

GRAD ZAGREB OIB 61817894937, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, zastupan po gradonačelniku Tomislavu Tomaševiću, mag. pol. (dalje u tekstu: Prenositelj)

i
ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o., OIB 85584865987, sa sjedištem u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 41, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 080042653, OIB: 85584865987, zastupano po predsjedniku Uprave, Ivanu Novakoviću OIB: 50689011581, Zagreb, Ivlje 10, (dalje u tekstu: Stjecatelj)

sklopili su u Zagrebu, dana 30. prosinca 2024. godine slijedeći

UGOVOR O UNOSU NEKRETNINE U TEMELJNI KAPITAL DRUŠTVA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, IZG. SEKTOR
POSREDOVANJE I POSREDOVANJE U PROMETU
REGISTAR UGOVORA
Broj: 06/2639/2024-2/1

Uvodne odredbe

Članak 1.

- 1.1. GRAD ZAGREB, OIB 61817894937 je jedini član Stjecatelja - ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o., OIB 85584865987, sa sjedištem u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 41, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 080042653, OIB: 85584865987, društva s temeljnim kapitalom 421.666.149,05 EUR (četiristo dvadeset jedan milijun šesto šezdeset šest tisuća sto četrdeset devet eura i pet centi), što odgovara iznosu od 3.177.043.600,00 kn (tri milijarde sto sedamdeset sedam milijuna četrdeset tri tisuće i šesto kuna) te je imatelj 1 (jednog) poslovnog udjela nominalnog iznosa od 421.666.149,05 EUR (četiristo dvadeset jedan milijun šesto šezdeset šest tisuća sto četrdeset devet eura i pet centi), što odgovara iznosu od 3.177.043.600,00 kn (tri milijarde sto sedamdeset sedam milijuna četrdeset tri tisuće i šesto kuna), upisanog u knjizi poslovnih udjela pod rednim brojem 2 (slovima: dva), a koji poslovni udio predstavlja 100% (sto posto) ukupnog temeljnog kapitala Društva.
- 1.2. Prenositelj je vlasnik nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zagrebu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB, kako slijedi:

Red. broj:	ZKUL.br.	z.k.č.br.	k.o.	Oznaka zemljišta	Površina m ²
1.	224519	6744/131	GRAD ZAGREB	PROČIŠĆIVAČ, UREĐENO ZEMLJIŠTE	1.846
2.	18343	6744/133	GRAD ZAGREB	PROČIŠĆIVAČ, UREĐENO ZEMLJIŠTE	1.848
3.	70849	6734/166	GRAD ZAGREB	PROČIŠĆIVAČ, UREĐENO ZEMLJIŠTE	3.410
4.	70850	6744/61	GRAD ZAGREB	ODRON SAVE, PROČIŠĆIVAČ	6.035
5.	70847	6734/165	GRAD ZAGREB	PROČIŠĆIVAČ, UREĐENO ZEMLJIŠTE	240
6.	25143	6744/46	GRAD ZAGREB	ORANICA	3.941
7.	7647	6744/52	GRAD ZAGREB	ORANICA U POLONJU	8.191
8.	135	6744/47	GRAD ZAGREB	ORANICA U POLONJU	2.685
9.	135	6744/48	GRAD ZAGREB	ORANICA U POLONJU	4.194
10.	135	6744/49	GRAD ZAGREB	ORANICA U POLONJU	1.411

11.	135	6744/57	GRAD ZAGREB	ORANICA U POLONJU	2.864
12.	135	6744/58	GRAD ZAGREB	ORANICA U POLONJU	2.568
13.	135	6744/59	GRAD ZAGREB	ORANICA U POLONJU	5.260
14.	18628	6744/31	GRAD ZAGREB	ORANICA, PROČIŠĆIVAČ	2.198
15.	226240	6744/51	GRAD ZAGREB	PUT U POLONJU	960
16.	226240	6744/135	GRAD ZAGREB	PROČIŠĆIVAČ, UREĐENO ZEMLJIŠTE	1.438
17.	17932	6732/101	GRAD ZAGREB	PROČIŠĆIVAČ, UREĐENO ZEMLJIŠTE	89
18.	25044	6744/30	GRAD ZAGREB	ORANICA, PROČIŠĆIVAČ	874
19.	227518	6744/136	GRAD ZAGREB	PROČIŠĆIVAČ, UREĐENO ZEMLJIŠTE	4.933
20.	24980	6744/56	GRAD ZAGREB	ORANICA	2.614
21.	18654	6744/50	GRAD ZAGREB	ORANICA U POLONJU	6.060
22.	18654	6744/134	GRAD ZAGREB	PROČIŠĆIVAČ, UREĐENO ZEMLJIŠTE	4.544
23.	18940	6744/55	GRAD ZAGREB	ORANICA U POLONJU	2.814
24.	20623	6744/132	GRAD ZAGREB	PROČIŠĆIVAČ, UREĐENO ZEMLJIŠTE	1.615
25.	7407	6744/111	GRAD ZAGREB	PAŠNJAK ČULINEČKA CESTA	1.208
26.	18684	6744/27	GRAD ZAGREB	ORANICA, PROČIŠĆIVAČ	2.386
27.	18684	6744/28	GRAD ZAGREB	ORANICA, PROČIŠĆIVAČ	660
28.	108558	6744/138	GRAD ZAGREB	PROČIŠĆIVAČ, UREĐENO ZEMLJIŠTE	37.366
29.	108557	6744/60	GRAD ZAGREB	GOSPODARSKO DVORIŠTE, PROČIŠĆIVAČ	6.631
30.	18690	6744/45	GRAD ZAGREB	ORANICA	3.588
31.	225994	6742/9	GRAD ZAGREB	GOSPODARSKO DVORIŠTE, PROČIŠĆIVAČ	23.316
32.	222081	6734/164	GRAD ZAGREB	PROČIŠĆIVAČ, UREĐENO ZEMLJIŠTE	1.981
33.	22476	6744/32	GRAD ZAGREB	ORANICA, PROČIŠĆIVAČ	1.489
34.	222313	6744/137	GRAD ZAGREB	PROČIŠĆIVAČ, UREĐENO ZEMLJIŠTE	3.949
35.	17915	6732/102	GRAD ZAGREB	PROČIŠĆIVAČ, UREĐENO ZEMLJIŠTE	14
36.	18971	6734/163	GRAD ZAGREB	PROČIŠĆIVAČ, UREĐENO ZEMLJIŠTE	6.710
37.	18634	6744/29	GRAD ZAGREB	ORANICA, PROČIŠĆIVAČ	1.517
38.	18596	6744/53	GRAD ZAGREB	ORANICA U POLONJU	2.947
39.	18596	6744/54	GRAD ZAGREB	ORANICA U POLONJU	2.856
UKUPNA POVRŠINA ZK ČESTICA:					169.250

a koje nekretnine u katastru odgovaraju k.č.br. 1210/11, pročišćivač, površine 169250 m² upisanoj u PL 2275 k.o. Žitnjak (dalje u tekstu: „Nekretnine“)

- 1.3.** Polazeći od činjenica utvrđenih u prethodnim stavcima ovog članka, ugovorne strane ovim Ugovorom o unosu nekretnina u temeljni kapital uređuju svoja međusobna prava i obveze u odnosu na unos Nekretnine u temeljeni kapital društva Stjecatelja, a sve na način određen slijedećim člancima ovoga Ugovora.

Prilog 1. Ugovoru – kopija verificiranih zemljišnoknjižnih izvadaka za Nekretnine

Predmet Ugovora

Članak 2.

- 2.1.** Ovim Ugovorom Prenositelj unosi prava u temeljni kapital Stjecatelja i to pravo vlasništva Nekretnina kako su iste opisane u članku 1.2. ovog Ugovora.

- 2.2. Pravo vlasništva na Nekretninama Prenositelj, kao zemljišnoknjižni vlasnik istih, unosi bezuvjetno i neopozivo u društvo Stjecatelja i to kao svoj ulog, te temeljem toga, a sukladno vrijednosti unesene Nekretnine kako je ista navedena u članku 4. ovog Ugovora, Prenositelj stječe 1 (jedan) novi poslovni udjel u društvu Stjecatelja u nominalnom iznosu od 15.500.000,00 EUR (slovima: petnaestmilijunapetstotisuća eura).

Jamstvo vlasništva

Članak 3.

- 3.1. Prenositelj potpisom ovog Ugovora jamči da je Nekretnina u njegovom isključivom vlasništvu te da ista nije opterećena nikakvim knjižnim i izvanknjižnim teretima, te da na njima ne postoje nikakva prava trećega koje isključuje, umanjuje ili ograničava pravo vlasništva Stjecatelja,
- 3.2. Prenositelj potpisom ovog Ugovora jamči da se Nekretnina nalazi u njegovom isključivom posjedu.
- 3.3. U slučaju postojanja stvarnih ili pravnih nedostataka na Nekretninama iz članka 1.2. ovog Ugovora, primjenjivat će se pravila obveznog prava o odgovornosti za takve nedostatke.

Vrijednost stvari

Članak 4.

- 4.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako:
- 4.1.1. je temeljem Procjemenog elaborata za Nekretninu izrađenog od strane Sergija Štulića, mag.ing.aedif. iz ALLEGRIAN d.o.o., kao osobe ovlaštene za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina izrađenog dana 24.10.2024. godine, vrijednost Nekretnine procijenjena na iznos od 15.500.000,00 EUR (slovima: petnaestmilijunapetstotisuća eura).
- 4.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je procjena vrijednosti Nekretnine iz prethodnog stavka ovog članka točna, potpuna i konačna, a sve sukladno Procjemenom elaboratu izrađenom od strane Sergija Štulića, mag.ing.aedif. kao osobe ovlaštene za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina dana 24.10.2024. godine.

Prilog 2. Ugovoru – kopija Procjemenog elaborata za Nekretninu od dana 24.10.2024. godine

Predaja u posjed

Članak 5.

- 5.1. Potpisom ovog Ugovora Stjecatelj potvrđuje da mu je na dan sklapanja ovog Ugovora, Prenositelj predao Nekretninu u samostalan posjed.

*Clausula intabulandi***Članak 6.**

- 6.1. Potpisom ovog ugovora Prenositelj bezuvjetno ovlašćuje Stjecatelja da temeljem ovog Ugovora, a bez svakog daljnjeg odobrenja Prenositelja upiše u zemljišnim knjigama i drugim javnim knjigama na svoje ime i u svoju korist pravo vlasništva na nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zagrebu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB, kako slijedi:

Red. broj:	ZKUL.br.	z.k.č.br.	k.o.	Oznaka zemljišta	Površina m ²
1.	224519	6744/131	GRAD ZAGREB	PROČIŠĆIVAČ, UREĐENO ZEMLJIŠTE	1.846
2.	18343	6744/133	GRAD ZAGREB	PROČIŠĆIVAČ, UREĐENO ZEMLJIŠTE	1.848
3.	70849	6734/166	GRAD ZAGREB	PROČIŠĆIVAČ, UREĐENO ZEMLJIŠTE	3.410
4.	70850	6744/61	GRAD ZAGREB	ODRON SAVE, PROČIŠĆIVAČ	6.035
5.	70847	6734/165	GRAD ZAGREB	PROČIŠĆIVAČ, UREĐENO ZEMLJIŠTE	240
6.	25143	6744/46	GRAD ZAGREB	ORANICA	3.941
7.	7647	6744/52	GRAD ZAGREB	ORANICA U POLONJU	8.191
8.	135	6744/47	GRAD ZAGREB	ORANICA U POLONJU	2.685
9.	135	6744/48	GRAD ZAGREB	ORANICA U POLONJU	4.194
10.	135	6744/49	GRAD ZAGREB	ORANICA U POLONJU	1.411
11.	135	6744/57	GRAD ZAGREB	ORANICA U POLONJU	2.864
12.	135	6744/58	GRAD ZAGREB	ORANICA U POLONJU	2.568
13.	135	6744/59	GRAD ZAGREB	ORANICA U POLONJU	5.260
14.	18628	6744/31	GRAD ZAGREB	ORANICA, PROČIŠĆIVAČ	2.198
15.	226240	6744/51	GRAD ZAGREB	PUT U POLONJU	960
16.	226240	6744/135	GRAD ZAGREB	PROČIŠĆIVAČ, UREĐENO ZEMLJIŠTE	1.438
17.	17932	6732/101	GRAD ZAGREB	PROČIŠĆIVAČ, UREĐENO ZEMLJIŠTE	89
18.	25044	6744/30	GRAD ZAGREB	ORANICA, PROČIŠĆIVAČ	874
19.	227518	6744/136	GRAD ZAGREB	PROČIŠĆIVAČ, UREĐENO ZEMLJIŠTE	4.933
20.	24980	6744/56	GRAD ZAGREB	ORANICA	2.614
21.	18654	6744/50	GRAD ZAGREB	ORANICA U POLONJU	6.060
22.	18654	6744/134	GRAD ZAGREB	PROČIŠĆIVAČ, UREĐENO ZEMLJIŠTE	4.544
23.	18940	6744/55	GRAD ZAGREB	ORANICA U POLONJU	2.814
24.	20623	6744/132	GRAD ZAGREB	PROČIŠĆIVAČ, UREĐENO ZEMLJIŠTE	1.615
25.	7407	6744/111	GRAD ZAGREB	PAŠNJAK ČULINEČKA CESTA	1.208
26.	18684	6744/27	GRAD ZAGREB	ORANICA, PROČIŠĆIVAČ	2.386
27.	18684	6744/28	GRAD ZAGREB	ORANICA, PROČIŠĆIVAČ	660
28.	108558	6744/138	GRAD ZAGREB	PROČIŠĆIVAČ, UREĐENO ZEMLJIŠTE	37.366
29.	108557	6744/60	GRAD ZAGREB	GOSPODARSKO DVORIŠTE, PROČIŠĆIVAČ	6.631
30.	18690	6744/45	GRAD ZAGREB	ORANICA	3.588
31.	225994	6742/9	GRAD ZAGREB	GOSPODARSKO DVORIŠTE, PROČIŠĆIVAČ	23.316
32.	222081	6734/164	GRAD ZAGREB	PROČIŠĆIVAČ, UREĐENO ZEMLJIŠTE	1.981
33.	22476	6744/32	GRAD ZAGREB	ORANICA, PROČIŠĆIVAČ	1.489
34.	222313	6744/137	GRAD ZAGREB	PROČIŠĆIVAČ, UREĐENO ZEMLJIŠTE	3.949
35.	17915	6732/102	GRAD ZAGREB	PROČIŠĆIVAČ, UREĐENO ZEMLJIŠTE	14
36.	18971	6734/163	GRAD ZAGREB	PROČIŠĆIVAČ, UREĐENO ZEMLJIŠTE	6.710
37.	18634	6744/29	GRAD ZAGREB	ORANICA, PROČIŠĆIVAČ	1.517

38.	18596	6744/53	GRAD ZAGREB	ORANICA U POLONJU	2.947
39.	18596	6744/54	GRAD ZAGREB	ORANICA U POLONJU	2.856
UKUPNA POVRŠINA ZK ČESTICA:					169.250

a koje nekretnine u katastru odgovaraju k.č.br. 1210/11, pročišćivač, površine 169250 m² upisanoj u PL 2275 k.o. Žitnjak

Troškovi

Članak 7.

- 7.1. Troškove nastale sastavom, sklapanjem i provedbom ovog Ugovora, kao što su javnobilježničke, sudske i druge pristojbe, u cijelosti snosi Stjecatelj.

Završne odredbe

Članak 8.

- 8.1. Eventualne sporove koji mogu proizaći iz ovog Ugovora ili u svezi s ovim Ugovorom, ugovorne strane će nastojati riješiti sporazumno, a u slučaju nemogućnosti mirnog rješenja spora, ugovorne strane ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.
- 8.2. Ovaj Ugovor predstavlja cjelovit dogovor između ugovornih strana, te isključuje sve prethodne usmene ili pisane dogovore ugovornih strana u vezi s predmetom ovog Ugovora.
- 8.3. Izmjene i dopune ovog Ugovora valjane su samo ako su sastavljene u pisanom obliku i potpisane od obje ugovorne strane.
- 8.4. U slučaju da se bilo koja odredba iz ovog Ugovora naknadno utvrdi ništetnom, to neće imati učinak na valjanost ostalih odredbi Ugovora, a ugovorne strane se obvezuju ništetnu odredbu zamijeniti pravno valjanom, takvom koja će u najvećoj mogućoj mjeri odgovarati ciljevima i svrsi koja se htjela postići odredbom koja se utvrdi ništetnom, odnosno ciljevima i svrsi koje su se ovim Ugovorom u cjelini namjeravale postići.

Članak 9.

- 9.1. Ovaj Ugovor sklopljen je u 2 (slovima: dva) izvorna primjerka od kojih 1 (slovima: jedan) primjerak zadržava javni bilježnik za potrebe ovjere potpisa, a drugi pripada Stjecatelju, te se nakon ovjere potpisa ovjeravaju još 4 (slovima: četiri) preslike izvornog Ugovora, od kojih 1 (slovima: jedna) za potrebe Prenositelja, a ostale 3 (slovima: tri) za potrebe Stjecatelja.
- 9.2. Ovaj Ugovor stupa na snagu kada ga potpišu obje ugovorne strane.
- 9.3. Ugovorne strane, pročitavši ovaj Ugovor suglasno utvrđuju da njegove odredbe u cijelosti odgovaraju njihovim pravima namjerama i volji, pa ga, u znak prihvatanja međusobnih prava i obveza, suglasno vlastoručno potpisuju.
- 9.4. Slijedeći prilozi navedeni uz ovaj Ugovor čine njegov sastavni dio:
- Prilog 1: kopija verificiranih zemljišnoknjižnih izvadaka za Nekretnine,

- Prilog 2: kopija Procjemenog elaborata za Nekretninu od dana 24.10.2024. godine

U Zagrebu, dana 30. prosinca 2024.godine

PRENOSITELJ:

GRAD ZAGREB

Gradonačelnik

Tomislav Tomašević, mag. pol.



STJECATELJ:

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o

Predsjednik Uprave

Ivan Novaković

ZAGREBAČKI HOLDING

d.o.o.

ZAGREB, Ulica grada Vukovara 41

Ja, javni bilježnik **Božo Miletić**, Zagreb, Ulica Grge Tuškana 39,
potvrđujem da je stranka:

GRAD ZAGREB, OIB 61817894937, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, zastupano po gradonačelniku **TOMISLAV TOMAŠEVIĆ**, OIB 73471207331, **ZAGREB, ULICA MATIJE VALJAVCA 8**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismo. Potpis na pismenu je istinit. Podnositelj pisma javnom bilježniku je osobno poznat, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u Rezultate drugog kruga glasanja za izbor gradonačelnika i zamjenika gradonačelnika Grada Zagreba provedenog 30. svibnja 2021. Izborno povjerenstvo Grada Zagreba KLASA: 013-03/21-10 /4, URBROJ: 251-01-21-21-3.

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o., MBS 080042653, OIB 85584865987, Zagreb, Ulica grada Vukovara 41, zastupano po predsjedniku uprave **IVAN NOVAKOVIĆ**, OIB 50689011581, **ZAGREB, IVLJE 10**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismo. Potpis na pismenu je istinit. Podnositelj pisma javnom bilježniku je osobno poznat, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 12,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 3,00 eur.

Broj: OV-19358/2024

Zagreb, 30.12.2024.



Javni bilježnik
Božo Miletić

za javnog bilježnika 6
javnobilježnički prisjednik



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 30.10.2024. 16:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 135

Broj zadnjeg dnevnika: Z-35053/2004
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6744/47	ORANICA U POLONJU		746,6	2685	
2.	6744/48	ORANICA U POLONJU		1166,1	4194	
3.	6744/49	ORANICA U POLONJU		392,3	1411	
4.	6744/57	ORANICA U POLONJU		796,3	2864	
5.	6744/58	ORANICA U POLONJU		714	2568	
6.	6744/59	ORANICA U POLONJU		1462,5	5260	
		UKUPNO:		5277,8	18982	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 30.10.2024. 16:11

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 7407

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16298/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6744/78	PAŠNJAK ČULINEČKA CESTA			9299	
2.	6744/111	PAŠNJAK ČULINEČKA CESTA			1208	
3.	6744/112	PAŠNJAK ČULINEČKA CESTA			2118	
		UKUPNO:			12625	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.



BLIKA HRVATSKA

ski građanski sud u Zagrebu
JIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
e na dan: 30.10.2024. 16:11

starska općina: 999901, GRAD ZAGREB

zadnjeg dnevnika: Z-40356/2024
rne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 7647

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	6744/52	ORANICA U POLONJU	1	677,4	8191	
		UKUPNO:	1	677,4	8191	

B

Vlastovnica

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

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 05.11.2024. 14:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 17915

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21105/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6732/60	ORANICA U STRUGI DOLNJOJ			3273	
2.	6732/102	PROČIŠĆIVAČ			14	
		UREĐENO ZEMLJIŠTE			14	
		UKUPNO:			3287	

B

Vlastovnica

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

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.11.2024.



LIKA HRVATSKA

ki građanski sud u Zagrebu
ŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
na dan: 05.11.2024. 14:58

arska općina: 999901, GRAD ZAGREB

adnjeg dnevnika: Z-21105/2024
e plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 17932

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	6732/61	ORANICA U STRUGI DOLNJOJ			8038	
	6732/101	PROČIŠĆIVAČ			89	
		UREĐENO ZEMLJIŠTE			89	
		UKUPNO:			8127	

B

Vlastovnica

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

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.11.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 30.10.2024. 16:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 18343

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21105/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6744/35	PROČIŠĆIVAČ			1875	
		UREĐENO ZEMLJIŠTE			1875	
2.	6744/133	PROČIŠĆIVAČ			1848	
		UREĐENO ZEMLJIŠTE			1848	
		UKUPNO:			3723	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Izdat na dan: 30.10.2024. 16:11

Verificirani ZK uložak

Općinska uprava: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 18596

Broj zadnjeg dnevnika: Z-40356/2024
Izdatna plomba:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6744/53	ORANICA U POLONJU		819,4	2947	
2.	6744/54	ORANICA U POLONJU		794,1	2856	
		UKUPNO:		1613,5	5803	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Otvrdnjuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.



LIKA HRVATSKA

ki građanski sud u Zagrebu
IŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
na dan: 30.10.2024. 16:11

starska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 18628

zadnjeg dnevnika: Z-41017/2024
ne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	6744/31	ORANICA, PROČIŠĆIVAČ			2198	
		UKUPNO:			2198	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Suvlasnički dio: 3/30		
GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937		
5. Suvlasnički dio: 20/30		
GRAD ZAGREB		
6. Suvlasnički dio: 7/30		
GRAD ZAGREB		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.



PUBLIKA HRVATSKA

ćinski građanski sud u Zagrebu
MLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
anje na dan: 30.10.2024. 16:11

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 18634

atastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

roj zadnjeg dnevnika: Z-41017/2024
ktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6744/29	ORANICA, PROČIŠĆIVAČ			1517	
		UKUPNO:			1517	

B

Vlastovnica

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

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
na dan: 30.10.2024. 16:11

Verificirani ZK uložak

Općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 18654

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21105/2024
Vne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6744/36	PROČIŠĆIVAČ UREĐENO ZEMLJIŠTE			2012 2012	
2.	6744/50	ORANICA U POLONJU	1	84,9	6060	
3.	6744/134	PROČIŠĆIVAČ UREĐENO ZEMLJIŠTE			4544 4544	
		UKUPNO:	1	84,9	12616	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
na dan: 30.10.2024. 16:11

Verificirani ZK uložak

Općinska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 18684

Broj zadnjeg dnevnika: Z-41017/2024
Bilježne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6744/27	ORANICA, PROČIŠĆIVAČ			2386	
2.	6744/28	ORANICA, PROČIŠĆIVAČ			660	
		UKUPNO:			3046	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Otvrdnjuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.



RIKA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

ri građanski sud u Zagrebu
ŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
na dan: 30.10.2024. 16:11

Verificirani ZK uložak

arska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 18690

adnjeg dnevnika: Z-16266/2011
e plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	6744/45	ORANICA		997,6	3588	
		UKUPNO:		997,6	3588	

B

Vlastovnica

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

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Izdanje na dan: 30.10.2024. 16:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 18940

Stanje na dan zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6744/55	ORANICA U POLONJU		782,4	2814	
		UKUPNO:		782,4	2814	

B

Vlastovnica

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

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 30.studenoga 1944. broj Z-3966/44 Na temelju izvlastbene odluke Ureda za kolonizaciju u Zagrebu od 4.rujna 1944. broj 5827/44 uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A I za dužnu odštetu od kuna hiljadupetstodevedesetšest i 55/oo odplativu na 30 jednakih god. obroka po Kn.103:94 za korist: ZAVOD ZA KOLONIZACIJU U ZAGREBU	1.596,55 KN	
2.			
2.1	Primljeno:30. studenoga 1944. broj Z-3966/44 Na temelju iste odluke uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A I za Kuna stopedesetdevet i 66/oo u ime 10% doprinosa, te Kn.1268:10 mjesečnog troška, za korist: KOLONIZACIJSKI FOND ZAVODA ZA KOLONIZACIJU	159,66 KN	
3.			
3.1	zabilježuje se pravo prvokupa kroz 10 godina, računajući od 4.veljače 1944. za korist: ZAVOD ZA KOLONIZACIJU U ZAGREBU		"ZABILJEŽBA"
4.			
4.1	zabilježuje se zabrana otuđivanja i opterećivanja nekretnina u A I bez pristanka Zavoda za kolonizaciju u Zagrebu		"ZABILJEŽBA"

vrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Izdanje na dan: 30.10.2024. 16:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 18971

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21105/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6734/37	ORANICA U STRUGI DONJOJ			1075	
2.	6734/163	PROČIŠĆIVAČ UREĐENO ZEMLJIŠTE			6710 6710	
		UKUPNO:			7785	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1 GRAD ZAGREB		
2.1	Zaprimljeno 30.06.2014. broj Z-28158/14 Na temelju zahtjeva broj Un-DO-146/14 od 04. lipnja 2014.g. upućenog Gradskom uredu za opću upravu pod posl. br. UP/I-942-02/2014-11/17 dana 06. lipnja 2014.g. zabilježuje se spor.	ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 30.10.2024. 16:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 20623

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21105/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6744/34	PROČIŠĆIVAČ			1261	
		UREĐENO ZEMLJIŠTE			1261	
2.	6744/132	PROČIŠĆIVAČ			1615	
		UREĐENO ZEMLJIŠTE			1615	
		UKUPNO:			2876	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 30.10.2024. 16:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 22476

Broj zadnjeg dnevnika: Z-41017/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	6744/32	ORANICA, PROČIŠĆIVAČ			1489	
		UKUPNO:			1489	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 30.10.2024. 16:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 24980

Broj zadnjeg dnevnika: Z-40356/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6744/56	ORANICA		726,8	2614	
		UKUPNO:		726,8	2614	

B

Vlastovnica

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

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 30.10.2024. 16:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 25044

Broj zadnjeg dnevnika: Z-41017/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	6744/30	ORANICA, PROČIŠĆIVAČ			874	
		UKUPNO:			874	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 30.10.2024. 16:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 25143

Broj zadnjeg dnevnika: Z-40356/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6744/46	ORANICA		1095,7	3941	
		UKUPNO:		1095,7	3941	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 30.10.2024. 16:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 70847

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21105/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6734/39	MOČVARA U STRUGI DONJOJ			4238	
2.	6734/165	PROČIŠĆIVAČ			240	
		UREĐENO ZEMLJIŠTE			240	
		UKUPNO:			4478	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Sudbeni gradanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Izdat na dan: 30.10.2024. 16:11

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 70849

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21105/2024
Svjetlosne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6734/1	ORANICA, LIVADA, MOČVARA I PAŠNJAK U STRUGI DOL.			258555	
2.	6734/166	PROČIŠĆIVAČ			3410	
		UREĐENO ZEMLJIŠTE			3410	
		UKUPNO:			261965	

B

Vlastovnica

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

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 30.10.2024. 16:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 70850

Broj zadnjeg dnevnika: Z-41017/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6744/61	ODRON SAVE, PROČIŠĆIVAČ			6035	
		UKUPNO:			6035	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 30.10.2024. 16:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 108557

Broj zadnjeg dnevnika: Z-69737/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6744/60	GOSPODARSKO DVORIŠTE, PROČIŠĆIVAČ			6631	
		UKUPNO:			6631	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 30.10.2024. 16:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 108558

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21105/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6744/62	NEPLODNO ZEMLJIŠTE, POLONJA			128059	
2.	6744/138	PROČIŠĆIVAČ UREĐENO ZEMLJIŠTE			37366 37366	
		UKUPNO:			165425	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 30.10.2024. 16:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 222081

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21105/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6734/38	ORANICA U STRUGI DONJOJ			2316	
2.	6734/164	PROČIŠĆIVAČ			1981	
		UREĐENO ZEMLJIŠTE			1981	
		UKUPNO:			4297	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 30.10.2024. 16:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uloška: 222313

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21105/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6744/43	ORANICA NA POLONJU			5549	
2.	6744/137	PROČIŠĆIVAČ			3949	
		UREĐENO ZEMLJIŠTE			3949	
		UKUPNO:			9498	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 30.10.2024. 16:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 224519

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21105/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6744/33	PROČIŠĆIVAČ			305	
		UREĐENO ZEMLJIŠTE			305	
2.	6744/131	PROČIŠĆIVAČ			1846	
		UREĐENO ZEMLJIŠTE			1846	
		UKUPNO:			2151	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.2	Zaprimljeno 04.02.2020.g. pod brojem Z-6108/2020 Prvenstveni red upisa: Z-17307/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA	
1.3	Zaprimljeno 04.02.2020.g. pod brojem Z-6108/2020 Prvenstveni red upisa: Z-17307/2017 ZABILJEŽBA, PRIJAVA U ISPRAVNOM POSTUPKU, zabilježuje se prijava za upis predlagatelja Grada Zagreba (OIB: 61817894937) radi uknjižbe prava vlasništva na z.k.č.br. 6744/33 oranica u Polonju (839,7 čhv ili 3020 m2)	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 30.10.2024. 16:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 225994

Broj zadnjeg dnevnika: Z-41017/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6742/9	GOSPODARSKO DVORIŠTE, PROČIŠĆIVAČ			23316	
		UKUPNO:			23316	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 30.10.2024. 16:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 226240

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21105/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6744/41	PROČIŠĆIVAČ UREĐENO ZEMLJIŠTE			142 142	
2.	6744/51	PUT U POLONJU		266,9	960	
3.	6744/77	Čulinečka cesta PUT			739 739	
4.	6744/135	PROČIŠĆIVAČ UREĐENO ZEMLJIŠTE			1438 1438	
		UKUPNO:		266,9	3279	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 05.11.2024. 14:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 227518

Broj zadnjeg dnevnika: Z-51206/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	6744/136	PROČIŠĆIVAČ			4933	
		UREĐENO ZEMLJIŠTE			4933	
		UKUPNO:			4933	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
	GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Otvrdjuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.11.2024.

ALLEGRIAN d.o.o.

Ulica A. M. Reljkovića 2

10 000 Zagreb

OIB: 86904330721



allegrian.ured@gmail.com

+385 (0) 95 36 86 210

NALAZ I MIŠLJENJE SUDSKOG VJEŠTAKA PROCJEMBENI ELABORAT

STRUČNO MIŠLJENJE

Svrha: ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI IMOVINE ZA POTREBE ISKAZIVANJA REALNE, FER VRIJEDNOSTI IMOVINE U POSLOVNIM KNJIGAMA (uključujući i temeljeni kapital trgovačkog društva)



Nekretnina: **POSLOVNI KOMPLEKS I ZEMLJIŠTE**

(k.č. 1210/3, 1210/6, 1210/11, 4383/1, 4383/2, 4383/3, k.o. ŽITNJAK)

Čulinečka cesta, br. 285, 287, 287A, 287B, 287C, 287D, 287E & b.b.
10 000 ZAGREB

Naručitelj: **GRAD ZAGREB**

Trg Stjepana Radića, br. 1
10 000 Zagreb

Izrada:

Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnosti



ALLEGRIAN D.O.O.
A.M. RELJKOVIĆA 2
10 000 ZAGREB

Mjesto i datum:
Zagreb, kolovoz & dopuna listopad 2024.

SERGIJE ŠTULIĆ Digitalno potpisao: SERGIJE ŠTULIĆ
Datum: 2024.10.24 07:20:47 +02'00'

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), čl. 3, st. 2, čl. 9, st. 1 („Procjenitelj je u smislu ovoga Zakona fizička osoba stalni sudski vještak za procjenu nekretnina odnosno pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja, u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih vještaka.“), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15), čl. 68, st. 1, točka 2 („imenovanje“):



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-750/2022
Zagreb, 5. srpnja 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ALLEGRIAN d.o.o. (OIB 86904330721), temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima („Narodne Novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20),

riješio je

I Utvrđuje se da pravna osoba ALLEGRIAN d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Ul. A. M. Reljkovića br. 2 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne Novine“ 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenih područja na vrijeme od četiri godine.

II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

1. Pravna osoba Allegrian d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

2. U prilog zahtjevu pravna osoba Allegrian d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Zagrebu broj 4Su-399/2021 od 24. ožujka 2021. o imenovanju Sergija Štulića stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u pravnoj osobi Allegrian d.o.o., te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenu pravnu osobu.

2

3. S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.



O tome obavijest:

1. ALLEGRIAN d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



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

Broj: 4 Su-399/2021
Zagreb, 24. ožujka 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Sergija Štulića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne Novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Sergije Štulić (OIB 75188781902), mag.ing.aedif. iz Zagreba, Ul. A. M. Reljkovića 2, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Sergije Štulić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Sergije Štulić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, na dan procjene, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine (npr. pravo građenja ili pravo služnosti).

Tehnička oprema i druga oprema interijera (uređaji, namještaj i dekoracije) nisu predmet procjene ovog procjemenog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno, odnosno posebno naglašeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmet procjene ovog procjemenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe. Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno vidljivo postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, prava služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili druga ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvami utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva (kupoprodaje),
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.).

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata predmetne nekretnine i imovine odgovaraju originalima
- podrazumijeva se vjerodostojnost i usklađenost dobivenih podataka od Naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- podrazumijeva se da su sve ovjere i potpisi na dokumentima autentični potpisi ovlaštenih potpisnika
- podrazumijeva se da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom uvida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjemeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti, te stoga utječe na pouzdanost procjemenog elaborata.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), te Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Vrijednosti iskazane u ovom procjemenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, i važeće su jedino uz uvažavanje istih u smislu da svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju ili drugu vrstu transakcije prometa nekretninama (kao npr. najam, zakup) i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti iznesen je temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu, odnosno dostupnih informacija na dan vrednovanja. Moguće je da različiti procjenitelji primjenom propisane metodologije iznesu drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka. Uz to, u smislu osobnog mišljenja, procijenjena vrijednost može odstupati ili varirati ovisno o osobi koja procjenjuje iste činjenice.

Napominjemo da procijenjena vrijednost nije garancija, budući da su tržišni uvjeti promjenjivi i neizvjesni, pa u tom smislu i procjembene rezultate treba promatrati i interpretirati u smislu navedene neizvjesnosti. Podrazumijeva se da procjenitelj ne može odgovarati za buduće promjene tržišnih cijena i okolnosti. Zaključno, sve navedene obrade podataka i analize, te mišljenja i zaključci bazirani su na pretpostavkama, te općim i posebnim, ograničavajućim uvjetima, pa se stoga radi o našim vlastitim nepristranim i neovisnim obradama podataka i analizama, te mišljenjima i zaključcima.

Konačno mišljenje, odnosno zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine rezultat je profesionalne procjene, te prakse i iskustva. Općenito, procijenjena vrijednost nekretnine pod utjecajem je promjena situacije na tržištu, odnosno tržišnih uvjeta, tj. direktno ovisi o odnosima ponude i potražnje, vremenu i uvjetima prodaje, marketingu, ali i o visini referentnih i drugih kamatnih stopa, kao ostalim objektivnim i/ili subjektivnim parametrima.

Također, eventualni netočni ulazni podaci dostavljeni od strane Naručitelja mogu rezultirati pogrešno prezentiranim vrijednostima, u kojem slučaju ne snosimo odgovornost.

Procijenjena vrijednost predmetne nekretnine može biti u potpunosti i vjerodostojno shvaćena i protumačena tek nakon razumijevanja svih podataka, te općih i posebnih pretpostavki i uvjeta.

Fotodokumentacija predmetne nekretnine izrađena je samo za potrebe ovog Elaborata, te se ne smije koristiti u bilo koje druge svrhe bez suglasnosti autora, odnosno procjenitelja.

Svu dokumentaciju (pisani, grafički i digitalni materijali) dostavljenu od strane Naručitelja u svrhu izrade Elaborata, smatramo i tretiramo kao poslovnu tajnu.

Ukoliko su dostavljeni pravni dokumenti, uvažiti ćemo ih, ali ne preuzimamo odgovornost za pravno tumačenje istih, te preporučamo angažman pravnih stručnjaka za njihovu provjeru.

Dokumentaciju od nadležnih institucija ne pribavljamo bez dodatnog zahtjeva, te eventualno potrebne punomoći od strane Naručitelja.

Ovaj je Elaborat izrađen samo za potrebe Naručitelja, te nije dozvoljeno njegovo korištenje u druge svrhe osim one koja je navedena. Informacije sadržane u ovom Elaboratu su povjerljive, te su namijenjene za isključivu upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju elaborata), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima i/ili stručnim savjetnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost.

Bilo kakvo širenje, javna objava i/ili distribucija i kopiranje ovog elaborata u cjelini ili parcijalno, strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja ili suglasnosti od strane Procjenitelja. Stoga posjedovanje originala elaborata ili njegove preslike ne daje posjedniku nikakvo pravo na objavljivanje niti na uporabu u druge svrhe od inicijalno namijenjene.

Bez prethodne suglasnosti procjenitelja, ovaj Elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupnim javnosti putem vijesti, službe za odnose s javnošću, objavljivanjem ili oglašavanjem druge vrste, objavom putem interneta, unošenjem u bazu podataka.

Ovjerenom preslikom elaborata ne smatra se preslika koja nema vlastoručni potpis i otisnute službene pečate, budući je preslika bez navedenih elemenata podložna neovlaštenim izmjenama, pa je stoga nevažeća.

Svi korisnici ovog elaborata, te osobe kojima je na bilo koji način isti dostupan, trebaju sa svim podacima, kao i s elaboratom u cjelini postupati sukladno važećoj Općoj uredbi o zaštiti podataka (Uredba EU 2016/679), te ne učiniti ga dostupnim javnosti. Također, ovdje treba napomenuti da su u tom smislu u ovom Elaboratu u cjelini prikazani samo nužni podaci.

Ukoliko je zainteresiran za bilo kakav oblik stjecanja predmetne nekretnine, preporučamo Naručitelju ili bilo kojoj potencijalno zainteresiranoj strani u postupku izvršiti detaljne izmjere i preglede nekretnine, provesti vlastite dodatne analize tehničkih karakteristika nekretnine, provjere okoliša nekretnine, te pravnog statusa, kako bi se osim na ovaj Elaborat mogao osloniti i na navedene dodatne podatke.

Odgovornost procjenitelja ograničena je na iznos plaćene naknade za izvršenu procjenu, odnosno izrađeni procjembeni Elaborat. Prema trećim osobama ni u kojem smislu ne postoji odgovornost procjenitelja.

Pridržavamo pravo na opoziv, dopunu ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene i zaključka, temeljem naknadno dostavljenih informacija i/ili dokumentacije ili promijenjenih okolnosti.

Temeljem izvještajnih standarda koje primjenjuje Eurostat, ESB (Smjernice o statističkim izvještajnim zahtjevima Europske središnje banke u području tromjesečnih financijskih računa ESB/2013/24), te tromjesečne statistike koje objavljuje Državni zavod za statistiku, aktualnost ovog Elaborata, odnosno procijenjenih tržišnih vrijednosti vremenski je ograničena na najviše tri mjeseca, odnosno jedan kvartal.

Zapisnik 33. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva, od 10. 10. 2024. godine (separati koji se odnose na predmetnu nekretninu i dostavljenu izvornu verziju procjembenog elaborata; ostali sadržaj Zapisnika nije priložen):

33. sjednica Procjeniteljskog povjerenstva 10. listopada 2024.

Točka 3.

Procjenitelj Sergije Štulić, mag. ing. aedif., na zahtjev GU za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje izradio je u kolovozu 2024. procjembeni elaborat radi određivanja tržišne vrijednosti kompleksa CUPOVZ u Zagrebu, Čulinečka cesta, u svrhu prijenosa prava vlasništva. Prema stanju u katastarskom operatu oznake nekretnina su k.š.br. 1210/3, 1210/6, 1210/1, 4383/1, 4383/2 i 4383/3 ukupne površine 1 093 693,00 m² sve k.o. Žitnjak, u naravi radi se o tehničko tehnološkom kompleksu kojeg čine poslovne građevine, manipulative površine, te pripadajuće zemljište.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. i 30. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine, primjenom načela prethodnog učinka; zaštitno zelenilo (Z), kategorija zemljišta 2. Na kojem zemljištu su izgrađene građevine, pretna izračunu procjenitelja ukupne NKP 171.899,99 m².

Procjeniteljsko povjerenstvo smatra s obzirom na iznimnu veličinu procjenjivanog zemljišta da je prilikom korištenja usporednih vrijednosti trebalo koristiti transakcije nižih vrijednosti.

Predmetna nekretnina je po svojoj namjeni i funkciji jedinstvena, te je upitno da li se do njene vrijednosti može doći bilo kakvom usporedbom. Povjerenstvo smatra s obzirom da se radi o građevinama koje su specifične prije svega svojom namjenom, predlažemo korištenje troškovne metode. Ako bi se i koristila uporedna metoda svakako bi trebalo koristiti i troškovnu metodu kao potporu s obzirom na iznimnu vrijednost nekretnine i njenu specifičnost.

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.

33. sjednica Procjeniteljskog povjerenstva 10. listopada 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: 940-01/24-018/34
URBROJ: 251-11-31/009-24-4
Zagreb, 10. listopada 2024.

ZAPISNIK

33. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva sastavljen 10. listopada 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. Dubravko Ranilović, član Povjerenstva
2. Dubravka Petra Lubin, članica Povjerenstva
3. Dinko Selak, član Povjerenstva

Zapisničarka: Morena Far

33. sjednica Procjeniteljskog povjerenstva 10. listopada 2024.

2. ALEJA MATIJE LJUBEKA 4, ugostiteljski objekt „Leutino“ (Klasa predmeta: 940-01/24-019/320) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 52/2/2024 izrađenog u srpnju 2024. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište i objekt oznake k.š. 1979/193 k.o. Vrapče, n.f. z.k.e. 1979/358 k.o. Vrapče.
Izjavitelj: Dinko Selak

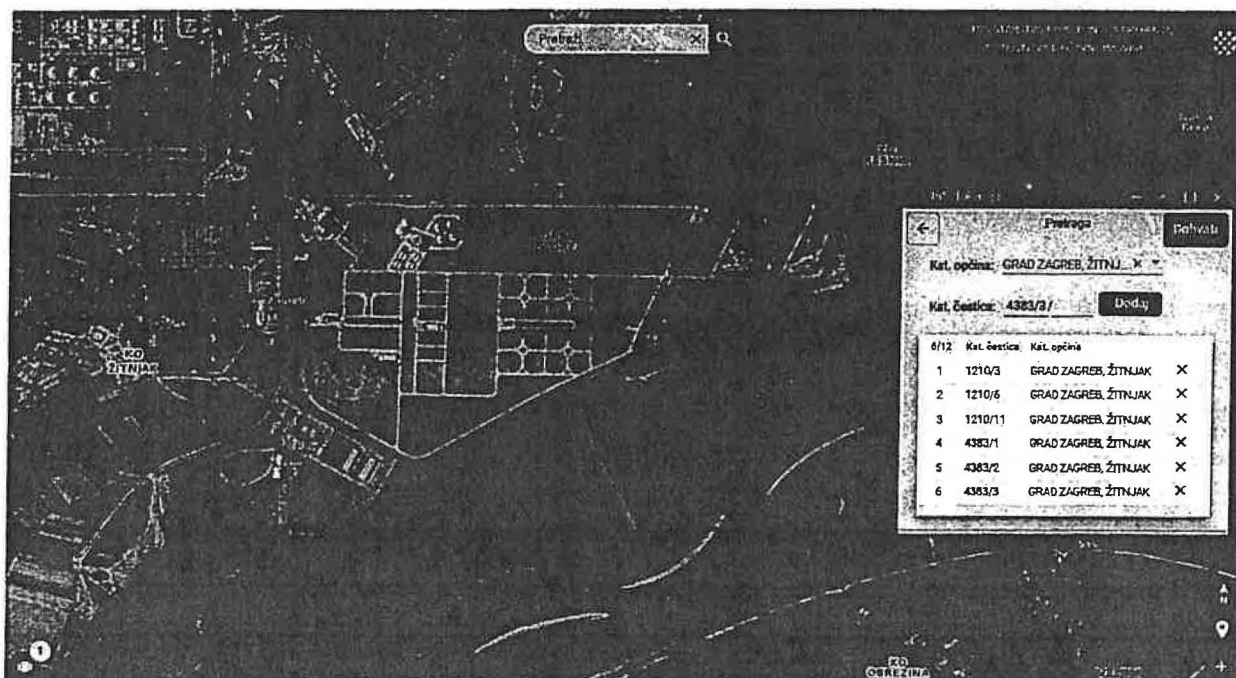
Zbog hitnosti postupka dodana je 3. točka:

3. CUPOVZ - (Klasa predmeta: 940-01/24-019/334) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata izrađenog u kolovozu 2024. od stalnog sudskog vještaka Sergija Štulića, mag.ing.aedif., za nekretnine oznake k.š. 1210/3, 1210/6, 1210/11, 4383/1, 4383/2 i 4383/3 sve k.o. Žitnjak.
Izjavitelj: Dean Cizmar/Dubravka Petra Lubin

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI



Izvor: <https://www.google.hr/maps/>, tip prikaza: karta; satelit ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>



Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>
ili katastar.hr - Državna geodetska uprava

S obzirom da je predmetna nekretnine nalazi u zoni POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (oznake IS), bilo je potrebno sprovesti istraživanje kako bi se pronašao odgovarajući prije važeći prostorni plan, primjenjujući načelo prethodnog učinka (*Zakon, Pojmovi, čl. 4, alineja 43, te čl. 46. 4.6 POVRŠINE JAVNE NAMJENE, 47. Tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene, te čl. 49. Tržišna vrijednost budućih površina javne namjene*).

Zaključno, uvidom u prethodni arhivski Generalni urbanistički plan Grada Zagreba, predmetno je zemljište svom svojom površinom bilo u zoni **Z (zaštitno zelenilo)**, pa će se takvim smatrati i u daljnjim analizama pri procjenjivanju tržišne vrijednosti.

REZULTATI OČEVIDA

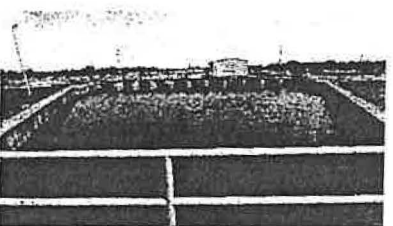
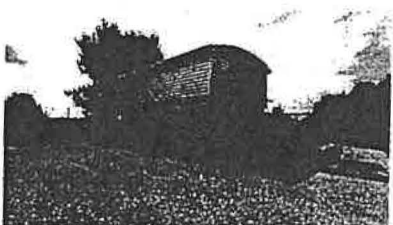
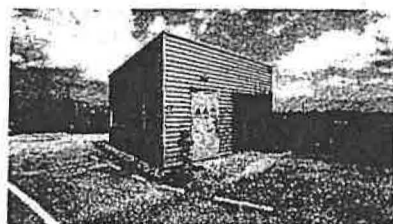
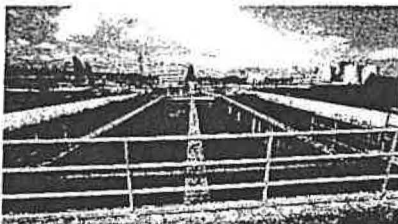
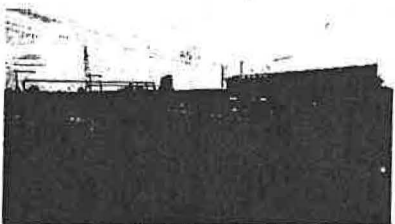
Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem očevida nekretnine i prikupljenih podataka od strane naručitelja, te javno dostupne dokumentacije sa službenih mrežnih stranica i/ili iz arhivske građe.

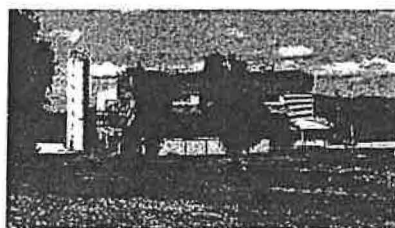
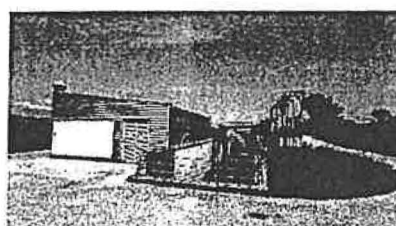
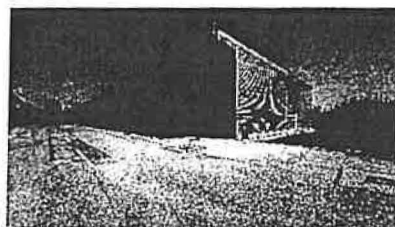
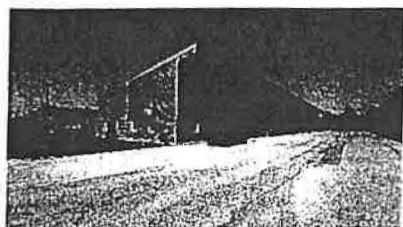
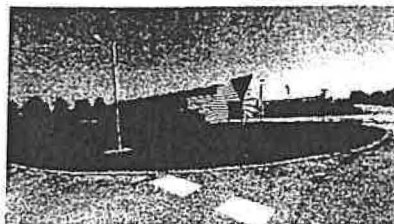
Fotodokumentacija

(izbor karakterističnih fotografija)

izrađena na dan: 06.08.2024., 13.08.2024., 21.08.2024., 23.08.2024., 27.08.2024. godine

Zbog obimnosti, kompletna se fotodokumentacija koja čini sastavni dio ovog Elaborata dostavlja Naručitelju u elektronskom obliku od sveukupno 784 fotografije unutar 42 foldera, od koji je svaki naslovljen prema građevini čije se fotografije nalaze unutar istog, te posebnim PDF dokumentom s tekstualnim obrazloženjima.





Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmetna je nekretnina u naravi TEHNIČKO TEHNOLOŠKI KOMPLEKS (kojeg čine poslovne građevine, manipulativne površine, te pripadajuće zemljište sveukupne površine **1.093.693 m²**), koji se nalazi u jugoistočnom dijelu administrativnog područja grada Zagreba, na lijevoj obali rijeke Save, u gradskoj četvrti Peščenica – Žitnjak, mjesni odbor Žitnjak, neposredno uz javnoprometne površine koje čine gradske asfaltirane dvosmjerne prometnice, te rijeku Savu.

Obilježja:

- zatečeno stanje predmetne nekretnine vidljivo je na priloženoj fotodokumentaciji; na dan kakvoće evidentno je da je predmetna nekretnina u primjerenom tehničkom stanju, bez vidljivih oštećenja, uključujući sve konstrukcije zgrada (stropova, zidova i podova) i ostalih građevina, te bez signifikantnih građevinskih šteta od prodora oborinskih voda i šteta prouzročenih vlagom u interijerima, ili od djelovanja potresnih sila tehničko stanje i održavanje građevina i okoliša u cjelini je vrlo dobro, te se provodi redovito
- predmetna se nekretnina na dan kakvoće koristi sukladno namjeni (poslovanje), i to na sljedeći način:
 - o pogon za obradu, odnosno mehaničko i biološko pročišćavanje otpadnih voda
 - o proizvodnja bioplina (kao goriva za stacionarne motore)
 - o proizvodnja električne energije
 - o popratne aktivnosti
- prema dostupnim informacijama i tehničkoj dokumentaciji, ne postoji dio postrojenja kojim bi se proizvedeni bioplin mogao koristiti za punjenje odgovarajućih cestovnih vozila (automobila i/ili autobusa), već se isti isključivo koristi za proizvodnju električne energije, i to kao gorivo motorima smještenim unutar zgrade koja se nalazi neposredno između dva cilindrična spremnika plina i četiri tornja digestora (u obliku krnjeg stošca)
- sve predmetne zgrade su slobodnostojeće građevine
- predmetna je nekretnina priključena na svu potrebnu komunalnu infrastrukturu, a instalacije unutar interijera zgrada su tehnički ispravne i u funkcionalnom stanju
- **zemljište** predmetne poslovne nekretnine:
 - o gotovo potpuno ravno i bez izraženog nagiba
 - o izduženog oblika sličnog trapezu, u potpunosti ograđeno armiranobetonskom i metalnom rešetkastom ogradom
 - o interne prometnice, uključujući radno manipulativne površine izvedene neposredno uz zgrade i pomoćne građevine, te uz pristupnu prometnicu
- **zaključno:** nekretnina je u funkcionalnom stanju
- okoliš oko građevina, odnosno neizgrađeni dio predmetnih katastarskih čestica, redovito se održava, a u okruženju nekretnine su uređene javne prometne i ozelenjene, te izgrađene i neizgrađene površine
- pristupna prometnica sa zapadne strane predmetne nekretnine je dvotračna asfaltirana prometnica standardnih dimenzija, s dvosmjernim prometom vozila, prosječne infrastrukturne opremljenosti na predmetnoj mikrolokaciji; a pločnici za pješake nisu izvedeni
- kolni i pješački ulaz nalazi se na zapadnom dijelu predmetne nekretnine
- parkiranje vozila i radnih strojeva moguće je na predmetnoj parceli
- pristup nekretnini moguć je svim vrstama cestovnih vozila; a javni prijevoz (stajalište lokalne autobusne linije ZET-a) nalazi se na Slavonskoj aveniji na udaljenosti od oko 1,8 km od službene porte
- položajna obilježja (Pravilnik, čl. 14, (6) poslovne zgrade): dobra lokacija
("nalazi se u velikom gradu ili u blizini središta ostalih gradova (naselja) s dobrom infrastrukturom i dobre prometne povezanosti.")

Druge odlučne činjenice

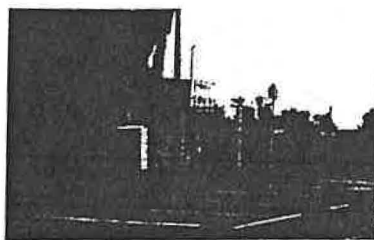
- mikrolokacija je urbanistički završeno naselje, a mogućnost gradnje postoji sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji (uključujući i npr. izgradnjom zamjenskih građevina uklanjanjem već postojećih neadekvatnih zgrada/kuća)
- prema javno dostupnoj važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji nekretnina se nalazi u obuhvatu *Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba*, i to prema namjeni u zoni oznake **POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (oznake IS)**
- u smislu daljnjih analiza, primjenjujući načelo prethodnog učinka predmetno zemljište ima sljedeća obilježja:

✦ namjena:	Z (zaštitno zelenilo)
✦ kategorija:	II (prema Pravilniku)
✦ mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti):	0,0
- predmetna nekretnina ima izravan i nesmetan pristup mreži javnih (gradskih) prometnica (javnoprometne površine), pa je pristup nekretnini moguć osobnim automobilom i ostalim vrstama cestovnih vozila
- legalnost (zakonitost) nekretnine: **građevine se smatraju legalnim** temeljem dostavljenih *Uporabnih i građevinskih dozvola* (sve dostavljene dozvole dostavljaju se Naručitelju u elektronskom obliku u sveukupno 8 foldera)
- podaci u službenim evidencijama (tj. u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu) nisu usklađeni po nazivu općine, čestice, te površine, pa se sukladno **PROJEKTNOM ZADATKU** Naručitelja sve daljnje analize odnose na nekretninu kako je upisana u katastarski operat: k.č. 1210/3, 1210/6, 1210/11, 4383/1, 4383/2, sve k.o. ŽITNJAK
- temeljem pravomoćnog akta naziva **RJEŠENJE O IZMJENI I/ILI DOPUNI GRAĐEVINSKE DOZVOLE, KLASA: UP/I-361-03/24-01/001359, URBROJ: 251-10-22-1/042-24-0005, od 21.08.2024. godine**, od prijašnje k.č. 4383/1, k.o. Žitnjak, novoformirane su dvije čestice, i to 4383/1, te 4383/3 k.o. ŽITNJAK, čiji je zbroj površina jednak površini prijašnje k.č. 4383/1, k.o. Žitnjak, od koje su nastale. Prema navedenom, predmetna se nekretnina sastoji od sljedećih čestica: k.č. 1210/3, 1210/6, 1210/11, 4383/1, 4383/2, 4383/3, sve k.o. ŽITNJAK
- u predmetnim zemljišnoknjižnim ulošcima nisu upisane pozitivne zabilježbe o prilaganju navedenih akata za uporabu
- stanje u naravi predmetne nekretnine odgovara onom u dostavljenoj tehničkoj dokumentaciji
- ovaj je procjembeni elaborat izrađen samo temeljem dostavljene tehničke dokumentaciji koja je bila na raspolaganju procjenitelju
- vizualnim pregledom nekretnine nisu primijećena oštećenja nosive konstrukcije. Eventualna oštećenja koja bi mogla utjecati na mehaničku otpornost i stabilnost građevine nisu predmet analiza ovog elaborata, kao niti njihova sanacija i mogući utjecaj na tržišnu vrijednost nekretnine.

ZGRADE, pomoćne građevine i radne / manipulativne površine :

OBILJEŽJA	
Temelji:	amiranobetonski, amiranobetonska monolitna ploča
Nosiva konstrukcija:	amiranobetonska montažna (skeletna), ispun: blok opeka ili (poro)beton
Međukatna konstrukcija:	amiranobetonska, montažni i polumontažni sustav izvedbe
Krovnna konstrukcija:	- glavni nosači (amiranobetonski T nosači) sa sekundarnim amiranobetonskim nosačima, pokriveni profiliranim obostrano pocinčanim limenim panelima s termoizolacijskom ispunom - čelična, rešetkasta ili štapna konstrukcija - ravni, neprohodni krov - drvena višestrešna, pokrov. profilirani lim & limeni "sendvič" paneli s integriranom izolacijom
Pročelje:	- profilirani lim & limeni "sendvič" paneli s integriranom izolacijom - kontaktna fasada sa završnom dekorativnom žbukom (ETICS) - ventilirana fasada
Pregrade:	- opeka ili (poro)betonski blok - gipskartonske ploče na pocinčanoj podkonstrukciji - limeni "sendvič" paneli s integriranom izolacijom
Obrada zidova:	- dijelom ogleteni i obojani, - dijelom obloženi zidnim keramičkim pločicama
Podne obloge:	podne keramičke pločice, tepison, laminat, industrijski pod
Stropovi:	- ožbukano i/ili ogleitano i obojano - tzv. "spušteni strop" (gipskartonske ploče & raster tipa kao "Armstrong")
Unutarnja stolarija:	- drvena, furnirana ili obojana, - metalna, obojana, dijelom ostakljena - na granici požarnog sektora: metalna, protupožarna
Vanjska stolarija:	aluminijски profili s dvostrukim ISO ostakljenjem, zaštita od insolacije: dijelom unutarnji rolovi
Izvedene instalacije:	struja, vodovod, odvodnja, ventilacija, klimatizacija,
Grijanje:	lokalno
Godina izgradnje:	2000. - 2007. (prema Uporabnim dozvolama)
Godina adaptacije:	-
Kat / Katnost:	Pr; Pod + Pr; Pr + 1K; Pod + Pr + 10K
Dizalo:	jedno (koje je smješteno u kontrolnom tornju između digestora)
Okoliš:	uređene: radne, manipulativne, prometne i hortikulture površine
Parkirno mjesto:	moгуće na označenim nenatkrivenim parkirnim mjestima uz zgrade
Pripadci:	-
Opći dojam:	nadprosječno stanje i održavanje u odnosu na građevine/nekretnine u neposrednom okruženju; nisu zapažena oštećenja, niti građevinske štete u interijerima; nekretnina je u funkcionalnom stanju
Razno:	-

k.č. 1210/6, k.o. ŽITNJAK



POSLOVNA GRAĐEVINA	površina iz katastra [m ²]	broj etaža	koeficijent	stvarna ili obračunska površina [m ²]	koeficijent korisne vrijednosti površine	korisna vrijednost površine [m ²]	nove građevine: održivi vijek korištenja građevina	preostali vijek korištenja građevina
k.č. 1210/6, k.o. ŽITNJAK								
POMOĆNA GRAĐEVINA	13,00	1	0,90	11,70	1,00	11,70	60	43
UKUPNO:				11,70		11,70		

k.č. 4383/2, k.o. ŽITNJAK



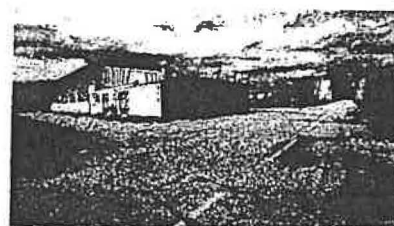
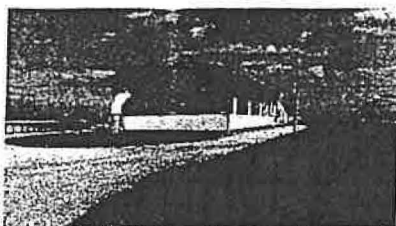
POSLOVNA GRAĐEVINA	površina iz katastra [m ²]	broj etaža	koeficijent	stvarna ili obračunska površina [m ²]	koeficijent korisne vrijednosti površine	korisna vrijednost površine [m ²]	nove građevine: održivi vijek korištenja građevina	preostali vijek korištenja građevina
k.č. 4383/2, k.o. ŽITNJAK								
PJT (asfaltirana radno manipulativna površina)	2.537,00	0	1,00	2.537,00	0,10	253,70	60	43
UKUPNO:	2.537,00			2.537,00		253,70		

k.č. 4383/3, k.o. ŽITNJAK

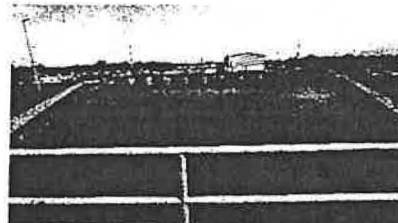


POSLOVNA GRAĐEVINA	površina iz katastra [m ²]	broj etaža	koeficijent	stvarna ili obračunska površina [m ²]	koeficijent korisne vrijednosti površine	korisna vrijednost površine [m ²]	nove građevine: održivi vijek korištenja građevina	preostali vijek korištenja građevina
k.č. 4383/3, k.o. ŽITNJAK								
CRPNA STANICA za dizanje otpadnih voda	136,00	1	0,90	122,40	1,00	122,40	60	43
TRAFOSTANICA	14,00	1	0,90	12,60	1,00	12,60	60	43
UKUPNO:	150,00			135,00		135,00		

GOSPODARSKA ZGRADA (STANICA SA PUHALIMA)



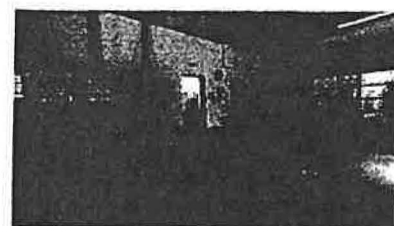
RAZDJELNA GRAĐEVINA BIOSPREMNICA



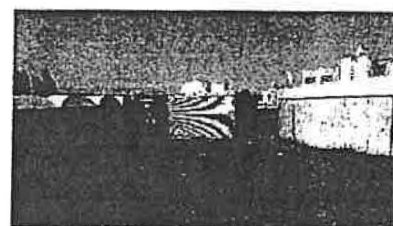
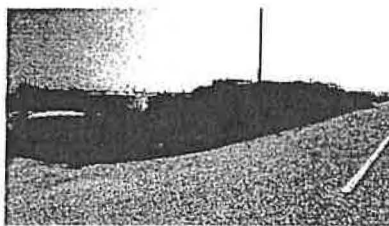
GOSPODARSKA ZGRADA (VIŠENAMJENSKI OBJEKT)



GOSPODARSKA ZGRADA (POGONSKI OBJEKT)

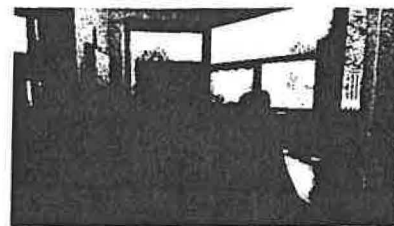


PRETHODNI I NAKNADNI ZGUŠNJIVAČI MULJA



POSLOVNA GRAĐEVINA	površina iz katastra [m ²]	broj etaža	koefficient	stvarna ili obračunska površina [m ²]	koefficient korisne vrijednosti površine	korisna vrijednost površine [m ²]	nova građevina: odzivi vijek korištenja građevina	preostali vijek korištenja građevina
k.č. 4383/1, k.o. ŽITNJAK								
TORANJ (KONTROLNI TORANJ)	30,00	11	0,90	297,00	1,00	297,00	60	43
POMOĆNA ZGRADA (BIOFILTER)	109,00	1	0,90	98,10	1,00	98,10	60	43
SPREMIŠNIK (BIOSPREMIŠNIK 3+4)	2.487,00	1	0,95	2.362,65	1,00	2.362,65	60	43
SPREMIŠNIK (BIOSPREMIŠNIK 1+2)	2.484,00	1	0,95	2.359,80	1,00	2.359,80	60	43
GOSPODARSKA ZGRADA (STANICA SA PUHALIMA)	648,00	1	0,90	583,20	1,00	583,20	60	43
SPREMIŠNIK (BIOSPREMIŠNIK 5+6)	2.484,00	1	0,95	2.359,80	1,00	2.359,80	60	43
SPREMIŠNIK (BIOSPREMIŠNIK 7+8)	2.487,00	1	0,95	2.362,65	1,00	2.362,65	60	43
SPREMIŠNIK (RAZDIELNA GRAĐEVINA BIOSPREMIŠNIKA)	646,00	1	0,95	613,70	1,00	613,70	60	43
GOSPODARSKA ZGRADA (VIŠENAMJENSKI OBJEKT)	691,00	1	0,90	621,90	1,00	621,90	60	43
GOSPODARSKA ZGRADA (POGONSKI OBJEKT)	478,00	2	0,80	764,80	1,00	764,80	60	43
POMOĆNA ZGRADA (KANALSKA MREŽA CS-1)	26,00	1	0,90	23,40	1,00	23,40	60	43
SPREMIŠNIK (PRETHODNI TALOŽNIK 2)	2.042,00	1	0,95	1.939,90	1,00	1.939,90	60	43
SPREMIŠNIK (PRETHODNI TALOŽNIK 1)	2.042,00	1	0,95	1.939,90	1,00	1.939,90	60	43
SPREMIŠNIK (RAZDIELNA GRAĐEVINA PRETHODNIH TALOŽNIKA)	265,00	1	0,95	251,75	1,00	251,75	60	43
SPREMIŠNIK (PRETHODNI TALOŽNIK 3)	2.042,00	1	0,95	1.939,90	1,00	1.939,90	60	43
POMOĆNA ZGRADA (CRPNA STANICA PRIMARNOG MULJA)	154,00	1	0,90	138,60	1,00	138,60	60	43
SPREMIŠNIK (PRETHODNI I NAKNADNI ZGUŠNIVAČ MULJA 1)	477,00	1	0,95	453,15	1,00	453,15	60	43
SPREMIŠNIK (PRETHODNI I NAKNADNI ZGUŠNIVAČ MULJA 3)	477,00	1	0,95	453,15	1,00	453,15	60	43
SPREMIŠNIK (PRETHODNI I NAKNADNI ZGUŠNIVAČ MULJA 2)	477,00	1	0,95	453,15	1,00	453,15	60	43
SPREMIŠNIK (PRETHODNI I NAKNADNI ZGUŠNIVAČ MULJA 4)	477,00	1	0,95	453,15	1,00	453,15	60	43
POMOĆNA ZGRADA (STUBIŠTE KANALA ZA CUEVI)	44,00	1	0,90	39,60	1,00	39,60	60	43
GOSPODARSKA ZGRADA (ZGRADA ZA ODVOĐIVANJE MULJA)	1.123,00	1	0,90	1.010,70	1,00	1.010,70	60	43
POMOĆNA ZGRADA (RASHLADNI SISTEM)	39,00	1	0,90	35,10	1,00	35,10	60	43
SPREMIŠNIK (SPREMIŠNIK PUNA 2)	297,00	4	0,95	1.128,60	1,00	1.128,60	60	43
SPREMIŠNIK (SPREMIŠNIK PUNA 1)	297,00	4	0,95	1.128,60	1,00	1.128,60	60	43
SPREMIŠNIK (BAZEN)	1.374,00	1	0,95	1.305,30	1,00	1.305,30	60	43
SPREMIŠNIK (DIGESTOR 4)	787,00	11	0,95	8.224,15	1,00	8.224,15	60	43
SPREMIŠNIK (DIGESTOR 3)	787,00	11	0,95	8.224,15	1,00	8.224,15	60	43
SPREMIŠNIK (DEPONIJ MULJA)	18.236,00	0	1,00	18.236,00	0,10	1.823,60	60	43
GOSPODARSKO DVORIŠTE	628.677,00	0	1,00	628.677,00	0,10	62.867,70	60	43
KANAL	2.164,00	1	0,95	2.055,80	1,00	2.055,80	60	43
KANAL	1.183,00	1	0,95	1.123,85	1,00	1.123,85	60	43
KANAL	2.199,00	1	0,95	2.089,05	1,00	2.089,05	60	43
KANAL	422,00	1	0,95	400,90	1,00	400,90	60	43
KANAL	171,00	1	0,95	162,45	1,00	162,45	60	43
PUT (asfaltirana radno manipulativna površina)	77.938,00	0	1,00	77.938,00	0,10	7.793,80	60	43
UKUPNO:	783.992,00			812.977,40		160.611,50		

POMOĆNA ZGRADA (VRATARNICA)



POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Čulinečka cesta 287A



POSLOVNA GRAĐEVINA	površina iz katastra [m ²]	broj etaža	koefficient	stvarna ili obračunska površina [m ²]	koefficient korisne vrijednosti površine	korisna vrijednost površine [m ²]	nove građevine: održivi vijek korištenja građevine	preostali vijek korištenja građevine
k.č. 1210/11, k.o. ŽITNJAK								
POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Čulinečka cesta 287C	1.121,00	1	0,80	896,80	1,00	896,80	60	43
RESTORAN, Zagreb, Čulinečka cesta 287E	1.003,00	1	0,80	802,40	1,00	802,40	60	43
TRAFOSTANICA	10,00	1	0,90	9,00	1,00	9,00	60	43
NADSTREŠNICA	1.093,00	1	1,00	1.093,00	0,50	546,50	60	43
POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Čulinečka cesta 287D	1.117,00	1	0,90	1.005,30	1,00	1.005,30	60	43
GARAŽA	456,00	1	0,80	410,40	0,60	246,24	60	43
UPRAVNA ZGRADA, Zagreb, Čulinečka cesta 287	1.639,00	1	0,80	1.311,20	1,00	1.311,20	60	43
POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Čulinečka cesta 287B	308,00	1	0,80	246,40	1,00	246,40	60	43
POMOĆNA ZGRADA (VRATARNICA)	31,00	1	0,80	24,80	1,00	24,80	60	43
POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Čulinečka cesta 287A	515,00	1	0,80	412,00	1,00	412,00	60	43
ZEMLIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	10.608,00	0	1,00	10.608,00	0,10	1.060,80	60	43
FUT (asfaltirana radno manipulativna površina)	15.814,00	0	1,00	15.814,00	0,10	1.581,40	60	43
UKUPNO:	33.715,00			32.633,30		8.142,84		

Rekapitulacija površina prema namjeni i složenosti izvedbe:

SVEUKUPNO:	821.897,00			865.940,10		172.271,74		
POSLOVNE ZGRADE (preložno uredske namjene)				3.561,60		3.561,60	4.452,00	15.582,00
POSLOVNE ZGRADE (preložno skladišne i slične namjene)				7.023,50		6.312,84	7.803,89	39.019,44
POMOĆNE GRAĐEVINE				103.488,00		87.210,60	108.934,74	326.804,21
RADNO MANIPULATIVNE POVRŠINE				751.867,00		75.186,70	751.867,00	///
usvojeno za daljnje analize:				172.271,74			873.057,63	381.405,65

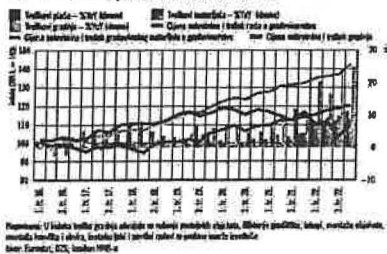
PREDMETNO ZEMLJIŠTE :

ZEMLJIŠNOKNJIZNA EVIDENCIJA					KATASTARSKA EVIDENCIJA	
NEKRETNINA	zemljišnoknjžnl. uložak	POVRŠINA [jutro]	POVRŠINA [čhv]	POVRŠINA [m²]	NEKRETNINA	POVRŠINA [m²]
ZEMLJIŠTE					ZEMLJIŠTE	
zk.č. 655/9, zko. RESNIK	1610			2.629	k.č. 4383/1, ko. ŽITNJAK	699.915
zk.č. 655/10, zko. RESNIK	1617			3.091		
zk.č. 360/1, zko. RESNIK	5787		72	259		
zk.č. 6744/26, zko. GRAD ZAGREB	18607		1.393	5.010		
zk.č. 6744/34, zko. GRAD ZAGREB	20623			2.876		
zk.č. 394/13, zko. RESNIK	24625			1.381		
zk.č. 724/4, zko. RESNIK	109450			65		
zk.č. 620/1, zko. RESNIK	110315			277		
zk.č. 655/9, zko. RESNIK	227423			854.243	k.č. 4383/3, ko. ŽITNJAK	154.328
zk.č. 6744/72, zko. GRAD ZAGREB	17817			187	k.č. 4383/2, ko. ŽITNJAK	23.140
zk.č. 6744/70, zko. GRAD ZAGREB	17819			67		
zk.č. 6744/73, zko. GRAD ZAGREB	18616			70		
zk.č. 6744/9, zko. GRAD ZAGREB	18694			1.668		
zk.č. 6744/69, zko. GRAD ZAGREB	18695			166		
zk.č. 6744/75, zko. GRAD ZAGREB	23038			106		
zk.č. 6744/71, zko. GRAD ZAGREB	23208			75		
zk.č. 6744/74, zko. GRAD ZAGREB	108851			253		
zk.č. 415/1, zko. RESNIK	3396		808	2.906	k.č. 1210/3, ko. ŽITNJAK	46.960
zk.č. 394/1, zko. RESNIK	24625			5.652	k.č. 1210/6, ko. ŽITNJAK	100
zk.č. 6744/44, zko. GRAD ZAGREB	17543	5	1.328,00	3.549	k.č. 1210/11, ko. ŽITNJAK	169.250
zk.č. 6744/45, zko. GRAD ZAGREB	18690		997,60	3.588		
zk.č. 6744/46, zko. GRAD ZAGREB	25143		1.095,70	3.941		
UKUPNO:		5	5.894	892.059	UKUPNO:	1.093.693
(PREDMET PROCJENE) SVEUKUPNO:					1.093.693	
Građevinsko zemljište:					1.093.693	
Poljoprivredno zemljište:					0	

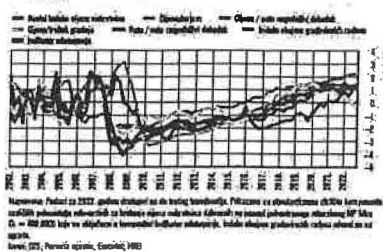
upućuje na daljnje odstupanje cijena nekretnina od vlastitih fundamenata. Osim što porast navedenih troškova stvara pritisak na cijene novih stambenih objekata, on neizravno utječe i na cijene postojećih nekretnina.

Odstupanje cijena na tržištu stambenih nekretnina od većine vlastitih makroekonomskih odrednica i dalje je prisutno. Nakon dužeg razdoblja, omjer cijena nekretnina i troška gradnje pao je ispod svojega dugoročnog trenda, dok se ostali pokazatelji indikatora odstupanja i dalje nalaze iznad svojih dugoročnih trendova, što upućuje na precijenjenost vrijednosti stambenih nekretnina na tržištu (Slika D.10.). Tako je, unatoč snažnom rastu nominalnog dohotka kućanstava, omjer cijena nekretnina i raspoloživog dohotka kućanstava ostao na visokoj razini iznad svojega povijesnog trenda. Također, omjer cijena nekretnina i najma nastavlja snažno rasti, što pokazuje kako je porast potražnje zbog gospodarskog oporavka snažnije utjecao na segment kupnje nego najмова na tržištu nekretnina.

Slika D.8. Zbog snažnog rasta cijena energije troškovi gradnje rali su brže od cijena stambenih nekretnina



Slika D.10. Cijene stambenih nekretnina iznad su razine određenih fundamenata



Tržište komercijalnih nekretnina

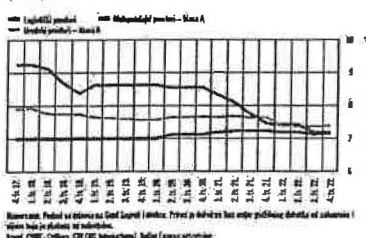
Oporavak na tržištu komercijalnih nekretnina usporio se, osim segmenta uredskih prostora kod kojeg se tržišna aktivnost intenzivirala. Stopa slobodnih kapaciteta uredskih prostora doživjela je pad u odnosu na 2021. godinu, dok je raspoloživost maloprodajnih i logističkih prostora ostala nepromijenjena. Unatoč sada već ustaljenoj praksi rada od kuće, zbog ograničene ponude uredskih prostora, njihova raspoloživost na prvorazrednim lokacijama pala je na svoju najnižu razinu u više od posljednjih deset godina.

Cijene zakupa poslovnih prostora zabilježile su blagi porast vođene dinamičnom potražnjom. U 2022. godini blagi porast cijena zakupa u segmentu uredskih prostora vidljiv je i u prostorima prvorazrednih lokacija kao i na drugim lokacijama. Cijene zakupa u segmentu logističkih prostora porasle su primarno zbog porasta potražnje ususret nedavnim kretanjima u lancima opskrbe i trenutno njihov prosjek iznosi oko 5,8 EUR/m². Cijene zakupa prvorazrednih maloprodajnih prostora veoma su blago porasle kao i cijene drugih lokacija istog segmenta.

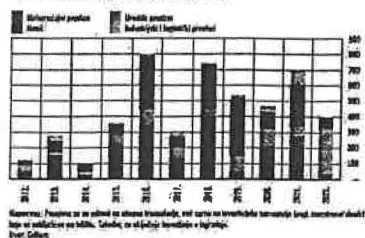
Prinosi na ulaganje na tržištu komercijalnih nekretnina bliže blaži pad kod segmenata logistike i uredskih prostora, dok je stagnacija zamjetna u segmentu maloprodajnih prostora. Najveći pad, u odnosu na prošlu godinu, zabilježen je u segmentu logističkih prostora, u kojemu je u 2022. prosječni prinos iznosio 7,3%. S druge strane, kod uredskih i maloprodajnih prostora, prinos prvorazrednih lokacija uglavnom je stagnirao te je u 2022. iznosio oko 7,2% za maloprodajne i 7,4% za uredske prostore (Slika D.11.).

Porast potražnje za uredskim prostorima u 2022. godini rezultirao je porastom kupoprodajnih transakcija tog segmenta, dok je ukupan iznos transakcija na tržištu komercijalnih nekretnina pao. Prema raspoloživim procjenama jedne od privatnih agencija ukupni promet komercijalnih nekretnina u 2022. pao je za oko 42% u odnosu na prethodnu godinu. Istodobno se odvijao snažan rast potražnje za uredskim prostorima, koji su u 2022. višestruko porasli te činili više od 70% ukupnog obujma transakcija (Slika D.12.). Važno je napomenuti kako zbog iznimno malenog tržišta komercijalnih nekretnina u Hrvatskoj pad obujma kupoprodajnih transakcija ostalih segmenata tržišta ne upućuje nužno na pad potražnje nego na ograničenu ponudu navedenih segmenata tržišta.

Slika D.11. Nastavlja se pad prinosa u segmentu logističkih prostora



Slika D.12. Pad broja transakcija na tržištu komercijalnih nekretnina u odnosu na prošlu godinu



Izgledi

Nastavak odstupanja cijena nekretnina od vlastitih fundamenata mogao bi dovesti do usporavanja na tržištu nekretnina. ...“usporavanje aktivnosti na tržištu vidljivo je u padu broja transakcija” ...; „eventualno prelijevanje slabije potražnje nerezidenata zbog negativnih gospodarskih kretanja u njihovim zemljama predstavlja mogućnost hlađenja inozemne potražnje na tržištu nekretnina u Hrvatskoj. Važno je napomenuti kako nastavak snažnog odstupanja kretanja cijena nekretnina od vlastitih makroekonomskih odrednica povećava vjerojatnost materijalizacije rizika u obliku korekcije cijena kao i intenzitet same korekcije.“

Preljevanje učinaka postupnog zatezanja monetarne politike u europodručju na domaće tržište poskupljuje novo zaduživanje, a moglo bi i povećati teret otplate postojećeg duga.

Najviša medijalna cijena najma stana/apartmana u €/m², zabilježena je u Splitu od 8,4 €/m² i u Dubrovniku od 8,4 €/m² na mjesec. Najnižu medijalnu cijenu najma stana/apartmana bilježi Krapina, 2,7 €/m².

S medijalnom mjesečnom cijenom zakupa poslovnog prostora od 17,1 €/m² predvodi Dubrovnik, iza kojeg slijede Split s 14,5 €/m², Šibenik s 13,3 €/m², Rijeka s 10,5 €/m² i Zadar s 10 €/m². U ostalih 10 velikih gradova medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora kretale su se od 5,3 €/m² u Slavonskom Brodu do od 7,6 €/m² u Velikoj Gorici. Najniže medijalne mjesečne zakupnine poslovnog prostora zabilježene su u Čakovcu, Virovitici i Požegi.

Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina

U 2022. godini ostvarene su 29.952 kupoprodaje stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 3.601,9 milijuna eura. U usporedbi s 2021. godinom ostvareno je 1,2% kupoprodaja više, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi rast od 16,8%.

U 2022. godini ostvarene su 18.064 kupoprodaje obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 2.029,6 milijuna eura. U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je rast broja kupoprodaja za 7%, dok je njihova ukupna vrijednost porasla 20,5%.

Pregled zemljišta

U 2022. godini ostvarene su 20.479 kupoprodaje građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti od 1,46 milijardi eura. U usporedbi s prethodnom godinom, u 2022. godini je ostvareno za 13,4% manje kupoprodaja, a vrijednost prodanoga građevinskog zemljišta bila je za 19,6% manja nego prethodne godine.

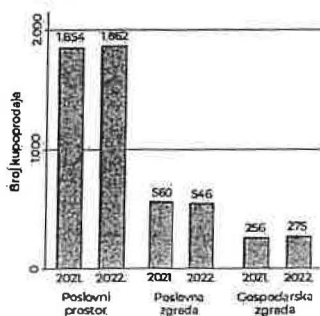
U Republici Hrvatskoj je u 2022. godini zabilježeno 28.887 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti od 206,5 milijuna eura. U odnosu na 2021. godinu kada je zabilježeno 43.846 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednim zemljištem, broj kupoprodaja se znatno smanjio i to za 34,1%.

U 2022. godini ostvareno je 2.788 kupoprodaja šumskog zemljišta ukupne vrijednosti 17,36 milijuna eura. U usporedbi s prethodnom godinom, ostvareno je 8,9% više kupoprodaja, a vrijednost prodanog šumskog zemljišta smanjila se za 2,8%.

Pregled poslovnih nekretnina

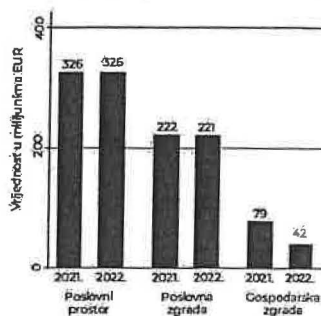
U Republici Hrvatskoj su u 2022. godini zabilježene 1.862 kupoprodaje poslovnih prostora, 546 kupoprodaja poslovnih zgrada i 275 kupoprodaja gospodarskih zgrada. U odnosu na 2021., poslovni prostori i gospodarske zgrade zabilježile su blago povećanje broja kupoprodaja, dok su poslovne zgrade ostvarile neznatno smanjenje broja kupoprodaja. U 2021. zabilježeno je tako 1.854 kupoprodaja poslovnih prostora, pa se broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2022. povećao za 0,43%. Istovremeno, vrijednost ostvarenih kupoprodaja poslovnih prostora je u 2022. u odnosu na 2021. ostala nepromijenjena i iznosila je 326 milijuna eura. U 2022. je zabilježeno i 560 kupoprodaja poslovnih zgrada, pa se broj kupoprodaja poslovnih zgrada u 2022. u odnosu na prethodnu godinu smanjio za 2,5%. Vrijednost ostvarenih kupoprodaja poslovnih zgrada se u 2022. u odnosu na 2021. smanjila za 1 milijun eura, odnosno za 0,5%, te je dosegla iznos od 221 milijuna eura. U 2022. godini zabilježeno je 256 kupoprodajnih transakcija gospodarskih zgrada, pa se broj kupoprodaja gospodarskih zgrada u 2022. povećao za 7,4% u odnosu na 2021. godinu. Vrijednost navedenih transakcija se u 2022. smanjila za 37 milijuna eura te je u odnosu na prethodnu godinu bila manja za 46,8%. Ukupno gledajući, u 2022. je bilo zabilježeno 2.683 kupoprodajnih transakcija svih triju vrsta poslovnih nekretnina, što je povećanje od 0,49% u odnosu na 2021., kada ih je bilo ostvareno 2.670. Ukupna vrijednost navedenih transakcija je u 2022. dosegla 589 milijuna eura, što je smanjenje od 6,1% u odnosu na 2021. godinu.

a) Broj kupoprodaja poslovnih prostora



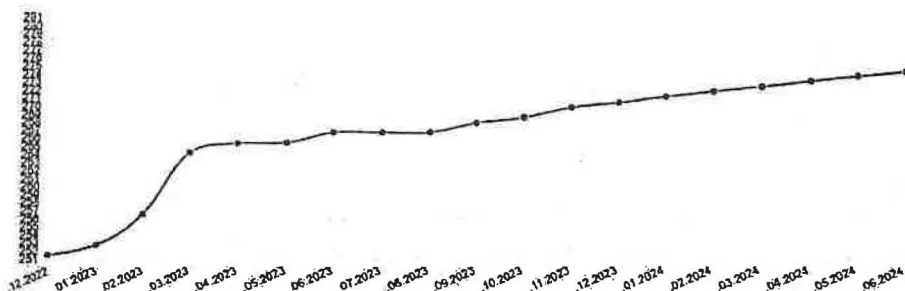
Izvori: EIZ i MPGL

b) Vrijednost prodanih poslovnih prostora



BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnosti na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnosti. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 03/2024:

272,3

Promjena u odnosu na prošli mjesec:

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana:

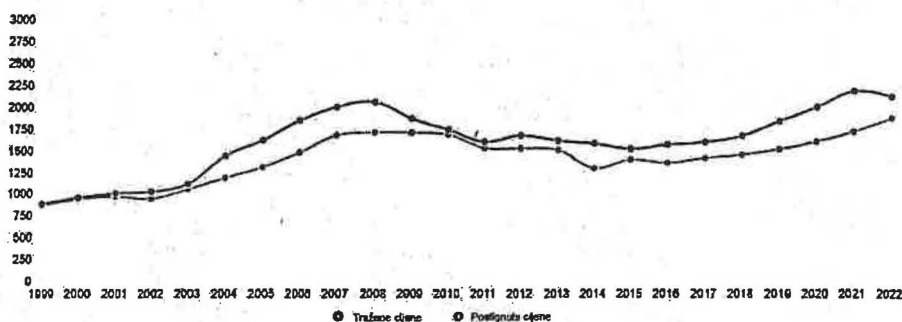
3,10%

U odnosu na početak godine:

0,70%

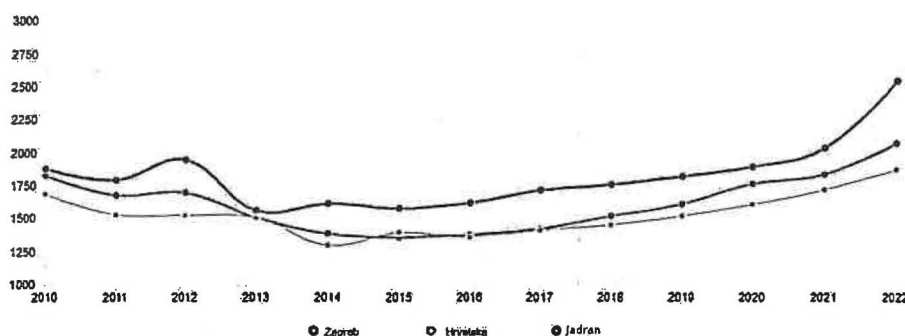
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnosti.



Prosječno postignute cijene

Graf pokazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnosti za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnosti.



Izvor: Državni zavod za statistiku, Priopćenja i Statistička izvješća (04.07.2024. godine)

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2024. u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 1,7%. U odnosu na prvo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,1%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 3,3%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2023. za 6,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 1,4%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2023. za 9,5%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2024. u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 1,8%, za Jadran, za 1,4%, i za Ostalo, za 2,2%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 8,8%, za Jadran za 8,9%, a za Ostalo za 10,8%.

Predmetna nekretnina je **TEHNIČKO TEHNOLOŠKI KOMPLEKS**, kojeg čine **komunalne vodne građevine s popratnim zgradama i pripadajućim zemljištem**, pa je s obzirom na okolnosti raspoloživih podataka procjenitelju o predmetnoj nekretnini, kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA**, budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine. (*Pravilnik, Odabir metode i vrste korištenja nekretnine* čl. 30. & *Općenito o poredbenoj metodi, Osnove za utvrđivanje poredbene vrijednosti*, čl. 35.).

Podudarnost se nalazi u činjenici da su sve zgrade, te pomoćne građevine dominantno izgrađene armiranim betonom, što je uobičajeni materijal i uobičajena tehnologija izvedbe u današnjoj gradnji. Nadalje, zgrade su oblikovane kao tipične poslovne zgrade uredskog ili skladišnog tipa, dok se ostale građevine u dostupnoj tehničkoj dokumentaciji smatraju pomoćnim građevinama, pa će se stoga njihova vrijednost temeljiti na podacima poredbenih zgrada slične tipologije, veličina i katnosti kao predmetne zgrade.

Prihodovna metoda nije primjerena, budući da je predmetni kompleks komunalne infrastrukturne namjene vodnogospodarskog sustava s građevinama u sustavu odvodnje otpadnih voda, čije poslovanje ni na koji način nije podložno uobičajenim tržišnim uvjetima.

Naime, predmetna nekretnina nije izgrađena sa svrhom stvaranja prihoda, već predstavlja komunalnu vodnu građevinu za javnu odvodnju na temelju odredbi čl. 25. Zakona o vodama (Narodne novine, br. 66/19, 84/21, 47/23), a interes Republike Hrvatske za njezino građenje je utvrđen stavkom 4. istog članka, što je također tehnološki povezano s javnim isporučiteljem vodnih usluga na predmetnom uslužnom području u smislu Zakona o vodnim uslugama (Narodne novine, br. 66/19).

Stoga je, sukladno navedenom, ali i dopisu Visokog procjeniteljskog povjerenstva, klasa: 364-04/21-01/2, urbroj: 531-06-1-2-24-47, od 18.04.2024. godine, iz razloga što za predmetnu nekretninu nije primjerena primjena prihodovne metode, odabrana jedina preostala „izvorno tržišna metoda za procjenu vrijednosti nekretnina“, a to je upravo poredbena metoda.

Zbog specifičnosti predmetne nekretnine, koju čine građevine i zemljište na sveukupno pet katastarskih čestica, u daljnjim analizama je primijenjena **TROŠKOVNA METODA KAO POTPORNA METODA** sukladno **Zakonu, Metode za procjenu vrijednosti nekretnina**, Članak 23., (3).

Daljnje odgovarajuće odredbe **Zakona** su:

- **3. OPĆI NAČINI PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**, *Osnovica za vrednovanje nekretnina*, članak 21., (2) propisano je da iznimno od odredbe članka 21., (1)., u troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali koja se primjenom koeficijenta prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.
- *Pojmovi*, članak 4., (1), točka 16. propisano je da su koeficijenti za prilagodbu oni koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju **koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti**

Budući da do dana vrednovanja nisu objavljeni koeficijenti prilagodbe za poslovne građevine, Visoko procjeniteljsko povjerenstvo je nastavno na 15. sjednicu održanu 15.04.2024. godine, javno objavilo na službenim mrežnim stanicama dopis klasa: 364-04/21-01/2, urbroj: 531-06-1-2-24-47, od 18.04.2024. godine, u kojem je zauzelo sljedeće stajalište:

„U slučaju primjene troškovne metode, procjenitelj treba primijeniti koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti prikladan vrsti nekretnine. Iznimno u slučaju da odgovarajući podaci za izvođenje koeficijenta prilagodbe troškovne vrijednosti nisu na raspolaganju, procjenitelj isto treba argumentirati u procjemenom elaboratu, te se za prilagodbu može primijeniti koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti $kpt = 1,0$.“

IZVOR:

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine - Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području RH

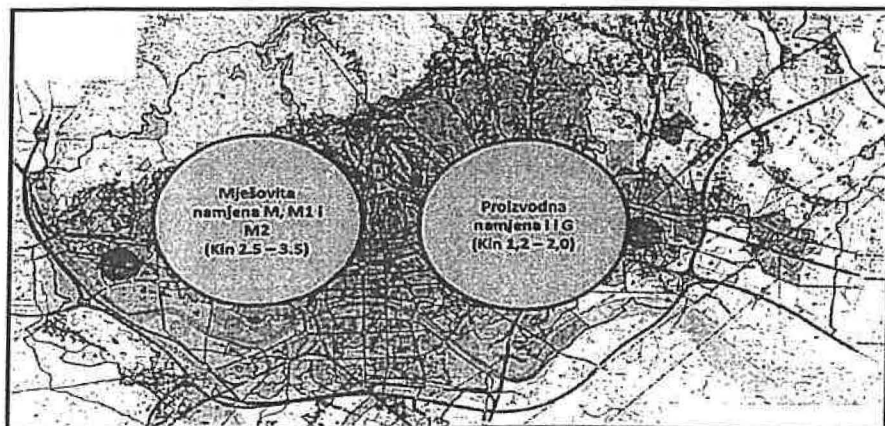
Godišnji indeksni nizovi za zemljišta (<https://www.zagreb.hr/godisnji-indeksni-nizovi-za-zemljišta-2012-2021/159995>)

„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 29.02.2024. prihvatilo godišnje indeksne 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 izводе 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. Indeksi 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 INDEKSNII NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PRIZ I GUPA GRADA ZAGREBA I SEKVETA U RAZDOBLJU 2012. – 2023.			
Vrsta građevinskog korištenja razvrstana prema namjeni	Mj. slova namjena (M1, M1.1, M2)	Proizvodna namjena (I, G)	Godišnji indeksni nizovi (2012. – 2023.)
Mjera građevinskog korištenja (Kin):	2.5 – 3.5	1.2 – 2.0	N/A
Kategorija:	1 – 3	1 – 2	N/A
Godina	2023	117.5	108.2
	2022	145.2	117.8
	2021	128.0	130.9
	2020	118.3	111.7
	2019	129.1	118.4
	2018	116.8	114.1
	2017	113.9	107.4
	2016	113.3	105.2
	2015	100.0	100.0
	2014	95.7	97.6
	2013	95.6	113.0
	2012	100.1	117.1
OZNAKA NIZA	I-1	I-2	I-3





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01/24-028/634
URBROJ: 251-11-31/006-24-3
Zagreb, 21.8.2024.

SERGUE ŠTULIĆ
ULICA A.M. RELJKOVIĆA 2
ZAGREB 10 000

PREDMET: k.č. 4383/1, 4383/2, 1210/3, 1210/11 k.o. Žitnjak

- izvadak iz ZKC-a ID: 50664
- 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 dan vrednovanja 6. kolovoza 2024. Podatci se dostavljaju za nekretninu oznake k.č. 4383/2 i dr. k.o. Žitnjak, koja se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Pročelnice.

Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvanka iz ZKC-a: zaštitne zelene površine (Z), kategorija 2. Izvadak sadrži transakcije traženih obilježja s područja katastarske općine Žitnjak i Resnik.

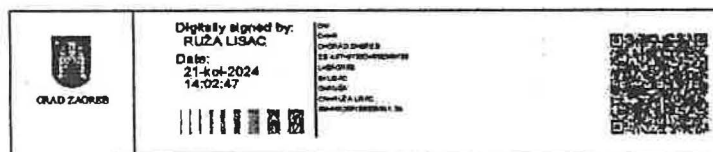
Za zahtjev za izdavanje izvanka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 26,54 EUR prema Tar. br. 1. i Tar. br. 19. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 156/22).

S poštovanjem

P.O. PROČELNICE

Voditeljica službe

Ruža Lisac, dipl. ing. grad.



Algoritam potpisa:	SHA 256
Broj zapisa:	940-01/24-028/634/251-11-31/006-24-3
Kontrolni broj:	hZd4toCBEqWf-taH3P6Gw
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-procelnica.zagreb.hr/pojasnica
Napomena:	Elektronički zapis je moguće provjeriti upisom klase i urudbenog broja iz polja broj zapisa 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-procelnica.zagreb.hr/pojasnica



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01/24-028/697
URBROJ: 251-11-31/006-24-3
Zagreb, 27.9.2024.

SERGUE ŠTULIĆ ULICA
A.M. RELJKOVIĆA 2
ZAGREB 10000

Predmet: CUPOVZ, k.č. 1210/3 k.o. Žitnjak,
- izvadak iz ZKC-a ID: 47291
- 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 nekretnosti („Narodne novine“, br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u priviku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta za nekretninu oznake k.č. 1210/3 k.o. Žitnjak, koja se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Pročistač.

Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC-a: gospodarska namjena (G), kategorija 1., mjera građevinskog korištenja od 1,2 do 2,0, dan vrednovanja 6. kolovoza 2024. Izvadak sadrži sve raspoložive transakcije zemljišta s područja katastarske općine Žitnjak i Resnik koja zemljišta su gospodarske namjene (planske oznake I, K1), koeficijenta iskoristivosti od 1,2 do 2,0, 1. kategorije.

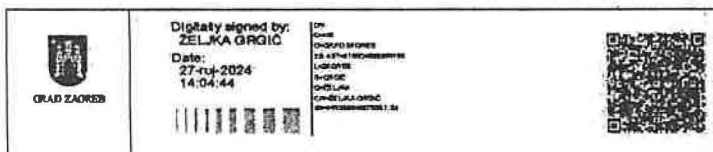
Za zahtjev za izdavanje izvotka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 26,54 EUR prema Tar. br. 1. i Tar. br. 19. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 156/22).

S poštovanjem

P.O. PROČELNICE

Voditeljica službe

Ruža Lisac, dipl. ing. građ.



Algoritam potpisa:	SHA 256
Broj zapisa:	940-01/24-028/697 251-11-31/006-24-3
Kontrolni broj:	NzKGzsefUms2ELOnP20g
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 broja otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa. Provjera se provodi na Internet stranicama Grada Zagreba na adresi http://e-nisavnica.zagreb.hr/nisavnica
Napomena:	Elektronički zapis je moguće provjeriti upisom idese i urudbenog broja iz polja broj zapisa otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa, upisom kontrolnog broja iz polja kontrolni broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka se prikazane slike na adresi http://e-nisavnica.zagreb.hr/nisavnica

[illegible]

CLASA: 940-01/24-028/6.97

UNR001: 251-11-031/005-24-

ZAGREB, 27.9.2024.

SYNOPSIS OF DATA

IZNADRO/IZNADILA:
SANTA PIGAC

FOR A LIMITED SEASON ONLY:

[illegible]

1	NAME PERSONNEL	IA
2	POSITION	IP
3	DATE OF BIRTH	IA
4	DATE OF DEATH	IA
5	DATE OF BURIAL	IA
6	DATE OF CREMATION	IA
7	DATE OF INTERMENT	IA
8	DATE OF BURIAL	IA
9	DATE OF CREMATION	IA
10	DATE OF INTERMENT	IA
11	DATE OF BURIAL	IA
12	DATE OF CREMATION	IA
13	DATE OF INTERMENT	IA
14	DATE OF BURIAL	IA
15	DATE OF CREMATION	IA
16	DATE OF INTERMENT	IA
17	DATE OF BURIAL	IA
18	DATE OF CREMATION	IA
19	DATE OF INTERMENT	IA
20	DATE OF BURIAL	IA
21	DATE OF CREMATION	IA
22	DATE OF INTERMENT	IA
23	DATE OF BURIAL	IA
24	DATE OF CREMATION	IA
25	DATE OF INTERMENT	IA
26	DATE OF BURIAL	IA
27	DATE OF CREMATION	IA
28	DATE OF INTERMENT	IA
29	DATE OF BURIAL	IA
30	DATE OF CREMATION	IA
31	DATE OF INTERMENT	IA
32	DATE OF BURIAL	IA
33	DATE OF CREMATION	IA
34	DATE OF INTERMENT	IA
35	DATE OF BURIAL	IA
36	DATE OF CREMATION	IA
37	DATE OF INTERMENT	IA
38	DATE OF BURIAL	IA
39	DATE OF CREMATION	IA
40	DATE OF INTERMENT	IA
41	DATE OF BURIAL	IA
42	DATE OF CREMATION	IA
43	DATE OF INTERMENT	IA
44	DATE OF BURIAL	IA
45	DATE OF CREMATION	IA
46	DATE OF INTERMENT	IA
47	DATE OF BURIAL	IA
48	DATE OF CREMATION	IA
49	DATE OF INTERMENT	IA
50	DATE OF BURIAL	IA
51	DATE OF CREMATION	IA
52	DATE OF INTERMENT	IA
53	DATE OF BURIAL	IA
54	DATE OF CREMATION	IA
55	DATE OF INTERMENT	IA
56	DATE OF BURIAL	IA
57	DATE OF CREMATION	IA
58	DATE OF INTERMENT	IA
59	DATE OF BURIAL	IA
60	DATE OF CREMATION	IA
61	DATE OF INTERMENT	IA
62	DATE OF BURIAL	IA
63	DATE OF CREMATION	IA
64	DATE OF INTERMENT	IA
65	DATE OF BURIAL	IA
66	DATE OF CREMATION	IA
67	DATE OF INTERMENT	IA
68	DATE OF BURIAL	IA
69	DATE OF CREMATION	IA
70	DATE OF INTERMENT	IA
71	DATE OF BURIAL	IA
72	DATE OF CREMATION	IA
73	DATE OF INTERMENT	IA
74	DATE OF BURIAL	IA
75	DATE OF CREMATION	IA
76	DATE OF INTERMENT	IA
77	DATE OF BURIAL	IA
78	DATE OF CREMATION	IA
79	DATE OF INTERMENT	IA
80	DATE OF BURIAL	IA
81	DATE OF CREMATION	IA
82	DATE OF INTERMENT	IA
83	DATE OF BURIAL	IA
84	DATE OF CREMATION	IA
85	DATE OF INTERMENT	IA
86	DATE OF BURIAL	IA
87	DATE OF CREMATION	IA
88	DATE OF INTERMENT	IA
89	DATE OF BURIAL	IA
90	DATE OF CREMATION	IA
91	DATE OF INTERMENT	IA
92	DATE OF BURIAL	IA
93	DATE OF CREMATION	IA
94	DATE OF INTERMENT	IA
95	DATE OF BURIAL	IA
96	DATE OF CREMATION	IA
97	DATE OF INTERMENT	IA
98	DATE OF BURIAL	IA
99	DATE OF CREMATION	IA
100	DATE OF INTERMENT	IA



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01/24-028/635
URBROJ: 251-11-31/006-24-3
Zagreb, 26.8.2024.

SERGEJ ŠTULIĆ
ULICA A.M. RELJKOVIĆA 2
ZAGREB 10000

PREDMET: k.č. 1210/3 k.o. Žitnjak
- izvadak iz ZKC-a ID: 50772
- 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 nekretnosti („Narodne novine“, br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena poslovnih zgrada za nekretninu oznake k.č. 1210/3 k.o. Žitnjak, koja se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Pročelnice.

Obilježja nekretnosti navedena u zahtjevu za izdavanje izvataka iz ZKC-a: gospodarska zgrada, etažnost: prizemlje (PR), tlocrt građevine: 1554 m², godina građenja: 2006. god., dan vrednovanja: 6. kolovoza 2024. Izvadak sadrži sve raspoložive gospodarsko poslovne zgrade s podružja katastarskih općina Žitnjak, Resnik i Peščenica.

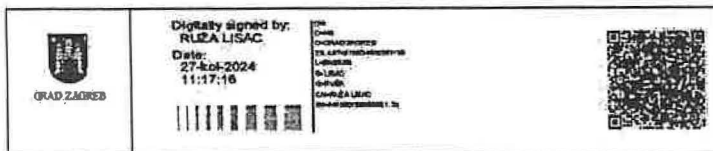
Za zahtjev za izdavanje izvataka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 26,54 EUR prema Tar. br. 1. i Tar. br. 19. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 156/22).

S poštovanjem

P.O. PROČELNICE

Voditeljica službe

Ruža Lisac, dipl. ing. građ.



Algoritam potpisa:	SHA 256
Broj zapisa:	940-01/24-028/635 251-11-31/006-24-3
Kontrolni broj:	V4lekph5pUu_LPLQHkv6wg
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/pisarnica
Napomena:	Elektronički zapis je moguća provjeriti upisom klase i urudbenog broja iz polja broj zapisa otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa, upisom kontrolnog broja iz polja kontrolni broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka se prikazane slike na adresi https://e-pisarnica.zagreb.hr/pisarnica

"GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA"

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok
1.	RESNIK	4071	804	23,01	2021-06-02	Z	-	2.	RESNIK JUG
2.	ŽITNJAK	1490/9	510	13,02	2022-02-23	Z	-	2.	KOZARI PUTEVI
3.	ŽITNJAK	1488/1	610	13,06	2022-02-23	Z	-	2.	KOZARI PUTEVI
4.	RESNIK	3898	573	16,16	2021-02-09	Z	-	2.	RESNIK SJEVER
5.	ŽITNJAK	3266	2.402	20,81	2021-06-02	Z	-	2.	PETRUŠEVEC JUG
6.	RESNIK	4071	644	23,01	2021-06-02	Z	-	2.	RESNIK JUG
7.	RESNIK	5096	4.258	26,83	2022-06-13	Z	-	2.	IVANJA REKA
8.	ŽITNJAK	3569/1	286	34,97	2023-07-11	Z	-	2.	PETRUŠEVEC JUG
9.	RESNIK	02/1, 5102/2	832	35,00	2023-05-17	Z	-	2.	IVANJA REKA
10.	RESNIK	3765/1	1.000	20,02	2021-09-07	Z	-	2.	RESNIK SJEVER
11.	RESNIK	2139	1.792	13,95	2022-02-09	Z	-	2.	RESNIČKI GAJ
12.	RESNIK	1758	507	17,12	2021-07-19	Z	-	2.	RESNIČKI GAJ
13.	RESNIK	1758	2.062	19,41	2021-07-21	Z	-	2.	RESNIČKI GAJ
14.	RESNIK	1757	507	30,00	2022-03-31	Z	-	2.	RESNIČKI GAJ
15.	RESNIK	225	1.319	33,36	2022-04-04	Z	-	2.	RESNIČKI GAJ
16.	RESNIK	1754	428	38,23	2022-03-11	Z	-	2.	RESNIČKI GAJ
17.	RESNIK	1754	428	38,23	2021-12-23	Z	-	2.	RESNIČKI GAJ
18.	RESNIK	1754	2.571	38,23	2021-12-06	Z	-	2.	RESNIČKI GAJ

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna :

Inicijalnom analizom poredbenih nekretnina utvrđeno je da nema razloga za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje, odnosno prema važećem Pravilniku:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine.

Pravilnik:

Interkvalitativno izjednačenje i odstupanja u kakvoći

Interkvalitativno izjednačenje

Članak 19.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Interkvalitativno izjednačenje i odstupanja u kakvoći se primjenjuje u slučajevima kad su koeficijenti iskoristivosti kao mjere korištenja građevinskog zemljišta poredbenih nekretnina drugačiji od koeficijenta iskoristivosti predmetnog građevinskog zemljišta.

S obzirom na obilježja predmetnog i poredbenih zemljišta, u daljnjim analizama neće se provoditi postupak interkvalitativnog izjednačenja kojim se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći), i to pomoću koeficijenata za preračunavanje, sukladno čl. 20, Prilogu 11. **Pravilnika** (tablica „ODSTUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA“), čl. 10, te Prilogu 4. **Pravilnika** (tablica „ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU“).

Prema čl. 4 Pravilnika, poredbene nekretnine pokazuju dovoljnu podudarnost, budući da su nakon provedenog međuvremenskog i interkvantitativnog izjednačenja:

- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina;
- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od $\pm$ dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo 2σ).

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena [€/m ²]	Međuvremenski i interkvantitativno izjednačena cijena [€/m ²]	Relativno odstupanje od prosjeka [%]	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1.	RESNIK	4071	804,00	2021-06-02	23,01	37,14	37,14	29,62%	244,25
4.	RESNIK	3898	573,00	2021-02-09	16,16	26,08	26,08	50,57%	712,05
5.	ŽITNJAK	3266	2.402,00	2021-06-02	20,81	33,59	33,59	36,35%	367,84
6.	RESNIK	4071	644,00	2021-06-02	23,01	37,14	37,14	29,62%	244,25
7.	RESNIK	5096	4.258,00	2022-06-13	26,83	40,95	40,95	22,40%	139,71
8.	ŽITNJAK	3569/1	286,00	2023-07-11	34,97	44,28	44,28	16,09%	72,08
9.	RESNIK	02/1, 5102/2	832,00	2023-05-17	35,00	44,31	44,31	16,02%	71,44
10.	RESNIK	3765/1	1.000,00	2021-09-07	20,02	32,31	32,31	38,76%	418,38
12.	RESNIK	1758	507,00	2021-07-19	17,12	27,63	27,63	47,63%	631,76
13.	RESNIK	1758	2.062,00	2021-07-21	19,41	31,33	31,33	40,63%	459,62
14.	RESNIK	1757	507,00	2022-03-31	30,00	45,78	45,78	13,23%	48,75
15.	RESNIK	225	1.318,75	2022-04-04	33,36	50,91	50,91	3,51%	3,44

Prosjek : 52,77 3.413,58

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena [€/m ²]	Međuvremenski i interkvantitativno izjednačena cijena [€/m ²]	Relativno odstupanje od prosjeka [%]	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1.	RESNIK	4071	804,00	2021-06-02	23,01	37,14	37,14	-0,68%	0,06
6.	RESNIK	4071	644,00	2021-06-02	23,01	37,14	37,14	-0,68%	0,06
7.	RESNIK	5096	4.258,00	2022-06-13	26,83	40,95	40,95	-11,01%	16,49
8.	ŽITNJAK	3569/1	286,00	2023-07-11	34,97	44,28	44,28	-20,04%	54,62
9.	RESNIK	02/1, 5102/2	832,00	2023-05-17	35,00	44,31	44,31	-20,14%	55,19
10.	RESNIK	3765/1	1.000,00	2021-09-07	20,02	32,31	32,31	12,40%	20,92
12.	RESNIK	1758	507,00	2021-07-19	17,12	27,63	27,63	25,09%	85,63
13.	RESNIK	1758	2.062,00	2021-07-21	19,41	31,33	31,33	15,07%	30,89

Prosjek : 36,88 263,87

standardno odstupanje: 5,74 15,57% 32,98

pravilo $2 - \sigma$ (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja: 11,49

Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta iznosi :

36,88 €/m²

Obrazloženje sukladno **Zakonu**,

Osnove za procjenu vrijednosti nekretnine, čl.22. (1). („Procjena vrijednosti nekretnine mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze kako bi rezultat bio održiv nakon provjere.“).

Temeljem podataka iz dostavljenog Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena koji pokazuju stvarne ugovorene cijene, te provedenog izračuna temeljem **Pravilnika**, dobiven je rezultat jedinične vrijednosti zemljišta 36,88 €/m².

Augmentacija prihvatljivosti jedinične vrijednosti zemljišta prema podacima sa službene mrežne stranice informacijskog sustava tržišta nekretnina **eNekretnine**:

1. Plan približnih vrijednosti građevinskog zemljišta od 01.01.2024. godine iz susjednih cjenovnih blokova unutar administrativnog područja Grada Zagreba pokazuje višekratno veće vrijednosti od navedenog rezultata, uz napomenu da u okolnim cjenovnim blokovima ne postoji plan približnih vrijednosti poljoprivrednog zemljišta:

Naziv cjenovnog bloka	Približne vrijednosti zemljišta [€/m ²]	odstupanje u odnosu na iznos 36,88 €/m ²
ŽITNJAK NASELJE	75,00	203,36%
ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	120,00	325,38%
ČULINEČKA ZAPAD	88,00	238,61%
UPU RESNIK I	72,00	195,23%
UPU RESNIK III	150,00	406,72%
UPU RESNIK II	260,00	704,99%
IVANJA REKA	79,00	214,21%

Napomena: zorni grafički prikazi nalaze se na sljedećoj stranici ovog Elaborata

2. Ne postoji propisani algoritam kojim se može staviti u međuodnos iznos tržišne cijene poredbenih zemljišta s iznosom jedinične vrijednosti predmetnih pet katastarskih čestica, razmatrano kroz utjecaj veličine površine poredbenih zemljišta na postignute cijene tih čestica unutar infrastrukturne namjene (što je ovdje slučaj), pa stoga niti jedinična vrijednost predmetnog zemljišta ne može biti smanjena po osnovi kriterija njegove veličine
3. Sukladno gore navedenom, jediničnu vrijednost zemljišta od 36,88 €/m² koja je rezultat propisanog izračuna, može se smatrati primjerenim iznosom za tržišnu vrijednost predmetnog zemljišta kojeg čine ukupno pet katastarskih čestica, a ujedno i pet tehnoloških cjelina

Računska vrijednost građevinskog zemljišta za poredbene nekretnine

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	katastarska čestica	Vrsta	Površina [m ²]	Namjena	K ₆	Kategorija zemljišta
06.08.2024.	PROČISTAČ	poredbene nekretnine	građevinsko zemljište	poredbene nekretni	I, K1	-	I.

Podaci poredbenih nekretnina iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena:

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA									
Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina u prometu	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok
1.	RESNIK	80/1, 3183/3	983,00	238,00	2023-09-12	K1	2,00	1.	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER
2.	RESNIK	82/1, 3183/1	2.729,00	238,00	2023-09-12	K1	2,00	1.	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER
3.	ŽITNJAK	843/20	2.689,00	133,88	2022-06-15	K1	2,00	1.	RADNIČKA - KOZARI PUT
4.	ŽITNJAK	2681/1	10.627,00	246,56	2021-05-24	K1	2,00	1.	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
5.	RESNIK	3437/2	6.292,00	100,00	2020-09-24	K1	2,00	1.	SLAVONSKA - ČULINEČKA
6.	ŽITNJAK	130/1	1.441,00	159,61	2024-03-27	I	2,00	1.	ČULINEČKA ZAPAD
7.	ŽITNJAK	1456/1	4.640,00	95,01	2023-11-14	I	1,20	1.	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
8.	ŽITNJAK	1456/1	1.149,00	67,66	2023-11-14	I	1,20	1.	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
9.	ŽITNJAK	1456/6	2.077,00	67,66	2023-11-14	I	1,20	1.	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
10.	RESNIK	3343/6, 3343	1.546,28	109,11	2022-07-18	I	1,20	1.	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER
11.	RESNIK	3343/6, 3343	1.560,97	109,09	2022-07-18	I	1,20	1.	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER
12.	ŽITNJAK	1478/2	27.996,00	57,93	2022-07-01	I	1,20	1.	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
13.	ŽITNJAK	128/1	4.527,00	80,63	2021-11-26	I	2,00	1.	ČULINEČKA ZAPAD
14.	ŽITNJAK	138/5, 138/6	7.325,00	54,61	2020-12-16	I	1,20	1.	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG

Obrazloženje sukladno **Zakonu**,

Osnove za procjenu vrijednosti nekretnine, čl.22. (1). („Procjena vrijednosti nekretnine mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze kako bi rezultat bio održiv nakon provjere.“).

U priloženom Izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena navedeni su evaluirani podaci poredbenih nekretnina za predmetno zemljište.

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju na službenim mrežnim stranicama Grada Zagreba:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) 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.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)									
Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinčna cijena [€/m ²]
1.	RESNIK	0/1, 3183/3	983	238,00	2023-09-12	166,10	210,30	1,27	301,33
2.	RESNIK	2/1, 3183/1	2.729	238,00	2023-09-12	166,10	210,30	1,27	301,33
3.	ŽITNJAK	843/20	2.689	133,88	2022-06-15	137,80	210,30	1,53	204,32
4.	ŽITNJAK	2681/1	10.627	246,56	2021-05-24	130,30	210,30	1,61	397,94
5.	RESNIK	3437/2	6.292	100,00	2020-09-24	121,70	210,30	1,73	172,80
6.	ŽITNJAK	130/1	1.441	159,61	2024-03-27	210,30	210,30	1,00	159,61
7.	ŽITNJAK	1456/1	4.640	95,01	2023-11-14	166,10	210,30	1,27	120,29
8.	ŽITNJAK	1456/1	1.149	67,66	2023-11-14	166,10	210,30	1,27	85,66
9.	ŽITNJAK	1456/6	2.077	67,66	2023-11-14	166,10	210,30	1,27	85,66
10.	RESNIK	343/6, 3343	1.546	109,11	2022-07-18	137,80	210,30	1,53	166,52
11.	RESNIK	343/6, 3343	1.561	109,09	2022-07-18	137,80	210,30	1,53	166,48
12.	ŽITNJAK	1478/2	27.996	57,93	2022-07-01	137,80	210,30	1,53	88,41
13.	ŽITNJAK	128/1	4.527	80,63	2021-11-26	130,30	210,30	1,61	130,13
14.	ŽITNJAK	38/5, 138/6	7.325	54,61	2020-12-16	121,70	210,30	1,73	94,37

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI - MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA)

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena [€/m ²]	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivana nekretnina)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Koeficijent za preračunavanje	Kategorija zemljišta	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Relativno odstupanje od prosjeka [%]
1.	RESNIK	0/1, 3183/3	238,00	301,33	2,0	1,2	1,20	0,60	1.	180,80	-40,01%
2.	RESNIK	2/1, 3183/1	238,00	301,33	2,0	1,2	1,20	0,60	1.	180,80	-40,01%
3.	ŽITNJAK	843/20	133,88	204,32	2,0	1,2	1,20	0,60	1.	122,59	5,07%
4.	ŽITNJAK	2681/1	246,56	397,94	2,0	1,2	1,20	0,60	1.	238,76	-84,90%
5.	RESNIK	3437/2	100,00	172,80	2,0	1,2	1,20	0,60	1.	103,68	19,71%
6.	ŽITNJAK	130/1	159,61	159,61	2,0	1,2	1,20	0,60	1.	95,77	25,84%
7.	ŽITNJAK	1456/1	95,01	120,29	1,2	1,2	1,20	1,00	1.	120,29	6,85%
8.	ŽITNJAK	1456/1	67,66	85,66	1,2	1,2	1,20	1,00	1.	85,66	33,66%
9.	ŽITNJAK	1456/6	67,66	85,66	1,2	1,2	1,20	1,00	1.	85,66	33,66%
10.	RESNIK	343/6, 3343	109,11	166,52	1,2	1,2	1,20	1,00	1.	166,52	-28,95%
11.	RESNIK	343/6, 3343	109,09	166,48	1,2	1,2	1,20	1,00	1.	166,48	-28,92%
12.	ŽITNJAK	1478/2	57,93	88,41	1,2	1,2	1,20	1,00	1.	88,41	31,54%
13.	ŽITNJAK	128/1	80,63	130,13	2,0	1,2	1,20	0,60	1.	78,08	39,54%
14.	ŽITNJAK	38/5, 138/6	54,61	94,37	1,2	1,2	1,20	1,00	1.	94,37	26,92%

Prosjek : 129,13

Koeficijent za preračunavanje (za koeficijente iskoristivosti):

*Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine,**PRILOG 11. (ODSTUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA)*

Rezultat provedenog postupka interkvalitativnog izjednačenja:

- **crna boja:** dokazana je podudarnost predmetne nekretnine s poredbenim nekretninama
- **crvena boja:** poredbena nekretnina koje ne zadovoljava propisane kriterije, pa se neće koristiti u daljnjim analizama.

POSLOVNE GRAĐEVINE (zgrade, pomoćne građevine & radno manipulativne površine)

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Cjenovni blok	Površina	Položaj nekretnine	Namjena	Opće stanje
Zagreb Čulinečka cesta, br. 285, 287, 287A, 287B, 287C, 287D, 287E & b.b.	PROČISTAČ	172.271,74 m ²	Pr; Pod + Pr; Pr + 1K; Pod + Pr + 10K	poslovna	vrlo dobro

Podaci poredbenih nekretnina iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena:

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA POSLOVNE, GOSPODARSKE I VIŠESTAMBENE ZGRADE									
Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Tlocrtna površina zgrade [m ²]	Tlocrtna površina pomoćnih građevina [m ²]	Površina u prometu (okućnica) [m ²]	Kupoprodajna cijena [€]	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Adresa	Cjenovni blok
1.	ŽITNJAK	2700/4	1.328,00	0,00	7.844,00	1.900.000,00	2023-02-06	ZAGREB	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
2.	ŽITNJAK	1455/3	781,00	0,00	5.770,00	288.500,00	2022-06-01	ZAGREB	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
3.	ŽITNJAK	657/1, 657/7, 657/9	8.582,00	1.576,00	37.174,00	7.695.561,00	2022-02-17	ZAGREB	SLAVONSKA - RADNIČKA
4.	RESNIK	5739	506,00	0,00	2.752,00	1.005.000,00	2021-05-21	ZAGREB	IVANJA REKA
5.	RESNIK	5982	510,00	0,00	5.255,00	1.100.000,00	2021-05-21	ZAGREB	IVANJA REKA
6.	PEŠČENICA	4085/1	2.768,00	90,00	12.884,00	2.664.958,25	2021-10-21	ZAGREB	PEREŠČICA
7.	ŽITNJAK	123/1	339,00	0,00	1.889,00	60.000,00	2023-07-14	ZAGREB	ČULINEČKA ZAPAD
8.	ŽITNJAK	843/37	798,00	0,00	1.828,00	769.792,29	2022-09-29	ZAGREB	RADNIČKA - KOZARI PUT
9.	ŽITNJAK	532/10	2.286,00	0,00	9.126,00	2.460.000,00	2022-06-29	ZAGREB	RADNIČKA - KOZARI PUT
10.	RESNIK	3512/2	680,00	0,00	1.500,00	300.000,00	2021-07-02	ZAGREB	SLAVONSKA - ČULINEČKA
11.	ŽITNJAK	531, 532/11, 843/11, 843/84	5.067,00	0,00	10.024,00	6.500.000,00	2021-05-21	ZAGREB	RADNIČKA - KOZARI PUT
12.	PEŠČENICA	4262/14, 4262/15, 4262/16	2.407,00	6.611,00	40.211,00	12.000.000,00	2021-03-23	ZAGREB	RADNIČKA - GRADA GOSPIĆA
13.	ŽITNJAK	843/29, 843/53, 843/54, 843/9	4.256,00	0,00	16.318,00	3.500.000,00	2020-01-22	ZAGREB	RADNIČKA - KOZARI PUT
14.	ŽITNJAK	138/8	4.440,00	0,00	4.967,00	881.000,00	2024-04-19	ZAGREB	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
15.	ŽITNJAK	526/36	1.830,00	25,00	6.497,00	2.350.000,00	2022-10-21	ZAGREB	UPU ELKA

Obrazloženje sukladno Zakonu,

Osnove za procjenu vrijednosti nekretnine, čl.22. (1). („Procjena vrijednosti nekretnine mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze kako bi rezultat bio održiv nakon provjere.”)

Prema popratnom Dopisu Službe za vrednovanje Grada Zagreba, u priloženom Izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena navedeni su evaluirani podaci poredbenih nekretnina, i to raspoložive kupopodaje poslovnih (gospodarskih) zgrada koje imaju dovoljno slična obilježja kao i procjenjivana nekretnina.

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) 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.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€]	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena [€]
1.	ŽITNJAK	2700/4	2023-02-06	1.900.000,00	193,34	210,30	1,09	2.066.670,11
2.	ŽITNJAK	1455/3	2022-06-01	288.500,00	175,12	210,30	1,20	346.457,00
3.	ŽITNJAK	57/7, 657/9	2022-02-17	7.695.561,00	168,63	210,30	1,25	9.597.203,81
4.	RESNIK	5739	2021-05-21	1.005.000,00	152,55	210,30	1,38	1.385.457,23
5.	RESNIK	5982	2021-05-21	1.100.000,00	152,55	210,30	1,38	1.516.420,85
6.	PEŠČENICA	4085/1	2021-10-21	2.664.958,25	158,32	210,30	1,33	3.539.923,70
7.	ŽITNJAK	123/1	2023-07-14	60.000,00	204,40	210,30	1,03	61.731,90
8.	ŽITNJAK	843/37	2022-09-29	769.792,29	182,31	210,30	1,15	887.978,27
9.	ŽITNJAK	532/10	2022-06-29	2.460.000,00	175,12	210,30	1,20	2.954.191,41
10.	RESNIK	3512/2	2021-07-02	300.000,00	154,60	210,30	1,36	408.085,38
11.	ŽITNJAK	11, 843/84	2021-05-21	6.500.000,00	152,55	210,30	1,38	8.960.668,63
12.	PEŠČENICA	15, 4262/16	2021-03-23	12.000.000,00	145,43	210,30	1,45	17.352.678,26
13.	ŽITNJAK	3/54, 843/9	2020-01-22	3.500.000,00	140,79	210,30	1,49	5.227.999,15
14.	ŽITNJAK	138/8	2024-04-19	881.000,00	210,30	210,30	1,00	881.000,00
15.	ŽITNJAK	526/36	2022-10-21	2.350.000,00	193,94	210,30	1,08	2.548.236,57

VRIJEDNOSTI PRIPADAJUĆEG ZEMLJIŠTA								
Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Namjena	Jedinična vrijednost zemljišta [€/m ²]	Površina u prometu [m ²]	Vrijednost zemljišta [€]	Kupoprodajna cijena [€]	Međuvremenski izjednačena cijena (ukupna vrijednost nekretnine) [€]	Vrijednost zgrade (ili građevina) [€]
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA PROCJENJIVANE NEKRETNINE								
	PROČISTAČ	IS (Z)	36,88	1.093.693,00	40.335.397,84			

VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENIH NEKRETNINA								
1.	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	104,18	7.844,00	817.187,92	1.900.000,00	2.066.670,11	1.249.482,19
2.	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	104,18	5.770,00	601.118,60	288.500,00	346.457,00	-254.661,60
3.	SLAVONSKA - RADNIČKA	K1 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA	104,18	37.174,00	3.872.787,32	7.695.561,00	9.597.203,81	5.724.416,49
4.	IVANJA REKA	P1 - OSOBITO VRIJEDNO OBRADNO TLO	104,18	2.752,00	286.703,36	1.005.000,00	1.385.457,23	1.098.753,87
5.	IVANJA REKA	P1 - OSOBITO VRIJEDNO OBRADNO TLO	104,18	5.255,00	547.465,90	1.100.000,00	1.516.420,85	968.954,95
6.	FERENŠČICA	M - MJEŠOVITA NAMJENA	104,18	12.884,00	1.342.255,12	2.664.958,25	3.539.923,70	2.197.668,58
7.	ČULINEČKA ZAPAD	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	104,18	1.889,00	196.796,02	60.000,00	61.731,90	-135.064,12
8.	RADNIČKA - KOZARI PUT	K1 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA	104,18	1.828,00	190.441,04	769.792,29	887.978,27	697.537,23
9.	RADNIČKA - KOZARI PUT	K1 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA	104,18	9.126,00	950.746,68	2.460.000,00	2.954.191,41	2.003.444,73
10.	SLAVONSKA - ČULINEČKA	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETJETO STAMBENA	104,18	1.500,00	156.270,00	300.000,00	408.085,38	251.815,38
11.	RADNIČKA - KOZARI PUT	K1 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA	104,18	10.024,00	1.044.300,32	6.500.000,00	8.960.668,63	7.916.368,31
12.	RADNIČKA - GRADA GOSPIĆA	K1 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA	104,18	40.211,00	4.189.181,98	12.000.000,00	17.352.678,26	13.163.496,28
13.	RADNIČKA - KOZARI PUT	K1 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA	104,18	16.318,00	1.700.009,24	3.500.000,00	5.227.999,15	3.527.989,91
14.	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	104,18	4.967,00	517.462,06	881.000,00	881.000,00	363.537,94
15.	UPU ELKA	M - MJEŠOVITA NAMJENA	104,18	6.497,00	676.857,46	2.350.000,00	2.548.236,57	1.871.379,11

JEDINIČNE VRIJEDNOSTI POREDBENIH GRAĐEVINA							
Redni broj transakcije	Vrijednost kuće (građevina) [€]	Korisna vrijednost površine zgrade [m ²]	Etažnost (katnost) zgrade	Korisna vrijednost površine pomoćnih građevina [m ²]	Ukupna korisna površina svih građevina [m ²]	Međuvremenski izjednačena cijena (ukupna vrijednost nekretnine) [€]	Jedinična vrijednost zgrade (građevina) [€/m ²]

JEDINIČNE VRIJEDNOSTI KUĆE (GRAĐEVINA) POREDBENIH NEKRETNINA							
1.	1.249.482,19	1.062,40	PR	0,00	1.062,40	2.066.670,11	1.176,09
3.	5.724.416,49	48.059,20	PR + K + K + K +	669,80	48.729,00	9.597.203,81	117,47
4.	1.098.753,87	809,60	PR + K	0,00	809,60	1.385.457,23	1.357,16
5.	968.954,95	1.428,00	PR + K + K + PK	0,00	1.428,00	1.516.420,85	678,54
6.	2.197.668,58	2.214,40	PR	38,25	2.252,65	3.539.923,70	975,59
8.	697.537,23	1.915,20	PR + K + K	0,00	1.915,20	887.978,27	364,21
9.	2.003.444,73	3.657,60	PR + K	0,00	3.657,60	2.954.191,41	547,75
10.	251.815,38	544,00	N/A	0,00	544,00	408.085,38	462,90
11.	7.916.368,31	16.214,40	PR + K + K + K	0,00	16.214,40	8.960.668,63	488,23
12.	13.163.496,28	7.702,40	PR + K + K + K	2.809,68	10.512,08	17.352.678,26	1.252,23
13.	3.527.989,91	10.214,40	PR + K + K	0,00	10.214,40	5.227.999,15	345,39
14.	363.537,94	3.552,00	PR	0,00	3.552,00	881.000,00	102,35
15.	1.871.379,11	4.392,00	PR + K + K	10,63	4.402,63	2.548.236,57	425,06

Jedinične cijene građevina niže od 500 €/m² nisu predmet daljnjih analiza, jer se smatraju neuobičajeno niskim cijenama, odnosno netržišnom iznosima, sve sukladno podacima iz službene publikacije Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske (Ekonomski institut, Zagreb), te Izvješću o tržištu nekretnina Grada Zagreba za 2023. godinu.

POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu.

Budući da se procjenjivanje vrijednosti izvodi uz pretpostavku normalnog funkcionalnog stanja procjenjivane nekretnine, iz navedenog proizlazi:

Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine					
odabrana jedinična vrijednost [€/m²]	dovršenost	građevinski popravci	stanje održavanja; izvedene adaptacije	zastarjelost	korigirana jedinična vrijednost [€/m²]
1.134,64	0 €/m²	0 €/m²	0 €/m²	0 €/m²	1.134,64
Korigirana tržišna vrijednost nekretnine zgrade, pomoćne građevine, radno manipulativne površine	NKP (KVP)	korigirana jedinična vrijednost [€/m²]		tržišna vrijednost nekretnine [€]	
	172.271,74	1.134,64		195.466.407,07 €	
		tržišna vrijednost nekretnine [kn]		1.472.741.644,10 kn	
		tržišna vrijednost nekretnine [€]		195.466.407,07 €	

Pokazatelji troškova građenja - 2022

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade
 Klasa: 025-03/23-01/03
 Urbroj: 251-505-01-23-3



Hrvatska komora
arhitekata

Vrsta zgrade	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	Poslovi na zgradi	Obiteljske kuće - jednostavni standard	Obiteljske kuće, s podrumom - jednostavni standard	Obiteljske kuće, nizovi i manje višestambene zgrade do 6 stanova - srednji standard	Višestambene zgrade - srednji standard	Stambeno-poslovne zgrade (85% stambene namjene) - srednji standard
	%	ukupi	ukupi	ukupi	ukupi	ukupi
300 Zgrada građevinske konstrukcije	2,3	1,7	1,5	1,2	2,3	1,3
310 Građevna jama	10,8	8,2	15,3	12,6	8,0	7,3
320 Temeljenje	33,4	25,2	37,5	30,6	33,4	28,7
330 Vanjski zidovi	18,0	18,0	11,9	9,7	14,0	12,6
340 Unutarnji zidovi	17,1	12,9	18,4	16,0	21,6	18,5
350 Stropovi	12,1	9,1	10,8	8,7	10,4	14,1
360 Krovovi	1,3	1,0	-	-	0,5	0,1
380 Građevinske ugradnje	6,0	3,8	4,8	3,8	1,4	6,3
390 Ostale građevinske konstrukcije	100,0	75,5	100,0	81,7	100,0	80,6
400 Instalacije	12,9	3,2	32,4	5,9	36,0	5,1
410 Odvodnja, vodovod, plin	24,0	5,9	42,6	7,8	40,7	5,7
420 Grijanje	9,5	2,5	0,0	1,1	0,5	0,1
430 Instalacije za obradu zraka	32,7	9,0	18,7	2,6	19,2	2,7
440 Jaka struja	12,9	3,2	3,3	0,6	3,6	0,6
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	2,7	0,7	-	-	-	-
460 Transportni uređaji	1,8	0,4	-	-	-	-
470 Posebna postrojenja za korištenje	3,5	0,9	-	-	-	-
480 Automatske zgrade	0,0	0,0	-	-	-	-
490 Ostale instalacije	100,0	24,5	100,0	18,3	100,0	14,1
Ukupno	100,0	75,5	100,0	81,7	100,0	80,6
Hrvatska	kn	€	kn	€	kn	€
od	8.322	1.244	4.762	635	4.864	623
srednji	11.297	1.489	6.250	697	5.139	662
do	13.053	1.632	8.331	847	6.642	847

16-7,53450 kn, fiksni udio 31.12.2022.

Podaci mogu poslužiti kao orijentir za prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

Pokazatelji troškova građenja - 2022

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade
 Klasa: 025-03/23-01/03
 Urbroj: 251-505-01-23-3



Hrvatska komora
arhitekata

Vrsta zgrade	13.	14.	15.	16.	17.	18.
	Znanstvene ustanove i zgrade laboratorija	Medicinske ustanove	Zgrade za sport	Zgrade za kulturu i religiju	Zgrade za trgovinu	Stambene zgrade
	%	ukupi	ukupi	ukupi	ukupi	ukupi
300 Zgrada građevinske konstrukcije	0,8	0,6	3,1	2,2	2,8	1,8
310 Građevna jama	14,2	8,6	9,7	6,9	16,8	12,6
320 Temeljenje	36,0	21,9	27,6	19,6	30,1	23,1
330 Vanjski zidovi	16,8	10,1	22,5	16,0	8,7	12,6
340 Unutarnji zidovi	12,6	7,7	16,7	13,3	5,4	4,1
350 Stropovi	14,0	8,5	11,2	7,0	31,6	24,2
360 Krovovi	0,6	0,3	1,0	1,1	0,7	0,6
380 Građevinske ugradnje	6,3	3,2	5,7	4,0	3,9	2,7
390 Ostale građevinske konstrukcije	100,0	60,8	100,0	70,9	100,0	76,6
400 Instalacije	7,1	2,8	10,2	4,7	26,0	6,2
410 Odvodnja, vodovod, plin	11,3	4,4	9,0	2,8	18,5	4,3
420 Grijanje	39,4	16,4	16,5	4,8	13,4	3,1
430 Instalacije za obradu zraka	17,4	6,8	38,8	10,7	32,0	7,6
440 Jaka struja	5,5	2,2	10,9	3,2	3,2	0,7
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	0,5	0,2	6,3	1,8	4,0	0,9
460 Transportni uređaji	13,6	6,3	1,8	0,6	0,1	0,5
470 Posebna postrojenja za korištenje	4,0	1,8	2,1	0,6	1,5	0,4
480 Automatske zgrade	0,7	0,3	0,4	0,1	0,1	0,3
490 Ostale instalacije	100,0	39,2	100,0	29,1	100,0	23,4
Ukupno	100,0	39,2	100,0	29,1	100,0	23,4
Hrvatska	kn	€	kn	€	kn	€
od	13.449	1.712	10.377	1.392	9.463	1.260
srednji	17.699	2.349	12.642	1.678	11.754	1.564
do	21.132	3.071	15.232	2.018	12.942	1.720

16-7,53450 kn, fiksni udio 31.12.2022.

Podaci mogu poslužiti kao orijentir za prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

1. ZEMLJIŠTE

40.335.397,84 €

u funkciji građevine	100,00%					40.335.397,84 €
preostalo zemljište		-			-	0,00 €

Vrijednost zemljišta procijenjena je poredbenom metodom.

2. TROŠKOVI GRADNJE

170.668.958 €

2.1. GRAĐEVINE

SV (sadašnja vrijednost) :

160.624.105 €

Građevina	stvama površina BP [m ²]	stupanj dovršenosti	normalni (uobičajeni) troškovi gradnje	građevinska vrijednost [€]	ukupna građevinska vrijednost [€]
POSLOVNE ZGRADE (pretežno uredske namjene)	3.561,60	100%	1.839,00	6.549.782,40	6.549.782,40
POSLOVNE ZGRADE (pretežno skladišne i slične namjene)	7.023,50	100%	1.042,00	7.318.487,00	7.318.487,00
POMOĆNE GRAĐEVINE	103.488,00	100%	1.178,00	121.908.864,00	121.908.864,00
RADNO MANIPULATIVNE POVRŠINE	751.867,00	100%	73,00	54.886.291,00	54.886.291,00
ukupno	865.940,10			190.663.424,40	190.663.424,40
prilagođeni troškovi		100,00%	NV (nova vrijednost) :		190.663.424,40

UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐENJA ZBOG STAROSTI

Godina procjene		2024	godina	FK matrica <table><tr><td>A</td><td>1,0</td></tr><tr><td>B</td><td>1,0</td></tr><tr><td>C</td><td>1,0</td></tr></table>	A	1,0	B	1,0	C	1,0
A	1,0									
B	1,0									
C	1,0									
Godina izgradnje / prosječna starost		2007	godina							
Starost zgrade G		17	godina							
OVK		60	godina							
Relativna starost Rs = G / OVK		0,28	28%							
Faktor korištenja FK		1,00								
OOVK	79%	47	godina							
Zamjenska starost Gz = OVK - OOVK		13	godina							
Umanjenje Gz / OVK		0,21	21%	40.039.319,12	150.624.105,28 €					

2.2. DOPRINOSI

2.834.788,86 €

	kn/m ³	€/m ³	OG [m ³]	
Komunalni doprinos	56,00	7,43	100%	381.405,65
Vodni doprinos	0,00	0,00	100%	0,00 €

2.3. STRUČNE I OSTALE USLUGE

9.056.183,60 €

	€/m ²	dovršenost	BP zgrada [m ²]	ukupno
Projekti	45,00	100%	10.585,10	476.329,50 €
	%	dovršenost	€	
Nadzor	1,50%	100%		2.859.951,37 €
Konzalting	1,50%	100%	190.663.424,40	2.859.951,37 €
Ostalo	1,50%	100%		2.859.951,37 €
umanjenje (za SV)	21,00%			7.154.385,04 €

2.4. VANJSKO UREĐENJE

8.153.880,00 €

Opis stavke	€/j.m.	dovršenost	j.m.	
paušal	30,00	100%	271.796,00	8.153.880,00 €
umanjenje (za SV)	21,00%			6.441.565,20 €

NOVA VRIJEDNOST

251.043.674,70 €

SADAŠNJA VRIJEDNOST

211.004.355,58 €

Rekapitulacija procijenjenih tržišnih vrijednosti:

nekretnina		površina čestice [m ²]	vrijednost		tržišna vrijednost (ukupno)	tržišna vrijednost (zaokruženo)
		korisna vrijednost površina građevine [m ²]				
k.č. 1210/3, k.o. ŽITNJAK	zemljište	46.960,00	13.048.899,03 kn	1.731.864,80 €	5.268.557,68 €	5.270.000,00 €
	građevine	3.117,00	26.847.061,81 kn	3.536.672,88 €		
k.č. 1210/6, k.o. ŽITNJAK	zemljište	100,00	27.787,24 kn	3.688,00 €	16.963,29 €	16.960,00 €
	građevine	11,70	0,00 kn	13.275,29 €		
k.č. 4383/2, k.o. ŽITNJAK	zemljište	23.140,00	6.429.966,41 kn	853.403,20 €	1.141.261,37 €	1.140.000,00 €
	građevine	253,70	2.168.867,37 kn	287.858,17 €		
k.č. 4383/3, k.o. ŽITNJAK	zemljište	154.328,00	42.883.485,57 kn	5.691.616,64 €	5.844.793,04 €	5.840.000,00 €
	građevine	135,00	173.800.070,50 kn	153.176,40 €		
k.č. 4383/1, k.o. ŽITNJAK	zemljište	699.815,00	194.487.032,85 kn	25.812.865,20 €	208.049.097,56 €	208.000.000,00 €
	građevine	160.611,50	1.373.058.892,72 kn	182.236.232,36 €		
k.č. 1210/11, k.o. ŽITNJAK	zemljište	169.250,00	47.029.696,93 kn	6.241.940,00 €	15.481.131,98 €	15.500.000,00 €
	građevine	8.142,84	69.612.691,06 kn	9.239.191,98 €		
sveukupno:	zemljište	1.093.693,00	1.949.194.639,37 kn	236.801.804,91 €	235.801.804,91 €	235.766.960,00 €
	građevine	172.271,74				

Zaokruživanje konačnog iznosa procijenjene vrijednosti provedeno prema čl. 68, al. (5) **Pravilnika**, te službenom dokumentu koje je na službenim mrežnim stranicama objavilo Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, KLASA 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31, od 08.05.2023. godine, naziva „Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH“.

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ovom izjavom trgovačko društvo **ALLEGRIAN d.o.o.**, OIB: 86904330721, Zagreb, pravna osoba koja ispunjava uvjete, odnosno ima potrebno ovlaštenje za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja, sukladno čl. 9, st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) temeljem Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su – 750/2022, od 05.07.2022. godine, sukladno čl.9, st (2.) Zakona, izjavljuje 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.

Potvrđujemo također da procjenitelj osobno, te potpisnik ovog elaborata (**pravna osoba**) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, odnosno imovini, nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, kao i da naknada za izradu elaborata ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Za **ALLEGRIAN d.o.o.**

direktor:

ALLEGRIAN D.O.O.
A.M. RELJKOVIĆA 2
10 000 ZAGREB

Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

procjenitelj:



Sergije Štulić, mag.ing.aedif.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Izjava, sukladno **Zakonu** o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), čl. 9, st. 2

„(2) Procjenitelj je dužan poslove za koje je ovlašten obavljati stručno, neovisno i nepristrano, te iznijeti sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa. Procjenitelj potpisuje izjavu o nepristranosti i neovisnosti koja je sastavni dio procjembenog elaborata.“)

Prilog – Dozvole

Popis dozvola za upravni i pogonski dio

Dio CUPOVZ-a	Objekt	Prethodno izdana lokacijska dozvola	Vanjska lokacijska dozvola	Uvjetna dozvola	Gradnja dozvola	Upisna dozvola
Upravno-pogonski dio	Upravni i pogonski zgrade, garaže, skladišta...	Klasa:UP/1-350-05/01-01/103; Urbroj:531-08-02-02 AMT, izdana 04.02.2002.	Klasa:UP/1-350-05/01-01/103; Urbroj:531-08-02-02 AMT, izdana 04.02.2002.	-	Klasa:UP/1-361-04/02-01/214; Urbroj:531-04/1-1-157-05-25, izdana 11.04.2001.	Klasa:UP/1-361-04/04-01/04; Urbroj:531-10-2-1-2-609-06-2, izdana 14.11.2008.
Mehanički dio predrađivanja I. Faza	1. faza: mehanički dio i priključak upravno-pogonskog dijela na horizontalnu lokacijsku	Klasa:UP/1-350-05/01-01/103; Urbroj:531-08-02-02 AMT, izdana 04.02.2002.	Klasa:UP/1-350-05/01-01/103; Urbroj:531-08-02-02 AMT, izdana 04.02.2002.	-	Klasa:UP/1-361-04/02-01/214; Urbroj:531-04/1-1-157-05-25, izdana 11.04.2001.	Klasa:UP/1-361-04/04-01/04; Urbroj:531-10-2-1-2-609-06-2, izdana 14.11.2008.
	Druga faza: faza mehaničkog dijela - ograda upravnog i pogonskog dijela CUPOVZ-a				Klasa:UP/1-361-04/02-01/214; Urbroj:531-04/1-1-157-05-25, izdana 11.04.2001.	Klasa:UP/1-361-04/04-01/04; Urbroj:531-10-2-1-2-609-06-2, izdana 14.11.2008.
	Stanica za prijem vode iz vodonosnika				Klasa:UP/1-361-04/02-01/214; Urbroj:531-04/1-1-157-05-25, izdana 11.04.2001.	Klasa:UP/1-361-04/04-01/04; Urbroj:531-10-2-1-2-609-06-2, izdana 14.11.2008.
	Druga faza: stanica za prijem vode iz vodonosnika				Klasa:UP/1-361-04/02-01/214; Urbroj:531-04/1-1-157-05-25, izdana 11.04.2001.	Klasa:UP/1-361-04/04-01/04; Urbroj:531-10-2-1-2-609-06-2, izdana 14.11.2008.
Mehanički dio predrađivanja II. Faza	Stanica za prijem vode iz vodonosnika i skladište vode	Klasa:UP/1-350-05/01-01/103; Urbroj:531-08-02-02 AMT, izdana 04.02.2002.	Klasa:UP/1-350-05/01-01/103; Urbroj:531-08-02-02 AMT, izdana 04.02.2002.	-	Klasa:UP/1-361-04/02-01/214; Urbroj:531-04/1-1-157-05-25, izdana 11.04.2001.	Klasa:UP/1-361-04/04-01/04; Urbroj:531-10-2-1-2-609-06-2, izdana 14.11.2008.
	1. stanica i stupovi 1. stup - 20%				Klasa:UP/1-361-04/02-01/214; Urbroj:531-04/1-1-157-05-25, izdana 11.04.2001.	Klasa:UP/1-361-04/04-01/04; Urbroj:531-10-2-1-2-609-06-2, izdana 14.11.2008.
	2. stanica i stupovi 2. stup - 20%				Klasa:UP/1-361-04/02-01/214; Urbroj:531-04/1-1-157-05-25, izdana 11.04.2001.	Klasa:UP/1-361-04/04-01/04; Urbroj:531-10-2-1-2-609-06-2, izdana 14.11.2008.
	Mehanički dio predrađivanja, vodonosnik i stupovi 1. i 2. stup - 20%				Klasa:UP/1-361-04/02-01/214; Urbroj:531-04/1-1-157-05-25, izdana 11.04.2001.	Klasa:UP/1-361-04/04-01/04; Urbroj:531-10-2-1-2-609-06-2, izdana 14.11.2008.
	1. stanica i stupovi 1. stup - 50%				Klasa:UP/1-361-04/02-01/214; Urbroj:531-04/1-1-157-05-25, izdana 11.04.2001.	Klasa:UP/1-361-04/04-01/04; Urbroj:531-10-2-1-2-609-06-2, izdana 14.11.2008.
	2. stanica i stupovi 2. stup - 50%				Klasa:UP/1-361-04/02-01/214; Urbroj:531-04/1-1-157-05-25, izdana 11.04.2001.	Klasa:UP/1-361-04/04-01/04; Urbroj:531-10-2-1-2-609-06-2, izdana 14.11.2008.
	Mehanički dio predrađivanja, vodonosnik i stupovi 1. i 2. stup - 75%				Klasa:UP/1-361-04/02-01/214; Urbroj:531-04/1-1-157-05-25, izdana 11.04.2001.	Klasa:UP/1-361-04/04-01/04; Urbroj:531-10-2-1-2-609-06-2, izdana 14.11.2008.
	1. stanica i stupovi 1. stup - 75%				Klasa:UP/1-361-04/02-01/214; Urbroj:531-04/1-1-157-05-25, izdana 11.04.2001.	Klasa:UP/1-361-04/04-01/04; Urbroj:531-10-2-1-2-609-06-2, izdana 14.11.2008.
	2. stanica i stupovi 2. stup - 75%				Klasa:UP/1-361-04/02-01/214; Urbroj:531-04/1-1-157-05-25, izdana 11.04.2001.	Klasa:UP/1-361-04/04-01/04; Urbroj:531-10-2-1-2-609-06-2, izdana 14.11.2008.
	Mehanički dio predrađivanja, vodonosnik i stupovi 1. i 2. stup - 100%				Klasa:UP/1-361-04/02-01/214; Urbroj:531-04/1-1-157-05-25, izdana 11.04.2001.	Klasa:UP/1-361-04/04-01/04; Urbroj:531-10-2-1-2-609-06-2, izdana 14.11.2008.
	1. stanica i stupovi 1. stup - 100%				Klasa:UP/1-361-04/02-01/214; Urbroj:531-04/1-1-157-05-25, izdana 11.04.2001.	Klasa:UP/1-361-04/04-01/04; Urbroj:531-10-2-1-2-609-06-2, izdana 14.11.2008.
	2. stanica i stupovi 2. stup - 100%				Klasa:UP/1-361-04/02-01/214; Urbroj:531-04/1-1-157-05-25, izdana 11.04.2001.	Klasa:UP/1-361-04/04-01/04; Urbroj:531-10-2-1-2-609-06-2, izdana 14.11.2008.
Upravno predrađivanje vode iz vodonosnika (uključujući i vodonosnik)	Upravno predrađivanje vode iz vodonosnika (uključujući i vodonosnik)	Klasa:UP/1-350-05/01-01/103; Urbroj:531-08-02-02 AMT, izdana 04.02.2002.	Klasa:UP/1-350-05/01-01/103; Urbroj:531-08-02-02 AMT, izdana 04.02.2002.	-	Klasa:UP/1-361-04/02-01/214; Urbroj:531-04/1-1-157-05-25, izdana 11.04.2001.	Klasa:UP/1-361-04/04-01/04; Urbroj:531-10-2-1-2-609-06-2, izdana 14.11.2008.
Zadani za dobivanje tehnološke vode	Zadani za dobivanje tehnološke vode (3 na lokaciji upravno-pogonski dio)	Klasa:UP/1-350-05/01-01/103; Urbroj:531-08-02-02 AMT, izdana 04.02.2002.	Klasa:UP/1-350-05/01-01/103; Urbroj:531-08-02-02 AMT, izdana 04.02.2002.	-	Klasa:UP/1-361-04/02-01/214; Urbroj:531-04/1-1-157-05-25, izdana 11.04.2001.	Klasa:UP/1-361-04/04-01/04; Urbroj:531-10-2-1-2-609-06-2, izdana 14.11.2008.

Tumač:

- * Prva lokacijska dozvola za cjelokupnu lokaciju CUPOVZ-a bez podjele na posebne objekte (uključujući i za sva tri dijela: mehanički, biološki i upravno-pogonski)
** Ovim građevnim dozvolama obuhvaćaju se i dopunjavanje građevne dozvole UP/361-04/02-01/214 (upravno-pogonski dio) te UP/361-04/02-01/214 (upravno-pogonski dio) i UP/361-04/02-01/214 (upravno-pogonski dio) na sva tri dijela koji se odnose na gradnju zgrada i razvoje tehnološke vode.

Dio CUPOVZ-a	Objekt	Prethodno izdana lokacijska dozvola	Vanjska lokacijska dozvola	Uvjetna dozvola	Gradnja dozvola	Upisna dozvola
Upravno-pogonski dio	Upravni i pogonske zgrade, garaže, skladišta...	Klasa:UP/1-350-05/01-01/103; Urbroj:531-08-02-02 AMT, izdana 04.02.2002.	Klasa:UP/1-350-05/01-01/103; Urbroj:531-08-02-02 AMT, izdana 04.02.2002.	-	Klasa:UP/1-361-04/02-01/214; Urbroj:531-04/1-1-157-05-25, izdana 11.04.2001.	Klasa:UP/1-361-04/04-01/04; Urbroj:531-10-2-1-2-609-06-2, izdana 14.11.2008.

Zadani za dobivanje tehnološke vode	Zadani za dobivanje tehnološke vode (3 na lokaciji upravno-pogonski dio)	Klasa:UP/1-350-05/01-01/103; Urbroj:531-08-02-02 AMT, izdana 04.02.2002.	Klasa:UP/1-350-05/01-01/103; Urbroj:531-08-02-02 AMT, izdana 04.02.2002.	-	Klasa:UP/1-361-04/02-01/214; Urbroj:531-04/1-1-157-05-25, izdana 11.04.2001.	Klasa:UP/1-361-04/04-01/04; Urbroj:531-10-2-1-2-609-06-2, izdana 14.11.2008.
-------------------------------------	--	---	---	---	---	---

Tumač:

- * Prva lokacijska dozvola za cjelokupnu lokaciju CUPOVZ-a bez podjele na posebne objekte (uključujući i za sva tri dijela: mehanički, biološki i upravno-pogonski)
** Ovim građevnim dozvolama obuhvaćaju se i dopunjavanje građevne dozvole UP/361-04/02-01/214 (upravno-pogonski dio) te UP/361-04/02-01/214 (upravno-pogonski dio) i UP/361-04/02-01/214 (upravno-pogonski dio) na sva tri dijela koji se odnose na gradnju zgrada i razvoje tehnološke vode.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 227423

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			izlto	čhv	m ²	
		SPREMNIK (digestor 4)			787	
		SPREMNIK (digestor 3)			787	
		SPREMNIK (digestor 2)			787	
		SPREMNIK (sabitno i mjereno okno povratnog mulja 1)			58	
		POMOĆNA ZGRADA (crpna stanica povratnog i viška mulja)			189	
		POMOĆNA ZGRADA (biofilter)			100	
		UKUPNO:			854243	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
------	---------------	-----------

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 227423

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprintjeno 27.08.2024. g. pod brojem Z-41017/2024	
4.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 149. st. 1 Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 38/19 i 125/19), zabilježuje se da za: POMOĆNA ZGRADA (BIOFILTER) 109 m ² , GOSPODARSKA ZGRADA (ZGRADA ZA ODVOĐIVANJE MULJA) 1123 m ² , SPREMNIK (NAKNAJNI TALOŽNIK 3) 2042 m ² , SPREMNIK (NAKNAJNI TALOŽNIK 2) 2035 m ² , SPREMNIK (PRETHODNI I NAKNAJNI ZGUŠNJIVAČ MULJA 4) 477 m ² , SPREMNIK (CRPNA STANICA ZA VIŠKE VODE) 136 m ² , SPREMNIK (RAZDIELNA GRADEVINA NAKNAJNOG TALOŽNIKA 4) 77 m ² , SPREMNIK (NAKNAJNI TALOŽNIK 6) 2035 m ² , SPREMNIK (RAZDIELNA GRADEVINA BIOSPREMNKA) 648 m ² , TRAFOSTANICA (TRAF. UZ CRPNU STANICU POV. I VIŠKA MULJA) 78 m ² , SPREMNIK (SABIRNO I MJERNO OKNO POVATNOG MULJA 2) 49 m ² , SPREMNIK (SABIRNO I MJERNO OKNO POVATNOG MULJA) 39 m ² , SPREMNIK (NAKNAJNI TALOŽNIK 1) 2038 m ² , SPREMNIK (PRETHODNI TALOŽNIK 1) 2042 m ² , POMOĆNA ZGRADA (KANALSKA MREŽA CS-1) 26 m ² , POMOĆNA ZGRADA (STUBISTE KANALA ZA ČJEVJ) 44 m ² , SPREMNIK (PRETHODNI I NAKNAJNI ZGUŠNJIVAČ MULJA 3) 477 m ² , SPREMNIK (BIOSPREMNİK 5+6) 2484 m ² , SPREMNIK (PRETHODNI I NAKNAJNI ZGUŠNJIVAČ MULJA 2) 477 m ² , GOSPODARSKA ZGRADA (STANICA SA FUHALIMA) 648 m ² , SPREMNIK (SPREMNIK PLINA 2) 297 m ² , GOSPODARSKA ZGRADA (POGOŠKI OBJEKT) 478 m ² , SPREMNIK (RAZDIELNA GRADEVINA PRETHODNI TALOŽNIKA) 285 m ² , POMOĆNA ZGRADA (VANJSKA KANALSKA MREŽA CS-3) 15 m ² , SPREMNIK (SABIRNO I MJERNO OKNO 6) 33 m ² , SPREMNIK (BAZEN) 1374 m ² , TRAFOSTANICA (TRAF. ZA CRPNU STANICU ZA VIŠKE VODE TS-3) 78 m ² , SPREMNIK (SABIRNO I MJERNO OKNO POVATNOG MULJA 8) 39 m ² , SPREMNIK (NAKNAJNI TALOŽNIK 5) 2035 m ² , SPREMNIK (NAKNAJNI TALOŽNIK 10) 2035 m ² , SPREMNIK (NAKNAJNI TALOŽNIK 9) 2035 m ² , SPREMNIK (NAKNAJNI TALOŽNIK 15) 2042 m ² , SPREMNIK (OKNO ZA INDUKTIVNO MJERENJE PROTOKA) 137 m ² , SPREMNIK (NAKNAJNI TALOŽNIK 14) 2035 m ² , SPREMNIK (NAKNAJNI TALOŽNIK 13) 2035 m ² , SPREMNIK (NAKNAJNI TALOŽNIK 8) 2042 m ² , SPREMNIK (SABIRNO I MJERNO OKNO POVATNOG MULJA 4) 33 m ² , SPREMNIK (RAZDIELNA GRADEVINA NAKNAJNOG TALOŽNIKA 1) 77 m ² , SPREMNIK (RAZDIELNA GRADEVINA NAKNAJNOG TALOŽNIKA 3) 77 m ² , SPREMNIK (BIOSPREMNİK 1+2) 2484 m ² , SPREMNIK (BIOSPREMNİK 3+4) 2487 m ² , SPREMNIK (ODVOD OKNO A) 13 m ² , SPREMNIK (NAKNAJNI TALOŽNIK 11) 2042 m ² , SPREMNIK (DIGESTOR 4) 787 m ² , SPREMNIK (DIGESTOR 3) 787 m ² , SPREMNIK (DIGESTOR 2) 787 m ² , SPREMNIK (SABIRNO I MJERNO OKNO I POVATNOG MULJA 1) 58 m ² , POMOĆNA ZGRADA (CRPNA STANICA POVATNOG I VIŠKA MULJA) 189 m ² , SPREMNIK (ODVOD OKNO A) 13 m ² , SPREMNIK (BIOSPREMNİK 7+8) 2487 m ² , GOSPODARSKA ZGRADA (VIŠENAMJENSKI I OBJEKT) 691 m ² , POMOĆNA ZGRADA (CRPNA STANICA PRIMARNOG MULJA) 154 m ² , SPREMNIK (PRETHODNI TALOŽNIK 2) 2042 m ² , SPREMNIK (PRETHODNI TALOŽNIK 3) 2042 m ² , SPREMNIK (PRETHODNI I NAKNAJNI ZGUŠNJIVAČ MULJA 1) 477 m ² , SPREMNIK (SPREMNIK PLINA 1) 297 m ² , TORANJ (KONTROLNI TORANJ) 30 m ² , SPREMNIK (DIGESTOR 1) 787 m ² , POMOĆNA ZGRADA (RAHLADNI SISTEM) 39 m ² , SPREMNIK (DEPONJA MULJA) 18236 m ² , SPREMNIK (RAZDIELNA GRADEVINA NAKNAJNOG TALOŽNIKA 2) 77 m ² , SPREMNIK (CRPNA STANICA ZA DIZANJE OTPADNIH VODA) 136 m ² , TRAFOSTANICA (TRAF. ZA CRPNU STANICU ZA DIZANJE OTPADNIH VODA NTS 1191) 14 m ² , nije priložena uporabna dozvola.	

B

Vlasništvu

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasništvo dijela: 1/1 GRAD ZAGREB, OIB: 61817884937	

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nalaz uporabe katastarske čestice/Nalaz uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Prilog jedba
		4376/6	BOROVJE	287	30		
			TOPLOVOD	287			
		4383/1	PROČIŠĆIVAČ	69915	137/41		
			SPREMNIK, RAZDJEJNA GRADEVINA NAKNADNOG TALOŽNIKA 3	77			
			SPREMNIK, NAKNADNI TALOŽNIK 14	2035			
			SPREMNIK, NAKNADNI TALOŽNIK 13	2035			
			SPREMNIK, NAKNADNI TALOŽNIK 10	2035			
			SPREMNIK, NAKNADNI TALOŽNIK 9	2035			
			SPREMNIK, ODVOD OKNO A	13			
			SPREMNIK, RAZDJEJNA GRADEVINA NAKNADNOG TALOŽNIKA 4	77			
			SPREMNIK, NAKNADNI TALOŽNIK 16	2042			
			SPREMNIK, NAKNADNI TALOŽNIK 11	2042			
			SPREMNIK, SABIRNO I MJERNO OKNO POVRATNOG MULJA 5	39			
			SPREMNIK, SABIRNO I MJERNO OKNO POVRATNOG MULJA 6	33			
			SPREMNIK, CRPNA STANICA ZA VISOKE VODE	136			
			SPREMNIK, OKNO ZA INDUKTIVNO MJERENJE PROTOKA	137			
			POMOĆNA ZGRADA, VANJSKA KANALSKA MREŽA CS-3	15			
			TRAFOSTANICA, TRAF. ZA CRPNU STANICU ZA VISOKE VODE TS-3	76			
			TRAFOSTANICA, TRAF. UZ CRPNU STANICU POV. I VIŠKA MULJA	79			
			POMOĆNA ZGRADA, CRPNA STANICA POVRATNOG I VIŠKA MULJA	189			
			SPREMNIK, SABIRNO I MJERNO OKNO POVRATNOG MULJA 1	58			
			SPREMNIK, SABIRNO I MJERNO OKNO POVRATNOG MULJA 2	49			
			SPREMNIK, SABIRNO I MJERNO OKNO POVRATNOG MULJA 4	33			
			SPREMNIK, NAKNADNI TALOŽNIK 8	2042			
			SPREMNIK, RAZDJEJNA GRADEVINA NAKNADNOG TALOŽNIKA 2	77			
			SPREMNIK, NAKNADNI TALOŽNIK 6	2035			
			SPREMNIK, NAKNADNI TALOŽNIK 5	2035			
			SPREMNIK, SABIRNO I MJERNO OKNO POVRATNOG MULJA 3	39			
			SPREMNIK, NAKNADNI TALOŽNIK 3	2042			
			SPREMNIK, RAZDJEJNA GRADEVINA NAKNADNOG TALOŽNIKA 1	77			
			SPREMNIK, NAKNADNI TALOŽNIK 2	2035			
			SPREMNIK, NAKNADNI TALOŽNIK 1	2035			
			SPREMNIK, ODVOD OKNO A	13			
			SPREMNIK, DIGESTOR 2	787			
			SPREMNIK, DIGESTOR 1	779			
			TORANJ, KONTROLNI TORANJ	30			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nalaz uporabe katastarske čestice/Nalaz uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Prilog jedba
			POMOĆNA ZGRADA, BIOFILTER	109			
			SPREMNIK, BIOSPREMNIK 3+4	2487			
			SPREMNIK, BIOSPREMNIK 1+2	2484			
			GOSPODARSKA ZGRADA, STANICA S PUHALAMA	648			
			SPREMNIK, BIOSPREMNIK 5+6	2484			
			SPREMNIK, BIOSPREMNIK 7+8	2487			
			SPREMNIK, RAZDJEJNA GRADEVINA BIOSPREMNICA	646			
			GOSPODARSKA ZGRADA, VIŠENAMJENSKI OBJEKT	691			
			GOSPODARSKA ZGRADA, POGONSKI OBJEKT	478			
			POMOĆNA ZGRADA, KANALSKA MREŽA CS-I	26			
			SPREMNIK, PRETHODNI TALOŽNIK 2	2042			
			SPREMNIK, PRETHODNI TALOŽNIK 1	2042			
			SPREMNIK, RAZDJEJNA GRADEVINA PRETHODNIH TALOŽNIKA	265			
			SPREMNIK, PRETHODNI TALOŽNIK 3	2042			
			POMOĆNA ZGRADA, CRPNA STANICA PRIMARNOG MULJA	154			
			SPREMNIK, PRETHODNI I NAKNADNI ZGUSNJIVAČ MULJA 1	477			
			SPREMNIK, PRETHODNI I NAKNADNI ZGUSNJIVAČ MULJA 3	477			
			SPREMNIK, PRETHODNI I NAKNADNI ZGUSNJIVAČ MULJA 2	477			
			SPREMNIK, PRETHODNI I NAKNADNI ZGUSNJIVAČ MULJA 4	477			
			POMOĆNA ZGRADA, STUBIŠTE KANALA ZA CJEVI	44			
			GOSPODARSKA ZGRADA, ZGRADA ZA ODVOĐIVANJE MULJA	1123			
			POMOĆNA ZGRADA, RASHLADNI SISTEM	39			
			SPREMNIK, SPREMNIK PLINA 2	297			
			SPREMNIK, SPREMNIK PLINA 1	297			
			SPREMNIK, BAZEN	1374			
			SPREMNIK, DIGESTOR 3	787			
			SPREMNIK, DIGESTOR 4	787			
			DEPONIIJA	18236			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	628677			
		4383/2	PROČIŠĆIVAČ	23140	21		
			PUT	2537			
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	20603			
		4383/3	PROČIŠĆIVAČ	154328	137/41		
			SPREMNIK, crpna stanica za dizanje otpadnih voda	136			
			TRAFOSTANICA, (traf. za crpnu stanicu za dizanje otpadnih voda, NTS 1191)	14			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	154178			
		4404	JELJEVJE	12691	45		
			SUMA	12691			
			Ukupna površina katastarskih čestica	5369745			



REPUBLIKA HRVATSKA

Grad Zagreb

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje,

graditeljstvo i komunalne poslove

Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo

Odjel za graditeljstvo

Središnji odsjek za graditeljstvo

KLASA: UP/I-361-03/24-01/001359

URBROJ: 251-10-22-1/042-24-0005

Zagreb, 21.08.2024.

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo, na temelju članka 99. stavak 1. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19), rješavajući po zahtjevu trgovačkog društva Vodoopskrba i odvodnja d.o.o. (OIB: 83416548499) iz Zagreba, Folnegovičeva 1, zastupeno po društvu INŽENJERSKI PROJEKTI ZAVOD d.d. (OIB: 94810978461), Zagreb, Prilaz baruna Filipovića 21, izdaje sljedeće

RJEŠENJE O IZMJENI I/ILI DOPUNI GRAĐEVINSKE DOZVOLE

I. Građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/19-001/339, URBROJ: 251-13-22-1/042-19-13 od 2.7.2019., pravomoćna s danom 28.7.2019., čije je važenje produženo do 28.07.2025. rješenjem KLASA: UP/I-361-03/22-001/1061, URBROJ: 251-10-22-1/042-22-2 od 2.8.2022., u kojoj je rješenjem ovog Ureda KLASA: UP/I-361-03/24-01/000774, Urbroj: 251-10-22-1/042-24-0003, od 14.05.2024., investitor promijenjen u društvo Vodoopskrba i odvodnja d.o.o. (OIB: 83416548499) iz Zagreba, Folnegovičeva 1, a kojom je odobrena rekonstrukcija biološkog dijela Centralnog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda Grada Zagreba, dogradnjom na 3. stupanj pročišćavanja (uklanjanje dušika i fosfora), na novoformiranoj građevnoj čestici k.č.br. 4383/1 k.o. Žitnjak u Zagrebu, mijenja se i dopunjuje u pogledu promjene oblika i veličine građevne čestice i predviđanja izdavanja uporabnih dozvola za dijelove građevine, te se trgovačkom društvu Vodoopskrba i odvodnja d.o.o. (OIB: 83416548499) iz Zagreba, Folnegovičeva 1, kao investitoru, odobrava rekonstrukcija građevine infrastrukture namjene vodno-gospodarskog sustava (građevina u sustavu odvodnje otpadnih voda), 1. skupine - rekonstrukcija biološkog dijela Centralnog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda Grada Zagreba, dogradnjom na 3. stupanj pročišćavanja (uklanjanje dušika i fosfora), na novoformiranoj k.č.br. 4383/1 k.o. Žitnjak (nastaje od dijela k.č.br. 4383/1 k.o. Žitnjak) u Zagrebu, sve u skladu s glavnim projektom zajedničke oznake V2-7453/GP, ovjerenom po glavnom projektu, ovlaštenom inženjeru građevinarstva Rajku Šimeckom, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 410, a koji je ovjeren kao sastavni dio izmjene i dopune Građevinske dozvole.

II. Glavni projekt za izmjenu i dopunu iz točke I. izreke ove dozvole, a koji se sastoji od jedne mape sadrži:

MAPA 1

građevinski projekt (mapa izmijenjena u cijelosti), oznake V2-7453/GP-G1_IZ od 07.2024. godine (ispravak 1, kolovoz 2024.)

• projektant: Rajko Šimečko, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 410

• projektantski ured: IPZ d.d., HR-10000 Zagreb, Prilaz baruna Filipovića 21, OIB: 94810978461.

ID: P28246731-1674261-Z11

ID: P28246731-1674261-Z11

- zk.č.br. 849 zk.o. Resnik: Izvadak iz zemljišne knjige k.o. Resnik, broj zk. uložka: 505, iz kojeg je vidljivo da je nekretnina u vlasništvu Grada Zagreba;
- zk.č.br. 850 zk.o. Resnik: Izvadak iz zemljišne knjige k.o. Resnik, broj zk. uložka: 3015, iz kojeg je vidljivo da je nekretnina u vlasništvu Grada Zagreba;
- zk.č.br. 852 zk.o. Resnik: Izvadak iz zemljišne knjige k.o. Resnik, broj zk. uložka: 5789, iz kojeg je vidljivo da je nekretnina u vlasništvu Grada Zagreba;
- zk.č.br. 853 zk.o. Resnik: Izvadak iz zemljišne knjige k.o. Resnik, broj zk. uložka: 1018, iz kojeg je vidljivo da je nekretnina u vlasništvu Grada Zagreba;
- zk.č.br. 915/108 zk.o. Resnik: Izvadak iz zemljišne knjige k.o. Resnik, broj zk. uložka: 8420, iz kojeg je vidljivo da je nekretnina u vlasništvu Grada Zagreba;
- zk.č.br. 915/109 zk.o. Resnik: Izvadak iz zemljišne knjige k.o. Resnik, broj zk. uložka: 109553, iz kojeg je vidljivo da je nekretnina u vlasništvu Grada Zagreba;
- zk.č.br. 915/114 zk.o. Resnik: Izvadak iz zemljišne knjige k.o. Resnik, broj zk. uložka: 6366, iz kojeg je vidljivo da je nekretnina u vlasništvu Grada Zagreba;
- zk.č.br. 915/120 zk.o. Resnik: Izvadak iz zemljišne knjige k.o. Resnik, broj zk. uložka: 5792, iz kojeg je vidljivo da je nekretnina u vlasništvu Grada Zagreba;
- zk.č.br. 915/121 zk.o. Resnik: Izvadak iz zemljišne knjige k.o. Resnik, broj zk. uložka: 6063, iz kojeg je vidljivo da je nekretnina u vlasništvu Grada Zagreba;
- zk.č.br. 915/127 zk.o. Resnik: Izvadak iz zemljišne knjige k.o. Resnik, broj zk. uložka: 5663, iz kojeg je vidljivo da je nekretnina u vlasništvu Grada Zagreba;
- zk.č.br. 915/131 zk.o. Resnik: Izvadak iz zemljišne knjige k.o. Resnik, broj zk. uložka: 8430, iz kojeg je vidljivo da je nekretnina u vlasništvu Grada Zagreba;
- zk.č.br. 915/132 zk.o. Resnik: Izvadak iz zemljišne knjige k.o. Resnik, broj zk. uložka: 5790, iz kojeg je vidljivo da je nekretnina u vlasništvu Grada Zagreba;
- zk.č.br. 915/134 zk.o. Resnik: Izvadak iz zemljišne knjige k.o. Resnik, broj zk. uložka: 1618, iz kojeg je vidljivo da je nekretnina u vlasništvu Grada Zagreba;
- zk.č.br. 915/135 zk.o. Resnik: Izvadak iz zemljišne knjige k.o. Resnik, broj zk. uložka: 1592, iz kojeg je vidljivo da je nekretnina u vlasništvu Grada Zagreba;
- zk.č.br. 915/136 zk.o. Resnik: Izvadak iz zemljišne knjige k.o. Resnik, broj zk. uložka: 5803, iz kojeg je vidljivo da je nekretnina u vlasništvu Grada Zagreba.

Dokaz pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole na zemljištu u vlasništvu Grada Zagreba: zaključak o davanju suglasnosti KLASA: 944-01/24-01/774, URBROJ: 251-01-12-24-2, od 06.08.2024. kojim Grad Zagreb, društvu Vodoopskrba i odvodnja d.o.o. (OIB: 83416548499), daje suglasnost u svrhu dokaza pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole. Pisana suglasnost vlasnika zemljišta smatra se dokazom pravnog interesa sukladno čl. 109 Zakona o gradnji.

Građevina za koju je zatraženo izdavanje građevinske dozvole predstavlja komunalnu vodnu građevinu za javnu odvodnju na temelju odredbi čl. 25. Zakona o vodama (Narodne novine, br. 66/19, 84/21, 47/23). Interes Republike Hrvatske za njezino građenje je utvrđen stavkom 4. istog članka. Trgovačko društvo Vodoopskrba i odvodnja d.o.o. iz Zagreba je javni isporučitelj vodnih usluga na predviđenom uslužnom području u smislu Zakona o vodnim uslugama (Narodne novine, br. 66/19) i investitor gradnje komunalne vodne građevine na temelju odredbi čl. 9. istog Zakona.

Zahtjev je ocenovan.

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je sljedeće:

a) u spisu je priložena zakonom propisana dokumentacija

b) izmjena i dopuna građevinske dozvole u pogledu promjene oblika i veličine građevine čestice je predviđanja izdavanja uporabnih dozvola za dijelove građevine, nje od učesaja na posebne uvjete, odnosno potvrde glavnog projekta koje su pribavljene u postupku



