



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

KLASA: 350-01/24-001/51
URBROJ: 251-06-50/001-24-4
Zagreb, 27. studenog 2024.

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

PREDMET: URIHO - interes Grada Zagreba za zk.č.br. 198/24 k.o. Klara

- pokretanje aktivnosti radi stjecanja vlasništva nekretnine
- traži se

Poštovani,

Dana 27. studenog 2024. godine zaprimljen je dopis Gradskog ureda za mjesnu samoupravu, promet, civilnu zaštitu i sigurnost, KLASA: 024-08/24-001/1381, URBROJ: 251-13-11-24-1 od 27. studenog 2024. godine, u kojem je navedeno kako Mjesna samouprava podržava inicijativu građana za uređenje staze i postavljanje javne rasvjete na k.č.br. 198/24 k.o. Klara s obzirom kako je postojeća staza u neodgovarajućem stanju, a nije bilo moguće pristupiti njenom uređenju jer se predmetna nekretnina ne nalazi u vlasništvu Grada Zagreba. Nadalje, u predmetnom je dopisu navedeno i kako se od ovog Ureda traži poduzimanje svih potrebnih radnji kako bi se predmetna nekretnina otkupila i u konačnici uredila, a Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje se, sukladno djelokrugu rada i nadležnosti, očituje kako slijedi.

Zemljišnoknjižna čestica br. 198/24 k.o. Klara evidentirana je kao vlasništvo URIHO - Ustanove za rehabilitaciju hendikepiranih osoba profesionalnom rehabilitacijom i zapošljavanjem te je identična k.č.br. 198/24 k.o. Klara koja je u katastarskom operatu upisana kao posjed URIHO.

Za predmetnu je lokaciju Vijeće Gradske četvrti Novi Zagreb - zapad dostavilo Zaključak o prijedlozima za Izmjene i dopune GUP-a grada Zagreba, KLASA: 024-08/23-002/146, URBROJ: 251-13-11-10/001-23-25 od 16. svibnja 2023. godine, u kojem je, između ostalog, navedeno da se razmotri i u Izmjenama i dopunama GUP grada Zagreba uvrsti prijedlog da se prostor kojim je prolazila velesajamska pruga na Kajzerici (između SEECELA-a, URIHO-a i škole) prenamijeni u zonu javne zelene površine - javni park (Z1).

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

Printijeno: 29.11.2024. 07:53 h

Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica	
944.07/24-001/47	251-11-12	
Redni broj pismena	Prilozi:	Vrijednost:
24-12	1	



UYE4ydnFAk6kxOLAKrH-Qg

Prema Odluci o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 9/16 i 12/16 - pročišćeni tekst, 17/24, 19/24 - pročišćeni tekst) (u daljnjem tekstu: GUP grada Zagreba), te pripadajućim kartografskim prikazima, k.č.br. 198/24 k.o. Klara se nalazi na lokaciji za koju je omogućena provedba procedure gradskog projekta te se većim južnim dijelom nalazi u zoni gospodarske namjene - poslovne (K1) za koju je propisana obveza provedbe javnog natječaja, dok se manjim sjevernim dijelom nalazi u zoni javne i društvene namjene (D). Na predmetnoj katastarskoj čestici se primjenjuje urbano pravilo (2.10.) Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene, a na dijelu u zoni K1 postoji iznimka od ovog urbanog pravila, što je određeno člankom 77., stavkom 3., točkom 23. GUP-a u kojoj je navedeno: „*iznimno na prostoru zone K1 na Kajzerici, istočno od željezničke pruge omogućuje se gradnja kompleksa URIHO - a, što uključuje polivalentni rehabilitacijski centar i proizvodni pogon, dom za osobe s invaliditetom, te ostale prateće sadržaje, a na preostalom dijelu zone K1 - gradskoga projekta istočno od planirane prometnice, sjeverno od Avenije Dubrovnik i zapadno od Zagrebačkog velesajma, omogućuje se gradnja i stambenih i stambeno - poslovnih građevina*“.

Nadalje, sukladno odredbama GUP-a grada Zagreba, člankom 22. propisano je sljedeće: *Na površinama svih namjena što su utvrđene Generalnim urbanističkim planom mogu se graditi ulice, trgovi, dječja igrališta, biciklističke staze, pješačke staze, pješačko-biciklistički mostovi, parkovi, infrastrukturna mreža, manje infrastrukturne građevine (elektrodistripcijske trafostanice 10(20)/0.4 kV, punionica za motorna vozila na električni pogon i sl.) i vatrogasne postaje te uređaji i mjerne postaje za praćenje kakvoće zraka.*

Prijedlogom Izmjena i dopuna Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba - 2024. godina, koji je u proceduri donošenja, za južni dio predmetne katastarske čestice navedena je izmjena namjene iz zone gospodarske namjene - poslovne (K1) u zonu javne zelene površine - javni park (Z1), gdje se primjenjuje urbano pravilo (2.11.) Uređenje javnih zelenih površina, dok sjeverni dio ostaje u obuhvatu zone javne i društvene namjene (D) urbanog pravila 2.10. Na predmetnoj lokaciji trenutno postoji obveza provođenja javnog natječaja za šire područje te će se, ako Izmjene i dopune GUP-a grada Zagreba ne stupe na snagu, provesti javni natječaj samo za tu lokaciju ili za šire područje ukoliko će biti potrebno.

Nastavno na sve gore navedeno, a slijedom dopisa Gradskog ureda za mjesnu samoupravu, promet, civilnu zaštitu i sigurnost te temeljem članka 22. GUP-a grada Zagreba kojim se i na površinama gospodarske namjene - poslovne (K1) ali i na površinama predložene namjene javne zelene površine - javni park (Z1), mogu graditi između ostalog i pješačke staze, predlažemo da se pokrenu aktivnosti radi stjecanja vlasništva predmetne nekretnine i da nadležni Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje osigura potrebna sredstva s obzirom kako ista nisu predviđena u proračunu, odnosno razdjelu Gradskog ureda za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje.

S poštovanjem,

PROČELNICA
Sna Pavličić Kaselj, univ. mag. oec.



Prilog:

- dopis Gradskog ureda za mjesnu samoupravu, promet, civilnu zaštitu i sigurnost, KLASA: 024-08/24-001/1384, URBROJ: 251-13-11-24-1 od 27. studenog 2024. godine

Način otpreme:

- redovitom dostavom
- elektroničkom poštom



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za mjesnu
samoupravu, promet,
civilnu zaštitu i sigurnost

KLASA: 024-08/24-001/1381

URBROJ: 251-13-11-24-1

Zagreb, 27.11.2024.

Gradski ured za gospodarstvo, ekološku
održivost i strategijsko planiranje
Trg Stjepana Radića 1
10000 Zagreb

PREDMET: Inicijativa za uređenje staze na
k.č. 198/24 k.o. Klara
- dostavlja se

Mjesna samouprava podržava inicijativu građana da se uredi staza te postavi javna rasvjeta na k.č. 198/24 k.o. Klara. Iako postoji veliki interes da se trenutna „slonovska“ staza uredi, nije bilo moguće pristupiti njenom uređenju jer se navedena čestica ne nalazi u vlasništvu Grada Zagreba.

Postojeća je staza u neodgovarajućem stanju, a često je građani koriste, posebno učenici obližnje škole. S obzirom na to da je riječ o važnoj pješačkoj poveznici u gusto naseljenom urbanom području, molimo Naslov da poduzme sve potrebne korake za otkup čestice te ostale preduvjete za njezino uređenje. Rješavanjem ovog pitanja znatno bi se poboljšao komunalni standard i osjećaj sigurnosti građana na tom području.

Potreba za uređenjem postoji neovisno o izmjenama Generalnog urbanističkog plana uređenja grada Zagreba.

S poštovanjem,

PROČELNIK
dr.sc. Andro Pavuna, mag.psych



GRAD ZAGREB

Digitally signed by:
MARKO VELZEK

Date:
27-stu-2024
09:11:37



DN:
C=HR
O=GRAD ZAGREB
2.5.4.97=#130D4852363136
L=ZAGREB
S=VELZEK
G=MARKO
CN=MARKO VELZEK
SN=HR87041558154.1.34



Algoritam potpisa:	SHA 256
Broj zapisa:	024-08/24-001/1381 251-13-11-24-1
Kontrolni broj:	p6qHFVkJ7ZE6PqARgf5LdXg
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



Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 29.11.2024. 10:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335444, KLARA

Broj ZK uložka: 109355

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21601/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	197/1	Avenija Dubrovnik DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 5E GOSPODARSKA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 5C POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 5G POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 5 POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 5A GOSPODARSKA ZGRADA POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 5F POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 5D			24783 18351 126 2721 918 468 394 277 1220 308	
2.	197/12	Avenija Dubrovnik DVORIŠTE			2857 2857	
3.	198/1	Avenija Dubrovnik DVORIŠTE			3020 3020	
4.	198/4	ORANICA		258	929	
5.	198/16	AVENIJA DUBROVNIK PAŠNJAK			27755 27755	
6.	198/23	ORANICA, AVENIJA DUBROVNIK			49	
7.	198/24	Avenija Dubrovnik ORANICA			7541 7541	
8.	198/26	ORANICA DUBROVAČKA AVENIJA			49	
9.	198/28	AVENIJA DUBROVNIK ORANICA			769 769	
10.	198/29	Avenija Dubrovnik CESTA			55 55	
11.	198/30	Avenija Dubrovnik DVORIŠTE			4 4	
12.	198/31	AVENIJA DUBROVNIK			306	

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
		CESTA			306	
		UKUPNO:		258	68117	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 10.08.2021.g. pod brojem Z-21069/2021	
10.1	ZABILJEŽBA, Temeljem obavijesti Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove klasa: UP/I 932- 07/21-02/3313.,ur.broj:251-15-02-4-21-4 od 15.srpnja 2021. god. zabilježuje se da je za evidentiranje gospodarske zgrade, Avenija Dubrovnik 5C u katastru na k.č.197/2 k.o. Klara priloženo rješenje o izvedenom stanju Grada Zagreba, Gradskog ureda za prost.uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, kom.poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo kl.UP/I 350-05/18-007/1325, urbr: 251-13-22-1/037-19-14 od 16.siječnja 2019.g.	
	Zaprimljeno 10.08.2021.g. pod brojem Z-21069/2021	
11.1	ZABILJEŽBA, Temeljem obavijesti Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove klasa: UP/I 932- 07/21-02/3313.,ur.broj:251-15-02-4-21-4 od 15.srpnja 2021. zabilježuje se da za evidentiranje poslovne zgrade, Avenija Dubrovnik 5 u katastru na k.č. 197/3 k.o. Klara, nije priložena uporabna dozvola. čl.148 a st.1 (Zakona o gradnji N.N.br.153/2013,20/17, 39/19 i 125/19)	
	Zaprimljeno 10.08.2021.g. pod brojem Z-21069/2021	
12.1	ZABILJEŽBA, Temeljem obavijesti Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove klasa: UP/I 932- 07/21-02/3313.,ur.broj:251-15-02-4-21-4 od 15.srpnja 2021. god. zabilježuje se da je za evidentiranje poslovne zgrade, Avenija Dubrovnik 5F u katastru na k.č. 197/4 k.o. Klara priloženo rješenje o izvedenom stanju Grada Zagreba, Gradskog ureda za prost.uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, kom.poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo kl.UP/I 350-05/18-007/1423, urbr: 251-13-22-1/037-20-16 od 18.lipnja 2020.g.	
	Zaprimljeno 10.08.2021.g. pod brojem Z-21069/2021	
13.1	ZABILJEŽBA, Temeljem obavijesti Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove klasa: UP/I 932- 07/21-02/3313.,ur.broj:251-15-02-4-21-4 od 15.srpnja 2021. god. zabilježuje se da je za evidentiranje poslovne zgrade, Avenija Dubrovnik 5G u katastru na k.č. 197/6 k.o. Klara priloženo rješenje o izvedenom stanju Grada Zagreba, Gradskog ureda za prost.uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, kom.poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo kl.UP/I 350-05/18-007/1424, urbr: 251-13-22-1/037-20-14 od 27.travnja 2020.g.	
	Zaprimljeno 10.08.2021.g. pod brojem Z-21069/2021	
14.1	ZABILJEŽBA, Temeljem obavijesti Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove klasa: UP/I 932- 07/21-02/3313.,ur.broj:251-15-02-4-21-4 od 15.srpnja 2021. god. zabilježuje se da je za evidentiranje gospodarske zgrade u katastru na k.č.197/8 k.o. Klara priloženo rješenje o izvedenom stanju Grada Zagreba, Gradskog ureda za prost.uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, kom. poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo kl. UP/I 350-05/18-007/76, urbr: 251-13-22-1/037-20-14 od 24.travnja 2020.g.	
	Zaprimljeno 10.08.2021.g. pod brojem Z-21069/2021	
15.1	ZABILJEŽBA, Temeljem obavijesti Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove klasa: UP/I 932- 07/21-02/3313.,ur.broj:251-15-02-4-21-4 od 15.srpnja 2021. god. zabilježuje se da je za evidentiranje poslovne zgrade, Avenija Dubrovnik 5A u katastru na k.č.198/1 k.o. Klara priloženo rješenje o izvedenom stanju Grada Zagreba, Gradskog ureda za prost.uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, kom.poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo kl.UP/I 350-05/18-007/78, urbr: 251-13-22-1/037-20-14 od 25.ožujka 2020.g.	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 10.08.2021.g. pod brojem Z-21069/2021	
16.1	ZABILJEŽBA, Temeljem obavijesti Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove klasa: UP/I 932- 07/21-02/3313.,ur.broj:251-15-02-4-21-4 od 15.srpnja 2021. god. zabilježuje se da je za evidentiranje dvije poslovne zgrade, Avenija Dubrovnik 5D i 5E u katastru na k.č. 198/1 i k.č. 198/6 k.o. Klara priloženo rješenje o izvedenom stanju Grada Zagreba, Gradskog ureda za prost. uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, kom.poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo kl.UP/I 350-05/18-007/76, urbr: 251-13-22-1/037-20-14 od 24.travnja 2020.g.	
	Zaprimljeno 08.12.2022.g. pod brojem Z-35093/2022	
27.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 16.11.2022, da je dostavljena obavijest katastra klasa: UP/I 932-07/22-02/4896 urbroj: 251-12-02-4-22-4 od 16.11.2022. godine te da je u katastarskom operatu na k.č. 197/1 k.o. KLARA /ZK oznake k.č. 197/1 k.o. KLARA evidentirana zgrada: Redni broj 1549, POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, Avenija Dubrovnik 5F , 1220 m2 za koju je priložen akt: Zgrada iz postojećeg katastarskog operata i zemljišne knjige.	
	Zaprimljeno 08.12.2022.g. pod brojem Z-35093/2022	
28.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 16.11.2022, da je dostavljena obavijest katastra klasa: UP/I 932-07/22-02/4896 urbroj: 251-12-02-4-22-4 od 16.11.2022. godine te da je u katastarskom operatu na k.č. 197/1 k.o. KLARA / ZK oznake k.č. 197/1 k.o. KLARA evidentirana zgrada:Redni broj 2813, POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, Avenija Dubrovnik 5 , 468 m2 za koju je priložen akt: Zgrada iz postojećeg katastarskog operata i zemljišne knjige.	
	Zaprimljeno 08.12.2022.g. pod brojem Z-35093/2022	
29.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 16.11.2022, da je dostavljena obavijest katastra klasa: UP/I 932-07/22-02/4896 urbroj: 251-12-02-4-22-4 od 16.11.2022. godine te da je u katastarskom operatu na k.č. 197/1 k.o. KLARA / ZK oznake k.č. 197/1 k.o. KLARA evidentirana zgrada:Redni broj 3271, POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, Avenija Dubrovnik 5E , 126 m2 za koju je priložen akt: Zgrada iz postojećeg katastarskog operata i zemljišne knjige.	
	Zaprimljeno 08.12.2022.g. pod brojem Z-35093/2022	
30.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 16.11.2022, da je dostavljena obavijest katastra klasa: UP/I 932-07/22-02/4896 urbroj: 251-12-02-4-22-4 od 16.11.2022. godine te da je u katastarskom operatu na k.č. 197/1 k.o. KLARA / ZK oznake k.č. 197/1 k.o. KLARA evidentirana zgrada: Redni broj 5651, GOSPODARSKA ZGRADA, ZAGREB, Avenija Dubrovnik 5C , 2721 m2 za koju je priložen akt: Zgrada iz postojećeg katastarskog operata i zemljišne knjige.	
	Zaprimljeno 08.12.2022.g. pod brojem Z-35093/2022	
31.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 16.11.2022, da je dostavljena obavijest katastra klasa: UP/I 932-07/22-02/4896 urbroj: 251-12-02-4-22-4 od 16.11.2022. godine te da je u katastarskom operatu na k.č. 197/1 k.o. KLARA / ZK oznake k.č. 197/1 k.o. KLARA evidentirana zgrada: Redni broj 5653, GOSPODARSKA ZGRADA, 277 m2 za koju je priložen akt: Zgrada iz postojećeg katastarskog operata i zemljišne knjige.	
	Zaprimljeno 08.12.2022.g. pod brojem Z-35093/2022	
32.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 16.11.2022, da je dostavljena obavijest katastra klasa: UP/I 932-07/22-02/4896 urbroj: 251-12-02-4-22-4 od 16.11.2022. godine te da je u katastarskom operatu na k.č. 197/1 k.o. KLARA / ZK oznake k.č. 197/1 k.o. KLARA evidentirana zgrada: Redni broj 5838, POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, Avenija Dubrovnik 5A , 394 m2 za koju je priložen akt: Zgrada iz postojećeg katastarskog operata i zemljišne knjige.	
	Zaprimljeno 08.12.2022.g. pod brojem Z-35093/2022	
33.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 16.11.2022, da je dostavljena obavijest katastra klasa: UP/I 932-07/22-02/4896 urbroj: 251-12-02-4-22-4 od 16.11.2022. godine te da u katastarskom operatu na k.č. 197/1 k.o. KLARA / ZK oznake k.č. 197/1 k.o. KLARA evidentirana zgrada: Redni broj 6456, POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, Avenija Dubrovnik 5G, 918 m2 za koju nije priložena uporabna dozvola sukladno članku 148.a st. 1. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19).	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 08.12.2022.g. pod brojem Z-35093/2022	
34.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 16.11.2022, da je dostavljena obavijest katastra klasa: UP/I 932-07/22-02/4896 urbroj: 251-12-02-4-22-4 od 16.11.2022. godine da je u katastarskom operatu na k.č. 197/1 k.o. KLARA / ZK oznake k.č. 197/1 k.o. KLARA evidentirana zgrada: Redni broj 7202, POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, Avenija Dubrovnik 5D , 308 m2 za koju je priložen akt: Zgrada iz postojećeg katastarskog operata i zemljišne knjige.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Vlasnički dio: 1/1	
	USTANOVA ZA REHABILITACIJU HENDIKEPIRANIH OSOBA PROFESIONALNOM REHABILITACIJOM I ZAPOSŁJAVANJEM, AVENIJA MARINA DRŽIĆA BR. 1, ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 18.08.2023.g. pod brojem Z-20192/2023		
	UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 197/1, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI 25.07.2023, u svrhu održavanja i rekonstrukcije i sanacije izgrađenog vodoopskrbnog cjevovoda LŽ 100 mm iz 1962. godine i kolektor odvodnje beton kružni 400 iz 1994. godine i beton jajoliki 400/600 mm iz 1994. godine, korist:		
	VODOOPSKRBA I ODVODNJA DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA JAVNU VODOOPSKRBU I ODVODNJU, OIB: 83416546499, ULICA FRANA FOLNEGOVIĆA 1, 10000 ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.11.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 29.11.2024. 10:54

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KLARA (Mbr. 335444)

Posjedovni list: 2282

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	URIHO-USTANOVA ZA REHABILITACIJU HENDIKEPIRANIH OSOBA PROFESIONALNOM REHABILITACIJOM I ZAPOSŁJAVANJEM, AVENIJA MARINA DRŽIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	77931216562

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
		197/1	Avenija Dubrovnik	24783	19		
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 5G	918			
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 5E	126			
			GOSPODARSKA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 5C	2721			
			GOSPODARSKA ZGRADA	277			
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 5	468			
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 5A	394			
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 5D	308			
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 5F	1220			
			DVORIŠTE	18351			
		197/12	Avenija Dubrovnik	2857	19		
			DVORIŠTE	2857			
		198/1	Avenija Dubrovnik	3020	28;18		
			DVORIŠTE	3020			
		198/16	Avenija Dubrovnik	27755	18		
			PAŠNJAK	27755			
		198/24	Avenija Dubrovnik	7541	18		
			ORANICA	7541			
		198/28	Avenija Dubrovnik	714	18		
			ORANICA	714			
		198/30	Avenija Dubrovnik	4	19		
			DVORIŠTE	4			
Ukupna površina katastarskih čestica				66674			

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Zemljište



NEKRETNINA:

Zemljište

LOKACIJA:

zk.č.br. 198/24, k.o. Klara,
ZK uložak 109355

NARUČITELJ:

URIHO, Zagreb, Avenija Marina Držića 1,
OIB:77931216562

IZRADILA:

Vlatka Ban, dia,

Stalni sudski vještak za graditeljstvo, graditeljsku
baštinu i procjenu nekretnina



URED OVLAŠTENE ARHITEKTICE VLATKA BAN
Kneza Borne 30, Zagreb, OIB 75841558108

Zagreb, 10. listopad 2024. god.

SADRŽAJ

OPĆI PODACI:

Rješenje o imenovanju stalne sudske vještakinje za graditeljstvo, graditeljsku baštinu i procjenu nekretnina, broj: 4 Su-206/21

1. UVOD

- općenito
- status legalnosti
- popis pozitivnih hrvatskih propisa i normi koje reguliraju područje procjena nekretnina

2. IDENTIFIKACIJA

3. GEOMETRIJSKI PODACI

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

5. PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA ZEMLJIŠTA

6. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

7. PRILOZI:

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Kopija izvoda iz katastarskog plana
- Prijepis posjedovnog lista
- FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU
- DOPIS GRADSKOG UREDA ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

OPĆI PODACI



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-206/2021
Zagreb, 12. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Vlatke Ban, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Vlatka Ban (OIB 75841558108), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Kneza Borne 30, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO, GRADITELJSKU BAŠTINU I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dana 25. siječnja 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Vlatke Ban za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo, graditeljsku baštinu i procjenu nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositeljica zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-635/16 od 25. studeni 2016. imenovana stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo, graditeljsku baštinu i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnijela zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovana.

S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositeljica zahtjeva nije dužna polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

Nakon što je utvrđeno da imenovana ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković



1.UVOD

NARUČITELJ: **URIHO, Zagreb, Avenija Marina Držića 1,
OIB:77931216562**

ZADATAK: **UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE-
ZEMLJIŠTA**

SVRHA: **Kupoprodaja**

NEKRETNINA: **Zemljište**

LOKACIJA: **k.č.br. 198/24 k.o. Klara,
ZK uložak 109355**

Predmet ovog procjembenog elaborata je utvrđivanje vrijednosti nekretnine, zemljišta na k.č.br. 198/24 k.o. Klara, veličine 7.541 m². Zemljište koje je predmet ove procjene nalazi se u Zagrebu, na lokaciji Novi Zagreb – zapad, gradska četvrt Kajzerica.

Zadatak vještaka je proučiti dostavljenu dokumentaciju, obaviti pregled nekretnine, izvršiti snimku postojećeg stanja te utvrditi vrijednost čestice k.č.br.198/24 k.o. Klara, veličine 7.541 m².

Datum očevida: 10.10.2024.

Dan vrednovanja: 10.10.2024.
Dan kakvoće: 10.10.2024.

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje procjena nekretnina:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br 153/13, 20/17)
- Zakon o gradnji (NN br 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena „Standardna kalkulacija“ IGH d.d, Zagreb
- Pokazatelj troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Prostorni plan uređenja općine/grada u kojem se nalazi nekretnina
- Ž. Uhlir/B. Majčica, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Zagreb: Društvo građevinskih inženjera Zagreb (DGIZ), 2016.
- Indeks cijena stambenih nekretnina preuzet s www.dzs.hr

LEGALNI STATUS

Postojeće dozvole na čestici:

Na predmetnoj čestici nije vidljivo ishodaenje dokumentacija za građenje građevina.



2. IDENTIFIKACIJA

ZK izvadak Općinski sud u Novom Zagrebu, Zemljišno knjižni odjel
NOVI ZAGREB, od 23.10.2024.

Katastarska općina 335444, KLARA

ZK ULOŽAK: 109355

ZK ČESTICA: 198/24, k.o. Klara

K.Č.BR. : 198/24, k.o. Klara

VLASNIŠTVO: 1. Vlasnički dio: 1/1 USTANOVA ZA REHABILITACIJU
HENDIKEPIRANIH OSOBA PROFESIONALNOM
REHABILITACIJOM I ZAPOSŁJAVANJEM, AVENIJA
MARINA DRŽIĆA BR. 1, ZAGREB

Nekretnina je u naravi u skladu sa upisom u zemljišne knjige i katastar.

zk.č.br.	k.o.	broj zk. uloška	identifikacija	k.č.br.	k.o.	br. posjedovnog lista	površina u m ² prema zk. Izvтку	površina u m ² prema posj. listu
198/24	Klara	109355		198/24	Klara	2282	7.541	7.541
ukupno:							7.541	7.541

Prostorni plan

Prema GUP-u Grada Zagreba, predmetno se zemljište nalazi unutar područja prostorno planskih oznaka:

K1 – gospodarska namjena – poslovna i

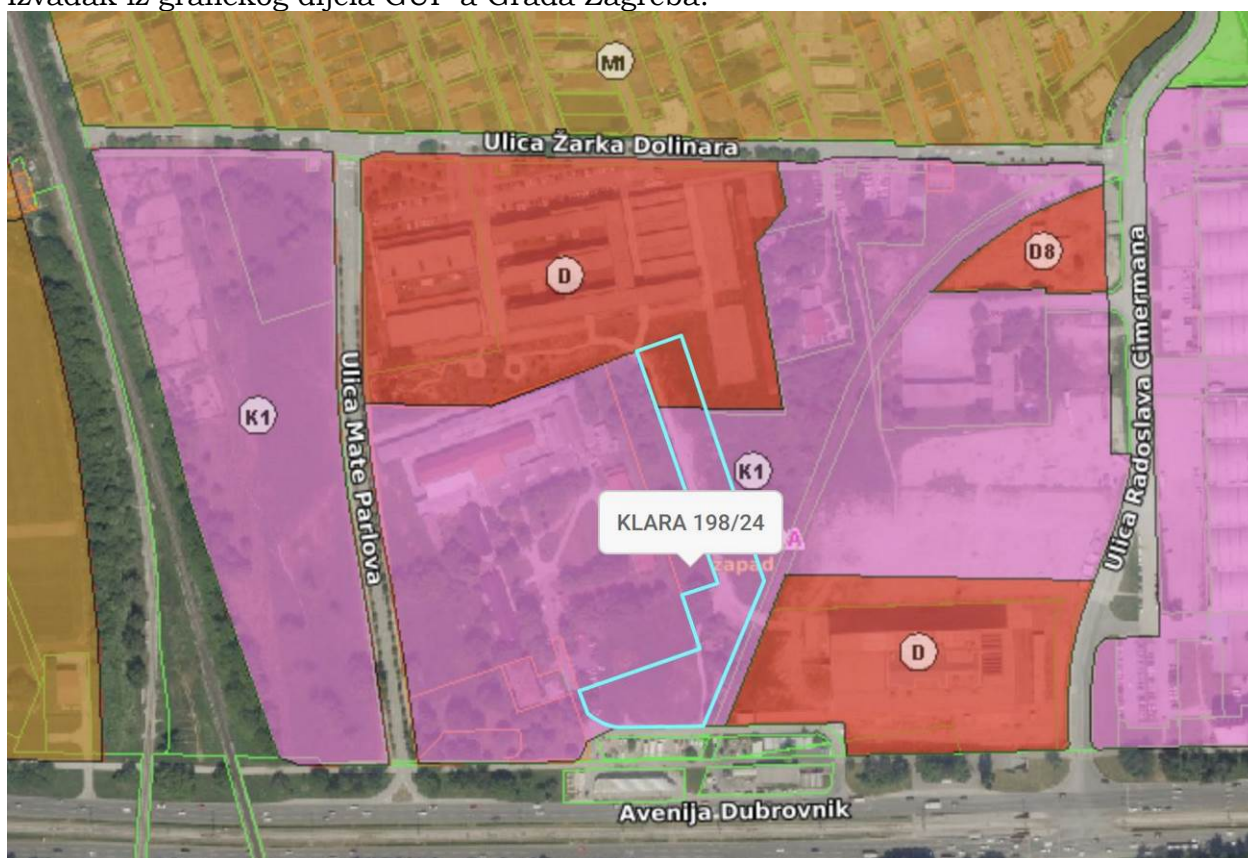
D – javna i društvena namjena,

Urbano pravilo 2.10. - uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene, ali unutar iznimke urbanog pravila.

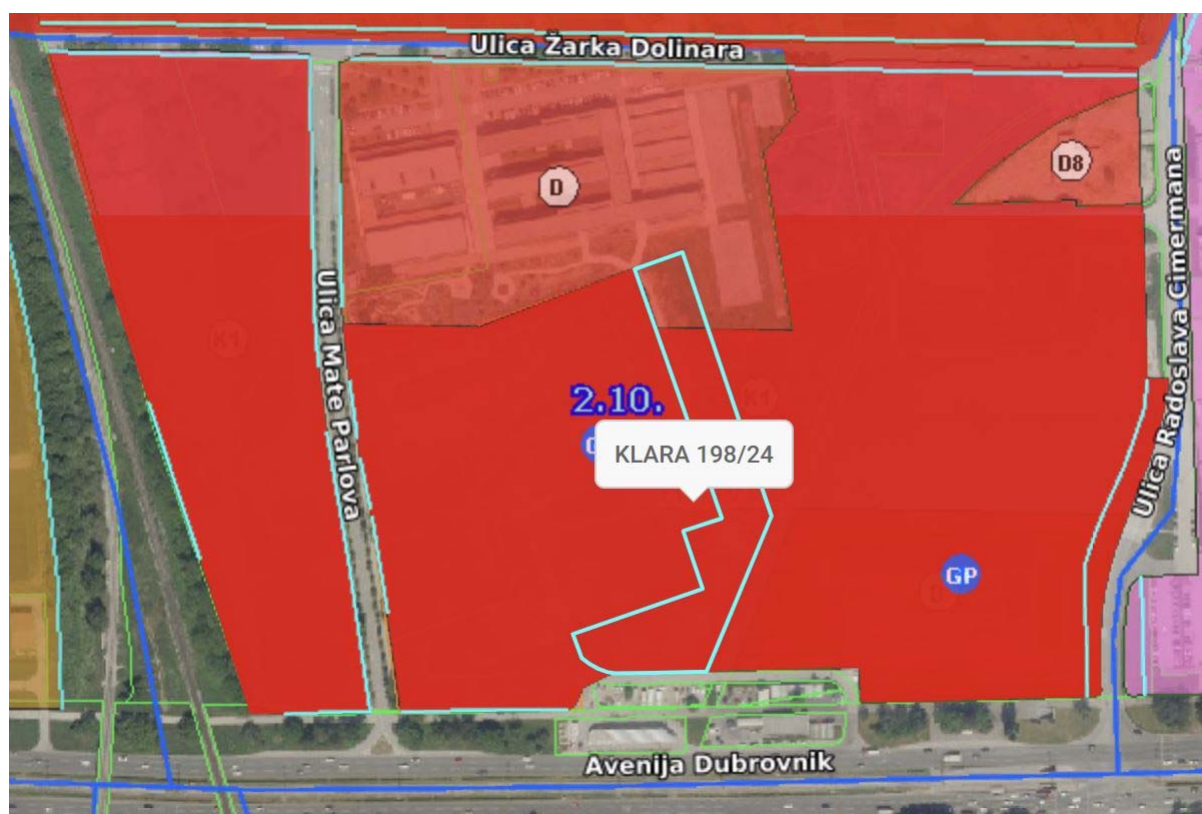
Sve promatramo kao:

prema dostupnoj dokumentaciji očitani su uvjeti građenja za k.č.br. 198/24, k.o. Klara u površini od 7.541m² - Poslovna namjena (K1), kategorija 1., mjera građevinskog korištenja 2,0 (koef.iskoristivosti)

Izvadak iz grafičkog dijela GUP-a Grada Zagreba:



K1	GOSPODARSKA NAMJENA – POSLOVNA
D	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA



2.10

Uređenje, zaštita i urbana obnova
kompleksa jedne namjene



IZNIMKA URBANOG PRAVILA

Izvadak iz tekstualnog dijela GUP-a Grada Zagreba:

Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene (2.10.) - prostori javne i društvene namjene (Aleja G. Šuška, Klin, Jankomir, bolnice), zona gospodarske namjene (Klara, Radnička cesta, Žitnjak, Slavenska avenija - sjever, Ravnice, Oporovečka ulica, Pilaz baruna Filipovića, Ilica, Šanci, Dugave - jug, Slobodština - jug, Blato - Lanište, URIHO, Avenija Većeslava Holjevca - zapad, istok, Delci, Jakuševac - jug, Novi Petruševac i Jankomir), malo poduzetništvo (Servisna zona Retkovec, Savica - Šanci, Melištice), sportsko-rekreacijska namjena s gradnjom (ŠRC Veslačka, ŠRC Chromos - Savica, Kruga, Cvjetno, Hipodrom, Termalno kupalište Blato, ŠRC Jakuševac, ŠRC Siget, ŠRC Slobodština), sportsko-rekreacijska namjena bez gradnje (Mrzlo polje, dolina potoka Bliznec, dolina potoka Štefanovec, Trokut, Otočec, Klara, Dugave, Jakuševac, Golf centar Zagreb), posebna namjena, infrastrukturni sustavi (Resnik, TE-TO, Petruševac, Autobusni kolodvor), groblja i drugi prema grafičkom prikazu.

Opća pravila:

- uređenje cjelina, vrijednih građevina i zelenih površina te komunalne opreme;
- dovršetak prostora novom gradnjom i uređenje otvorenih površina u funkciji osnovne namjene;
- u svim namjenama omogućuje se gradnja više građevina na jednoj građevnoj čestici;
- na površinama javne i društvene, gospodarske, sportsko-rekreacijske, posebne namjene te na površinama infrastrukturnih sustava i groblja ograde se mogu graditi i više od 1,50 m radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja;
- omogućuje se zadržavanje postojećih građevina kojih namjena nije u skladu s planiranom namjenom i njihova rekonstrukcija u postojećim gabaritima bez mogućnosti povećanja;
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode, na kulturnim dobrima i na nalazištima strogo zaštićenih i ugroženih biljnih vrsta na ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke;
- obvezno je uređenje prostora prema: UPU proširenje groblja Mirogoj, UPU Groblje Miroševac - jug i UPU Groblje Miroševac - istok, UPU Groblje Sv. Klara, UPU Groblje Čučerje, UPU Groblje Šestine, UPU Groblje Stenjevec, UPU Groblje Jakuševac, UPU Termalno kupalište Blato.

Detaljna pravila

a) javna i društvena namjena:

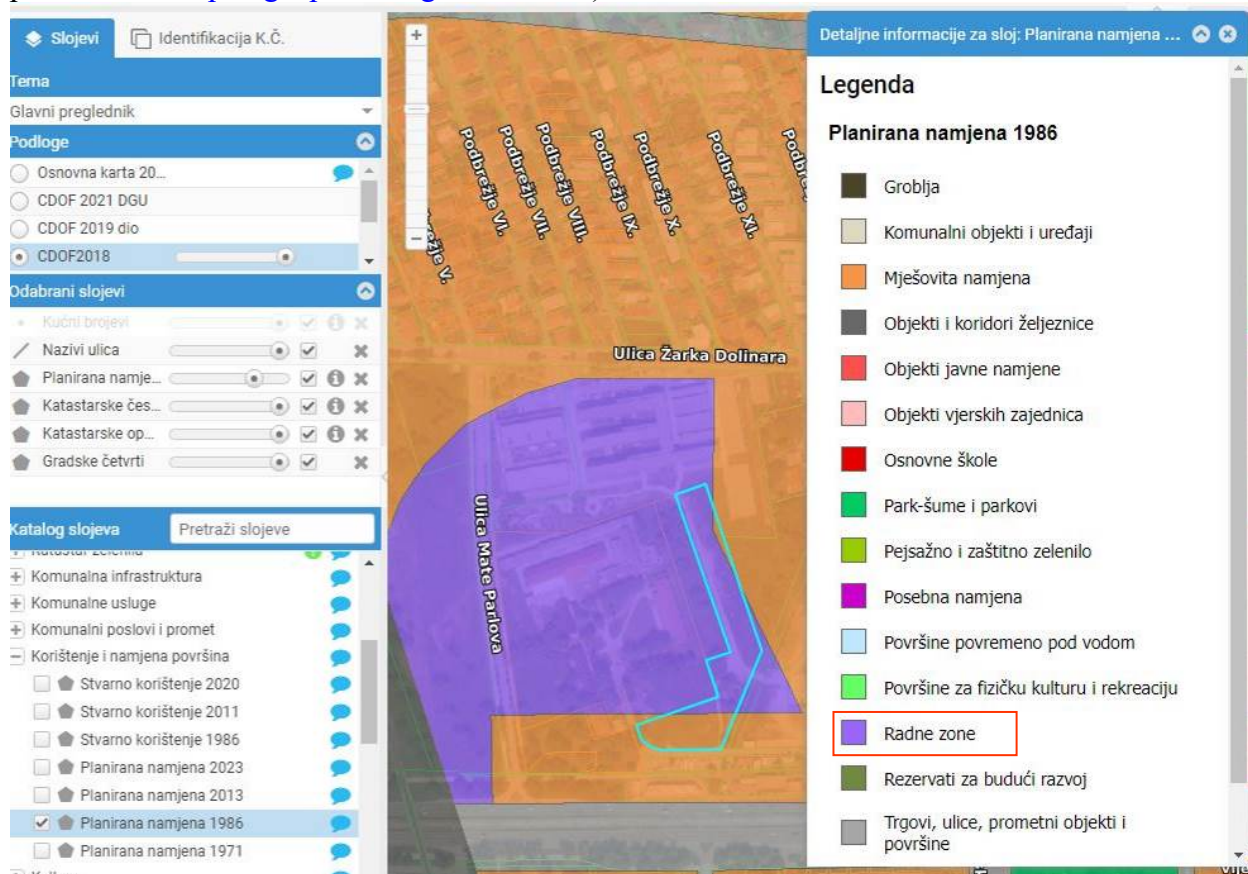
- gradnja novih građevina;
- građevna čestica oblikuje se prema normativima za određenu namjenu (škole, dječje ustanove i sl.);
- najveća izgrađenost građevne čestice je 40%;
- najmanji prirodni teren je 30% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice, parkovno uređen;
- najveća visina je šest nadzemnih etaža; građevina može imati i veći broj etaža ako je to vezano uz funkciju građevine ili lokalne uvjete; novu gradnju nije moguće planirati na postojećim hortikulturno-uređenim površinama;
- obavezan je smještaj vozila na građevnoj čestici prema normativima ove odluke (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice);
- najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice je $h/2$ (polovica visina), osim od postojeće ili planirane javnoprometne površine;
- za gradnju novih građevina obavezan je javni natječaj osim ako člankom 99. ove odluke nije određeno drugačije;
- rekonstrukcija i interpolacija moguća je prema pravilima za novu gradnju, bez obaveze natječaja; u rekonstrukciji i gradnji nove građevine umjesto postojeće postojeća izgrađenost građevne čestice i visina, veće od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja; najmanji prirodni teren je postojeći.

b) gospodarska namjena (proizvodna, poslovna, trgovački kompleksi i ugostiteljsko-turistička namjena)

- gradnja novih i rekonstrukcija postojećih građevina;
- najmanja građevna čestica je 1000 m², osim prigodom rekonstrukcija i interpolacija na postojećim manjim građevnim česticama;
- omogućuje se gradnja slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 50%;
- najmanji prirodni teren je 20% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja ulice;
- najveći k_{in} za proizvodnu namjenu i trgovačke komplekse 1,2, a 2,0 za poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu; k_{in} može biti i veći ako je to rezultat razrade prostora urbanističkim planom uređenja;
- visina i broj etaža građevine određuje se ovisno o tehnologiji i namjeni;
- obavezan smještaj vozila na građevnoj čestici prema normativima ove odluke za određenu namjenu (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice);
- građevni pravac u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina;
- najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice je $h/2$, ali ne manje od 3,0 m, osim od javnoprometne površine ili površine rezervirane za proširenje postojeće ulice;
- za proizvodnu namjenu i trgovačke komplekse planirati zelenu tampon-zonu širine minimalno 10 m prema ostalim namjenama, osim prema javnoprometnim površinama;
- u gradnji nove građevine umjesto postojeće postojeća izgrađenost građevne čestice, k_i i visina veći od propisanih mogu se zadržati, ali bez povećavanja; najmanji prirodni teren je postojeći;

- arhitektonska kompozicija i oblikovanje građevina moraju biti primjereni karakteru zone, osobito na potezima uz gradske avenije koji definiraju ulaz u grad;
- prigodom prenamjene (restrukturiranja) i promjene prostorne organizacije većih postojećih radnih kompleksa moguća je prenamjena dijela ili cjeline u različite prostore uredskog poslovanja, trgovine, kulture, znanosti, zabave, rekreacije i hotele; na lokacijama postojećih industrijskih pogona mogu se smjestiti i trgovački centri koji moraju biti prilagođeni urbanom prostoru tipologijom i ponudom "gradske robne kuće" (trgovački kompleksi K2 su isključeni), te s parkiralištem na površini terena koje osigurava najviše trećinu potreba za parkiranjem (ostatak potrebnih PGM-a podzemno ili u sklopu građevine); eventualno, dijeljenje na manje cjeline moguće u skladu s propozicijama za gradnju novih i rekonstrukciju postojećih građevina, uz uvjet da se ne može graditi na uređenim zelenim površinama;
- iznimno na prostoru zone K1 na Kajzerici, istočno od željezničke pruge omogućuje se gradnja kompleksa URIHO-a, što uključuje polivalentni rehabilitacijski centar i proizvodni pogon, dom za osobe s invaliditetom, te ostale prateće sadržaje, a na preostalom dijelu zone K1 - gradskoga projekta istočno od planirane prometnice, sjeverno od Avenije Dubrovnik i zapadno od Zagrebačkog velesajma, omogućuje se gradnja i stambenih i stambeno-poslovnih građevina;

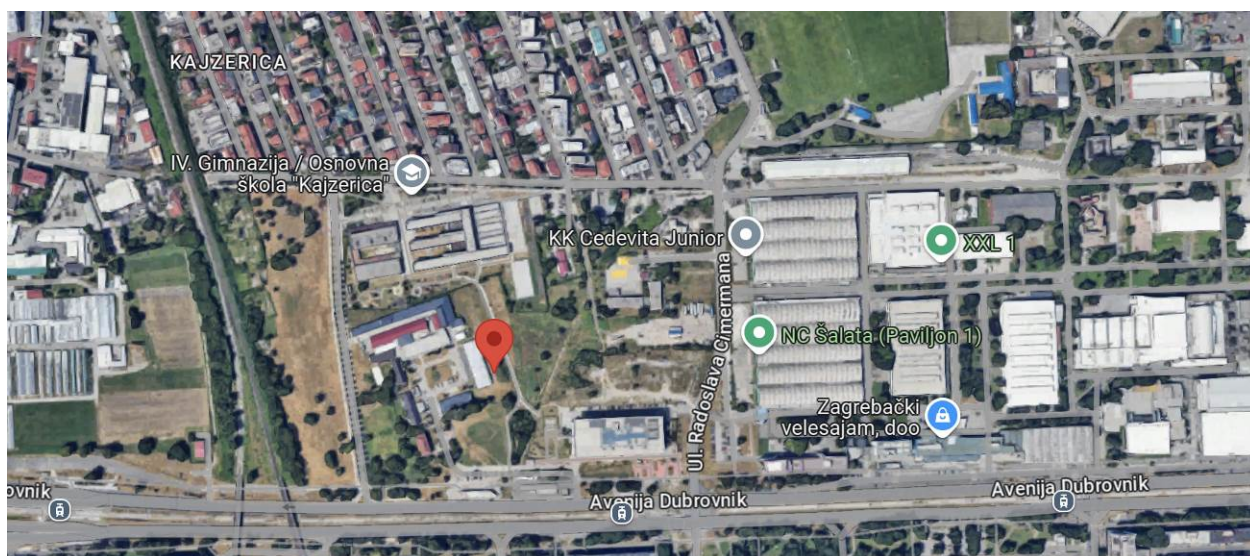
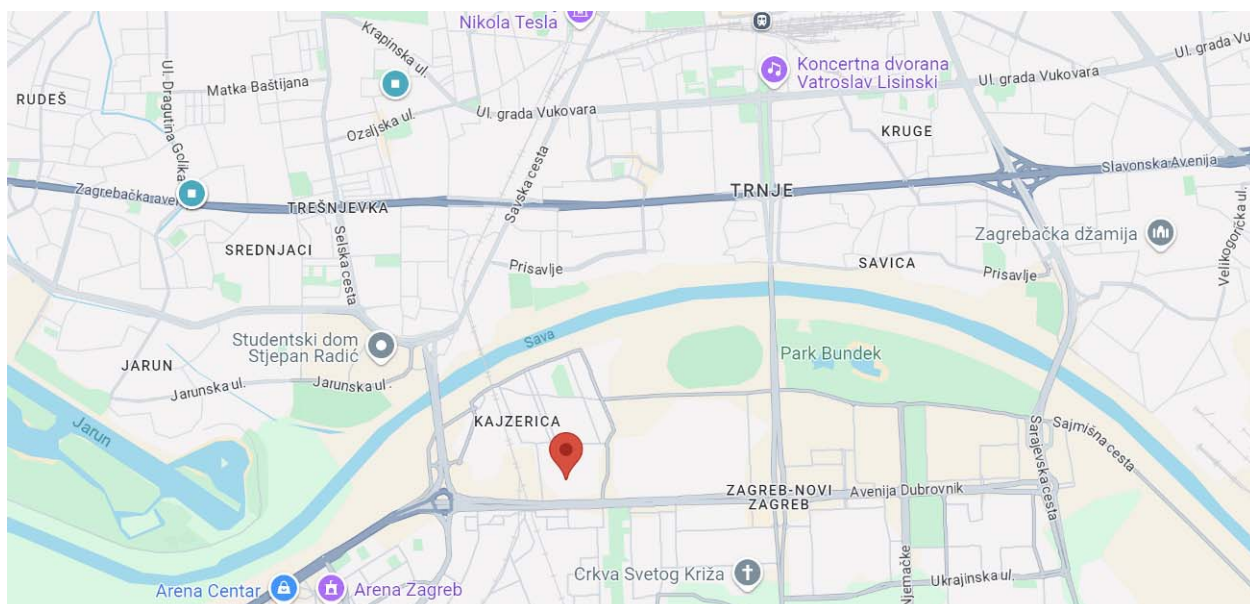
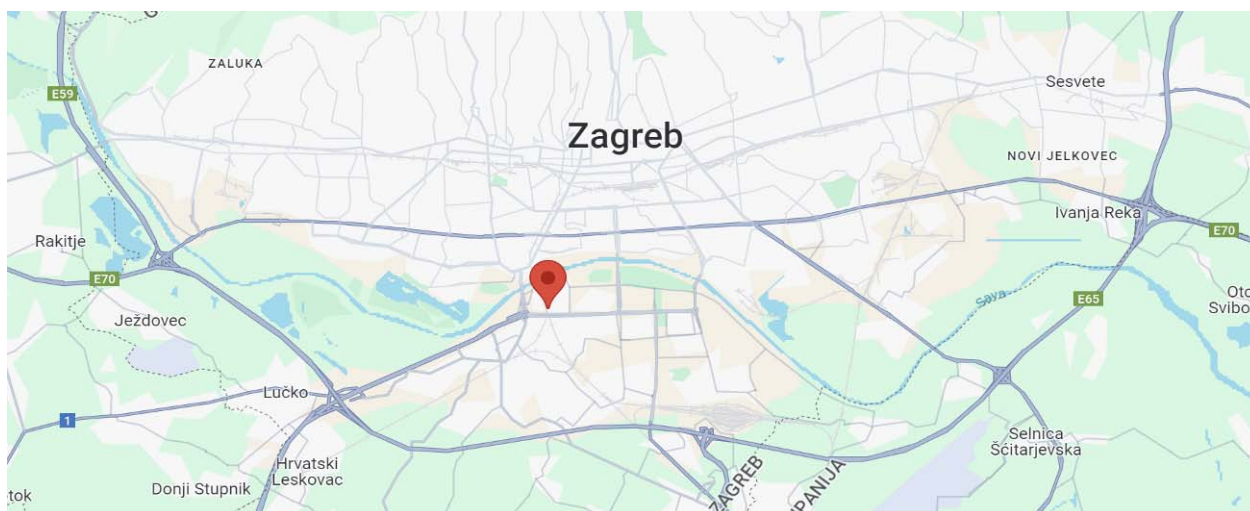
Planirana namjena prema GUP-a Grada Zagreba (1986. godina, preuzeto sa mrežnog pretraživača <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>):



Kako se dio predmetnog zemljišta nalazi unutar površina javne namjene - D, za određivanje namjene poredbenih transakcija primjenjuje se pravilo prethodnog učinka. Promatra se namjena zemljišta unutar najstarijeg dostupnog prostornog plana, a to je u ovom slučaju GUP Grada Zagreba (1986. godina, preuzeto sa mrežnog pretraživača <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>), na promatranom zemljištu se i dalje nalazi najvećim dijelom površina radne zone, odnosno gospodarska namjena – K1.

U skladu s navedenim zaključujem kako je dio predmetnog zemljišta u D zoni po pravilu prethodnog učinka također u K1 zoni, gospodarske namjene te cijelo zemljište procjenjujemo kao K1 zonu.

LOKACIJA



www.google.com/maps

3. GEOMETRIJSKI PODACI

POVRŠINA

zk.č.br.	k.o.	broj zk. uloška	identifikacija	k.č.br.	k.o.	br. posjedovnog lista	površina u m ² prema zk. Izvratku	površina u m ² prema posj. listu
198/24	Klara	109355		198/24	Klara	2282	7.541	7.541
ukupno:							7.541	7.541

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

vrsta nekretnine: zemljište

status: neizgrađeno građevinsko zemljište

namjena: K1 – gospodarska namjena – poslovna i
D – javna i društvena namjena,
Urbano pravilo 2.10. - uređenje, zaštita i urbana obnova
kompleksa jedne namjene, unutar iznimke urbanog pravila
Ki je 2.0

opis čestice: riječ je o zemljišnoknjižnoj čestici k.č.198/24, unutar k.o. Klara ukupne ploštine prema zemljišnoj knjizi i posjedovnom listu 7.541 m². Zemljište je neograđeno i neizgrađeno građevinama, ali na njemu postoji makadamski put, nalazi se na ravnom terenu, prekriveno je travom i drvećem, ima pristup na javnu prometnu površinu.

kategorija zemljišta: 1. kategorija

Prva kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Druga kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.

Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

5. PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2024. u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,3%. U odnosu na drugo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,5%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2023. za 5,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2023. za 10,6%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2024. u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 3,9%, za Jadran, za 4,1%, i za Ostalo, za 5,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 9,4%, za Jadran za 10,6%, a za Ostalo za 9,2%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96

izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Zagreb, 3. listopada 2024., BROJ: CIJ-2024-2-1/2

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a..

Godišnji indeksni nizovi za zemljišta

Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je na 8. sjednici održanoj 29. veljače 2024. prihvatilo godišnje indeksne nizove za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2023.

Prema definiciji iz odredbe st. 1. podst. 8. članka 4. Zakona Indeksni nizovi su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Obuhvaćeno razdoblje u smislu odredbe čl. 4. st. 1. podst. 10. i 11. Zakona odnosi se na godišnje razdoblje, a sukladno odredbi čl. 26. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) indeksni nizovi izvede se osobito za cijene zemljišta, cijene stanova kao posebnih dijelova nekretnine i cijene obiteljskih kuća. Kao bazno razdoblje s indeksnim brojem 100 odabrana je godina 2015. budući je tako određeno i za indekse cijena stambenih nekretnina koje vodi Državni zavod za statistiku. (čl. 4. st. 1. podst. 8. Zakona).

Uzorkovanje je provedeno prema namjeni zemljišta, a unutar građevinskih područja provedeno je prema vrsti i mjeri građevinskog korištenja. Još jedan od kriterija za uzorkovanje je bio širi položaj odnosno područja koja obuhvaćaju više cjenovnih blokova s dovoljno usporedivim obilježjima. Konačno, kao kriterij za uzorkovanje korišten je i dovoljan broj raspoloživih podataka tj. kupoprodajnih cijena prikladnih nekretnina u razdoblju od godine 2012. do 2023. Indeksni brojevi izračunati su od godine 2012. do 2023. budući su poredbeni podatci iz tog razdoblja raspoloživi u eNekretninama, premda nisu svi evaluirani.

TABLICA I			
GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PPGZ I GUPA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2023.			
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Mješovita namjena (M, M1, M2)	Proizvodna namjena (I, G)	Godišnji indeksi cijena stambenih objekata DZS-a na području Grada Zagreba *podaci za prva 3 kvartala
Mjera građevinskog korištenja (Kin):	2.5 - 3.5	1.2 - 2.0	N/A
Kategorija:	1. - 3.	1. - 3.	N/A
Godina:	2023.	167.3	166.1
	2022.	145.2	137.8
	2021.	125.0	130.3
	2020.	118.3	121.7
	2019.	120.1	118.4
	2018.	116.8	114.6
	2017.	113.9	107.6
	2016.	113.3	105.2
	2015.	100.0	100.0
	2014.	95.7	97.6
	2013.	99.6	113.0
	2012.	100.2	117.1
OZNAKA NIZA	I-1	I-2	I-3

<https://zagreb.hr/godisnji-indeksni-nizovi-za-zemljista-2012-2023/159995>

Metoda procjenjivanja

Poredbena metoda korištena je za utvrđivanje trenutne vrijednosti predmetne nekretnine.

Poredbena metoda

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. Podaci o cijenama građevinskog zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su sa internetske aplikacije eNekretnine na internetskoj adresi - nekretnine.mgipu.hr.

Podatci o kupoprodajnim cijenama zemljišta

Od Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, služba za vrednovanje nekretnina grada Zagreba, zatražen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – poredbene kupoprodajne cijene za zemljišta koja se nalaze unutar područja prostorno planske oznake K1, odnosno prema odgovarajućoj namjeni građevinskog područja u odnosu na određenu predmetnu namjenu.

Procjenitelju je dostavljen Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaje zemljišta, ID Izvatka: 52428, KLASA: 940-01/24-028/740, URBROJ: 251-11-31/006-24-4, Zagreb, 21.10.2024.. godine. Izvadak sadrži transakcije zemljišta koja su po svim relevantnim parametrima usporediva sa predmetnim zemljištem.

Izvadak sadrži 5 transakcija kupoprodaje zemljišta u cjenovnim blokovima: Zaprudski otok, Klara, Blato Novo. Sve transakcija su tražene 1. kategorije.

Nakon provedene analize dobivenog izvotka odbačene su sljedeće transakcije:

- transakcije pod rednim brojevima 4. i 5. su isključene jer se radi o transakcijama izrazito visoke vrijednosti (u odnosu na ostale u izvotku), te ju nije moguće uskladiti s vrijednostima preostalih transakcija;

Preostale transakcije su preuzete u izračun, a riječ je o transakcijama pod rednim brojevima **1., 2. i 3.**, te se one mogu staviti u međusobni omjer koji zadovoljava matematičke uvjete procjene, a koje pokazuju dovoljnu podudarnost sa procjenjivanom nekretninom jer se radi o zemljištima iste namjene, te istih ili vrlo sličnih uvjeta građenja, pa je za njih izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje vidljivo u tablicama u nastavku.

Za preuzete transakcije korišteno je međuvremensko izjednačavanje prema godišnjim indeksnim nizovima za zemljišta na području GUP-a grada Zagreba za zemljišta najbližije dostupne namjene (I, G).

Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: VLATKA BAN (75841558108)

ID Izvatka: 52428

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ŠIŠIĆEVA ULICA, GRAD ZAGREB	SARAJEVSKA CESTA, GRAD ZAGREB	ULICA ŽARKA DOLINARA, GRAD ZAGREB	RIJEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	RIJEČKA ULICA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	710/139	1/9	198/27	767	768
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	ZAPRUDESKI OTOK	ZAPRUDESKI OTOK	KLARA	BLATO NOVO
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)		255	3382	4877	1878
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)		255	3382	4877	1878
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					
10	K.Č.	KATASTAR	710/139	2350/1	198/27	767
11	K.O.		ZAPRUDESKI OTOK	ZAPRUDESKI OTOK	KLARA	BLATO
12	NAMJENA		K1	K1	K1	K1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max				
		Kin max	2;	2;	2;	2;
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)		384,31	415,42	463,40	800,00
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		12.07.2023	14.10.2020	18.07.2024	12.04.2024
18	CJENOVNI BLOK		UTRINA	TRAVNO	VELESAJAM PARKIRALIŠTE ISTOK	ROTOR ZAPAD
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
2	k.č. 2350/1 k.o. ZAPRUDESKI OTOK	BENZINSKA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULIC MATEA PARLOVA 0 odnosno na k.č. 198/24 k.o. KLARA, GRAD ZAGREB. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku VELESAJAM PARKIRALIŠTE ISTOK.

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: 940-01/24-028/740

URBROJ: 251-11-031/006-24-3

IZRADIO/IZRADILA:
SANJA PIGAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 21.10.2024.

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 (PPZ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPZ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPZ,PPGZ,PPPPPO,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 - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

IZRAČUN ZEMLJIŠTA –k.č.br. 198/24, k.o. Klara u površini od 7.541 m²
(poredbenom metodom)

Obilježja procjenjivane nekretnine					
katastarska čestica	Datum vrednovanja	Površina	koeficijent iskoristivosti (K _{is})	Namjena / Urbano pravilo	Kategorija zemljišta
k.č. br. 198/24, k.o. Klara	10.10.2024.	7.541 m²	2,00	K1 / 2.10.	1.

Poredbene nekretnine							
Redni broj	katastarska čestica	Datum transakcije	Površina	koeficijent iskoristivosti (K _{is})	Namjena	Cijena €	Cijena €/m ²
1	k.č.br. 710/139, k.o. Zaprudski Potok	12.7.2023.	255 m ²	2,00	K1	97.999	384,31
2	k.č.br. 2350/1, k.o. Zaprudski Otok	14.10.2020.	3.382 m ²	2,00	K1	1.404.950	415,42
3	k.č.br.198/27 k.o. Klara	18.7.2024.	4.877 m ²	2,00	K1	2.260.002	463,40

a) Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	katastarska čestica	Datum transakcije	Cijena €/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²
1	k.č.br. 710/139, k.o. Zaprudski Potok	12.7.2023.	384,31	166,1	166,1	1,00	384,31
2	k.č.br. 2350/1, k.o. Zaprudski Otok	14.10.2020.	415,42		121,7	1,36	566,98
3	k.č.br.198/27 k.o. Klara	18.7.2024.	463,40		166,1	1,00	463,40

b) Interkvalitativno izjednačavanje - utjecaj spremnosti za gradnju i prava služnosti							
Redni broj	katastarska čestica	UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog 4)			UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA		Izjednačena cijena zbog utjecaja spremnosti za gradnju i prava služnosti
		Kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju	Udio vrijednosti	koeficijent preračunavanja	Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	
	Procjenjivana nekretnina	1.	100%		1,00	1,00	
1	k.č.br. 710/139, k.o. Zaprudski Potok	1.	100%	1,00	1,00	1,00	384,31
2	k.č.br. 2350/1, k.o. Zaprudski Otok	1.	100%	1,00	1,00	1,00	566,98
3	k.č.br.198/27 k.o. Klara	1.	100%	1,00	1,00	1,00	463,40

Interkvalitativno izjednačavanje						
Redni broj	katastarska čestica	Izjednačena cijena zbog utjecaja a) i b) €/m ²	koeficijent iskoristivosti (K _{is})	koeficijent preračunavanja	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja a), b) i mjere zemljišta €/m ²	Konačno izjednačena cijena €/m ²
	Procjenjivana nekretnina		2,00			
1	k.č.br. 710/139, k.o. Zaprudski Potok	384,31	2,00	1,00	384,31	384,31
2	k.č.br. 2350/1, k.o. Zaprudski Otok	566,98	2,00	1,00	566,98	566,98
3	k.č.br.198/27 k.o. Klara	463,40	2,00	1,00	463,40	463,40

Srednja vrijednost €/m²	471,56
---	---------------

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena €/m ²	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosjeka
1	384	-87,25	-19%	87,25	7.613	prihvatljivo	prihvatljivo
2	567	95,42	20%	95,42	9.104	prihvatljivo	prihvatljivo
3	463	-8,16	-2%	8,16	67	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 471,56
 Standardna devijacija 74,80
 Dvostruka standardna devijacija 149,59
 Prosječno apsolutno odstupanje 63,61

Tržišna vrijednost zemljišta 7.541 m² x 471,56 €/m² = **3.556.054,88 €**

Tržišna vrijednost zemljišta (zaokruženo) **3.560.000,00 €**

Ukupna tržišna vrijednost nekretnine

**Tržišna vrijednost k.č.br. 198/24, k.o. Klara u
ploštini od 7.541 m² (zaokruženo)**

3.560.000,00 €

Elaborat je izrađen u tri (3) istovjetna primjerka od čega dva (2) za naručitelja a jedan (1) u pismohrani vještaka.

U Zagrebu, 10.10.2024.

Vlatka Ban, dia

**Stalna sudska vještakinja za
graditeljstvo, graditeljsku baštinu
i procjenu nekretnina**



6. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ovom izjavom, ja, Vlatka Ban, Kneza Borne 30, 10 000 Zagreb, OIB 75841558108, kao fizička osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja sukladno čl. 9., st. (1) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (dalje: Zakon), izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

U Zagrebu, 10.10.2024. g.



Vlatka Ban, dipl.ing.arh.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo,
graditeljsku baštinu procjenu nekretnina

7. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 23.10.2024. 22:40

Katastarska općina: 335444, KLARA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21601/2024
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 109355

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	197/1	Avenija Dubrovnik DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 5E GOSPODARSKA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 5C POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 5G POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 5 POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 5A GOSPODARSKA ZGRADA POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 5F POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 5D			24783 18351 126 2721 918 468 394 277 1220 308	
2.	197/12	Avenija Dubrovnik DVORIŠTE			2857 2857	
3.	198/1	Avenija Dubrovnik DVORIŠTE			3020 3020	
4.	198/4	ORANICA		258	929	
5.	198/16	AVENIJA DUBROVNIK PAŠNJAK			27755 27755	
6.	198/23	ORANICA, AVENIJA DUBROVNIK			49	
7.	198/24	Avenija Dubrovnik ORANICA			7541 7541	
8.	198/26	ORANICA DUBROVAČKA AVENIJA			49	
9.	198/28	AVENIJA DUBROVNIK ORANICA			769 769	
10.	198/29	Avenija Dubrovnik CESTA			55 55	
11.	198/30	Avenija Dubrovnik DVORIŠTE			4 4	
12.	198/31	AVENIJA DUBROVNIK			306	

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
		CESTA			306	
		UKUPNO:		258	68117	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 10.08.2021.g. pod brojem Z-21069/2021	
10.1	ZABILJEŽBA, Temeljem obavijesti Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove klasa: UP/I 932- 07/21-02/3313.,ur.broj:251-15-02-4-21-4 od 15.srpnja 2021. god. zabilježuje se da je za evidentiranje gospodarske zgrade, Avenija Dubrovnik 5C u katastru na k.č.197/2 k.o. Klara priloženo rješenje o izvedenom stanju Grada Zagreba, Gradskog ureda za prost.uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, kom.poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo kl.UP/I 350-05/18-007/1325, urbr: 251-13-22-1/037-19-14 od 16.siječnja 2019.g.	
	Zaprimljeno 10.08.2021.g. pod brojem Z-21069/2021	
11.1	ZABILJEŽBA, Temeljem obavijesti Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove klasa: UP/I 932- 07/21-02/3313.,ur.broj:251-15-02-4-21-4 od 15.srpnja 2021. zabilježuje se da za evidentiranje poslovne zgrade, Avenija Dubrovnik 5 u katastru na k.č. 197/3 k.o. Klara, nije priložena uporabna dozvola. čl.148 a st.1 (Zakona o gradnji N.N.br.153/2013,20/17, 39/19 i 125/19)	
	Zaprimljeno 10.08.2021.g. pod brojem Z-21069/2021	
12.1	ZABILJEŽBA, Temeljem obavijesti Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove klasa: UP/I 932- 07/21-02/3313.,ur.broj:251-15-02-4-21-4 od 15.srpnja 2021. god. zabilježuje se da je za evidentiranje poslovne zgrade, Avenija Dubrovnik 5F u katastru na k.č. 197/4 k.o. Klara priloženo rješenje o izvedenom stanju Grada Zagreba, Gradskog ureda za prost.uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, kom.poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo kl.UP/I 350-05/18-007/1423, urbr: 251-13-22-1/037-20-16 od 18.lipnja 2020.g.	
	Zaprimljeno 10.08.2021.g. pod brojem Z-21069/2021	
13.1	ZABILJEŽBA, Temeljem obavijesti Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove klasa: UP/I 932- 07/21-02/3313.,ur.broj:251-15-02-4-21-4 od 15.srpnja 2021. god. zabilježuje se da je za evidentiranje poslovne zgrade, Avenija Dubrovnik 5G u katastru na k.č. 197/6 k.o. Klara priloženo rješenje o izvedenom stanju Grada Zagreba, Gradskog ureda za prost.uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, kom.poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo kl.UP/I 350-05/18-007/1424, urbr: 251-13-22-1/037-20-14 od 27.travnja 2020.g.	
	Zaprimljeno 10.08.2021.g. pod brojem Z-21069/2021	
14.1	ZABILJEŽBA, Temeljem obavijesti Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove klasa: UP/I 932- 07/21-02/3313.,ur.broj:251-15-02-4-21-4 od 15.srpnja 2021. god. zabilježuje se da je za evidentiranje gospodarske zgrade u katastru na k.č.197/8 k.o. Klara priloženo rješenje o izvedenom stanju Grada Zagreba, Gradskog ureda za prost.uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, kom. poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo kl. UP/I 350-05/18-007/76, urbr: 251-13-22-1/037-20-14 od 24.travnja 2020.g.	
	Zaprimljeno 10.08.2021.g. pod brojem Z-21069/2021	
15.1	ZABILJEŽBA, Temeljem obavijesti Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove klasa: UP/I 932- 07/21-02/3313.,ur.broj:251-15-02-4-21-4 od 15.srpnja 2021. god. zabilježuje se da je za evidentiranje poslovne zgrade, Avenija Dubrovnik 5A u katastru na k.č.198/1 k.o. Klara priloženo rješenje o izvedenom stanju Grada Zagreba, Gradskog ureda za prost.uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, kom.poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo kl.UP/I 350-05/18-007/78, urbr: 251-13-22-1/037-20-14 od 25.ožujka 2020.g.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335444, KLARA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 109355

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 10.08.2021.g. pod brojem Z-21069/2021	
16.1	ZABILJEŽBA, Temeljem obavijesti Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove klasa: UP/I 932-07/21-02/3313.,ur.broj:251-15-02-4-21-4 od 15.srpnja 2021. god. zabilježuje se da je za evidentiranje dvije poslovne zgrade, Avenija Dubrovnik 5D i 5E u katastru na k.č. 198/1 i k.č. 198/6 k.o. Klara priloženo rješenje o izvedenom stanju Grada Zagreba, Gradskog ureda za prost. uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, kom.poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo kl.UP/I 350-05/18-007/76, urbr: 251-13-22-1/037-20-14 od 24.travnja 2020.g.	
	Zaprimljeno 08.12.2022.g. pod brojem Z-35093/2022	
27.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 16.11.2022, da je dostavljena obavijest katastra klasa: UP/I 932-07/22-02/4896 urbroj: 251-12-02-4-22-4 od 16.11.2022. godine te da je u katastarskom operatu na k.č. 197/1 k.o. KLARA /ZK oznake k.č. 197/1 k.o. KLARA evidentirana zgrada: Redni broj 1549, POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, Avenija Dubrovnik 5F , 1220 m2 za koju je priložen akt: Zgrada iz postojećeg katastarskog operata i zemljišne knjige.	
	Zaprimljeno 08.12.2022.g. pod brojem Z-35093/2022	
28.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 16.11.2022, da je dostavljena obavijest katastra klasa: UP/I 932-07/22-02/4896 urbroj: 251-12-02-4-22-4 od 16.11.2022. godine te da je u katastarskom operatu na k.č. 197/1 k.o. KLARA / ZK oznake k.č. 197/1 k.o. KLARA evidentirana zgrada:Redni broj 2813, POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, Avenija Dubrovnik 5 , 468 m2 za koju je priložen akt: Zgrada iz postojećeg katastarskog operata i zemljišne knjige.	
	Zaprimljeno 08.12.2022.g. pod brojem Z-35093/2022	
29.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 16.11.2022, da je dostavljena obavijest katastra klasa: UP/I 932-07/22-02/4896 urbroj: 251-12-02-4-22-4 od 16.11.2022. godine te da je u katastarskom operatu na k.č. 197/1 k.o. KLARA / ZK oznake k.č. 197/1 k.o. KLARA evidentirana zgrada:Redni broj 3271, POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, Avenija Dubrovnik 5E , 126 m2 za koju je priložen akt: Zgrada iz postojećeg katastarskog operata i zemljišne knjige.	
	Zaprimljeno 08.12.2022.g. pod brojem Z-35093/2022	
30.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 16.11.2022, da je dostavljena obavijest katastra klasa: UP/I 932-07/22-02/4896 urbroj: 251-12-02-4-22-4 od 16.11.2022. godine te da je u katastarskom operatu na k.č. 197/1 k.o. KLARA / ZK oznake k.č. 197/1 k.o. KLARA evidentirana zgrada: Redni broj 5651, GOSPODARSKA ZGRADA, ZAGREB, Avenija Dubrovnik 5C , 2721 m2 za koju je priložen akt: Zgrada iz postojećeg katastarskog operata i zemljišne knjige.	
	Zaprimljeno 08.12.2022.g. pod brojem Z-35093/2022	
31.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 16.11.2022, da je dostavljena obavijest katastra klasa: UP/I 932-07/22-02/4896 urbroj: 251-12-02-4-22-4 od 16.11.2022. godine te da je u katastarskom operatu na k.č. 197/1 k.o. KLARA / ZK oznake k.č. 197/1 k.o. KLARA evidentirana zgrada: Redni broj 5653, GOSPODARSKA ZGRADA, 277 m2 za koju je priložen akt: Zgrada iz postojećeg katastarskog operata i zemljišne knjige.	
	Zaprimljeno 08.12.2022.g. pod brojem Z-35093/2022	
32.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 16.11.2022, da je dostavljena obavijest katastra klasa: UP/I 932-07/22-02/4896 urbroj: 251-12-02-4-22-4 od 16.11.2022. godine te da je u katastarskom operatu na k.č. 197/1 k.o. KLARA / ZK oznake k.č. 197/1 k.o. KLARA evidentirana zgrada: Redni broj 5838, POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, Avenija Dubrovnik 5A , 394 m2 za koju je priložen akt: Zgrada iz postojećeg katastarskog operata i zemljišne knjige.	
	Zaprimljeno 08.12.2022.g. pod brojem Z-35093/2022	
33.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 16.11.2022, da je dostavljena obavijest katastra klasa: UP/I 932-07/22-02/4896 urbroj: 251-12-02-4-22-4 od 16.11.2022. godine te da u katastarskom operatu na k.č. 197/1 k.o. KLARA / ZK oznake k.č. 197/1 k.o. KLARA evidentirana zgrada: Redni broj 6456, POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, Avenija Dubrovnik 5G, 918 m2 za koju nije priložena uporabna dozvola sukladno članku 148.a st. 1. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19).	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335444, KLARA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 109355

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 08.12.2022.g. pod brojem Z-35093/2022	
34.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 16.11.2022, da je dostavljena obavijest katastra klasa: UP/I 932-07/22-02/4896 urbroj: 251-12-02-4-22-4 od 16.11.2022. godine da je u katastarskom operatu na k.č. 197/1 k.o. KLARA / ZK oznake k.č. 197/1 k.o. KLARA evidentirana zgrada: Redni broj 7202, POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, Avenija Dubrovnik 5D , 308 m2 za koju je priložen akt: Zgrada iz postojećeg katastarskog operata i zemljišne knjige.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Vlasnički dio: 1/1	
	USTANOVA ZA REHABILITACIJU HENDIKEPIRANIH OSOBA PROFESIONALNOM REHABILITACIJOM I ZAPOSŁJAVANJEM, AVENIJA MARINA DRŽIĆA BR. 1, ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 18.08.2023.g. pod brojem Z-20192/2023		
	UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 197/1, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI 25.07.2023, u svrhu održavanja i rekonstrukcije i sanacije izgrađenog vodoopskrbnog cjevovoda LŽ 100 mm iz 1962. godine i kolektor odvodnje beton kružni 400 iz 1994. godine i beton jajoliki 400/600 mm iz 1994. godine, korist:		
	VODOOPSKRBA I ODVODNJA DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA JAVNU VODOOPSKRBU I ODVODNJU, OIB: 83416546499, ULICA FRANA FOLNEGOVIĆA 1, 10000 ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

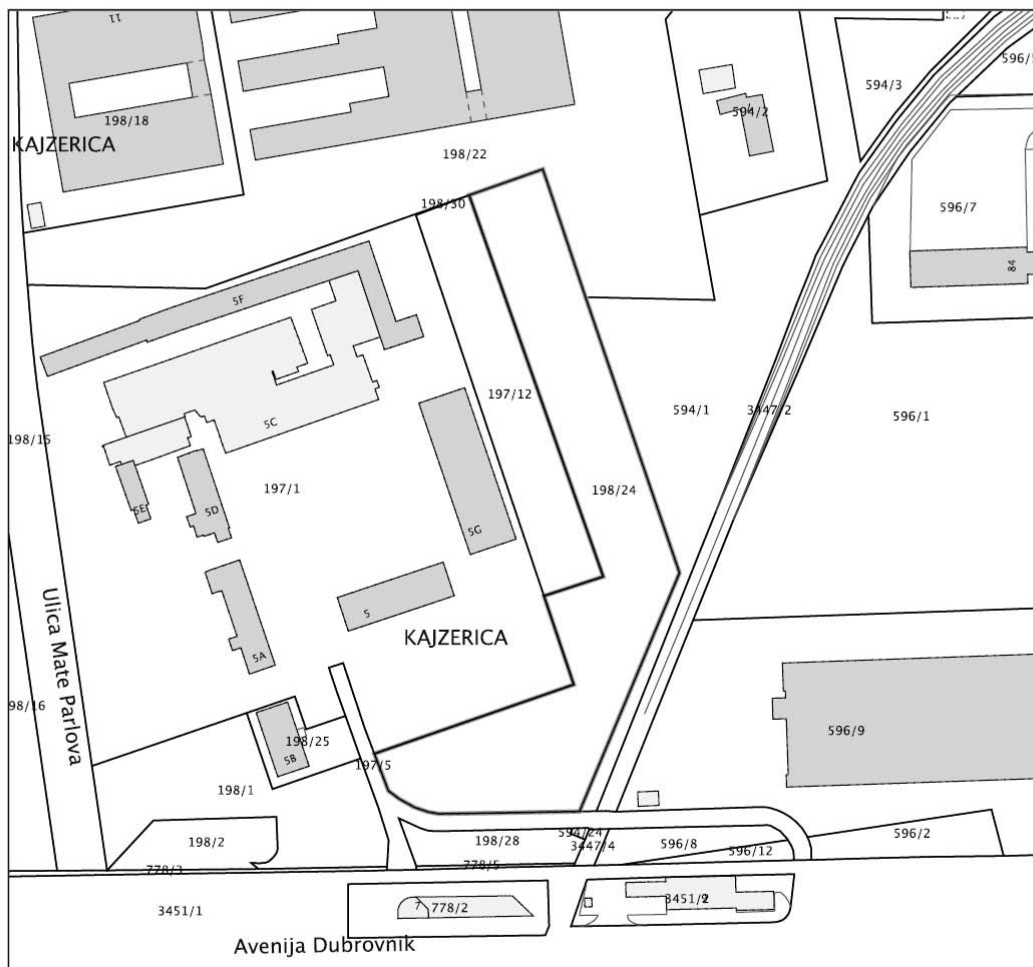
K.o. KLARA
k.č.br.: 198/24

Stanje na dan: 23.10.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000

Izvorno mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.10.2024. 22:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KLARA (Mbr. 335444)

Posjedovni list: 2282

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	URIHO-USTANOVA ZA REHABILITACIJU HENDIKEPIRANIH OSOBA PROFESIONALNOM REHABILITACIJOM I ZAPOSŁJAVANJEM, AVENIJA MARINA DRŽIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	77931216562

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		197/1	Avenija Dubrovnik	24783	19		
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 5G	918			
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 5E	126			
			GOSPODARSKA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 5C	2721			
			GOSPODARSKA ZGRADA	277			
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 5	468			
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 5A	394			
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 5D	308			
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Avenija Dubrovnik 5F	1220			
			DVORIŠTE	18351			
		197/12	Avenija Dubrovnik	2857	19		
			DVORIŠTE	2857			
		198/1	Avenija Dubrovnik	3020	28;18		
			DVORIŠTE	3020			
		198/16	Avenija Dubrovnik	27755	18		
			PAŠNJAK	27755			
		198/24	Avenija Dubrovnik	7541	18		
			ORANICA	7541			
		198/28	Avenija Dubrovnik	714	18		
			ORANICA	714			
		198/30	Avenija Dubrovnik	4	19		
			DVORIŠTE	4			
Ukupna površina katastarskih čestica				66674			



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01/24-028/740
URBROJ: 251-11-31/006-24-4
Zagreb, 21.10.2024.

Vlatka Ban
Kneza Borne 30
ZAGREB 10000

Predmet: k.č. 198/24 K.O. Klara
- izvadak iz ZKC-a ID:52428
- 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 privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta za nekretninu oznake 198/24 K.O. Klara, koje se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Velesajam parkiralište istok.

Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC-a: poslovna namjena (K1), kategorija 1., mjera građevinskog korištenja 2,0, dan vrednovanja 14. listopada 2024. Izvadak sadrži sve raspoložive transakcije zemljišta traženih obilježja s područja Novog Zagreba.

Za zahtjev za izdavanje izvotka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 26,54 EUR prema Tar. br. 1. i Tar. br. 19. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 156/22).

S poštovanjem

P.O. PROČELNICE

Voditeljica službe

Ruža Lisac, dipl. ing. građ.



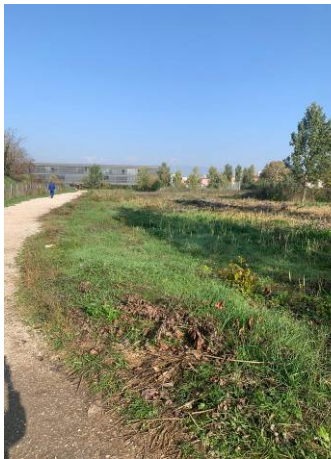
Digitally signed by:
RUŽA LISAC
Date:
22-lis-2024
09:35:36



DN:
C=HR
O=GRAD ZAGREB
2.5.4.97=#130D4852303138
L=ZAGREB
S=LISAC
G=RUŽA
CN=RUŽA LISAC
SN=HR20619680938.1.34



FOTOGRAFIJE S OČEVIDA (10.listopad, 2024.)





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: 940-01/24-018/38
URBROJ: 251-11-31/009-24-3
Zagreb, 7. studenog 2024.

Z A P I S N I K

37. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva sastavljen 7. studenog 2024. god. u sobi 108, Služba za procjenu vrijednosti nekretnina, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, Vodnikova 14.

Započeto u 13:30 sati.

Nazočni:

Za povjerenstvo:

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

Zapisničarka: Morena Far

NOVI ELABORATI:

1. GLAVNA ULICA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/184) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata izrađenog u travanj 2024. od stalne sudske vještakinje Sanje Loine Matančević, dipl.ing.arh., za zemljište oznake z.k.č. 371/6 k.o. Blato novo u postupku izvlaštenja.

Izvjestitelj: Dean Čizmar

2. GLAVNA ULICA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/185) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata izrađenog u travanj 2024. od stalne sudske vještakinje Sanje Loine Matančević, dipl.ing.arh., za zemljište oznake z.k.č. 377/1 k.o. Blato novo, nf. z.k.č. 377/6 k.o. Blato novo u postupku izvlaštenja.
Izvjestitelj: Dean Čizmar
3. IV MAKSIMIRSKO NASELJE 25 (Klasa predmeta: 940-01/24-019/324) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 50/Z/2024 izrađenog u srpnju 2024. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 7706/26 k.o. Grad Zagreb.
Izvjestitelj: Dubravka-Petra Lubin
4. ULICA RUDOLFA KOLAKA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/365) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. P-2024-10-02 izrađenog u listopadu 2024. od stalnog sudskog vještaka Anđelka Vujeve, d.i.g., za zemljište oznake z.k.č. 2900/2 k.o. Granešina u postupku izvlaštenja.
Izvjestitelj: Dean Čizmar
5. ULICA RUDOLFA KOLAKA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/366) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. TD: 44-PGZ-2024 izrađenog u rujnu 2024. od stalne sudske vještakinje Marine Brlić, ing.arh., za zemljište oznake z.k.č. 2748/8 i 2751/2 obje k.o. Granešina u postupku osiguranja dokaza.
Izvjestitelj: Dean Čizmar
6. LEKENIČKA ULICA, ISLAMSKA ZAJEDNICA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/380) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 53/Z/2024 izrađenog u listopadu 2024. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 6098/425 k.o. Grad Zagreb.
Izvjestitelj: Branimir Majčica
7. PRILAZ SEFVETA-BEGA BAŠAGIĆA 1, ISLAMSKA ZAJEDNICA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/381) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 54/Z/2024 izrađenog u listopadu 2024. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 6098/3 k.o. Grad Zagreb.
Izvjestitelj: Branimir Majčica
8. ALEM RUFATIĆ c/a GRAD ZAGREB (Klasa predmeta: 940-01/24-019/249) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. TD: 2024-VI/OS-1 izrađenog u lipnju 2024. od stalnog sudskog vještaka Ivice Matića, mag.ing.aedif., za zemljište oznake z.k.č. 8234/45 k.o. Grad Zagreb.
Izvjestitelj: Branimir Majčica

Radi hitnosti postupka dodana je točka;

9. JAVNI PARK - URIHO (Klasa predmeta: 940-01/24-019/384) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata izrađenog u listopadu 2024. od stalne sudske vještakinje Vlatke Ban, d.i.a., za zemljište oznake z.k.č. 198/24 k.o. Klara.
Izvjestitelj: Branimir Majčica

DOPUNE ELABORATA:

1.Točka dopune: ULICA JOSIPA MAROHNICA 6 (Klasa predmeta: 940-01/24-019/17) - davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata br. 55/GZ/Z/2023-D1 izrađene u srpnju 2024. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 4312/5, 4312/6, 4312/7, 4312/ i 4312/9 sve k.o. Trnje, površine 45 m².

(djelomično pozitivno mišljenje na 8./2024 sjednici).

Izvjestitelj: Dean Čizmar

2.Točka dopune: DUBRAVKA DUJŠINA 10, STAN (Klasa predmeta: 940-01/23-019/286) - davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata br. TD: ST-DD10-GZ/2023 od stalnog sudskog vještaka Dragutina Dinčića, mag.oec.ing.aedif., za stan u Zagrebu na adresi Dubravka Dujšina 10 u prizemlju, površine 18,00 m².

(djelomično pozitivno mišljenje na 8.2024 sjednici).

Izvjestitelj: Dubravko Ranilović

3.Točka dopune: MANDALIČINA ULICA 24 (Klasa predmeta: 940-01/24-019/246) – davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata br. 42/Z/2024 izrađene u listopadu 2024. od tvrtke Ivne građevina d.o.o. za zemljište oznake z.k.č. 620/5 k.o. Grad Zagreb, nf. z.k.č. 619/14 k.o. Grad Zagreb u svrhu prodaje.

(djelomično pozitivno na 30.2024 sjednici).

Izvjestitelj: Dubravka-Petra Lubin

RAZNO:

1.Točka razno: Evaluacija kupoprodajnih cijena zemljišta planske oznake „Z“ – zaštitne zelene površine na području GUP-a Zagreba i Sesveta

NOVI ELABORATI: 9 kom.

DOPUNE ELABORATA: 3 kom.

RAZNO: 1 kom.

Mišljenje Povjerenstva je sljedeće:

NOVI ELABORATI:

Točka 1.

Procjeniteljica Sanja Loina Matančević, dipl. ing. građ, izradila je u travnju 2024., procjembeni elaborat za 450/4239 dijela z.k.č. 376/1 površine 4239 m² k.o. Blato novo radi određivanja tržišne vrijednosti nekretnine. Elaborat je izrađen u postupku izvlaštenja, radi izgradnje Glavne Gradske ulice uz nasip rijeke Save, od Jadranske avenije do k.č. 1/2 k.o. Blato, s komunalnom infrastrukturom prema zadatku naručitelja KLASA: 943-04/23-007/31 od 27. veljače 2024.

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

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21 i 43. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine. Primjenom načela prethodnog učinka procjeniteljica je utvrdila sljedeća obilježja predmetne nekretnine: zaštitno zelenilo (Z), kategorija zemljišta 2.

Procjeniteljica je ishodila izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Zbog nedostatka usporedivih podataka na promatranom području izdan je Izvadak koji sadrži zemljišta traženih obilježja sa šireg područja.

Za utvrđivanje vrijednosti procjeniteljica je pravilno odabrala poredbenu metodu sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode je detaljno obrazložila u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Slijedom navedenog, tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjeniteljica je utvrdila primjenom odredbi za procjenu vrijednosti površina javne namjene iz čl. 47. – 54. Zakona, pri čemu je ispravno utvrđena vrijednost nekretnine.

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 četiri glasa za i jedan suzdržan.

Točka 2.

Procjeniteljica Sanja Loina Matančević, dipl. ing. građ, izradila je u travnju 2024., procjembeni elaborat za 1297/3601 dijela z.k.č. 377/1 površine 3601 m² k.o. Blato novo (novoformirana z.k.č. 377/6 površine 1297 m² k.o. Blato) radi određivanja tržišne vrijednosti nekretnine. Elaborat je izrađen u postupku izvlaštenja, radi izgradnje Glavne Gradske ulice uz nasip rijeke Save, od Jadranske avenije do k.č. 1/2 k.o. Blato, s komunalnom infrastrukturom prema zadatku naručitelja KLASA: 943-04/23-007/32 od 27. veljače 2024.

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

37. sjednica Procjeniteljskog povjerenstva 7. studenog 2024.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21 i 43. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine. Primjenom načela prethodnog učinka procjeniteljica je utvrdila sljedeća obilježja predmetne nekretnine: zaštitno zelenilo (Z), kategorija zemljišta 2.

Procjeniteljica je ishodila izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Zbog nedostatka usporedivih podataka na promatranom području izdan je Izvadak koji sadrži zemljišta traženih obilježja sa šireg područja.

Za utvrđivanje vrijednosti procjeniteljica je pravilno odabrala poredbenu metodu sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode je detaljno obrazložila u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Slijedom navedenog, tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjeniteljica je utvrdila primjenom odredbi za procjenu vrijednosti površina javne namjene iz čl. 47. – 54. Zakona, pri čemu je ispravno utvrđena vrijednost nekretnine.

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 četiri glasa za i jedan suzdržan.

Točke 3.

Procjeniteljica Nedjeljka Čengija, dipl. ing. građ., izradila je u srpnju 2024. procjembeni elaborat oznake 50/Z/2024 radi određivanja tržišne vrijednosti 138/1514 dijela z.k.č. 7706/26 površine 1514 m², z.k.ul. 107504 k.o. Grad Zagreb, prema parcelacijskom elaboratu RN-166/2017 k.o. Peščenica. Elaborat je izrađen u svrhu prodaje zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba, prema zadatku naručitelja KLASA: 940-01/17-01/349 od 29. svibnja 2024.

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

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

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

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

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

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

Točka 4.

Procjenitelj Anđelko Vujeva, dipl.ing.građ. je dana 5. listopada 2024. izradio procjembeni elaborat br. P-2024-10-02 za nekretninu z.k.č. 2900/2 k.o. Granešina u postupku izvlaštenja, prema zadatku naručitelja KLASA: UP/I-943-04/24-04/7 od 18.07.2024.

Predmetne nekretnine z.k.č. 2900/2 k.o. Granešina nalaze se unutar površina javne namjene (produžena Kolakova ulica) slijedom čega su obilježja iste utvrđena prema načelu prethodnog učinka, odnosno prema stanju nekretnine koje neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktturnog razvoja. Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju, procjenitelj je ispravno utvrdio da se prema GUP-u iz 1971. predmetna nekretnina nalazi u namjeni stanovanje – mješovita izgradnja.

Procjenitelj je za predmetnu česticu k.č. 1370/4 k.o. Dubrava (površine 1384 m²) utvrdio da se radi o zemljištu 1. kategorije.

Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz čl. 49. – 54. Zakona.

Ispravno je utvrđen gubitak gospodarskog interesa za daljnje korištenje preostalog zemljišta oznake k.č. 1370/3 k.o. Dubrava (površine 629 m²).

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.

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 četiri glasa za i jedan suzdržan.

Točka 5.

Procjeniteljica Marina Brlić ing.arh. je u rujnu 2024. izradila procjembeni elaborat br. TD: 44-PGZ-2024 za nekretninu z.k.č. 2748/8 i 2751/2 obje k.o. Granešina u postupku osiguranja dokaza prema zadatku naručitelja KLASA: UP/I-943-04/24-04/14 od 22. kolovoza 2024.

Predmetne nekretnine z.k.č. 2748/8 (k.č. 2560/58 k.o. Dubrava) i 2751/2 (k.č. 2560/76 k.o. Dubrava) obje k.o. Granešina nalaze se unutar površina javne namjene (produžena Kolakova ulica) slijedom čega su obilježja iste utvrđena prema načelu prethodnog učinka, odnosno prema

stanju nekretnine koje neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja. Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju, utvrđeno je da prema GUP-u iz 1971. predmetne nekretnine se nalaze u koridoru prometnice, a dijelom u namjeni Servisi i skladišta. Navedene čestice se prema GUP-u iz 1986. dijelom nalazi u radnoj zoni a dijelom u javnoj namjeni.

Unutar PUP-a Oporovec koji je važio od 09.09.1981 do 08.07.1992. godine je vidljivo da sjeverni veći dijelovi novoformiranih čestica i dalje su javne namjene, unutar koridora prometnice dok su južni dijelovi novoformiranih čestica kao i ostatak dosadašnjih čestica u radnoj zoni prema GUP-u iz 1986. Shodno tome procjeniteljica navodi kako prethodno navedeni podatak je mjerodavan kod načela prethodnog učinka, odnosno mjerodavne namjene su površine radnih zona.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine sukladno načelu prethodnog učinka: gospodarska namjena (G), 2. kategorija, koeficijent iskoristivosti 0,9.

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

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

Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz čl. 49. – 54. Zakona.

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 četiri glasa za i jedan suzdržan.

Točka 6.

Procjeniteljica Nedjeljka Čengija, dipl. ing. građ., izradila je u listopadu 2024. procjembeni elaborat oznake 53/Z/2024 radi određivanja tržišne vrijednosti nekretnine oznake z.k.č. 6098/425 površine 9001 m², zk.ul. 50057 k.o. Grad Zagreb u skladu s pravomoćnom Lokacijskom dozvolom, KLASA: UP/I-350-05/23-01/000221, URBR.: 251-10-21-1/024-23-7 od 28. rujna 2023. za gradnju građevine – Odgojno obrazovni centar Islamske zajednice u Hrvatskoj (gimnazija i učenički dom) i transformatorske stanice NTS 1311. Elaborat je izrađen u svrhu raspisivanja javnog natječaja za prodaju zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba, prema zadatku naručitelja KLASA: 940-02/23-04/3 od 29. kolovoza 2024.

Predmetna nekretnina se prema važećem GUP-u grada Zagreba nalazi na površinama javne i društvene namjene (D). Slijedom navedenoga, procjeniteljica je detaljno opisala položaj procjenjivane nekretnine i provela očevid na nekretnini, te je izvršila uvid u povijesnu prostorno plansku dokumentaciju na osnovu koje je primjenom načela prethodnog učinka članak 47. stavak 1. Zakona utvrdila obilježja nekretnine.

Procjeniteljica je nakon uvida u povijesnu prostorno plansku dokumentaciju, temeljem okolne izgrađenosti i izdane lokacijske dozvole (članak 4. st. 1. podst. 3. i 21. Zakona), utvrdila slijedeća obilježja procjenjivane nekretnine: mješovita – pretežito stambena namjena (M1), koeficijent iskoristivosti 1,2, 1. kategorija zemljišta.

Prema grafičkom prikazu GUP-a iz 2003. godine predmetna nekretnina nalazi se na površinama mješovite namjene (M), urbano pravilo (3.2.) nova regulacija na neizgrađenom prostoru za koji prostor je obavezno donošenje detaljnijeg plana. Prema programskim smjernicama GUP-a 2003. (članak 83.) na prostoru površina mješovite namjene (M) Savice – Šanci moguće je uređenje prema urbanim pravilima iz članka 76., a u kontaktnoj zoni s postojećim individualnim građevinama prema urbanim pravilima iz članka 71. i članka 74. Slijedom navedenog za predmetnu nekretninu obilježja za procjenu vrijednosti mogu se utvrditi prema članku 71. ili 74. iz razloga što se predmetna nekretnina nalazi u blizini postojećih individualnih građevina. Za predmetnu nekretninu izdana je lokacijska dozvola za gradnju građevine - Odgojno obrazovni centar Islamske zajednice u Hrvatskoj (gimnazija i učenički dom) i transformatorske stanice NTS 1311. Prema lokacijskoj dozvoli KLASA: UP/I-350-05/23-01/000221, URBR.: 251-10-21-1/024-23-0007 od 28. rujna 2023. ukupna građevinska bruto površina iznosi cca 7417,40 m² (odgojno obrazovni centar cca 7361,90 m² i trafostanica cca 55,50 m²), koeficijent iskoristivosti građevne čestice (nadzemno) k_{in} iznosi cca 0,82 (ista u prilogu elaborata).

Iako je prema lokacijskoj dozvoli koeficijent iskoristivosti građevne čestice (nadzemno) k_{in} iznosi cca 0,82, pri utvrđivanju koeficijenta iskoristivosti u pravilu se uzima najveća dopuštena iskoristivost ako je ona u okolišu stvarno moguća, članak 11. stavak 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Prema tekstualnom dijelu GUP-a iz 2003. godine u članku 71. i 74. propisan je najveće dopušteni k_i 1,2, koji je utvrdila i procjeniteljica.

Procjeniteljica je ishodila izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1. i 4. Zakona, a nekretnine iz izvotka pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima traženima u zahtjevu za izdavanje izvotka. Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 23. st. 2. i čl. 24. st. 1. Zakona.

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

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

Točka 7.

Procjeniteljica Nedjeljka Čengija, dipl. ing. građ., izradila je u listopadu 2024. procjembeni elaborat oznake 54/Z/2024 radi određivanja tržišne vrijednosti 8598/48687 dijela z.k.č. 6098/3 površine 48687, upisane u zk.ul. 50057 k.o. Grad Zagreb, novoformirana z.k.č. 6098/428 površine 8598 k.o. Grad Zagreb formirana sukladno RN-167/2024 k.o. Žitnjak (prema katastru oznaka nekretnine k.č. 663/2 površine 8598 m² k.o. Žitnjak) . Elaborat je izrađen u svrhu prodaja neposrednom pogodbom predmetnog zemljišta koje čini građevinsku česticu legalizirane građevine – zgrade javne namjene – džamije prema zadatku naručitelja KLASA: 940-13/13-01/61 od 29. kolovoza 2024.

Predmetna nekretnina se prema važećem GUP-u grada Zagreba nalazi na površinama javne i društvene namjene - vjerske (D8). Slijedom navedenoga, procjeniteljica je detaljno opisala položaj procjenjivane nekretnine i provela očevid na nekretnini, te je izvršila uvid u povijesnu prostorno plansku dokumentaciju na osnovu koje je primjenom načela prethodnog učinka članak 47. stavak 1. Zakona utvrdila obilježja nekretnine. kao zemljište mješovite – pretežito stambene namjena (M1), koeficijenta iskoristivosti 1,2, 1. kategorije zemljišta. Procjeniteljica je ishodila izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1. i 4. Zakona, a nekretnine iz izvatka pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima traženima u zahtjevu za izdavanje izvatka. Pravilno je odabrana poredbeni metoda sukladno članku 23. st. 2. i čl. 24. st. 1. Zakona.

Kakvoća zemljišta nije točno utvrđena.

Procjeniteljica u procjembenom elaboratu utvrđenu kakvoću zemljišta obrazlaže pozivanjem naprogramsku analizu PUP-a Borovje 1981. godine razvidno je da se u obuhvatu planirala gradnja u 16 zona; stambene, zdravstvene, poslovne i dr. namjene, također je planirana i gradnja džamije. Navodi da je građevinska dozvola za gradnju džamije izdana 1987. godine, izgradnja iste nije izvršena u cijelosti prema izdanoj dozvoli (str. 3 RIS-a), slijedom čega je naknadno ishodoeno Rješenje o izvedenom stanju 19. svibnja 2017. godine, a na osnovu kojeg je izdano Rješenje o utvrđivanju građevinske čestice koja odgovara postojećoj k.č. 663/2 površine 8598 m² k.o. Žitnjak, koja površina je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.

Izložena argumentacija za utvrđivanje kakvoće zemljišta nije točna jer se ne odnosi na predmetno zemljište. Naime, zemljište se u neprekinutom nizu od izmjena i dopuna GUP-a iz godine 1971. do danas, uključujući GUP iz godine 2003., nalazi u budućim odnosno trajnim površinama javne namjene. Tu činjenicu ne može promijeniti plan nižega reda (PUP ili UPU) budući da, prema hijerarhiji prostornih planova, plan nižega reda mora biti u skladu s planom višega reda. Stoga je valjalo primijeniti načelo prethodnog učinka (čl. 47. i 49. Zakona) koje vodi do GUP-a iz 1971. godine prije izmjena dopuna u namjenu „12 – šume, zaštitno zelenilo i parkovi“. U dosadašnjoj praksi Procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba i Visokog procjeniteljskog povjerenstva (procjena vrijednosti zemljišta na okretištu Prečko) spomenuta namjena je na neizgrađenom zemljištu izjednačena s današnjom namjenom „Z – zaštitne zelene površine“. Ističe se da bi u slučaju izgrađenog ili većim dijelom izgrađenog građevinskog zemljišta prije stupanja na snagu GUP-a 1971. predmetna namjena bila relevantna samo za utvrđivanje naknade za gubitak prava, dok bi se stvarna izgrađenost odnosno stvarna kakvoća zemljišta prije donošenja spomenutog GUP-a mogla uzeti u obzir u okviru naknade za posljedične gubitke na temelju utvrđenih životnih

uvjeta i uvjeta korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći tu nekretninu, uzimajući u obzir poštenu ravnotežu između zahtjeva općeg interesa i prava pojedinca na mirno uživanje svojega vlasništva. Međutim, u procjembenom elaboratu nisu navedeni niti priloženi izvori koji bi dokazali da se u konačnici ne radi o zaštitnom zelenilu. Konačno, pozivanje na izdane dozvole u neposrednom susjedstvu za gradnju građevine - Odgojno obrazovnog centra Islamske zajednice u Hrvatskoj (gimnazija i učenički dom) i transformatorske stanice NTS 1311 - također nije relevantno jer se radi upravo o građevinama javne i društvene namjene te infrastrukture koje se sukladno prostornom planu upravo grade na budućim površinama javne namjene pa njihovi parametri (najveća dopuštena iskoristivost) nisu od utjecaja na vrijednost procjenjivanog zemljišta.

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 četiri glasa za i jedan suzdržan.

Točka 8.

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

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 ne pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine. Naime, procjenitelj je trebao zatražiti izvadak iz ZKC-a koji sadrži kupoprodajne cijene za zemljišta 2. kategorije.

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.

Procijenjena vrijednost nije zaokružena sukladno čl. 68. stavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

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

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 četiri glasa za i jedan suzdržan.

Točka 9.

Procjeniteljica Vlatka Ban, dipl. ing. arh., izradila je u listopadu 2024. procjembeni elaborat radi određivanja tržišne vrijednosti nekretnine oznake z.k.č. 198/24 površine 7541 m² k.o. Klara. Elaborat je izrađen u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa, sve prema zadatku naručitelja – URIHO.

Procjeniteljica detaljno opisuje položaj procjenjivane nekretnine i provodi očevid na nekretnini. Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3. i 21. Zakona utvrdila je obilježja procjenjivane nekretnine:

- za južni dio (veći dio nekretnine) - poslovna namjena (K1), koeficijent iskoristivosti 2,0, 1. kategorija zemljišta (Važeći GUP)
- za sjeverni dio (cca 1000 m²) - prema načelu prethodnog učinka procjeniteljica je utvrdila namjenu radne zone, koeficijent iskoristivosti 2,0, 1. kategorija zemljišta (GUP 1986.)

Upitna je utvrđena kategorija zemljišta za južni dio nekretnine, ne samo radi svog oblika već i radi pristupa nekretnini, isti nije u skladu s člankom 38. GUP-a, u kojem je propisana širina postojeće ulice 9 m za građevine u zonama G, I, K1 i K2. Nadalje, južni dio parcele prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji nalazi se na površinama gradskog projekta (GP) za koje područje je potrebno provesti javni natječaj, slijedom čega nekretnina ne može biti 1. kategorije. Sjeverni dio nekretnine koji se prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji nalazi na površini javne i društvene namjene (D) procjeniteljica je prema načelu prethodnog učinka ispravno utvrdila namjenu – radne zone.

Procjeniteljica je ishodila izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1. i 4. Zakona, a nekretnine iz izvatka pokazuju podudarna obilježja s obilježjima zatraženim u izvatku iz ZKC-a. Kako se radi o zemljištu 2. kategorije potrebno je od nadležne službe zatražiti novi izvadak iz ZKC-a.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 23. st. 2. i čl. 24. st. 1. Zakona. Međutim, radi krivo utvrđenog obilježja nekretnine u pogledu kategorije tržišna vrijednost iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona nije pravilno utvrđena.

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 četiri glasa za i jedan suzdržan.

DOPUNE ELABORATA:

1.Točka dopune:

Procjeniteljica Nedjeljka Čengija, dipl.ing.građ. je dana 12.07.2023. izradila dopunu procjembenog elaborata br. 55/GZ/Z/2023-D1 za nekretnine oznake z.k.č. 4312/5, 4312/6, 4312/7, 4312/8 i 4312/9 sve k.o. Trnje koja u naravi predstavlja zemljište površine 45 m² u postupku rješavanja imovinsko-pravnih odnosa nakon legalizacije.

37. sjednica Procjeniteljskog povjerenstva 7. studenog 2024.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 8. sjednici održanoj 29. veljače 2024. za točku 2. dalo djelomično pozitivno mišljenje na elaborat. Primjedba se odnosila na izračun jedinične cijene. Procjeniteljica je uvažila primjedbe Povjerenstva te je izvršena korekcija procjemenog elaborata.

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

Mišljenje je doneseno četiri glasa za i jedan suzdržan.

2.Točka dopune:

Procjenitelj je uvažio primjedbe povjerenstva te prilikom izračuna međuvremenskog izjednačenja koristi pravilne indekse.

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

Mišljenje je doneseno četiri glasa za i jedan suzdržan.

3.Točka dopune:

Procjeniteljica Nedjeljka Čengija, dipl.ing.građ. je dana 03.10.2024. izradila dopunu procjemenog elaborata br. 42/Z/2024 za nekretnine oznake z.k.č. 620/5 k.o. Grad Zagreb u postupku prodaje zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba radi formiranja nove građevne čestice.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 30. sjednici održanoj 19. rujna 2024. za točku 1. dalo djelomično pozitivno mišljenje na elaborat. Primjedba se odnosila na izračun jedinične cijene. Procjeniteljica je uvažila primjedbu Povjerenstva te je izvršena korekcija procjemenog elaborata.

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

Mišljenje je doneseno četiri glasa za i jedan suzdržan.

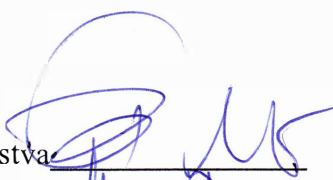
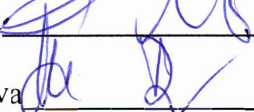
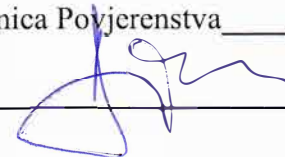
RAZNO:

1.Točka razno:

Procjeniteljsko povjerenstvo je raspravilo problematiku evaluacije zaštitnog zelenila. Naime prisutan je veliki rasad kupoprodajnih cijena zbog primarno legitimnih obilježja kakvoće. Međutim, preporučuje se detaljnija provjera kod ekstremnih iznosa kupoprodajnih cijena. Mišljenje je doneseno četiri glasa za i jedan suzdržan.

Dovršeno u 15:25 sati.

Za Procjeniteljsko povjerenstvo:

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE Zemljište

1. DOPUNA ELABORATA



NEKRETNINA:

Zemljište

LOKACIJA:

zk.č.br. 198/24, k.o. Klara,
ZK uložak 109355

NARUČITELJ:

URIHO, Zagreb, Avenija Marina Držića 1,
OIB:77931216562

IZRADILA:

Vlatka Ban, dia,

Stalni sudski vještak za graditeljstvo, graditeljsku
baštinu i procjenu nekretnina



URED OVLAŠTENE ARHITEKTICE VLATKA BAN
Kneza Borne 30, Zagreb, OIB 75841558108

Zagreb, 19. studenog 2024. god.

SADRŽAJ

1. UVOD

- općenito
- obrazloženje dopune

2. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

3. PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA ZEMLJIŠTA

4. PRILOZI:

- Dopis uz izvadak iz ZKC-a

OPĆI PODACI



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-206/2021
Zagreb, 12. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Vlatke Ban, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Vlatka Ban (OIB 75841558108), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Kneza Borne 30, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO, GRADITELJSKU BAŠTINU I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dana 25. siječnja 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Vlatke Ban za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo, graditeljsku baštinu i procjenu nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositeljica zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-635/16 od 25. studeni 2016. imenovana stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo, graditeljsku baštinu i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnijela zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovana.

S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositeljica zahtjeva nije dužna polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

Nakon što je utvrđeno da imenovana ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković



1.UVOD

NARUČITELJ: **URIHO, Zagreb, Avenija Marina Držića 1,
OIB:77931216562**

ZADATAK: **UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE-
ZEMLJIŠTA**

SVRHA: **Kupoprodaja**

NEKRETNINA: **Zemljište**

LOKACIJA: **k.č.br. 198/24 k.o. Klara,
ZK uložak 109355**

Na zahtjev naručitelja za predmetno zemljište na k.č.br. 198/24 k.o. Klara, veličine 7.541 m² izrađen je Procjembeni elaborat koji je predan naručitelju dana 05.11.2024. Dana 08.11.2024. održan je sastanak Procjemenog povjerenstva na kojem su dane primjedbe na elaborat:

Točka 9.

Procjeniteljica Vlatka Ban, dipl. ing. arh., izradila je u listopadu 2024. procjembeni elaborat radi određivanja tržišne vrijednosti nekretnine oznake z.k.č. 198/24 površine 7541 m² k.o. Klara. Elaborat je izrađen u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa, sve prema zadatku naručitelja – URIHO.

Procjeniteljica detaljno opisuje položaj procjenjivane nekretnine i provodi očevid na nekretnini. Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3. i 21. Zakona utvrdila je obilježja procjenjivane nekretnine:

- za južni dio (veći dio nekretnine) - poslovna namjena (K1), koeficijent iskoristivosti 2,0, 1. kategorija zemljišta (Važeći GUP)
- za sjeverni dio (cca 1000 m²) - prema načelu prethodnog učinka procjeniteljica je utvrdila namjenu radne zone, koeficijent iskoristivosti 2,0, 1. kategorija zemljišta (GUP 1986.)

Upitna je utvrđena kategorija zemljišta za južni dio nekretnine, ne samo radi svog oblika već i radi pristupa nekretnini, isti nije u skladu s člankom 38. GUP-a, u kojem je propisana širina postojeće ulice 9 m za građevine u zonama G, I, K1 i K2. Nadalje, južni dio parcele prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji nalazi se na površinama gradskog projekta (GP) za koje područje je potrebno provesti javni natječaj, slijedom čega nekretnina ne može biti 1. kategorije. Sjeverni dio nekretnine koji se prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji nalazi na površini javne i društvene namjene (D) procjeniteljica je prema načelu prethodnog učinka ispravno utvrdila namjenu radne zone.

Procjeniteljica je ishodila izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1. i 4. Zakona, a nekretnine iz izvatka pokazuju podudarna obilježja s obilježjima zatraženim u izvatku iz ZKC-a. Kako se radi o zemljištu 2. kategorije potrebno je od nadležne službe zatražiti novi izvadak iz ZKC-a.

Pravilno je odabrana poredbeni metoda sukladno članku 23. st. 2. i čl. 24. st. 1. Zakona. Međutim, radi krivo utvrđenog obilježja nekretnine u pogledu kategorije tržišna vrijednost iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona nije pravilno utvrđena.

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 četiri glasa za i jedan suzdržan.

Predmet ove dopune procjembenog elaborata je izmjena nalaza vezana uz promjenu kategorije zemljišta iz kategorije 1 u kategoriju 2, za koju je zatražen novi izvadak iz ZKC-a. Izrađena je dopuna elaborata koji s elaboratom od 05.11.2024. čini cjelinu.

Datum očevida: 10.10.2024.

Dan vrednovanja: 10.10.2024.

Dan kakvoće: 10.10.2024.(za južni dio čestice – K1)
1986. godina (za sjeverni dio čestice – D, sukladno načelu
prethodnog učinka)

Prostorni plan

Prema GUP-u Grada Zagreba, predmetno se zemljište nalazi unutar područja prostorno planskih oznaka:

K1 – gospodarska namjena – poslovna i

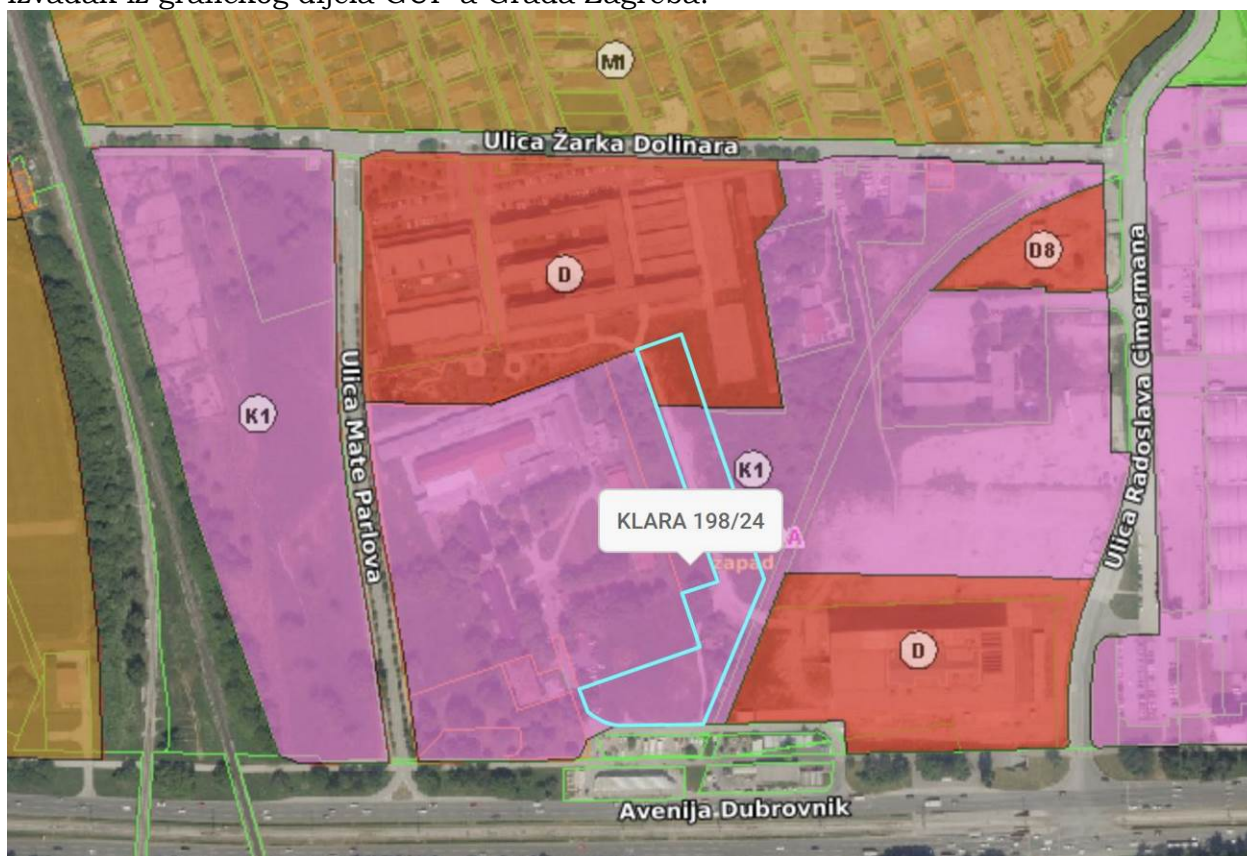
D – javna i društvena namjena,

Urbano pravilo 2.10. - uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene, ali unutar iznimke urbanog pravila.

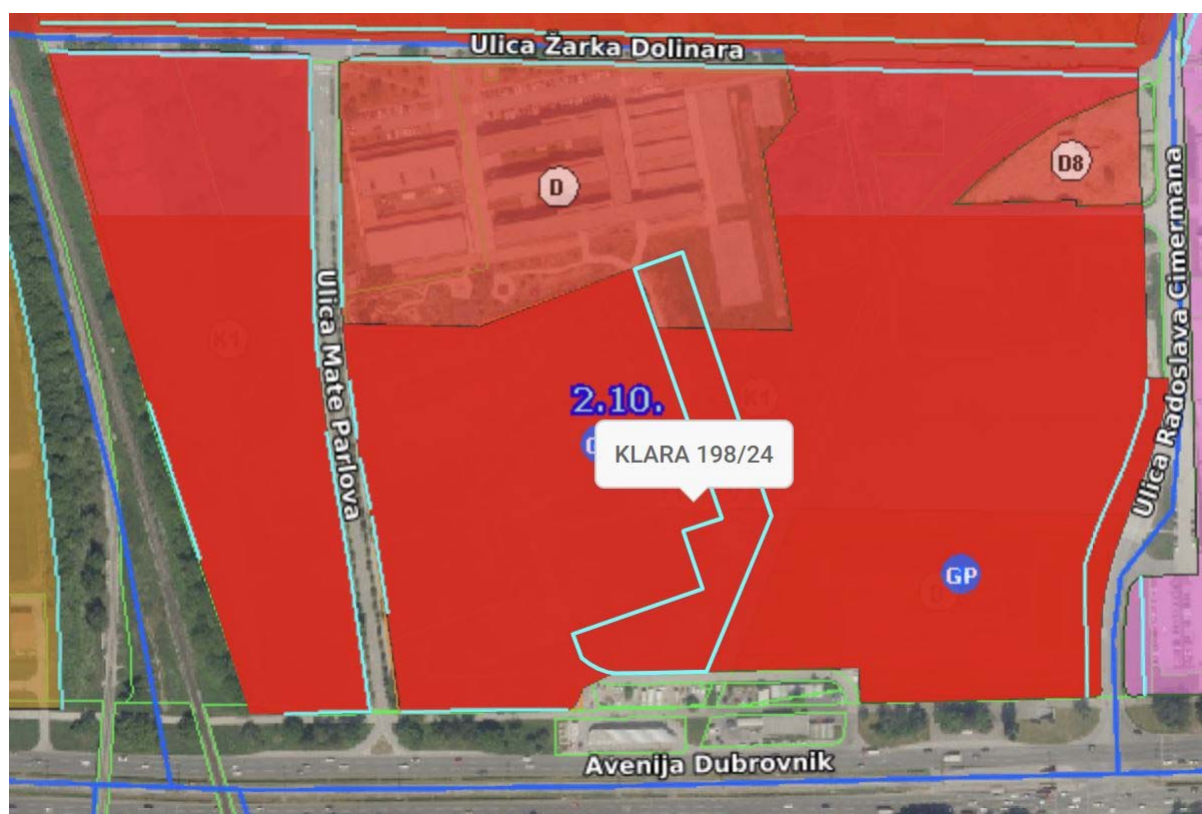
Sve promatramo kao:

prema dostupnoj dokumentaciji očitani su uvjeti građenja za k.č.br. 198/24, k.o. Klara u površini od 7.541m² - Poslovna namjena (K1), mjera građevinskog korištenja 2,0 (koef. iskoristivosti), 2. kategorija zemljišta zbog pristupa nekretnini koji nije u skladu s čl.38. GUP-a u kojem je propisana širina postojeće ulice 9 m za građevine u zoni K1, također se nalazi na površini gradskog projekta GP gdje je potrebno provesti javni natječaj što smanjuje kategorizaciju zemljišta.

Izvadak iz grafičkog dijela GUP-a Grada Zagreba:



K1	GOSPODARSKA NAMJENA – POSLOVNA
D	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA



2.10 Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene



IZNIMKA URBANOG PRAVILA

Izvadak iz tekstualnog dijela GUP-a Grada Zagreba:

Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene (2.10.) - prostori javne i društvene namjene (Aleja G. Šuška, Klin, Jankomir, bolnice), zona gospodarske namjene (Klara, Radnička cesta, Žitnjak, Slavenska avenija - sjever, Ravnice, Oporovečka ulica, Prilaz baruna Filipovića, Ilica, Šanci, Dugave - jug, Slobodština - jug, Blato - Lanište, URIHO, Avenija Većeslava Holjevca - zapad, istok, Delci, Jakuševac - jug, Novi Petruševac i Jankomir), malo poduzetništvo (Servisna zona Retkovec, Savica - Šanci, Melištice), sportsko-rekreacijska namjena s gradnjom (ŠRC Veslačka, ŠRC Chromos - Savica, Kruga, Cvjetno, Hipodrom, Termalno kupalište Blato, ŠRC Jakuševac, ŠRC Siget, ŠRC Slobodština), sportsko-rekreacijska namjena bez gradnje (Mrzlo polje, dolina potoka Bliznec, dolina potoka Štefanovec, Trokut, Otočec, Klara, Dugave, Jakuševac, Golf centar Zagreb), posebna namjena, infrastruktura sustavi (Resnik, TE-TO, Petruševac, Autobusni kolodvor), groblja i drugi prema grafičkom prikazu.

Opća pravila:

- uređenje cjelina, vrijednih građevina i zelenih površina te komunalne opreme;
- dovršetak prostora novom gradnjom i uređenje otvorenih površina u funkciji osnovne namjene;
- u svim namjenama omogućuje se gradnja više građevina na jednoj građevnoj čestici;
- na površinama javne i društvene, gospodarske, sportsko-rekreacijske, posebne namjene te na površinama infrastrukturnih sustava i groblja ograde se mogu graditi i više od 1,50 m radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja;
- omogućuje se zadržavanje postojećih građevina kojih namjena nije u skladu s planiranom namjenom i njihova rekonstrukcija u postojećim gabaritima bez mogućnosti povećanja;
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode, na kulturnim dobrima i na nalazištima strogo zaštićenih i ugroženih biljnih vrsta na ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke;
- obvezno je uređenje prostora prema: UPU proširenje groblja Mirogoj, UPU Groblje Miroševac - jug i UPU Groblje Miroševac - istok, UPU Groblje Sv. Klara, UPU Groblje Čučerje, UPU Groblje Šestine, UPU Groblje Stenjevec, UPU Groblje Jakuševac, UPU Termalno kupalište Blato.

Detaljna pravila

a) javna i društvena namjena:

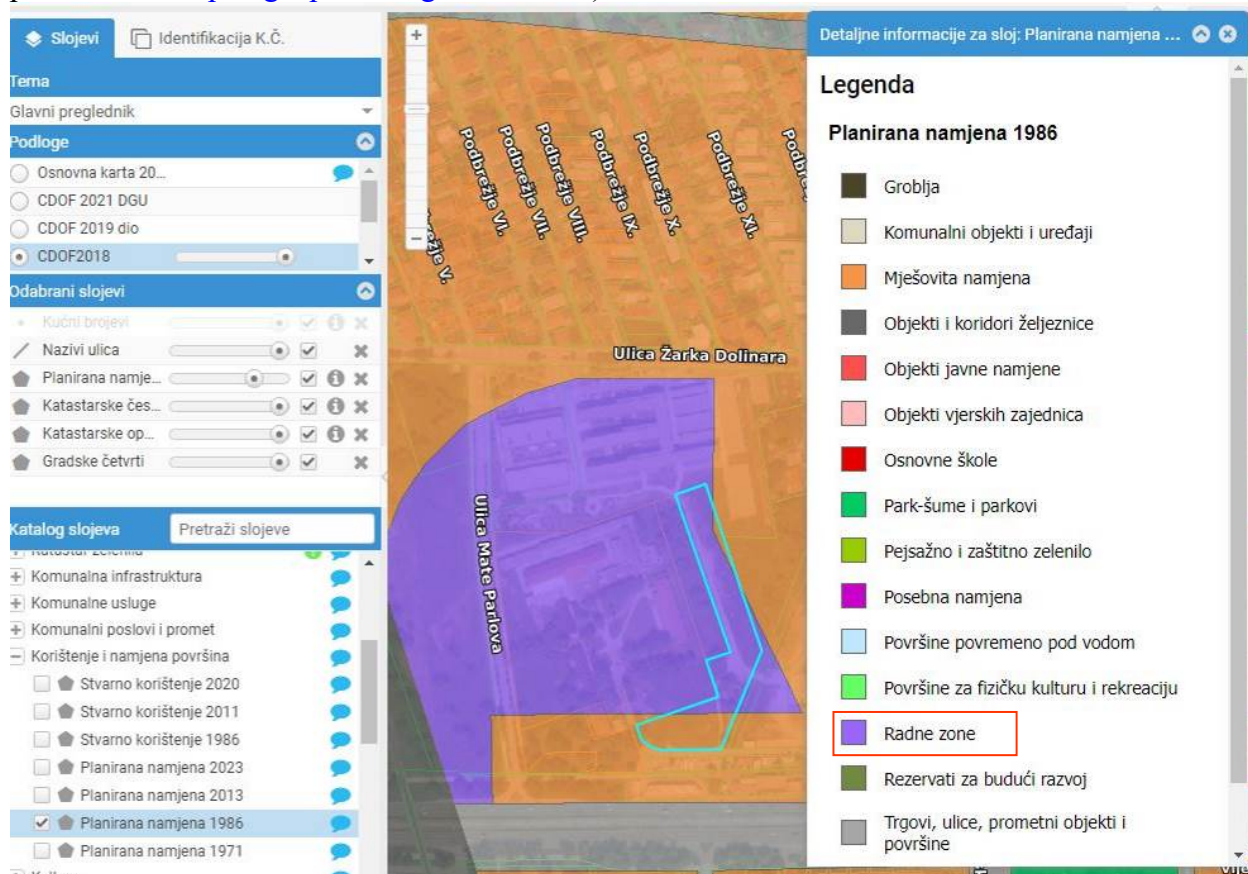
- gradnja novih građevina;
- građevna čestica oblikuje se prema normativima za određenu namjenu (škole, dječje ustanove i sl.);
- najveća izgrađenost građevne čestice je 40%;
- najmanji prirodni teren je 30% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice, parkovno uređen;
- najveća visina je šest nadzemnih etaža; građevina može imati i veći broj etaža ako je to vezano uz funkciju građevine ili lokalne uvjete; novu gradnju nije moguće planirati na postojećim hortikulturno-uređenim površinama;
- obavezan je smještaj vozila na građevnoj čestici prema normativima ove odluke (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice);
- najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice je $h/2$ (polovica visina), osim od postojeće ili planirane javnoprometne površine;
- za gradnju novih građevina obavezan je javni natječaj osim ako člankom 99. ove odluke nije određeno drugačije;
- rekonstrukcija i interpolacija moguća je prema pravilima za novu gradnju, bez obaveze natječaja; u rekonstrukciji i gradnji nove građevine umjesto postojeće postojeća izgrađenost građevne čestice i visina, veće od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja; najmanji prirodni teren je postojeći.

b) gospodarska namjena (proizvodna, poslovna, trgovački kompleksi i ugostiteljsko-turistička namjena)

- gradnja novih i rekonstrukcija postojećih građevina;
- najmanja građevna čestica je 1000 m², osim prigodom rekonstrukcija i interpolacija na postojećim manjim građevnim česticama;
- omogućuje se gradnja slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 50%;
- najmanji prirodni teren je 20% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja ulice;
- najveći k_{in} za proizvodnu namjenu i trgovačke komplekse 1,2, a 2,0 za poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu; k_{in} može biti i veći ako je to rezultat razrade prostora urbanističkim planom uređenja;
- visina i broj etaža građevine određuje se ovisno o tehnologiji i namjeni;
- obavezan smještaj vozila na građevnoj čestici prema normativima ove odluke za određenu namjenu (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice);
- građevni pravac u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina;
- najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice je $h/2$, ali ne manje od 3,0 m, osim od javnoprometne površine ili površine rezervirane za proširenje postojeće ulice;
- za proizvodnu namjenu i trgovačke komplekse planirati zelenu tampon-zonu širine minimalno 10 m prema ostalim namjenama, osim prema javnoprometnim površinama;
- u gradnji nove građevine umjesto postojeće postojeća izgrađenost građevne čestice, k_i i visina veći od propisanih mogu se zadržati, ali bez povećavanja; najmanji prirodni teren je postojeći;

- arhitektonska kompozicija i oblikovanje građevina moraju biti primjereni karakteru zone, osobito na potezima uz gradske avenije koji definiraju ulaz u grad;
- prigodom prenamjene (restrukturiranja) i promjene prostorne organizacije većih postojećih radnih kompleksa moguća je prenamjena dijela ili cjeline u različite prostore uredskog poslovanja, trgovine, kulture, znanosti, zabave, rekreacije i hotele; na lokacijama postojećih industrijskih pogona mogu se smjestiti i trgovački centri koji moraju biti prilagođeni urbanom prostoru tipologijom i ponudom "gradske robne kuće" (trgovački kompleksi K2 su isključeni), te s parkiralištem na površini terena koje osigurava najviše trećinu potreba za parkiranjem (ostatak potrebnih PGM-a podzemno ili u sklopu građevine); eventualno, dijeljenje na manje cjeline moguće u skladu s propozicijama za gradnju novih i rekonstrukciju postojećih građevina, uz uvjet da se ne može graditi na uređenim zelenim površinama;
- iznimno na prostoru zone K1 na Kajzerici, istočno od željezničke pruge omogućuje se gradnja kompleksa URIHO-a, što uključuje polivalentni rehabilitacijski centar i proizvodni pogon, dom za osobe s invaliditetom, te ostale prateće sadržaje, a na preostalom dijelu zone K1 - gradskoga projekta istočno od planirane prometnice, sjeverno od Avenije Dubrovnik i zapadno od Zagrebačkog velesajma, omogućuje se gradnja i stambenih i stambeno-poslovnih građevina;

Planirana namjena prema GUP-a Grada Zagreba (1986. godina, preuzeto sa mrežnog pretraživača <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>):



Kako se dio predmetnog zemljišta nalazi unutar površina javne namjene - D, za određivanje namjene poredbenih transakcija primjenjuje se pravilo prethodnog učinka. Promatra se namjena zemljišta unutar najstarijeg dostupnog prostornog plana, a to je u ovom slučaju GUP Grada Zagreba (1986. godina, preuzeto sa mrežnog pretraživača <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>), na promatranom zemljištu se i dalje nalazi najvećim dijelom površina radne zone (industrija), a radne zone iz godine 1986. usporedive su s današnjom namjenom - gospodarska namjena – K1. na kojoj se prema čl 13. GUP-a mogu graditi i građevine proizvodne namjene.

U skladu s navedenim zaključujem kako dio predmetnog zemljišta koji je u D zoni po pravilu prethodnog učinka također promatramo kao K1 zonu (gospodarske namjene) te cijelo zemljište procjenjujemo kao K1 zonu.

2. GEOMETRIJSKI PODACI

POVRŠINA

zk.č.br.	k.o.	broj zk. uložka	identifikacija	k.č.br.	k.o.	br. posjedovnog lista	površina u m ² prema zk. Izvratku	površina u m ² prema posj. listu
198/24	Klara	109355		198/24	Klara	2282	7.541	7.541
ukupno:							7.541	7.541

3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

vrsta nekretnine: zemljište

status: neizgrađeno građevinsko zemljište

namjena: K1 – gospodarska namjena – poslovna i
D – javna i društvena namjena,
Urbano pravilo 2.10. - uređenje, zaštita i urbana obnova
kompleksa jedne namjene, unutar iznimke urbanog pravila
Ki je 2.0

opis čestice: riječ je o zemljišnoknjižnoj čestici k.č.198/24, unutar k.o. Klara ukupne ploštine prema zemljišnoj knjizi i posjedovnom listu 7.541 m². Zemljište je neograđeno i neizgrađeno građevinama, ali na njemu postoji makadamski put, nalazi se na ravnom terenu, prekriveno je travom i drvećem, ima pristup na javnu prometnu površinu koja nije odgovarajuće širine, također se nalazi na površini gradskog projekta GP gdje je potrebno provesti javni natječaj što smanjuje kategorizaciju zemljišta

kategorija zemljišta: 2. kategorija

Prva kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Druga kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.

Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

4. PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2024. u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,3%. U odnosu na drugo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,5%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2023. za 5,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2023. za 10,6%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2024. u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 3,9%, za Jadran, za 4,1%, i za Ostalo, za 5,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 9,4%, za Jadran za 10,6%, a za Ostalo za 9,2%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

 DRŽAVNI ZAVOD za STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96

izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Zagreb, 3. listopada 2024., BROJ: CIJ-2024-2-1/2

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a..

Godišnji indeksni nizovi za zemljišta

Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je na 8. sjednici održanoj 29. veljače 2024. prihvatilo godišnje indeksne nizove za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2023.

Prema definiciji iz odredbe st. 1. podst. 8. članka 4. Zakona Indeksni nizovi su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Obuhvaćeno razdoblje u smislu odredbe čl. 4. st. 1. podst. 10. i 11. Zakona odnosi se na godišnje razdoblje, a sukladno odredbi čl. 26. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) indeksni nizovi izvede se osobito za cijene zemljišta, cijene stanova kao posebnih dijelova nekretnine i cijene obiteljskih kuća. Kao bazno razdoblje s indeksnim brojem 100 odabrana je godina 2015. budući je tako određeno i za indekse cijena stambenih nekretnina koje vodi Državni zavod za statistiku. (čl. 4. st. 1. podst. 8. Zakona).

Uzorkovanje je provedeno prema namjeni zemljišta, a unutar građevinskih područja provedeno je prema vrsti i mjeri građevinskog korištenja. Još jedan od kriterija za uzorkovanje je bio širi položaj odnosno područja koja obuhvaćaju više cjenovnih blokova s dovoljno usporedivim obilježjima. Konačno, kao kriterij za uzorkovanje korišten je i dovoljan broj raspoloživih podataka tj. kupoprodajnih cijena prikladnih nekretnina u razdoblju od godine 2012. do 2023. Indeksni brojevi izračunati su od godine 2012. do 2023. budući su poredbeni podatci iz tog razdoblja raspoloživi u eNekretninama, premda nisu svi evaluirani.

TABLICA I			
GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PPGZ I GUPA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2023.			
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Mješovita namjena (M, M1, M2)	Proizvodna namjena (I, G)	Godišnji indeksi cijena stambenih objekata DZS-a na području Grada Zagreba *podaci za prva 3 kvartala
Mjera građevinskog korištenja (Kin):	2.5 - 3.5	1.2 - 2.0	N/A
Kategorija:	1. - 3.	1. - 3.	N/A
Godina:	2023.	167.3	166.1
	2022.	145.2	137.8
	2021.	125.0	130.3
	2020.	118.3	121.7
	2019.	120.1	118.4
	2018.	116.8	114.6
	2017.	113.9	107.6
	2016.	113.3	105.2
	2015.	100.0	100.0
	2014.	95.7	97.6
	2013.	99.6	113.0
	2012.	100.2	117.1
OZNAKA NIZA	I-1	I-2	I-3

<https://zagreb.hr/godisnji-indeksni-nizovi-za-zemljista-2012-2023/159995>

Metoda procjenjivanja

Poredbena metoda korištena je za utvrđivanje trenutne vrijednosti predmetne nekretnine.

Poredbena metoda

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. Podaci o cijenama građevinskog zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su sa internetske aplikacije eNekretnine na internetskoj adresi - nekretnine.mgipu.hr.

Podatci o kupoprodajnim cijenama zemljišta

Od Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, služba za vrednovanje nekretnina grada Zagreba, zatražen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – poredbene kupoprodajne cijene za zemljišta koja se nalaze unutar područja prostorno planske oznake K1, odnosno prema odgovarajućoj namjeni građevinskog područja u odnosu na određenu predmetnu namjenu.

Procjenitelju je dostavljen Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaje zemljišta, ID Izvatka: 53114, KLASA: 940-01/24-028/823, URBROJ: 251-11-31/006-24-4, Zagreb, 11.11.2024. godine. Izvadak sadrži transakcije zemljišta koja su po svim relevantnim parametrima usporediva sa predmetnim zemljištem.

Izvadak sadrži 13 transakcija kupoprodaje zemljišta u cjenovnim blokovima: Zaprudski otok, Klara, Blato i Blato Novo. Sve transakcija su tražene 2. kategorije.

Nakon provedene analize dobivenog izvatka odbačene su sljedeće transakcije:

- transakcije pod rednim brojevima 9., 10., 11. i 12. su isključene jer se radi o transakcijama izrazito niske vrijednosti (u odnosu na ostale u izvatku), te ih nije moguće uskladiti s vrijednostima preostalih transakcija.

Preostale transakcije su preuzete u izračun, a riječ je o transakcijama pod rednim brojevima **1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8. i 13.** te se one mogu staviti u međusobni omjer koji zadovoljava matematičke uvjete procjene, a koje pokazuju dovoljnu podudarnost sa procjenjivanom nekretninom jer se radi o zemljištima iste namjene, te istih ili vrlo sličnih uvjeta građenja, pa je za njih izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje vidljivo u tablicama u nastavku.

Za preuzete transakcije korišteno je međuvremensko izjednačavanje prema godišnjim indeksnim nizovima za zemljišta na području GUP-a grada Zagreba za zemljišta najbližnje dostupne namjene (I, G).

Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: VLATKA BAN (75841558108)

ID Izvatka: 53114

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	JADRANSKA AVENUA, GRAD ZAGREB	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	ULICA SAVEZNE REPUBLIKE NJEMAČKE, GRAD ZAGREB	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	MIŠKININA ULICA, GRAD ZAGREB	MIŠKININA ULICA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	1451,1452	1451,1452	1924	1451,1452	1926	1925/1
6	K.O.	BLATO NOVO,BLATO NOVO	BLATO NOVO,BLATO NOVO	ZAPRUDESKI OTOK	BLATO NOVO,BLATO NOVO	ZAPRUDESKI OTOK	ZAPRUDESKI OTOK
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	3964	3964	1959	3964	321	2666
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	1982	991	1959	991	321	2666
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	2/4	1/4		1/4		
10	K.Č.	1451, 1452	1451	1924	1451, 1452	1926	1925/1
11	K.O.	BLATO	BLATO	ZAPRUDESKI OTOK	BLATO	ZAPRUDESKI OTOK	ZAPRUDESKI OTOK
12	NAMJENA	K1	K1	K1	K1	K1	K1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max	2;	2;	2;	2;	2;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	220,14	220,14	168,45	220,14	200,00	200,00
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	DA	DA
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	28.03.2022	10.12.2020	12.07.2021	13.11.2020	01.07.2021	01.07.2021
18	CIJENOVNI BLOK	BLATO JADRANSKA	BLATO JADRANSKA	HRELIĆ MIŠKININA	BLATO	HRELIĆ MIŠKININA	HRELIĆ MIŠKININA
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	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	MIŠKININA ULICA, GRAD ZAGREB	RIJEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	RIJEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	RIJEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	SISAČKA CESTA II. ODVOJAK, GRAD ZAGREB	SISAČKA CESTA II. ODVOJAK, GRAD ZAGREB	ULICA ŽARKA DOLINARA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	1927/1	772	772	769	2883	2883	3447/2
6	K.O.	ZEMLIŠNA KNJIGA	ZAPRUDESKI OTOK	BLATO NOVO	BLATO NOVO	KLARA	KLARA	KLARA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		1522	654	654	505	3275	3560
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		761	654	654	505	1637,50	1637,50
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					1/2	1/2	
10	K.Č.	KATASTAR	1927/1	772	772	769	2883	3447/2
11	K.O.		ZAPRUDESKI OTOK	BLATO	BLATO	BLATO	KLARA	KLARA
12	NAMJENA		K1	K1	K1	K1	K1	K1
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA		2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max						
		Kin max	2;	2;	2;	2;	2;	2;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		200,00	300,00	152,91	101,91	150,00	227,25
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV		DA	DA	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		01.07.2021	06.09.2023	23.03.2023	21.09.2021	14.05.2024	14.05.2024
18	CJENOVNI BLOK		HRELIĆ MIŠKININA	ROTOR ZAPAD	ROTOR ZAPAD	ROTOR ZAPAD	SV. KLARA JUG	SV. KLARA JUG
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
3	k.č. 1924 k.o. ZAPRUDESKI OTOK	CCA 700 M2 U NAMJENI M1

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi UL. MATE PARLOVA 0 odnosno na k.č. 198/24 k.o. KLARA, GRAD ZAGREB. Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku PARKIRALIŠTE VELESJAJAM ISTOK.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti 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: 940-01/24-028/823

URBROJ: 251-11-031/006-24-3

IZRADIO/IZRADILA:
SANJA PIGAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 11.11.2024.

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

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,PPPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,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 - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

IZRAČUN ZEMLJIŠTA –k.č.br. 198/24, k.o. Klara u površini od 7.541 m²
(poredbenom metodom)

Obilježja procjenjivane nekretnine					
katastarska čestica	Datum vrednovanja	Površina	koeficijent iskoristivosti (K _{is})	Namjena / Urbano / pravilo	Kategorija zemljišta
k.č. br. 198/24, k.o. Klara	10.10.2024.	7.541 m²	2,00	K1 / 2.10.	2.

Poredbene nekretnine							
Redni broj	katastarska čestica	Datum transakcije	Površina	koeficijent iskoristivosti (K _{is})	Namjena	Cijena €	Cijena €/m ²
1	k.č.br. 1451,1452, k.o. Blato Novo	28.3.2022.	1.982 m ²	2,00	K1	436.317	220,14
2	k.č.br. 1451,1452, k.o. Blato Novo	10.12.2020.	991 m ²	2,00	K1	218.159	220,14
3	k.č.br. 1924, k.o. Zaprudski otok	12.7.2021.	1.959 m ²	2,00	K1	329.994	168,45
4	k.č.br. 1451,1452, k.o. Blato Novo	13.11.2020.	991 m ²	2,00	K1	218.159	220,14
5	k.č.br. 1926, k.o. Zaprudski otok	1.7.2021.	321 m ²	2,00	K1	64.200	200,00
6	k.č.br. 1925/1, k.o. Zaprudski otok	1.7.2021.	2.666 m ²	2,00	K1	533.200	200,00
7	k.č.br. 1927/1, k.o. Zaprudski otok	1.7.2021.	761 m ²	2,00	K1	152.200	200,00
8	k.č.br. 772, k.o. Blato Novo	6.9.2023.	654 m ²	2,00	K1	196.200	300,00
13	k.č.br. 3447/2, k.o. Klara	13.12.2023.	3.560 m ²	2,00	K1	809.010	227,25

a) Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	katastarska čestica	Datum transakcije	Cijena €/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²
1	k.č.br. 1451,1452, k.o. Blato Novo	28.3.2022.	220,14	166,1	137,8	1,21	265,35
2	k.č.br. 1451,1452, k.o. Blato Novo	10.12.2020.	220,14		121,7	1,36	300,45
3	k.č.br. 1924, k.o. Zaprudski otok	12.7.2021.	168,45		130,3	1,27	214,73
4	k.č.br. 1451,1452, k.o. Blato Novo	13.11.2020.	220,14		121,7	1,36	300,45
5	k.č.br. 1926, k.o. Zaprudski otok	1.7.2021.	200,00		130,3	1,27	254,95
6	k.č.br. 1925/1, k.o. Zaprudski otok	1.7.2021.	200,00		130,3	1,27	254,95
7	k.č.br. 1927/1, k.o. Zaprudski otok	1.7.2021.	200,00		130,3	1,27	254,95
8	k.č.br. 772, k.o. Blato Novo	6.9.2023.	300,00		166,1	1,00	300,00
13	k.č.br. 3447/2, k.o. Klara	13.12.2023.	227,25		166,1	1,00	227,25

b) Interkvalitativno izjednačavanje - utjecaj spremnosti za gradnju i prava služnosti							
Redni broj	katastarska čestica	UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog 4)			UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA		Izjednačena cijena zbog utjecaja spremnosti za gradnju i prava služnosti
		Kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju	Udio vrijednosti	koeficijent preračunavanja	Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	
	Procjenjivana nekretnina	2.	100%		1,00	1,00	
1	k.č.br. 1451,1452, k.o. Blato Novo	2.	100%	1,00	1,00	1,00	265,35
2	k.č.br. 1451,1452, k.o. Blato Novo	2.	100%	1,00	1,00	1,00	300,45
3	k.č.br. 1924, k.o. Zaprudski otok	2.	100%	1,00	1,00	1,00	214,73
4	k.č.br. 1451,1452, k.o. Blato Novo	2.	100%	1,00	1,00	1,00	300,45
5	k.č.br. 1926, k.o. Zaprudski otok	2.	100%	1,00	1,00	1,00	254,95
6	k.č.br. 1925/1, k.o. Zaprudski otok	2.	100%	1,00	1,00	1,00	254,95
7	k.č.br. 1927/1, k.o. Zaprudski otok	2.	100%	1,00	1,00	1,00	254,95
8	k.č.br. 772, k.o. Blato Novo	2.	100%	1,00	1,00	1,00	300,00
13	k.č.br. 3447/2, k.o. Klara	2.	100%	1,00	1,00	1,00	227,25

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena €/m2	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosjeka
1	265	1,67	1%	1,67	3	prihvatljivo	prihvatljivo
2	300	36,78	14%	36,78	1.353	prihvatljivo	prihvatljivo
3	215	-48,94	-19%	48,94	2.396	prihvatljivo	prihvatljivo
4	300	36,78	14%	36,78	1.353	prihvatljivo	prihvatljivo
5	255	-8,73	-3%	8,73	76	prihvatljivo	prihvatljivo
6	255	-8,73	-3%	8,73	76	prihvatljivo	prihvatljivo
7	255	-8,73	-3%	8,73	76	prihvatljivo	prihvatljivo
8	300	36,32	14%	36,32	1.319	prihvatljivo	prihvatljivo
13	227	-36,43	-14%	36,43	1.327	prihvatljivo	prihvatljivo

Tržišna vrijednost zemljišta	7.541 m ²	x	263,68 €/m ²	=	1.988.385,99 €
Tržišna vrijednost zemljišta (zaokruženo)					1.990.000,00 €

Ukupna tržišna vrijednost nekretnine

**Tržišna vrijednost k.č.br. 198/24, k.o. Klara u
ploštini od 7.541 m² (zaokruženo)**

1.990.000,00 €

Elaborat je izrađen u tri (3) istovjetna primjerka od čega dva (2) za naručitelja a jedan (1) u pismohrani vještaka.

U Zagrebu, 19.11.2024.

Vlatka Ban, dia

**Stalna sudska vještakinja za
graditeljstvo, graditeljsku baštinu
i procjenu nekretnina**



4. PRILOZI

-dopis uz izvadak iz ZKC-a



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01/24-028/823
URBROJ: 251-11-31/006-24-4
Zagreb, 11.11.2024.

Vlatka Ban
Kneza Borne 30
ZAGREB 10000

PREDMET: k.č. 198/24 k.o. Klara
- izvadak ID: 53114
- 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 privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta za nekretninu oznake k.č. 198/24 k.o. Klara, koje se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Velesajam parkiralište istok.

Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC-a: poslovna namjena (K1), kategorija 2., mjera građevinskog korištenja 2,0, dan vrednovanja 9. studenog 2024. Izvadak sadrži transakcije zemljišta traženih obilježja koja se nalaze na području GUP-a Novi Zagreb.

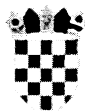
Za zahtjev za izdavanje izvotka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 26,54 EUR prema Tar. br. 1. i Tar. br. 19. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 156/22).

S poštovanjem

P. O. PROČELNICE

Voditeljica službe
Ruža Lisac, dipl. ing. građ.

 GRAD ZAGREB	Digitally signed by: SANJA PIGAC Date: 11-stu-2024 11:47:35 	IDN: C=HR O=GRAD ZAGREB 2.5.4.97=#130D4852363138 L=ZAGREB S=PIGAC G=SANJA CN=SANJA PIGAC SN=HR77364118322.1.34	
--	--	--	---



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: 940-01/24-018/40
URBROJ: 251-11-31/009-24-4
Zagreb, 21. studenog 2024.

Z A P I S N I K

39. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva sastavljen 21. studenog 2024. god. u sobi 108, Služba za procjenu vrijednosti nekretnina, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, Vodnikova 14.

Započeto u 13:30 sati.

Nazočni:

Za povjerenstvo:

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

Zapisničarka: Morena Far

NOVI ELABORATI:

1. OŠ I DV ČULINEC (Klasa predmeta: 940-01/24-019/261) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. TD:28-PGZ-2024 izrađenog u srpnju 2024. od tvrtke Brlić d.o.o., za dijelove zemljišta oznake z.k.č. 2366 i 2367/2 obje k.o. Resnik, nf. z.k.č. 2366/7 i 2367/10 boje k.o. Resnik
Izvjestitelj: Dubravka-Petra Lubin

2. ULICA LEKTRŠČICA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/243) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 047/2023/AMB izrađenog u veljači 2023. od tvrtke Ing ekspert d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 7242/1 k.o. Granešina Nova.
Izvjestitelj: Dean Čizmar
3. NOVOSELEČKI PUT (Klasa predmeta: 940-01/24-019/258) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. TD:22-PGZ-2024 izrađenog u svibnju 2024. od tvrtke Brlić d.o.o., za dijelove zemljište oznake z.k.č. 2847/2 k.o. Granešina, nf. z.k.č. 2847/6 k.o. Granešina u postupku izvlaštenja.
Izvjestitelj: Dinko Selak
4. HUZJANOVA ULICA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/372) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenih elaborata izrađenih u rujnu 2024. od stalnog sudskog vještaka Gorana Rumenovića, mag.ing.aedif., za zemljišta u postupku izvlaštenja;
4.1. Elaborat br. P-135-2024 za zemljište oznake z.k.č. 334/9 k.o. Stenjevec, površine 2 m².
4.2. Elaborat br. P-136-2024 za zemljište oznake z.k.č. 334/10 k.o. Stenjevec, površine 57 m².
Izvjestitelj: Dubravka-Petra Lubin
5. PROMETNICA A1, BREZOVIČKA CESTA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/300) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 24072506 izrađenog u kolovožu 2024. od stalnog sudskog vještaka Igora Rajčića, d.i.a., za zemljište oznake z.k.č. 2920/5 k.o. Brezovica u postupku osiguranja dokaza.
Izvjestitelj: Branimir Majčica
6. ULICA REMETE (Klasa predmeta: 940-01/24-019/222) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 24/Z/2024 izrađenog u svibnju 2024. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 894/8 k.o. Remete.
Izvjestitelj: Dubravko Ranilović
7. PRODUŽENA NEMETOVA I BIOKOVSKJE STUBE (Klasa predmeta: 940-01/24-019/223) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 963/24 PZ izrađenog u lipnju 2024. od stalnog sudskog vještaka Gordana Banića, s.s.i.a., za zemljište oznake z.k.č. 32/6 k.o. Šestine u postupku izvlaštenja.
Izvjestitelj: Branimir Majčica

DOPUNE ELABORATA:

1.Točka dopune: BAŠTIJANOVA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/22) - davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata izrađene u rujnu 2024. od stalnog sudskog vještaka Igora Cerara, dipl.ing.građ., za nekretninu oznake z.k.č. 1339/18 k.o. Vrapče u postupku osiguranja dokaza.

(negativno mišljenje na 13./2024 sjednici).

Izvjestitelj: Branimir Majčica

2.Točka dopune: ULICA RUDOLFA KOLAKA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/49) - davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata izrađene u listopadu 2024. od stalnog sudskog vještaka Tihomira Orečića, d.i.g., nekretninu oznake z.k.č. 2900/1 k.o. Granešina u postupku izvlaštenja.

(negativno mišljenje na 22./2024 sjednici).

Izvjestitelj: Dean Čizmar

3.Točka dopune: ULICA RUDOLFA KOLAKA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/59) - davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata br. P-177-2023 izrađene u rujnu 2024. od stalnog sudskog vještaka Gorana Rumenovića, mag.ing.aedif., za zemljište oznake z.k.č. 395/40 k.o. Sesvete novo i analiza preostalog dijela nekretnine oznake z.k.č. 395/4, površine 2598 m² u osiguranja dokaza.

(negativno mišljenje na 20./2024 sjednici).

Izvjestitelj: Dean Čizmar

Radi hitnosti postupka dodana je 4. točka dopune;

4.Točka dopune: JAVNI PARK - URIHO (Klasa predmeta: 940-01/24-019/384) - davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata izrađene u studenom 2024. od stalne sudske vještakinje Vlatke Ban, d.i.a., za zemljište oznake z.k.č. 198/24 k.o. Klara.

(negativno mišljenje na 37./2024 sjednici).

Izvjestitelj: Branimir Majčica

NOVI ELABORATI: 8 kom.

DOPUNE ELABORATA: 4 kom.

Mišljenje Povjerenstva je slijedeće:

NOVI ELABORATI:

Točka 1.

Procjeniteljica Marina Brlić, mag. ing. građ., izradila je u srpnju 2024. procjembeni elaborat oznake TD:28-PGZ-2024 radi određivanja tržišne vrijednosti, 564/2295 dijela z.k.č. 2366, površine 2295 m², k.o. Resnik (новоformirana z.k.č. 2366/7, površine 564 m², k.o. Resnik) i 184/1234 dijela z.k.č. 2367/2, površine 1234 m², k.o. Resnik (новоformirana z.k.č. 2367/10, površine 184 m², k.o. Resnik). Elaborat je izrađen u postupku potpunog izvlaštenja, radi izgradnje Osnovne škole s dvodijelnom sportskom dvoranom i dječjim vrtićem prema zadatku naručitelja KLASA: 943-04/23-004/25 od 29. travnja 2024.

Procjeniteljica opisuje položaj procjenjivane nekretnine i provodi očevid na nekretnini. Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21 i 43. Zakona utvrđena su obilježja procjenjivane nekretnine. Primjenom načela prethodnog učinka procjeniteljica je utvrdila sljedeća obilježja predmetne nekretnine: stambena namjena (S,M1), koeficijenta iskoristivosti 1,2, kategorija zemljišta 1. Procjeniteljica je za navedena obilježja nekretnine ishodila izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona.

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju razvidno je da se novoformirane nekretnine koje su predmet procijene nalaze na površinama javne namjene, dok prema GUP-u iz 1971. godine nalaze se na površinama „Šume, zaštitno zelenilo, parkovi“, danas utvrđena namjena mjerodavna je sa zaštitnim zelenim površinama (Z). Osnovne čestice protezale su se zapad – istok, ispravno je, kako je to i procjeniteljica navela da se zapadni dio nalazi na površinama mješovite pretežito stambene namijene, međutim, dio koji je predmet procjene je istočni i isti se prema GUP-u 1971. nalazi na površinama „Šume, zaštitno zelenilo, parkovi“ slijedom čega su ista mjerodavna obilježja za procjenu vrijednosti novoformiranih čestica oznake z.k.č. 2366/7 i 2367/10 k.o. Resnik.

Za utvrđivanje vrijednosti procjeniteljica je pravilno odabrala poredbenu metodu sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode je detaljno obrazložila u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona. Iako je procjeniteljica odabrala ispravnu metodu za utvrđivanje vrijednosti nekretnine, utvrđena vrijednost u elaboratu nije točna radi krivo utvrđenih obilježja nekretnine.

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 2.

Procjenitelj Žarko Željko, dipl.ing.građ., izradio je u veljači 2023. godine, procjembeni elaborat za z.k.č. 7242/1 k.o. Granešina Nova, površine 553 m², radi određivanja tržišne vrijednosti nekretnine. Elaborat je izrađen u svrhu izgradnje odvojka Ulice Lektrščica s komunalnom infrastrukturom, prema zadatku naručitelja KLASA: 360-02/24-009/2.

Procjenitelj je utvrdio obilježja procjenjivane nekretnine: stambena namjena (S) i mješovita namjena – pretežito stambena (M1), koeficijent iskoristivosti 0,6, 2. kategorija zemljišta.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 67. st. 1. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima dijela procjenjivane nekretnine. Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 23. st. 2. i čl. 24. st. 1. Zakona.

Procjenitelj navodi da je predmetna nekretnina oznake k.č. 7242/1 k.o. Granešina Nova formirana od osnovne čestice k.č. 7242 k.o. Granešina Nova. Iako je naveo bitnu činjenicu, procjenitelj se nije osvrnuo na preostale dijelove nekretnine, odnosno nije obrazložio ostvaruje li vlasnik nekretnine eventualne posljedične gubitke i posljedične dobitke. Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. Zakona djelomično su utvrđena ispravna obilježja procjenjivane nekretnine procjenjivane nekretnine glede kategorije zemljišta. Naime, sukladno GUP-u Grada Zagreba, nekretnine se nalaze unutar urbanog pravila Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog, središnjeg i istočnog djela

podsljemenskog područja (2.2.) prema kojem pravilu je u zoni stambene i mješovite namjene najmanja površina građevne čestice 600 m², najveća izgrađenost 30%, najveći GBP 400 m² za samostojeće i 300 m² za poluugrađene građevine i najveći koeficijent iskoristivosti $k_i=0,6$. Slijedom navedenih odredbi i činjenice da zapadni dio zemljišta prije parcelacije ima direktni pristup na javno prometnu površinu, navedeni dio je potrebno promatrati kao zemljište 1. kategorije, dok je ostatak zemljišta 2. kategorije. Nakon provedene parcelacije kojom se izdvaja dio za pristupnu prometnicu, postignuti su uvjeti za formiranje građevnih čestica na kojima je moguće ishoditi akte za gradnju. Slijedom navedenoga, preostali dio čestice oznake k.č. 7242/2 k.o. Granešina Nova postaje zemljište 1. kategorije, izuzev dijela u namjeni Z2, a dio u prometnici ostaje 2. kategorije. Izgradnjom pristupne prometnice, vlasnik nekretnine ima posljedični dobitak glede promjene u kategoriji. Za izračun posljedičnih dobitaka potrebno je ishoditi dodatni izvadak iz ZKC-a za zemljište 1. kategorije.

Pri procjeni iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu potrebno je u cijelosti postupiti sukladno članku 50. st. 4. Zakona. Navedeni članak propisuje da se iznos naknade u postupku izvlaštenja nekretnine dobiva kao zbroj naknade za gubitak prava i naknade za posljedične gubitke, od čega se oduzima naknada za posljedične dobitke. Dakle, prilikom procjene iznosa naknade za buduće površine javne namjene obvezno se moraju iskazati sve stavke, što u ovom slučaju nije obuhvaćeno.

Dodatno se pripominje da se radi o većoj površini preostalog dijela na kojem se ostvaruju dobici glede promjene kategorije, slijedom čega je moguće da ukupna naknada bude negativnog predznaka, u kojem slučaju je potrebno primijeniti Mišljenje o vrijednosti poljoprivrednog zemljišta za utvrđivanje minimalnog iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu na području Grada Zagreba dostupno na: <https://zagreb.hr/vazne-upute-ministarstva-i-procjeniteljskog-povjer/173620>.

Obzirom da nisu ispravno utvrđena sva obilježja nekretnine koja imaju utjecaj kod utvrđivanja vrijednosti, niti je utvrđena vrijednost nekretnine sukladno članku 50. st. 4 Zakona, tržišna vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona nije utvrđena sukladno odredbama Zakona.

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.

Točke 3.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3. i 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: mješovita namjena – pretežito stambena (M1), koeficijent iskoristivosti 1,2, 1. kategorija zemljišta.

Procjeniteljica je ishodila izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 67. st. 1. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

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

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

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

Točke 4.1.- 4.2.

Predmet procjene je zemljište unutar koridora predviđenog za rekonstrukciju - izgradnju Huzjanove ulice, koje se procjenjuje za potrebe utvrđivanja naknade u postupku potpunog izvlaštenja nekretnine.

Primjenom načela prethodnog učinka sukladno čl. 4. st. 1. podst. 3., 21. i 43. Zakona procjenitelj je utvrdio kakvoću predmetne nekretnine: za nekretninu oznake zk.č. 334/9 k.o. Stenjevec utvrđena je mješovita namjena (M), a za zk.č. 334/10 k.o. Stenjevec mješovita - pretežito poslovna namjena (M2), koeficijent iskoristivosti 3.5, 3. kategorija zemljišta. Obilježja su utvrđena prema odredbama GUP-a iz 2003. godine.

Namjena i kategorija zemljišta su ispravno utvrđene, međutim upitan je koeficijent iskoristivosti. Naime, prema čl. 83. GUP-a iz 2003., Nova regulacija na neizgrađenom prostoru (3.2.) u programskim smjernicama za Karažnik propisano je da je uređenje na površini mješovite namjene (M) moguće prema urbanim pravilima iz članka 71. i članka 76. GUP-a. Prema čl. 76. Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje (2.9.) u zoni mješovite namjene propisan je najmanji koeficijent iskoristivosti 2,0 i najveći koeficijent iskoristivosti 3,5 (BRP-a nadzemno/površina katastarske čestice ili katastarskih čestica unutar zahvata u prostoru). S obzirom da se navedeno urbano pravilo odnosi na sva područja visoke gradnje unutar GUP-a Grada Zagreba, te činjenice da je na promatranom području donesen UPU sa max dozvoljenim koeficijentom iskoristivosti 2,5, mišljenja smo da je sukladno čl. 11. st. 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15) navedeni koeficijent mjerodavan za procjenu prema načelu prethodnog učinka.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1. i 4. Zakona. Budući da u zbirci kupoprodajnih cijena na predmetnom području nisu bile dostupne poredbene transakcije zemljišta 3. kategorije, procjenitelj je utvrdio tržišnu vrijednost zemljišta 3. kategorije pomoću vremena čekanja i odgovarajuće kamatne stope na nekretninu (procijenjeni period vremena čekanja 13 godine, kamatna stopa na nekretninu 5,0%). Utvrđeno vrijeme čekanja od 13 godina se odnosi na vrijeme od trenutka donošenja GUP-a grada Zagreba iz 2003. godine do pravomoćnosti lokacijske dozvole 2016. godine. S obzirom da je vrijeme čekanja teško procjenjivo, mjerodavno bi bilo uzeti period od trenutka kada je za predmetno zemljište propisana obveza izrade prostornog plana užeg područja (2003.g.) do trenutka donošenja UPU-a (2005.g.).

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

Prilikom interkvalitativnog izjednačenja na str. 21. elaborata procjenitelj je zbog različite mjere građevinskog korištenja nekretnina proveo korekciju sukladno članku. 20. stavka 1. Pravilnika.

Kako je za zk.č. 334/10 k.o. Stenjevec utvrđena mješovita - pretežito poslovna namjena zemljišta (M2) čija je namjena stvaranje prihoda, valja primijeniti linearni pristup sukladno članku 21. Pravilnika.

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 5.

Procjenitelj Igor Rajčić, d. i. a., izradio je u kolovozu 2024., procjembeni elaborat za z.k.č. 2920/5 k.o. Brezovica, površine 217 m², radi određivanja tržišne vrijednosti nekretnine. Elaborat je izrađen u postupku osiguranja dokaza, u svrhu izgradnje prometnice A1 unutar UPU USA škola, Brezovička cesta, prema zadatku naručitelja KLASA: 943-04/24-007/207 od 24. srpnja 2024.

Procjenitelj opisuje položaj procjenjivane nekretnine i provodi očevid na nekretnini.

Predmetna nekretnina prema važećim izmjenama i dopunama UPU-a USA škola iz 2022. godine nalazi se na površini infrastrukture (buduća prometnica).

Primjenom načela prethodnog učinka procjenitelj je na određeni dan kakvoće 24. rujna 2009. godine utvrdio sljedeća obilježja predmetne nekretnine: GPN neizgrađeno, neuređeno (M), kategorija zemljišta 1, koeficijenta iskoristivosti 0,9.

Na temelju utvrđenih obilježja te pisanog zahtjeva procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Izdani izvadak sadrži transakcije zemljišta traženih obilježja iz susjednih blokova, sklopljene u 2024. godini.

Dan kakvoće i obilježja nekretnine nisu točno utvrđena.

Predmetna nekretnina, nalazi se unutar UPU-a USA škola koji je donesen 2011. godine (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 4/2011), prema grafičkom prikazu istog i prema izmjenama i dopunama iz 2022. (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 8/2022) predmetna nekretnina nalazi se na površini infrastrukture. Slijedom navedenog dan kakvoće za z.k.č. 2920/5 k.o. Brezovica, površine 217 m² je;

- 2011. godina dan prije stupanja na snagu UPU-a USA škola

Zatim, mjerodavna obilježja za utvrđivanje vrijednosti su slijedeća:

- građevinsko zemljište (GZ), kategorije 3.

Nadalje, procjenitelj navodi da je predmetna nekretnina oznake k.č. 2920/5 površine 217 m² k.o. Brezovica, formirana od osnovne čestice k.č. 2920 k.o. Brezovica. Iako je naveo bitnu činjenicu, nije se osvrnuo na preostale dijelove nekretnine, odnosno nije obrazložio ostvaruju li se posljedični gubitci ili dobitci.

Pri procjeni iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu potrebno je u cijelosti postupiti sukladno članku 50. st. 4. Zakona. Navedeni članak propisuje da se iznos naknade u postupku izvlaštenja nekretnine dobiva kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedični gubitak, od čega se

oduzimaju posljedični dobici. Dakle, prilikom procjene iznosa naknade za buduće površine javne namjene obvezno se moraju iskazati sve stavke, što u ovom slučaju nije obuhvaćeno.

Iako je procjenitelj za utvrđivanje vrijednosti pravilno odabrao poredbenu metodu sukladno članku 24. st. 1. Zakona i odabir metode detaljno obrazložio u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona, kod provedbe izračuna nije obrazložio zašto neke transakcije izostavlja. U izdanom izvratku raspolagao je sa sedamnaest transakcija, a u izračun ulazi s četiri transakcije bez obrazloženja zašto je većinu transakcija izostavio. Svaki odabir parametara korišten u procjeni vrijednosti nekretnina obvezno se obrazlaže u procjembenom elaboratu, članak 5. stavak 5. Zakona, što u ovom slučaju nije.

Obzirom da nisu ispravno utvrđena obilježja nekretnine koja imaju utjecaj kod utvrđivanja vrijednosti, niti je utvrđena vrijednost nekretnine sukladno članku 50. st. 4 Zakona, slijedom navedenog tržišna vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona nije utvrđena sukladno odredbama Zakona.

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

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 6.

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

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 7.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine procjenjivane nekretnine: stambena namjena (S), koeficijent iskoristivosti 0,6, 2. kategorija zemljišta. Prema načelu prethodnog učinka, zemljište se nalazi u stambenoj namjeni (S), koeficijent iskoristivosti 0,6, 2. kategorija zemljišta.

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 ne pokazuju

39. sjednica Procjeniteljskog povjerenstva 21. studenog 2024.

podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine, međutim na predmetnom području ne raspoložemo usporedivim nekretninama 2. kategorije, pa bi shodno prethodno navedenom u izvadak ionako bile uključene kupoprodajne cijene zemljišta 1. kategorije.

Naime, predmetno područje gravitira cjenovnom bloku Gupčeva zvijezda, pa su i cijene nešto više nego što su u cjenovnom bloku kojem predmet procjene pripada.

Nadalje, procjenitelj je bez obrazloženja utvrdio da predmetno zemljište sukladno Prilogu 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ima udio vrijednosti od 80 % u odnosu na 1. kategoriju.

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

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

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

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.

DOPUNE ELABORATA:

1.Točka dopune:

Procjenitelj je u dopuni elaboratu sukladno načelu prethodnog učinka utvrdio dan kakvoće kao dan prije stupanja na snagu GUP-a grada Zagreba iz 1971.g. - 30.12.1971.g.

Za potrebe izračuna troškovne vrijednosti poredbenih prikladnih nekretnina koristi prosječni iskustveni model: $P_{netto} = P_{bruto} / 1,21$, te je utvrđena troškovna vrijednost svih preostalih nekretnina obzirom na ostatak održivog korištenja u skladu s njihovom starošću.

Sukladno uputi Povjerenstva procjenitelj je prilikom utvrđivanja troškovne vrijednosti poredbenih nekretnina, troškovnoj vrijednosti građevine dodao odvojeno procijenjenu vrijednost zemljišta te detaljno prikazao izračun prosječnog koeficijenta prilagodbe troškovne vrijednosti.

Zaokruživanje nije provedeno u skladu s Uputom o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH od 8.5.2023., kojom se vrijednosti od 100.000,00 do 1.000.000,00 € zaokružuju na cijele tisućice. Stoga bi tržišna vrijednost nekretnine odnosno naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu iznosila 127.000,00 €, a ne 130.000,00 € kao što je utvrdio procjenitelj.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Budući da vrijednost naknade nije pravilno zaokružena, dopuna procjembenog elaborata izrađena je djelomično u skladu s odredbama Zakona (djelomično pozitivno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

2.Točka dopune:

Procjenitelj Tihomir Orečić d.i.g, je u siječnju 2024. izradio procjembeni elaborat za nekretninu oznake z.k.č. 2900/1 k.o. Granešina u postupku izvlaštenja prema zadatku naručitelja KLASA 701-01/23-045/111.

Predmet razmatranja je dopuna elaborata od 18. listopada 2024. izrađena nakon negativnog mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva na osnovni elaborat. Osnovni elaborat je razmatran na 22. sjednici održanoj 26. lipnja 2024.

Procjenitelj je postupio sukladno primjedbi Povjerenstva koja se odnosi da prilikom izračuna građevinske vrijednosti je potrebno primijeniti neto korisnu površinu. Isto tako uvažava primjedbu da površine vanjskog uređenja dvorišta nije potrebno posebno procjenjivati i iskazivati kao zasebne cjeline jer one čine pripadajući dio obiteljske stambene kuće.

Procjenitelj ostaje pri svojem mišljenju glede odabira koeficijenta za prilagodbu 1,00., a kao razlog navodi da u trenutku izrade ovog nalaza i mišljenja još nisu objavljeni koeficijenti prilagodbe troškovne vrijednosti na tržišnu vrijednosti. Procjeniteljstvo povjerenstvo konstatira da navod nije točan.

Shodno uputi Povjerenstva procjenitelj je zatražio od Službe izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena kuća i poredbenom metodom izračunao prosječnu jediničnu vrijednost od 918 €/m² neto korisne površine.

Vještak navodi kako procijenjeni iznos od 240.000,00 € podupire i potvrđuje procijenjeni iznos dobiven troškovnom metodom, a koji iznosi 270.000,00 €. Kao konačnu procijenjenu vrijednost nekretnine je odabrana vrijednost izračunata troškovnom metodom uz obrazloženje kako kod poredbenih kuća postoji nesigurnost vezana uz stanje tih nekretnina te nepoznavanja interijera i eksterijera u trenutku kupoprodaje.

Procjenitelj prilikom troškovne metode za jediničnu cijenu gradnje koristi Bilten IGH XII/2022 „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji“ (samostojeća kuća sa djelomičnim podrumom) gdje je napomenuto kako su sve cijene materijala i radova izražene u netto cijenama bez poreza na dodanu vrijednost franko gradilište (cijene svih tipskih građevina su iskazane, ističemo, bez PDV-a.).

Međutim procjenitelj na 29. stranici dopune elaborata navodi kako konačan iznos dobiven troškovnom metodom je iznos koji obuhvaća i PDV koji je sadržan u troškovima gradnje i ostalim troškovima koji podliježu obračunu PDV-a.

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

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

3.Točka dopune:

Procjenitelj Goran Rumenović, mag.ing.aedif. je dana 19. veljače 2024. izradio procjembeni elaborat br. P-177-2023 za nekretninu u trasi prometnice produžene Kolakove ulice, oznake z.k.č. 395/40 k.o. Sesvete, površine 481 m², te preostali dio oznake z.k.č. 395/4 k.o. Sesvete površine 2598 m². Procjena naknade izrađena je u postupku osiguranja dokaza, prema zadatku naručitelja KLASA: UP/I-701-01/23-045/102 od 19.veljače 2023.

Predmet razmatranja je dopuna elaborata od 23. rujna 2024. izrađena nakon negativnog mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva na osnovni elaborat. Osnovni elaborat je razmatran na 20. sjednici održanoj 6. lipnja 2024.

Procjenitelj ostaje pri svojem mišljenju vezano uz dio koji se odnosi na gubitak prava z.k.č. 395/4 k.o. Sesvete glede namjene. Navodi procjenitelja da PP smatra da je zaštitno zelenilo utvrđeno kao namjena jer se nalazi u okolištu zemljišta nisu točni. Dan kakvoće je prije donošenja GUP-a 1971. i na ortofoto snimku iz godine 1968. razvidno je da se radi o zaštitnom zelenilu a ne o zemljištu stambene namjene kao što tvrdi procjenitelj.

Procjenitelj je postupio sukladno primjedbi koja se odnosila na odbitak zbog zaštitnog koridora dalekovoda.

Obzirom da Procjeniteljsko povjerenstvo nije imalo saznanja gubi li vlasnik gospodarski interes za daljnje korištenje preostalog dijela nekretnine jer nema spoznaja hoće li Grad osigurati pristupne puteve na javnoprometnu površinu, procjenitelj je od Grada Zagreba zatražio očitovanje. Dobiven je odgovor u kojem se navodi da će vlasnicima ostati dosadašnji kolni pristup na česticu putem poljskog puta uz potok Čučerska reka. Navodi se da vlasnici ni dosada nisu imali kolni pristup sa svoje čestice na česticu javno prometne površine niti uknjiženu služnost puta u svoju korist preko neke druge čestice do javnoprometne površine, već su kolni pristup ostvarili navedenim poljskim putem. Nastavno na navedeni odgovor Grada Zagreba kao i na prigovor vlasnika da se protive otkupu preostalog dijela, osim u slučaju korekcije cijene procjenitelj zaključuje da vlasnici ne gube gospodarski interes za daljnje korištenje te se ne predlaže otkup preostalog dijela.

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

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

4.Točka dopune:

Procjeniteljica Vlatka Ban, dipl. ing. arh., izradila je u listopadu 2024. procjembeni elaborat radi određivanja tržišne vrijednosti nekretnine oznake z.k.č. 198/24 površine 7541 m² k.o. Klara. Elaborat je izrađen u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa, sve prema zadatku naručitelja – URIHO.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 37. sjednici održanoj 7. studenog 2024. iznijelo primjedbe na osnovni elaborat. Primjedbe Povjerenstva su se odnosile na obilježja nekretnine u pogledu kategorije zemljišta što utječe na vrijednost nekretnine. Procjeniteljica je upućena da zatraži novi izvadak iz ZKC-a sa zemljištima poslovne namjene (K1), 2. kategorije.

Procjeniteljica je prihvatila primjedbe Povjerenstva ishodila novi izvadak od nadležne Službe i izradila dopunu.

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: Dopuna procjemenog elaborata izrađena je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Dovršeno u 14:50 sati.

Za Procjeniteljsko povjerenstvo:

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

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

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

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



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01/24-019/384
URBROJ: 251-11-31/006-24-8
Zagreb, 21.11.2024.

Odjel za pripremu zemljišta za gradnju
Trg Stjepana Radića 1
ZAGREB 10000

Predmet: URIHO, z.k.č. 198/24 k.o. Klara
- mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva, dostavlja se

Veza Klasa: 944-07/24-001/47

Obavještavamo Vas da je Procjeniteljsko povjerenstvo na 39. sjednici, održanoj 21. studenog 2024., na Vaš zahtjev pod točkom dnevnog reda „dopuna 4.“, razmatralo dopunu procjembenog elaborata izrađenu u studenom 2024. za nekretninu oznake z.k.č. 198/24 k.o. Klara, od strane procjeniteljice Vlatke Ban, d.i.a., te je jednoglasnom odlukom donijelo mišljenje da se dopuna elaborata prihvaća.

U privitku dostavljamo zapisnik sa gore navedene sjednice.

S poštovanjem

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



GRAD ZAGREB



Algoritam potpisa:	SHA 256
Broj zapisa:	940-01/24-019/384 251-11-31/006-24-8
Kontrolni broj:	polfbAbxrECnLmqCSn9owA
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



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 401-03/24-001/114800

URBROJ: 251-11-02/001-24-2

Zagreb, 29.11.2024.

ODJEL ZA PRIPREMU ZEMLJIŠTA ZA
GRADNJU

Predmet: Zkč. 198/24 k.o. Klara - javni park Uriho - rješavanje imovinsko pravnih odnosa

Veza vaša KLASA: 944-07/24-001/47

U svezi s vašim dopisom, klasa gornja, izvješćujemo da su sredstva za kupnju zemljišta označenog kao zkč. 198/24, zk. ul. 10955 k.o. Klara, poršine 7541 m², utvrđene tržišne vrijedosti u iznosu 1.990.000,00 € osigurana u Proračunu Grada Zagreba za 2024, razdjel 1301 Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, Program 1213 Upravljanje imovinom, Kapitalni projekt K121301 Nabava stanova, poslovnih prostor i zemljišta, pozicija 46-4111 Zemljište.

S poštovanjem,

VODITELJ ODJELA
ZA FINACIJSKE POSLOVE
Ana Kljenak, dipl. ek.



GRAD ZAGREB



Algoritam potpisa:	SHA 256
Broj zapisa:	401-03/24-001/114800 251-11-02/001-24-2
Kontrolni broj:	bMSVTvuTyUK8WYHTktMXXg
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



Slojevi

Identifikacija K.Č.

Tema

Glavni preglednik

Podloge

Osnovna karta 20...

CDOF2018

CDOF 2022

DOF 1968 DGU

Odabrani slojevi

Kućni brojevi

Nazivi ulica

Procedure

Zgrade

Katastarske čes...

Katalog slojeva

Pretraži slojeve

Prostorni plan PP Medvednica

Prostorni plan GZ

Prostorni plan Grada Zagreba (SG...

GUP Zagreb i Sesvete

Namjena

Gospodarstvo

Infrastruktura

Urbana pravila

Voda

Procedure

Priroda

Promet

Kultura

GUP Zagreb (SGGZ 7/2013) i Ses...

Urbanistički planovi uređenja

Urbanistička dokumentacija

PUP/DUP

Detaljne informacije za sloj: Procedure

Legenda

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA - GUP GRADA ZAGREBA

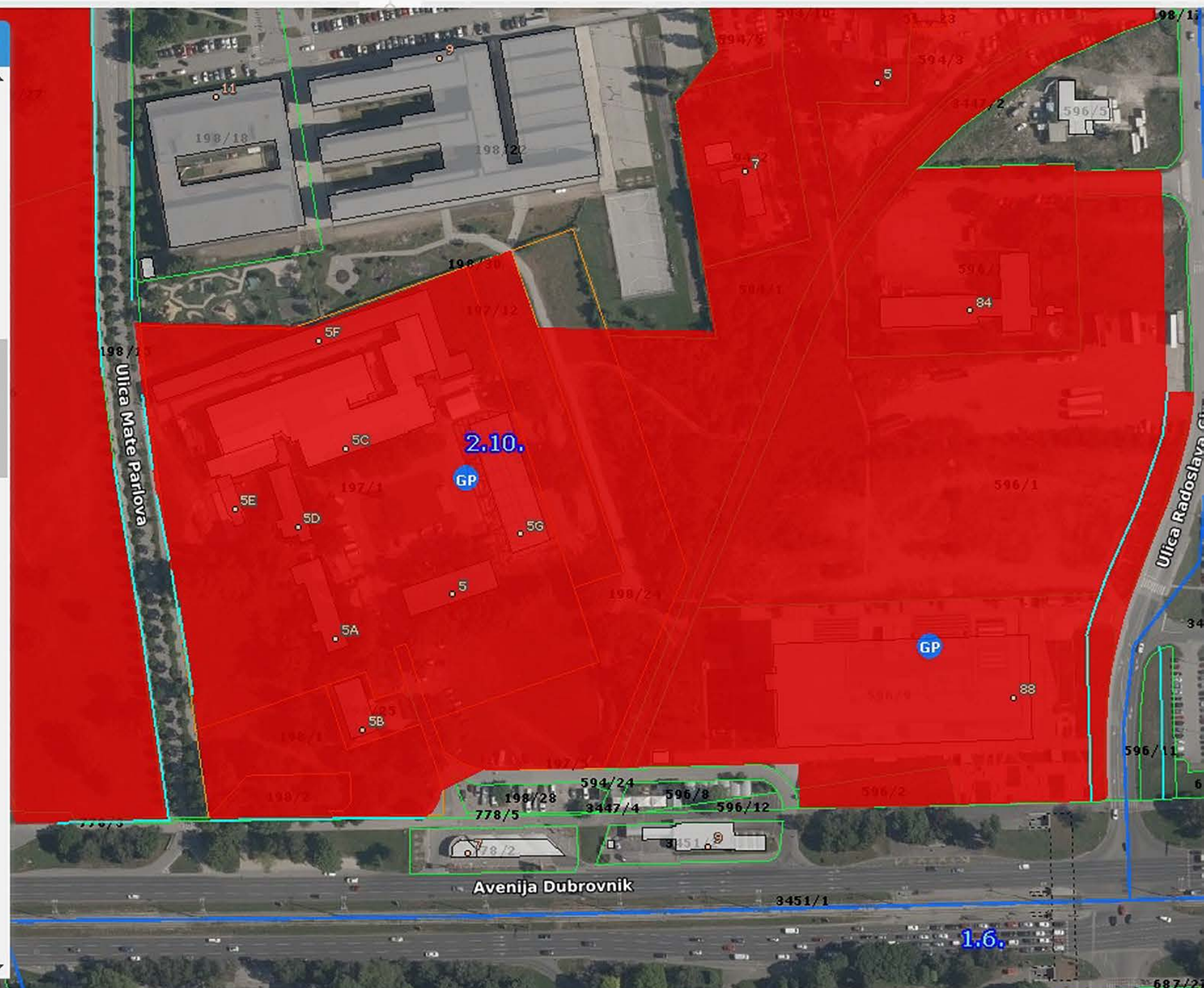
- URBANISTIČKI PLANOV
UREĐENJA
- GRANICA OBUHVATA
URBANISTIČKIH PLANOVA
UREĐENJA
- JAVNI NATJEČAJI
- SUO - STUDIJA UTJECAJA NA
OKOLIŠ
- GRANICA ZONA URBANIH PRAVILA
- OZNAKE ZONA URBANIH PRAVILA
- GRANICA PARKA PRIRODE
MEDVEDNICA
- REZERVACIJA PROŠIRENJA
POSTOJEĆE ULICE

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA - GUP SESVETA

- URBANISTIČKI PLANOV
UREĐENJA
- PODRUČJE OBVEZE PROVEDBE
JAVNIH NATJEČAJA
- GRANICE ZONA URBANIH PRAVILA
- REZERVACIJA PROŠIRENJA
POSTOJEĆE ULICE
- OZNAKE ZONA URBANIH PRAVILA

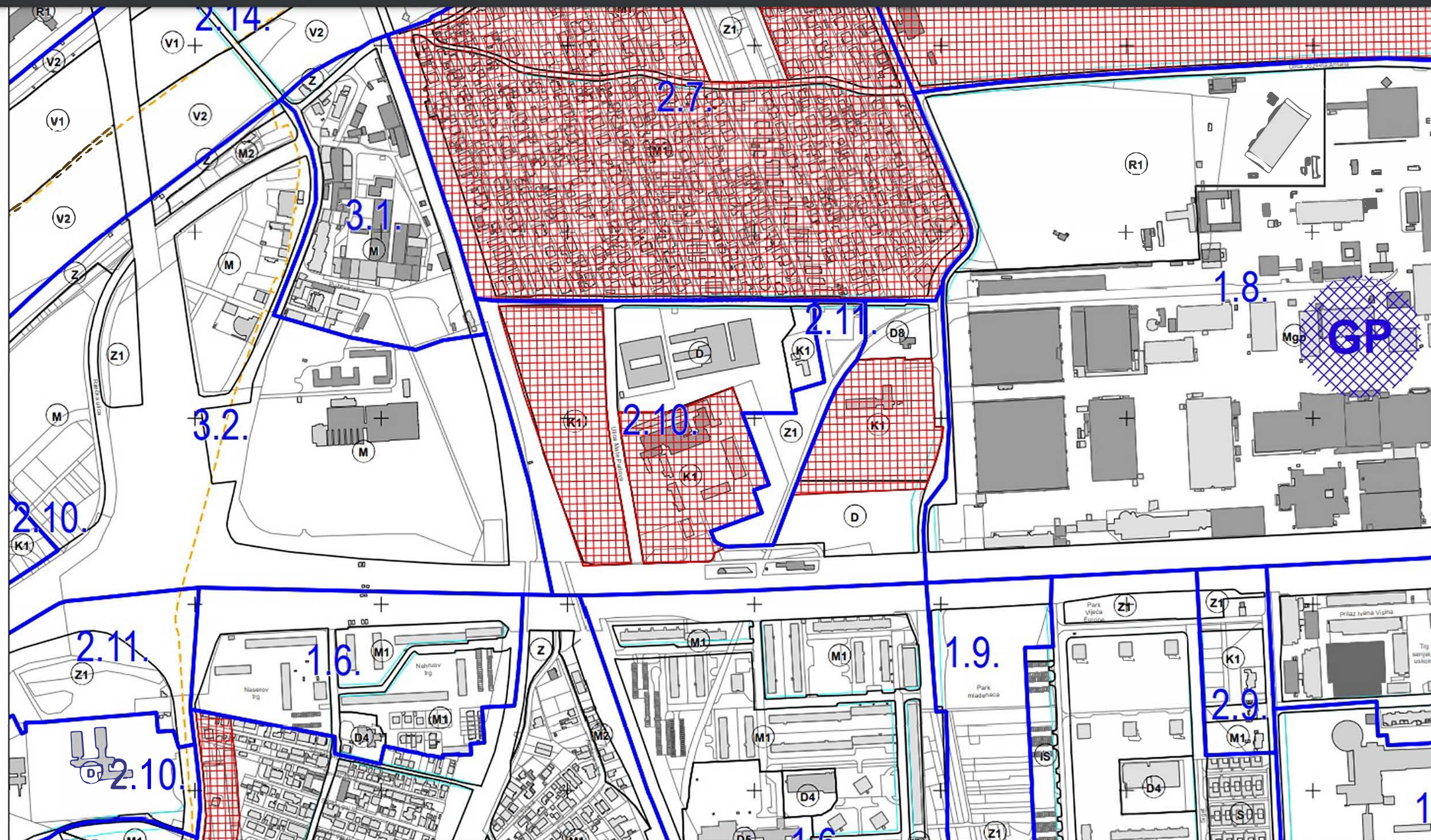


Detaljne informacije za sloj: Urbana pravila	
2.8	Uređenje i urbana obnova prostora mješovite gradnje
2.9	Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje
2.10	Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene
2.11	Uređenje javnih zelenih površina
2.12	Uređenje zaštitnih zelenih površina
2.13	Izgradnja na građevnim česticama većim od 5000 m ²
2.14	Uređenje rijeke Save
3. NISKOKONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA	
3.1	Urbana preobrazba
3.2	Nova regulacija na neizgrađenom prostoru
	GRANICA ZONA URBANIH PRAVILA
	IZNIMKA URBANOG PRAVILA
	GRANICA ZAŠTITNE ZONE
	PARK PRIRODE MEDVEDNICA - GRANICA PODRUČJA
	GRANICA NAJUŽEG GRADSKOG SREDIŠTA



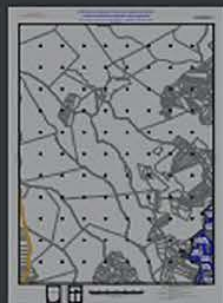


ZAGREB-43

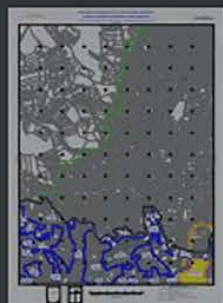




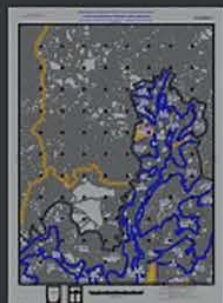
1



2



3



4



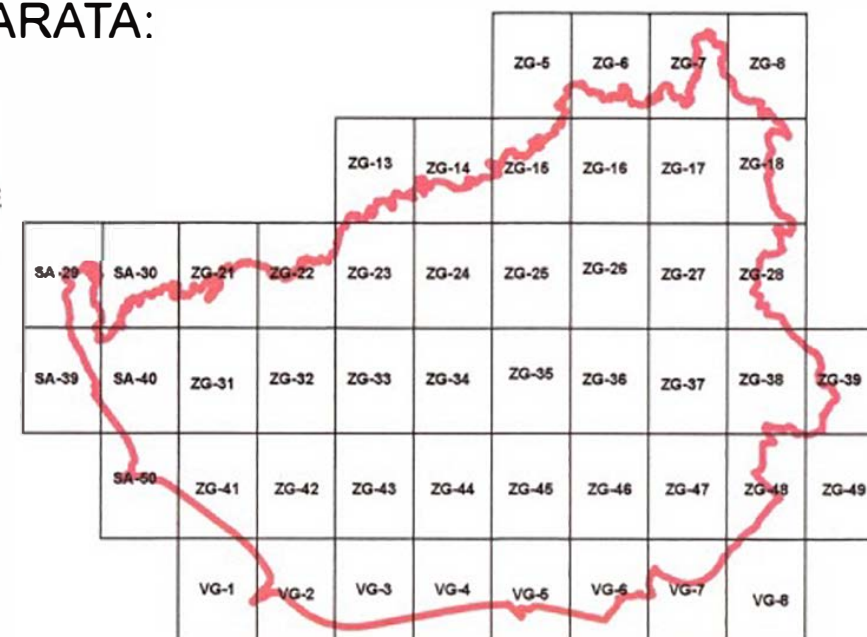
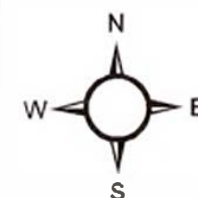
UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA

4b Procedure urbano-prostornog uređenja

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

-  URBANISTIČKI PLANOV I UREĐENJA
-  GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKIH PLANOVA UREĐENJA
-  JAVNI NATJEČAJI
-  GRANICA NAJUŽEG GRADSKOG SREDIŠTA
-  GRANICA ZAŠTITNE ZONE
-  GRANICA ZONA URBANIH PRAVILA
-  1.1. - 3.2. OZNAKE ZONA URBANIH PRAVILA
-  GRADSKI PROJEKTI
-  GRANICA PARKA PRIRODE MEDVEDNICA
-  REZERVACIJA PROŠIRENJA POSTOJEĆE ULICE
-  GRANICA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA

VEZA KARATA:



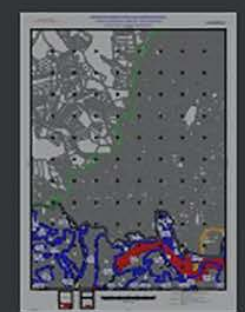
GRAD ZAGREB	
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE GENERALNOGA URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA 2024. prijedlog plana za ponovnu javnu raspravu	
Naziv kartografskog prikaza: 4. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA 4b Procedure urbano-prostornog uređenja – izmjene i dopune 2024.	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjenio kartografskog prikaza: 1 : 5000
Odluka o izradi izmjena i dopuna Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba („Službeni glasnik Grada Zagreba“ br.15/23).	Odluka o donošenju izmjena i dopuna Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba („Službeni glasnik Grada Zagreba“ br. __/__):
Javna rasprava objavljena je 27. lipnja 2024.	Javni uvid održan je od 28. lipnja 2024. do 12. srpnja 2024.
Ponovna javna rasprava objavljena je:	Ponovni javni uvid održan je:



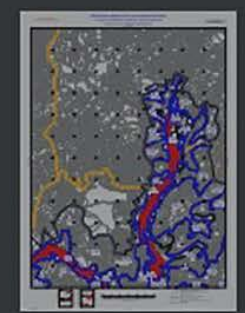
1



2



3



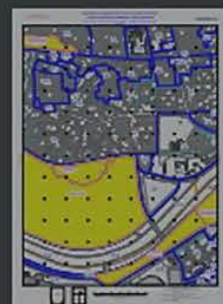
4

- 2.6. Uređenje i urbana obnova rubnih prostora individualne gradnje
- 2.7. Uređenje i urbana obnova prostora niske gradnje
- 2.8. Uređenje i urbana obnova prostora mješovite gradnje
- 2.9. Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje
- 2.9.1. Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje – kontaktna područja s Donjim Gradom
- 2.10. Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene
- 2.11. Uređenje javnih zelenih površina
- 2.12. Uređenje zaštitnih zelenih površina
- 2.13. Gradnja na građevnim česticama najmanje površine 5000 m² na zaštitnim zelenim površinama
- 2.14. Uređenje rijeke Save

3. NISKOKONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA

- 3.1. Urbana preobrazba
- 3.2. Nova regulacija na nezgrađenom prostoru
- [Blue outline box] GRANICA ZONA URBANIH PRAVILA
- [Red grid box] IZNIMKA URBANOG PRAVILA
- [Green dashed box] GRANICA PARKA PRIRODE MEDVEDNICA
- [Black dashed box] GRANICA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA
- [Red outline box] GRANICA ZAŠTITNE ZONE
- [Red dashed box] GRANICA NAJUŽEG GRADSKOG SREDIŠTA
- [Blue grid circle] GRADSKI PROJEKT
- [Green line] REZERVACIJA PROŠIRENJA POSTOJEĆE ULICE
- [Yellow diagonal lines] ZAŠTITA URBANOG KONCEPTA

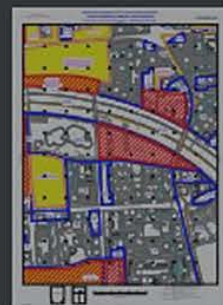
Trg S. Radića 1, Zagreb	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:  M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  Pročelnica Ana Pavić Kasalj, univ.mag.oec.
Suglasnost na Plan: Ministarstvo prostomoga uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: URBROJ: Datum:	
Stručni izrađivač:  zavod za prostorno uređenje grada zagreba Sjedište: Ul. Republike Austrije 18, Zagreb Privremeno sjedište: Martićeva ulica 14, Zagreb	
Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:  M.P.	Odgovorna osoba izrađivača Plana:  Ravnatelj Nikša Božić, dipl.ing.arh.
Pečat odgovornog voditelja izrade Plana:  NIVES MORNAR dipl.ing.arh. OVLAŠTENA ARHITEKTICA URBANISTICA A-U 234 M.P.	Odgovorni voditelj izrade Plana:  Nives Mornar, dipl.ing.arh. ovlaštena arhitektica urbanistica
Stručni tim u izradi Plana: Nataša Aralica, dipl.ing.arh. Mina Barac, dipl.ing.arh. Dragica Barešić, dipl.ing.arh. Dino Bešlić, mag.geogr. Mirela Bokunčić Zubac, dipl.ing.arh. Nikša Božić, dipl.ing.arh. Maja Bubrić, arh.tehn. Jelena Bule, mag.ing.arch. Jasmina Doko, dipl.ing.agr. Borna Gregurić, dipl.ing.arh. Ivan Lončarić, prof.pov.i.geogr. Dubravka Petra Lubin, dipl.ing.arh. Martina Margetić, dipl.jur. mr.sc. Mirna Maštrović, dipl.ing.arh. Katica Mihević, dipl.ing.šum. Domagoj Minarić, mag.ing.arch. Ivan Nemet, mag.ing.traff. Vladimir Ninč, dipl.ing.grad. Sabina Pavčić, dipl.ing.arh. Sanja Pavlović, dipl.jur., univ.spec.admin.urb. Alan Patur, mag.geogr. Ana-Marija Rajčić, dipl.ing.arh. Jasmina Stročec Vanić, dipl.ing.arh. Sanja Šerbetić Tunić, dipl.ing.arh. Ivan Šuterić, dipl.ing.sifh. Ana Topić, mag.ing.arch. Tea Truta, mag.ing.arch. Marta Turk, mag.ing.arch. dr.sc. Jadranka Veselić Bruvo, dipl.ing.arh. Danijel Zec, dipl.ing.projekt.	
Suradnja: VITA PROJEKT d.o.o. Zagreb	
Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba: M.P.	Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba: Joško Klasić
Istovjetnost Plana s Izvornikom ovjerava	Pečat nadležnog tijela



36



37



38



39