR. 2360		
		DOSADAŠNJI		2364/2	PONIŠTAVA SE I SPAJA U Z.K.Č.BR. 2360		
		DOSADAŠNJI		2360	II. ČULINEC	ORANICA	2 57 64
						$\Sigma(\Sigma)=$	2 57 64
					REKAPITULACIJA :		
					stranica : 2	$\Sigma(\Sigma)=$	0
					stranica : 4	$\Sigma(\Sigma)=$	0
					stranica : 6	$\Sigma(\Sigma)=$	2 57 64
						$\Sigma(\Sigma)=$	2 57 64



IBAN HR8224020061100828660

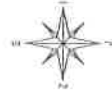
OIB 49906895606

Skokov prilaz 6, 10010 Zagreb

Tel. +385 1 562 1 881

e-mail: ured@gpis.hr

www: gpis.hr



Investitor:

GUPUGKPP

Ulica grada Vukovara 58b, 10000 Zagreb

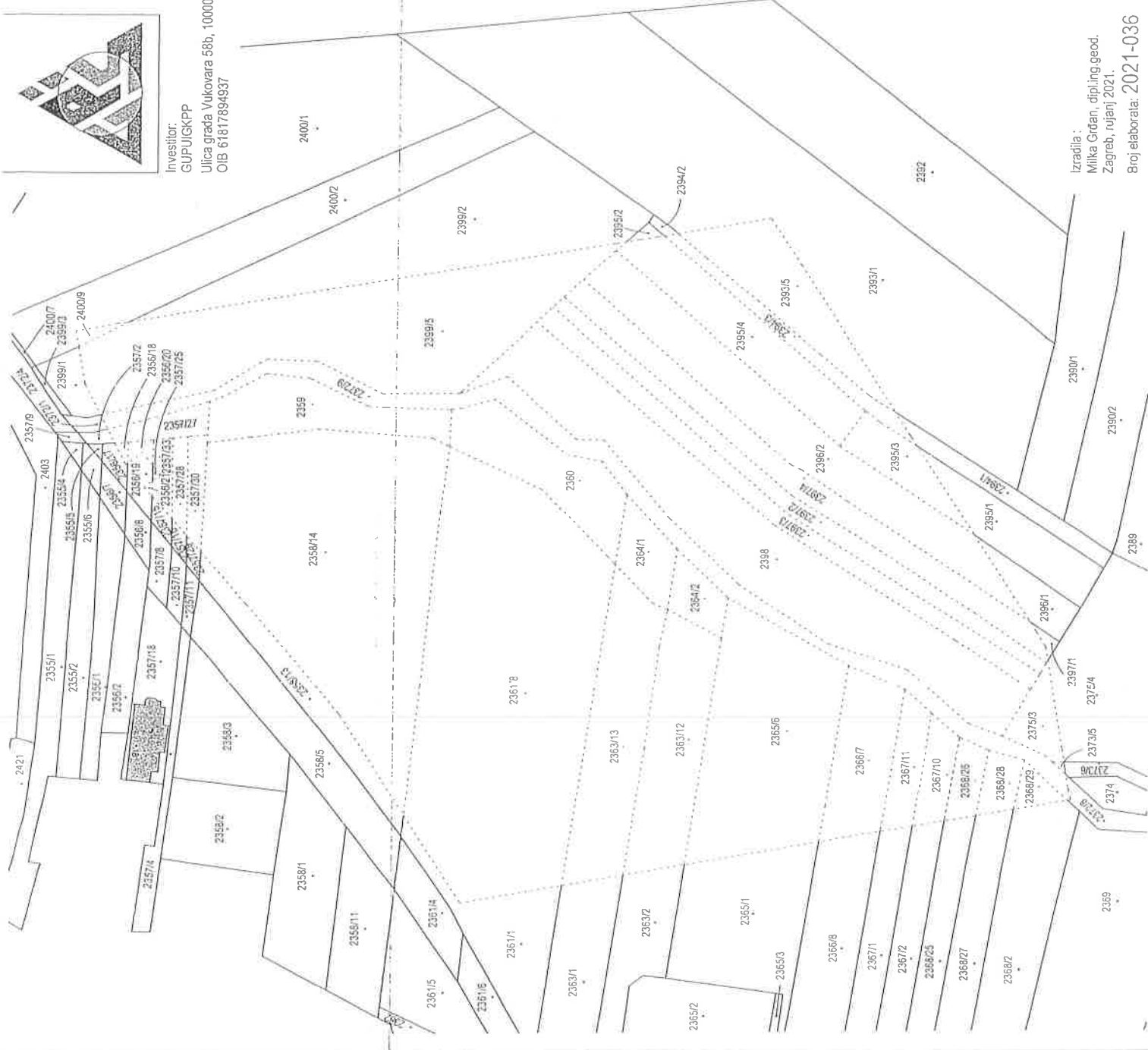
OIB 61817894937

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA br.2

- stanje prije promjene -
- zemljišnoknjižne oznake čestica -

Mjerilo 1:1000

Izorno mjerilo 1:2880



Izradio:

Milica Grdan, dipl.ing.geod.

Zagreb, rujanj 2021.

Broj elaborata: 2021-036

Milica Grdan
dipl.ing.geod.
Ovlaštena osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
GEODETSKI PROJEKTI I
SUSTAVI
Zagreb



Geo 686

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Milica Grdan, dipl.ing.geod.



Katastarska općina: RESNIK
MBR: 335541
Detaljni list: 6



IBAN HR8224020061100828660

018 49906895606

Skokov prilaz 6, 10010 Zagreb
Tel. +385 1 562 1 881

e-mail: ured@gpis.hr

Investitor:

GUPUIGKPP

Ulica grada Vukovara 58b, 10000 Zagreb

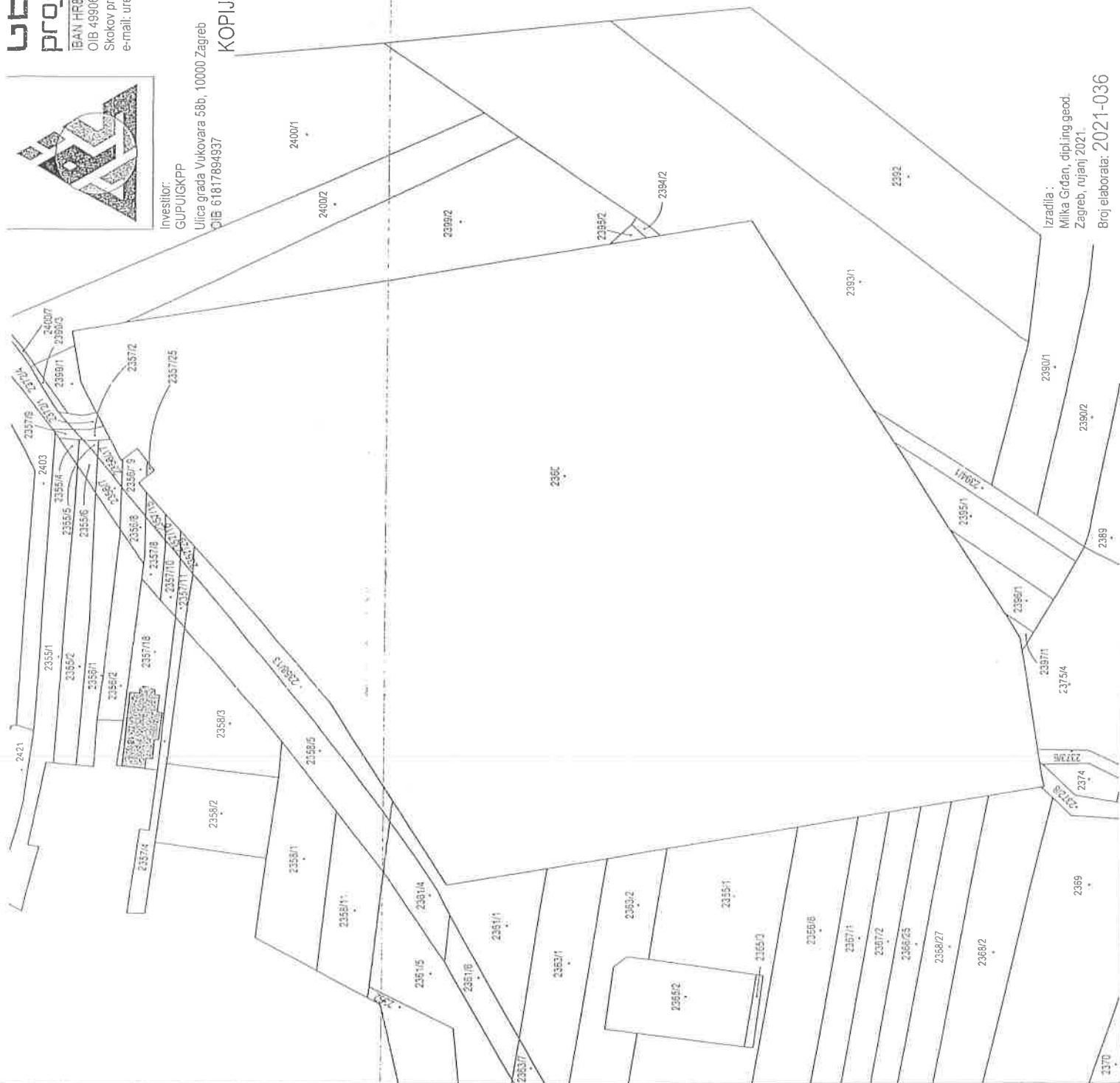
Q15 61817894937

KOPIJA KATASTRSKOG PLANA br.2

- predloženo novo stanje -
- zemljišnoknjižne oznake česica -

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880



Izradila:

Milka Grđan, diplomirana arhitektica

Zagreb, rujanj 2021.

Broj elaborata: 2021-036



505

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
/ geodetskih poslova:
Milka Grđan, dipl.ing.geod.

