

# PROCJENA

## TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

<b>Nekretnina:</b>	građevinsko zemljište i neevidentirani u katastru i zemljišnim knjigama, nedovršeni stambeni objekt na lokaciji Zagreb, Tihi dol (z.k.č. br. 279/41 k.o. Remete, odgovara k.č. br. 1060/11 k.o. Remete)
--------------------	--



<b>Naručitelj procjene:</b>	Stečajni upravitelj MARKO MARIĆ
-----------------------------	------------------------------------

IZRADIO

Zagreb, srpanj 2019.

---

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.  
sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu vrijednosti nekretnina

## SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	<b>Stečajni upravitelj MARKO MARIĆ</b>
Adresa nekretnine	ZAGREB, Tihi dol
Tip nekretnine	građevinsko zemljište i nedovršeni stambeni objekt (neevidentiran u katastru i zemljišnim knjigama)
z.k.ul.	8123
Poduložak broj	–
z.k.č. br.	279/41
k.o.	Remete
k.č. br.	1060/11
k.o.	Remete
zemljište površine (m <sup>2</sup> )	<b>741 m<sup>2</sup></b>
objekt površine NKP (m <sup>2</sup> )	<b>392,87 m<sup>2</sup></b>
Godina izgradnje	<b>2009.</b>
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	<b>1.940.000,00 kn</b>
Legalitet	NE nedovršena stambena zgrada nije evidentirana ni u katastarskom operatu niti u zemljišnoj knjizi, a za predmetnu zgradu izdana je Građevinska dozvola Klasa UP/I-361-03/07-01/1848 pravomoćna od 08. 10. 2008.
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Ime procjenitelja	BILD PROMET d.o.o. MARIO ČUTURA, dipl. inž.

**Prema z.k.ul. br. 8123 k.o. Remete upis 1. u Vlastovnici društvo Deluso d.o.o. je suvlasnik predmetne nekretnine u 161/247 dijela.**

**Tržišna vrijednost suvlasničkog dijela od 161/247 u vlasništvu društva Deluso d.o.o. iznosi 1.270.000,00 kn.**

# SADRŽAJ

<b>1. UVOD</b>	4
1.1. Zadatak	4
1.2. Pretpostavke	4
1.3. Opći uvjeti poslovanja	4
1.4. Izjava procjenitelja	5
1.5 Datum vrednovanja i kakvoće	5
1.6. Primjenjena valuta	5
1.7. Metode procjene	5
1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature	6
1.9. Rješenje o postavljenju	7
<b>2. NALAZ</b>	8
2.1. Adresa nekretnine	8
2.2. Vrsta nekretnine	8
2.3. Predmet procjene	8
2.4. Dokumentacija	8
2.5. Identifikacija i komentar legaliteta	8
2.6. Opis lokacije	8
2.7. Kartografski prikaz	9
2.8 Prostorna identifikacija	10
2.9. Očevid	12
2.10. Opis nekretnina i utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina	13
2.11. Rekapitulacija geometrijskih podataka	13
2.12. Identifikacija i usklađenost	15
2.13. Prostorno uređenje	15
<b>3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE</b>	25
3.1. Odabir metode i obrazloženje	25
3.2. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	31
3.3. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta	37
3.4. Procjena vrijednosti priključaka	37
3.5. Uzgredni troškovi	38
3.6. Procijenjena vrijednost objekta	40
3.7. Procijenjena vrijednost elemenata vanjskog uređenja	40
3.8. Preliminarna (privremena) vrijednost nekretnine	40
3.9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina	41
<b>4. MIŠLJENJE</b>	42
<b>5. PRILOZI</b>	43

# 1. UVOD

## 1.1. ZADATAK

Na zahtjev gospodina Marka Marića, stečajnog upravitelja, postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao z.k.č. br. 279/41 k.o. Remete, odgovara k.č. br. 1060/11 k.o. Remete, koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište površine 741 m<sup>2</sup> i nedovršeni stambeni objekt (neevidentiran ni u katastarskom operatu niti u zemljišnoj knjizi NKP 392,87 m<sup>2</sup>, na lokaciji Zagreb, Tihi dol (prije broja 24).

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom (može biti i neuobičajena okolnost prema Pravilniku članak 4.).

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 30. 07. 2019., na lokaciji 10000 Zagreb, Tihi dol (prije kućnog vroja 24), te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

## 1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljani iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

## 1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata.

Pretpostavljam da su podaci koji su mi predloženi točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

## POSEBNE NAPOMENE

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može ozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu. Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

#### **1.4. IZJAVA PROCJENITELJA**

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Isupnjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

#### **1.5. Datum vrednovanja: 30 07. 2019.**

**Datum kakvoće: 30. 07. 2019.**

#### **1.6. Primjenjena valuta: kn**

#### **1.7. Metode procjene – troškovna metoda (preliminarna procijenjena vrijednost je korigirana koeficijentom prilagodbe tržišta) – usporedna metoda (procjena građevinskog zemljišta, ulazni podatak za troškovnu metodu)**

## **1.8. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)**

### **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)

### **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

### **Propisi o vlasništvu**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06 i 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)

**Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certifikatu** (NN 79/14, NN RH 48/14)

**Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13)

### **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

**Propisi iz zemalja članica EU** sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

## 1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU



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

Broj: 4 Su-147/17  
Zagreb, 17. veljače 2017.

### RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Maria Čuture, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ( Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

**Mr. Mario Čutura, dipl.ing.grad.** iz Zagreba, Mikulić 112B, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Mario Čutura, 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 ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Mario Čutura
2. Ministarstvo pravosuda
3. U spis



## **2. NALAZ**

**2.1. ADRESA NEKRETNINE: 10000 ZAGREB, Tihi dol (prije k.č. br. 24)**

**2.2. VRSTA NEKRETNINE – građevinsko zemljište**

– **objekt** – stambeni objekt (neevidentiran u katastarskom operatu niti u zemljišnoj knjizi u fazi gotovosti Roh-Bau)

**2.3. PREDMET PROCJENE**

Predmet procjene je nekretnina upisana u z.k.ul. br. 8123 k.o. Remete označena kao z.k.č. br. 279/41 k.o. Remete, odgovara k.č. br. 1060/11 k.o. Remete, opisana kao Voćnjak, Vinograd Markov breg površine 741 m<sup>2</sup>, u naravi predstavlja građevinsko zemljište površine 741 m<sup>2</sup> i stambeni objekt u fazi Roh-Bau neevidentiran u katastru i zemljišnoj knjizi.

**2.4. DOKUMENTACIJA**

Dana 30. 07. 2019. vještaku su predloženi sljedeći dokumenti:

**2.4.1. Z.k.ul. br. 8123 k.o. Remete**

**2.4.2. Posjedovni list broj 2197 k.o. Remete**

**2.4.3. Kopija katastarskog plana**

**2.4.4. Građevinska dozvola KLASA UP/I-361-03/07-01/1848 od 08. 10. 2008.**

**2.4.5. Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnina izrađen od strane društva Euro zona d.o.o. od 10. 06. 2011. godine.**

**2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA**

Z.k.č. br. 279/41 k.o. Remete opisana kao Voćnjak, Vinograd Markov breg površine 741 m<sup>2</sup> po površini odgovara k.č. br. 1060/11 k.o. Remete opisane kao zgrada površine 10 m<sup>2</sup> (uklonjena) i voćnjak površine 731 m<sup>2</sup>.

Zgrada evidentirana u katastarskom operatu površine 10 m<sup>2</sup> uklonjena je a nedovršena stambena zgrada površine 392,87 m<sup>2</sup> NKP sagrađena na predmetnom zemljištu temeljem pravomoćne građevinske dozvole KLASA UP/I-361-03/07-01/1848 pravomoćna od 08. 10. 2008. godine nije evidentirana niti u katastarskom operatu niti u zemljišnoj knjizi.

Predmetna stambena zgrada bit će uključena u procijenjenu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine na način da će se procijenjena vrijednost predmetne stambene zgrade dodatno umanjiti sukladno procijenjenom vremenu potrebnom da bi predmetna nekretnina dobila potreban legalitet (diskontirana vrijednost na rok od 1 godine i kamatnom stopom nekretnine od 4%).

**2.6. OPIS LOKACIJE**

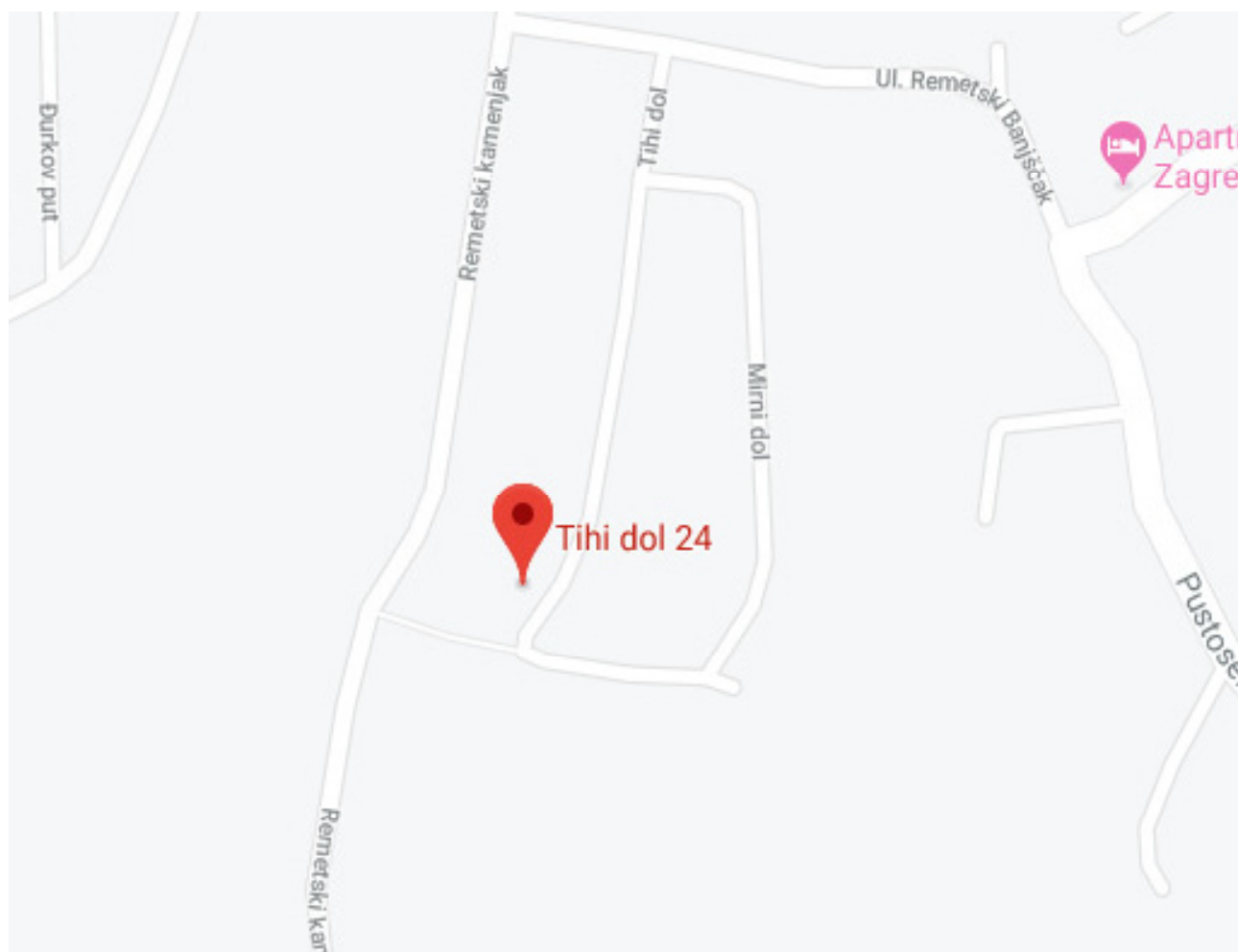
U naravi je riječ o izgrađenom građevinskom zemljištu koji se nalazi u Zagrebu, Tihi dol (prije kućnog broja 24).

Na predmetnoj parceli sagrađena je (temeljem pravomoćne građevinske dozvole) stambena zgrada (nije evidentirana niti u katastarskom operatu niti u zemljišnoj knjizi) površine 392,87 m<sup>2</sup> NKP a zgrada površine 10 m<sup>2</sup> evidentirana u katastarskom operatu je uklonjena.

Lokacija je okružena stambenim zgradama i obiteljskim kućama.



## 2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ



## 2.8. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

– Izvod iz katastarskog plana

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.html>



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispan: 25.07.2019



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. REMETE, 333355  
k.č. br.: 1060/11

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 25.07.2019



## Ispis



Približno mjerilo 1:1000

Ukupna površina (m <sup>2</sup> )
740.76

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

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

Datum ispisa: 25.7.2019.

## Ispis



Približno mjerilo 1:500

Ukupna površina (m <sup>2</sup> )
740,76

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

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

Datum ispisa: 25.7.2019.



## 2.9. OČEVID

Očevид predmetne nekretnine izvršen je 30. 07. 2019.

### FOTODOKUMENTACIJA



## **2.10. OPIS NEKRETNINA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA**

(Nastavno: stanje odnosno kakvoća je skup obilježja koja utječe na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. ZPV).)

### **2.10.1. Građevinsko zemljište**

Građevinsko zemljište koje je predmet ove procjene označeno je kao z.k.č. br. 279/41 k.o. Remete (odgovara k.č. br. 1060/11 k.o. Remete) upisano je u z.k.ul. br. 8123 k.o. Remete, a opisano kao Voćnjak, vinograd Markov breg površine 741 m<sup>2</sup>.

Vrsta nekretnine – zemljište

Status – izgrađeno građevinsko zemljište

Namjena i korištenje – unutar građevinskog područja, stambene namjene oznake S, Urbana pravila Konsolidirana gradska područja, Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog, središnjeg i istočnog dijela podsljemenskog područja (2.2)

Mjera korištenja: 0,60

Kategorija – I.

### **2.10.2. Priključci**

Lokacija je opskrbljena sljedećim sustavima individualne i kolektivne potrošnje:

- javna prometnica
- javna rasvjeta
- električna energija
- gradski vodovod
- odvodnja
- plin

### **2.10.3. Objekt stambena zgrada**

Na z.k.č. br. 297/41 k.o. Remete (odgovara k.č. br. 1060/11 k.o. Remete) sagrađena je stambena zgrada katnosti podrum, prizemlje, kat i potkrovlje koja se sastoji od 6 stanova, 4 garažna mjesta i 4 vanjska parkirališna mjesta. Ukupna NKP stambene zgrade iznosi 392,87 m<sup>2</sup>.

Predmetna zgrada sagrađena je temeljem Građevinske dozvole Klasa UP/I-361-03/07-01/1848 pravomoćna od 08. 10. 2008. godine, a poradi činjenice da nije evidentirana niti u katastarskom operatu niti u zemljišnim knjigama procijenjena tržišna vrijednost dodatno će se diskontirati za predviđeno vrijeme (godina dana) potrebna za uknjižbu čime bi predmetna nekretnina dobila potreban legalitet.

Stambena zgrada je u fazi gotovosti niski Roh-Bau (izvedeni zemljani radovi i radovi I. faze konstrukcije i dio instalaterskih radova - izveden dio vodova (procijenjen cca 5% od ukupne vrijednosti instalaterskih radova koji iznosi cca 22% ukupne jedinične cijene tj. cca 1,1% ukupne jedinične cijene gradnje).

Zgrada je sagrađena (radovi koji su izvedeni) sukladno prosječnim standardima koji su vrijedili u vrijeme gradnje 2009. godine za ovakvu vrstu zgrada (stambena zgrada).

#### **Konstrukcija objekta**

- temelji – trakasti, ab konstrukcija
- podna ploča – puna ab konstrukcija
- međukatna konstrukcija – polumontažna, tlačna ab ploča tipa fert



- zidovi – izvedeni od blok opeka s potrebnim ab vertikalnim i horizontalnim serklažima
- krovšte – ravno - polumontažna tlačna ab ploča
- stubište – jednokrako, ab konstrukcija

#### **Završna obrada**

- podova – nije izvedena
- zidova – nije izvedena
- fasada – nije izvedena
- stopova – nije izvedena
- pokrov – nije izveden

#### **Stolarija**

- fasadna – nije izvedena
- unutarnja – nije izvedena

**Limarija** – nije izvedena

#### **Instalacije**

- izveden samo dio (dio vodova)

### **2.10.4.**

Tijekom očevida od izvedenih elemenata vanjskog uređenja (poboljšica parcele) evidentirani su sljedeći radovi:

#### **2.10.4.1. Ab potporni zid na istočnoj međi parcele**

$$\ell = 30 \text{ m (prosječna visina } H = 3,00 \text{ m, cca } 1,2 \text{ m}^3/\text{m}^1$$

#### **2.10.4.2. Ab prometne i manipulativne površine**

$$P = 300,00 \text{ m}^2$$

## 2.11. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH KARAKTERISTIKA zgrade sagrađene na z.k.č. br. 279/11 k.o. Remete (površine NKP preuzete iz Elaborata procjene vrijednosti nekretnina izrađenih od strane društva Euro zona d.o.o. 20. 06. 2011., točka 3.1. str. 7)

### GRAĐEVINSKI OBJEKT OZNAKE "C"

Opis prostora	Površina NKP (m <sup>2</sup> )
1. Stan A	60,19
2. Stan B	60,04
3. Stan C	59,38
4. Stan D	59,37
5. Stan E	36,05
6. Stan F	46,22
7. Garaža 1, 2, 3 i 4	59,12
8. Parkirališna mjesta oznake 1, 2, 3 i 4	12,50
<b>UKUPNON NKP GRAĐEVINE "C"</b>	<b>392,87</b>

## 2.12. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

K.o. Remete			k. o. Remete		
k.č. br.	broj P.L.	P (m <sup>2</sup> )	z.k.č. br.	z.k.ul. br.	P (m <sup>2</sup> )
1060/11	2197	741	279/41	8123	741
<b>UKUPNO</b>		<b>741</b>			<b>741</b>

Uvidom u stanje na terenu s upisom u katastar i gruntovnicu utvrđeno je da stvarno stanje ne odgovara upisanom stanju prema gruntovnici, niti s upisanim stanjem prema katastru, naime zgrada površine 10 m<sup>2</sup> evidentirana u katastarskom stanju je uklonjena, dok postojeća stambena zgrada (sagrađena temeljem pravomoćne građevinske dozvole) nije evidentirana niti u katastarskom operatu niti u zemljišnoj knjizi.

## 2.13. PROSTORNO UREĐENJE

Prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 16/07 s izmjenom 08/09 i 2016.) čestica se nalazi:

- prema kartografskom prikazu  
"Korištenje i namjena prostora" u zoni stambene namjene – oznake S
- prema kartografskom prikazu  
"Uvjeti za korištenje i zaštitu prostora" – Urbana pravila 2.2 (Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog, središnjeg i istočnog dijela podsljemenskog područja)
- prema mjeri korištenja kin = 0,6
- prema spremnosti za građenje – zemljište I. kategorije

**45. visoka gradnja** - gradnja visokih građevina;

**46. visoka građevina** - građevina visine četiri i više nadzemnih etaža (najmanje suteran ili prizemlje, te tri kata);

*Odlukom članka 3. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) točka 46. je izmijenjena.*

**47. visokokonsolidirano područje** - stabilno područje s obzirom na fizičku strukturu i aktivnosti; morfološke i programske promjene su najstrože kontrolirane (povijesno naslijeđe) ili nisu niti moguće, i bitno bi smanjile vrijednost gradske izgrađene i neizgrađene strukture; to su gradska područja koja imaju status povijesnog naslijeđa, gradska područja koncipirana po principima moderne, dovršena nova naselja, cjeloviti kompleksi jedne namjene;

**48. vodno dobro** - zemljište definirano Zakonom o vodama;

**49. zamjenska građevina** - nova građevina izgrađena na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, uz uvjet da se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

*Odlukom članka 3. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) na kraju točke 48. točka je zamijenjena točkom sa zarezom te je iza točke 48. dodana nova točka 49.*

## **II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

### **1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČENJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA**

#### **1.1. Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene**

##### **Članak 7.**

Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene u Generalnome urbanističkom planu su:

- temeljna obilježja prostora Zagreba i ciljevi razvoja urbane kulture i razvoja grada;
- valorizacija postojeće prirodne i izgrađene sredine;
- održivo korištenje i kvaliteta prostora i okoliša i unapređivanje kvalitete života;
- postojeći i planirani broj stanovnika;
- poticanje razvoja pojedinih gradskih prostornih cjelina;
- ravnomjernije povećavanje broja radnih mjesta na gradskom području;
- racionalno korištenje infrastrukturnih sustava.

#### **1.2. Korištenje i namjena prostora**

##### **Članak 8.**

Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i označene bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA u mjerilu 1:5000, i to:

- |   |    |
|---|----|
| 1. Stambena namjena (žuta)  | S  |
| 2. Mješovita namjena (narančasta)   | M  |
| mješovita - pretežito stambena  | M1 |
| mješovita - pretežito poslovna  | M2 |
| 3. Javna i društvena namjena (crvena)   | D  |
| - upravna   | D1 |
| - socijalna   | D2 |
| - zdravstvena   | D3 |
| - predškolska   | D4 |
| - školska   | D5 |
| - visoko učilište i znanost, tehnološki parkovi   | D6 |
| - kultura   | D7 |
| - vjerska   | D8 |
| - površine na kojima su moguće sve javne i društvene namjene (sve navedene i druge javne i društvene namjene: HTV, političke organizacije, diplomatska predstavništva s mogućnošću građenja rezidencijalne građevine, kongresni centri, specijalizirani odgojno-obrazovni centri za okoliš i održivi razvoj, sportsko-rekreacijske dvorane i sl.) | D  |
| 4. Gospodarska namjena (ljubičasta)   | G  |
| - proizvodna namjena  | I  |
| - poslovna namjena  | K1 |
| - trgovački kompleksi   | K2 |
| - ugostiteljsko-turistička namjena  | T  |
| - površine na kojima su moguće sve gospodarske namjene  | G  |
| 5. Sportsko - rekreacijska namjena (zelena)   |    |

- sport s gradnjom	R1
- sport bez gradnje	R2
6. Javne zelene površine (zelena)	
- javni park	Z1
- gradske park - šume	Z2
- tematski park	Z3
- javne gradske površine - tematske zone	Z4
7. Zaštitne zelene površine (zelena)	Z
8. Posebna namjena (ljubičasta)	N
9. Površine infrastrukturnih sustava (bijela)	IS
10. Groblje (znak)	
11. Vode i vodna dobra (svijetloplava)	
- površine pod vodom	V1
- površine povremeno pod vodom	V2
12. Koridor posebnog režima potoka (svijetloplava)	
13. Koridor posebnog režima dalekovoda (svijetlosiva)	

*Odlukom članka 4. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 1. točka 12. je brisana.*

*Odlukom članka 4. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 1. dosadašnje točke 13. i 14. postale su točke 12. i 13.*

*Odlukom članka 4. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) stavak 2. je brisan.*

Ovom je odlukom predviđena mogućnost daljnjeg razgraničenja unutar namjena iz ovoga članka izradom urbanističkih planova uređenja.

*Odlukom članka 4. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) dosadašnji stavak 3. postao je stavak 2.*

*Odlukom članka 1. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u cijelom tekstu Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09 i 7/13) riječi: "provedbeni dokumenti prostornog" u određenom padežu zamijenjene su riječima: "urbanistički plan" u odgovarajućem padežu, riječ: "sport" i sve njezine izvedenice u određenom padežu zamijenjene su riječju: "sport" i njezinim izvedenicama u odgovarajućem padežu, a kratica: "DPU" u određenom padežu zamijenjena je kraticom: "UPU" u odgovarajućem padežu.*

#### 1.2.1. Stambena namjena - S

#### Članak 9.

Površine stambene namjene su površine na kojima su postojeće i planirane građevine stambene.

Na površinama stambene namjene mogu se graditi i uređivati prostori i za prateće sadržaje:

- prodavaonice robe dnevne potrošnje najveće GBP 500 m<sup>2</sup>;
- predškolske ustanove (dječji vrtići i jaslice), škole;
- ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi;
- druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju (osobne usluge, sitni obrti, vjerske zajednice, poslovni prostori - uredi, diplomatska predstavništva s mogućnošću građenja rezidencijalne građevine, manji sportsko-rekreativni sadržaji i površine i sl.);
- parkovi i dječja igrališta.

*Odlukom članka 5. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 2. alineji 4. riječi: "kongresni centri," su brisane.*

Prateći sadržaji mogu biti u sklopu stambene građevine, uz uvjet da unutar jedne građevne čestice mogu biti površine do najviše 150 m<sup>2</sup> GBP-a za individualnu i nisku gradnju, a najviše 10% GBP-a za visoku gradnju. Postojeći prateći sadržaji veći od propisanih mogu se zadržati, ali bez povećavanja. U zonama individualne i niske gradnje prateći sadržaji mogu biti i u zasebnoj pomoćnoj građevini na građevnoj čestici.

Na zasebnoj građevnoj čestici veličine do 1,0 ha mogu biti: prodavaonice robe dnevne potrošnje, predškolske ustanove, škole, ustanove zdravstvene zaštite, domovi umirovljenika, vjerske građevine i manje elektroenergetske i komunalne građevine, igrališta, sportsko-rekreativne površine i manji parkovi, diplomatska predstavništva s mogućnošću građenja rezidencijalne građevine i kongresni centri.

*Odlukom članka 4. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 4., iza riječi: "i manje", dodane su riječi: "elektroenergetske i".*

Na površinama stambene namjene ne mogu se graditi građevine za proizvodnju, skladišta, servisi, ugostiteljstvo, odnosno sadržaji koji bukom, mirisom i prometnim intenzitetom ometaju stanovanje. Postojeći takvi sadržaji mogu se zadržati, bez mogućnosti širenja, s tendencijom prenamjene u namjenu primjerenu stanovanju.



Na površinama stambene namjene postojeće se garaže ne mogu prenamijeniti.

### 1.2.2. Mješovita namjena - M

#### Članak 10.

Na površinama mješovite namjene moguće je graditi i uređivati prostore iz mješovite - pretežito stambene namjene - M1 i mješovite - pretežito poslovne namjene - M2.

Urbanističkim planovima uređenja određuje se pretežitost mješovite namjene - M1 ili M2.

*Odredbom članka 5. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 2. riječ: "se" je brisana, a iza riječi: "određuje" dodana je riječ: "se".*

Pretežitost namjene definira se u odnosu na zonu, a ne na građevnu česticu.

Na površinama mješovite namjene, (M1 i M2) potrebno je osigurati površine igrališta za djecu uzrasta:

- do 6 godina - 4 m<sup>2</sup> po djetetu, na područjima gdje je predviđena obveza izrade urbanističkog plana uređenja;
- od 7 do 18 godina - 2 m<sup>2</sup> po djetetu, na svim niskokonsolidiranim područjima za koje se predviđa nova regulacija na neizgrađenom prostoru.

Iznimno, na područjima urbane preobrazbe, definirat će se programom za izradu urbanističkog plana uređenja, nakon provedene analize šireg prostora o zadovoljenju potreba djece navedenih uzrasta, poštujući mjere zaštite i smjernice nadležnog tijela zaštite, kada se ona nalaze unutar granica kulturnog dobra.

*Odredbom članka 5. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 5. riječ: "transformacije" zamijenjena je riječju: "urbane preobrazbe".*

Iznimno, javna i društvena namjena može biti prevladavajuća unutar pojedinih područja sukladno smjernicama za izradu urbanističkog plana uređenja.

*Odredbom članka 5. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) iza stavka 5. dodan je novi stavak 6.*

#### **Mješovita - pretežito stambena namjena - M1**

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene postojeće i planirane građevine pretežito su stambene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje.

Na tim se prostorima mogu graditi i jednonamjenske građevine (stambene, javne i društvene i iznimno poslovne namjene) te manji parkovi na zasebnim građevnim česticama veličine do 1 ha.

*Odredbom članka 6. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) na kraju stavka 7. brisana je točka i dodane su riječi: "te manji parkovi na zasebnim građevnim česticama veličine do 1 ha."*

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene, mogu se graditi i uređivati prostori za:

- prodavaonice robe dnevne potrošnje;
- predškolske ustanove, škole;
- ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi;
- tihi obrt i usluge domaćinstvima;
- političke, društvene organizacije i sadržaje kulture, vjerske zajednice;
- pošte, banke i sl.;
- posebnu namjenu;
- sport i rekreaciju u manjim dvoranama bez gledališta;
- sportsko-rekreacijska igrališta;
- druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali ga ne ometaju (osobne usluge, poslovni prostori, uredi i sl.);
- ugostiteljsko - turističku namjenu, hotel;
- javne garaže;
- parkove i dječja igrališta;
- tržnice.

Prateći sadržaji iz prethodnog stavka mogu biti u sklopu stambene građevine, a u zonama individualne i niske gradnje i u zasebnoj pomoćnoj građevini na građevnoj čestici. U zonama individualne i niske gradnje površina prostora za prateće sadržaje može biti do najviše 30% GBP-a na građevnoj čestici.

*Odredbom članka 6. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 9. riječ: "Površina" zamijenjena je riječima: "U zonama individualne i niske gradnje površina".*

Na zasebnim građevnim česticama mogu se graditi prodavaonice robe dnevne potrošnje, građevine javne i društvene namjene, uredski prostori, ugostiteljsko-turističke namjene, hoteli, javne garaže, diplomatska predstavništva s mogućnošću gradnje rezidencijalne građevine, sportsko-rekreacijske površine i igrališta, manje elektroenergetske i komunalne građevine, te javne i zaštitne zelene površine i tržnice (uređenje u skladu s osnovnom namjenom i u skladu s vrijednostima lokacije, odnosno utvrđenim sustavom zaštite).

*Odredbom članka 5. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) stavak 10. je izmijenjen.*

Trga Francuske Republike na zapadu i Heinzelove ulice na istoku, uz iznimku prostora Bloka Badel i bloka Kršnjavoga-Savska-Jukićeva.

*Odlukom članka 29. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) stavak 34. je izmijenjen.*

Gradvine više od devet nadzemnih etaža ne mogu se graditi ni unutar prostornih koridora navedenih u članku 92. ove odluke.

*Odlukom članka 31. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u dosadašnjem stavku 27. riječi: "u članku 91." zamijenjene su riječima: "u članku 92."*

Rekonstrukcija i gradnja ulica, trgova, parkova, biciklističkih staza, parkirališta za bicikle, pješačkih staza, te komunalne infrastrukture omogućuje se na čitavom gradskom području bez obzira na propozicije iz urbanih pravila.

*Odlukom članka 29. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 36. iza riječi: "biciklističkih staza" dodane su riječi: "parkirališta za bicikle."*

Gradnja poslovnih građevina iz članka 18. i građevina u funkciji osnovne namjene iz članka 20. ove odluke treba biti usklađena s lokalnim uvjetima.

#### **Zaštitne zone površina posebne namjene**

Unutar zaštitnih zona površina posebne namjene:

- nije dopuštena izgradnja skladišnih i sličnih prostora za odlaganje goriva, eksplozivnih i sličnih tvari koje mogu izazvati negativne učinke na okoliš;
- za izgradnju građevina bilo koje vrste unutar zaštitne zone potrebno je prethodno pribaviti suglasnost nadležnog ministarstva;
- prilikom izrade urbanističkih planova uređenja koji dijelom ili u cijelosti zahvaćaju zaštitnu zonu potrebno je prije donošenja plana ishoditi suglasnost nadležnog ministarstva;
- za izgradnju svih građevina viših od 25 m potrebno je prethodno pribaviti suglasnost MORH-a.

*Odlukom članka 32. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) članak 56. je izmijenjen.*

*Odlukom članka 31. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) dosadašnji stavci od 26. do 30. postali su stavci od 34. do 38.*

## **8.2. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora**

### **Članak 57.**

Gradska se područja koriste, uređuju i štite u skladu s posebnostima prostora:

#### **1. VISOKOKONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA**

- Zaštita i očuvanje povijesnih graditeljskih cjelina (1.1.)
- Zaštita, uređenje i dogradnja u povijesnim graditeljskim cjelinama (1.2.)
- Zaštita, uređenje i dogradnja osobito vrijednoga središnjeg dijela podsljemenskog područja (1.3.)
- Zaštita i uređenje vrijednog prostora individualne gradnje (1.4.)
- Zaštita i uređenje vrijednog prostora niske gradnje (1.5.)
- Zaštita i uređenje dovršenih naselja (1.6.)
- Zaštita i uređenje prostora visoke gradnje (1.7.)
- Zaštita i uređenje cjelovitih kompleksa jedne namjene (1.8.)
- Zaštita, održavanje i njegovanje parkova i gradskih park-šuma (1.9.)
- Održavanje i njegovanje zaštitnih zelenih površina (1.10.)

#### **2. KONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA**

- Zaštita, uređenje i dogradnja najsjevernijeg dijela podsljemenskog područja (2.1.)
- Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnoga, središnjeg i istočnog dijela podsljemenskog područja (2.2.)
- Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog i istočnog dijela podsljemenskog područja - povijesna urbana cjelina i kontaktno područje (2.3.)
- Uređenje i urbana obnova prostora individualne gradnje (2.4.)
- Sanacija, uređenje i urbana obnova prostora individualne gradnje (2.5.)
- Uređenje i urbana obnova rubnih prostora individualne gradnje (2.6.)
- Uređenje i urbana obnova prostora niske gradnje (2.7.)
- Uređenje i urbana obnova prostora mješovite gradnje (2.8.)
- Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje (2.9.)
- Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene (2.10.)
- Uređenje javnih zelenih površina (2.11.)
- Uređenje zaštitnih zelenih površina (2.12.)
- Gradnja na građevnim česticama najmanje površine 5000 m<sup>2</sup> (2.13.)
- Uređenje rijeke Save (2.14.)

#### **3. NISKOKONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA**

- Urbana preobrazba (3.1.)

riječi: "Tuškancu" dodane su riječi: "i rekonstrukcije garaže sjeverno od zgrade Gradske uprave na Trgu Stjepana Radića koja uključuje izgradnju podzemne etaže".

**Gradske park-šume:**

- njegovanje, održavanje i zaštita park-šuma za koje je izrađen Program za gospodarenje šumama provodi se na temelju programa sukladno Zakonu o šumama;
- održavanje i rekonstrukcija postojećih putova, staza, građevina i rekreativnih sadržaja u gradskim park-šumama te oblikovanje odmorista i postava higijensko-sanitarnih građevina moguća je samo bez sječe šume;
- iznimno, u gradskoj park-šumi Tuškanac moguća je rekonstrukcija i restitucija ljetne pozornice Tuškanac.

Iznimno, u gradskim park-šumama i parkovima mogu se zadržati postojeće stambene i gospodarske, te druge građevine, kad su zaštićene kao spomenici kulture ili su ovom odlukom utvrđene kao osobito vrijedne; u gradskim park-šumama i parkovima mogu se zadržati postojeće uređene površine i građevine.

*Odlukom članka 38. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 3. riječi: "s pravnim statusom" su brisane.*

Na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke.

**Javna i društvena namjena:**

- rekonstrukcija građevina prema propozicijama nadležnog tijela zaštite, a gradnja novih građevina prema urbanim pravilima 1.8. ove odluke.

**Sportsko rekreacijska namjena - sport bez gradnje - R2:**

- uređenje prostora prema propozicijama nadležnog tijela zaštite;
- iznimno, omogućuje se gradnja podzemne garaže na lokaciji košarkaškog igrališta "Cibone" u Tuškancu.

## Članak 67.

**Održavanje i njegovanje zaštićenih zelenih površina (1.10.)** - prostori: zaštitno zelenilo Okrugljak, vinogradi Oporovca, Novoselca, zaštitno zelenilo dolina potoka i drugi prema grafičkom prikazu.

*Odlukom članka 40. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 1. riječi: "unutar Parka prirode Medvednica," brisane su.*

**Opća pravila:**

- održavanje, njegovanje i zaštita kultiviranog krajobraza (tradicionalno obrađivani vinogradi, voćnjaci, oranice i povrtnjaci);
- gradnja i rekonstrukcija građevina isključivo u funkciji zaštite nestabilnih padina, vodocrpilišta, površina drugih namjena uz ulice i drugih zaštićenih zelenih površina (potporni zidovi, zdenci, infrastruktura vodocrpilišta, zaštitni zidovi od buke i drugih zagađivanja, građevine za zaštitu od visokih voda i sl.);
- gradnja staza za šetnju i rekreaciju;
- postava skulptura i spomen-obilježja;

*Odlukom članka 41. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 2. tza alineje 3. dodana je nova alineja 4.*

- na područjima zaštićenih vinograda može se graditi klijet kao jednoetažna građevina s podrumom, najvećeg GBP-a 20 m<sup>2</sup> u vinogradu površine najmanje 700 m<sup>2</sup>;
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke;
- iznimno, na prostoru Jagodišća moguće je uređenje golfskog terena.

*Odlukom članka 41. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 2. dosadašnje alineje 4., 5. i 6. postale su alineje 5., 6. i 7.*

## 8.2.2. KONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA

### Članak 68.

**Zaštita, uređenje i dogradnja najsjevernijeg dijela podsljemenskog područja (2.1.)** - prostori: Gomji i Donji Jarek, Bizek, Duhravica (sjever), Borčec, Gomje Vrapče, Mikulići - Lukšići, Šestine - sjever, Šestinski Kraljevec, Gračani - Bliznec, Gračani - Isce, Bačun, Markuševac, Markuševačka Dubrava, Jalševac, Slanovec, Čučerje i drugi prema grafičkom prikazu.

**Opća pravila:**

- zaštita i uređenje vrijednosti prostora, osobito park-šuma, parkova i pejzažnih i zaštićenih zelenih površina;
- čuvanje graditeljskog naslijeđa, posebno središta starih sela;
- gradnja pretežito stambenih građevina manjih gabarita na velikim građevnim česticama i gradnja pratećih građevina javne i društvene namjene;
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode, na kulturnim dobrima i na nalazištima strogo zaštićenih i ugroženih biljnih vrsta na ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere



očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke.

*Odredbom članka 39. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 2. alineja 4. je izmijenjena.*

**Detaljna pravila**

**a) u zoni stambene i mješovite namjene:**

- gradnja samostojećih građevina;
- najmanja površina građevne čestice je 800 m<sup>2</sup>;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 20%;
- najveći GBP je 400 m<sup>2</sup>;
- najveći k; 0,5;
- najmanji prirodni teren je 60% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar prostora rezerviranog za proširenje postojeće ulice;

*Odredbom članka 39. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 3. pod podnaslovom: "a) u zoni stambene i mješovite namjene:" u alineji 6. riječi: "prostor rezerviran" zamijenjene su riječima: "prostora rezerviranog".*

- najveća visina je dvije nadzemne etaže, pri čemu se druga etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat;
- najmanje 2 PGM/1 stan, uz obavezan smještaj vozila na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice - veći dio u glavnoj građevini ili u izdvojenoj garaži); druge namjene prema normativima ove odluke;
- pomoćne građevine su iza građevnog pravca glavne građevine; iznimno, na strmom terenu, garaža se može graditi na rubnoj liniji rezervacije proširenja ulice, odnosno na regulacijskoj liniji ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati proširenje;

*Odredbom članka 39. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 3. pod podnaslovom: "a) u zoni stambene i mješovite namjene:" u alineji 9. iza riječi: "građevine" zarez je zamijenjen točkom sa zarezom.*

- udaljenost građevnog pravca glavne građevine od rubne linije rezervacije proširenja ulice, odnosno od regulacijske linije ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati proširenje, najmanje je 5,0 m, iznimno može i manje u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina;

*Odredbom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3., podnaslovu a) u zoni stambene i mješovite namjene:, alineje od 6. do 10. su izmijenjene.*

*Odredbom članka 39. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 3. pod podnaslovom: "a) u zoni stambene i mješovite namjene:" u alineji 10. iza riječi: "iznimno" brisan je zarez.*

- najmanja udaljenost stambene građevine od međe susjedne građevne čestice je u pravilu 3,0 m;
- obvezno je uređenje predvrt zelenilom;
- **rekonstrukcija i gradnja novih građevina umjesto postojećih** na česticama jednakim ili većim od propisanih izvodi se po pravilima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih mogu zadržati, ali bez povećanja;

*Odredbom članka 41. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 3. pod podnaslovom: "a) u zoni stambene i mješovite namjene:", alineji 13. iza riječi: "rekonstrukcija" dodane su riječi: "i gradnja novih", a iza riječi: "građevina" dodane su riječi: "umjesto postojećih".*

- **rekonstrukcija i gradnja novih građevina umjesto postojećih i interpolacija** samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina isključivo kao dovršenje postojeće tipologije, i na građevnim česticama manjim od 800 m<sup>2</sup>, uz uvjet da je najveći k; 0,5, najveća visina dvije nadzemne etaže, pri čemu se druga etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice prema lokalnim uvjetima, ali ne manje od 1,0 m; najmanje 1 PGM/1 stan uz obavezan smještaj vozila na građevnoj čestici u garaži; u gradnji nove građevine umjesto postojeće postojeći k; i visina, veći od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja; drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;

*Odredbom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3., podnaslovu a) u zoni stambene i mješovite namjene:, u alineji 14. iza riječi: "potkrovlje" dodane su riječi: "ili uvučeni kat", a riječ: "rekonstrukcija" zamijenjena je riječju: "gradnja".*

- **iznimno**, u ulicama Krvarić, Dugane, Kosinci i Goliš, prema grafičkom prikazu omogućava se zadržavanje izvedene građevine s pristupom na javnoprometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti pristupnog puta i građevine, drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni.

*Odredbom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3., podnaslovu a) u zoni stambene i mješovite namjene:, u alineji 15. iza riječi: "Krvarić" stavljen je zarez i dodane su riječi: "Dugane, Kosinci".*

- **iznimno**, na k.č.br. 1653/1 k.o. Šestine omogućuje se gradnja građevine s pristupom na javnoprometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti pristupnog puta, drugi lokacijski uvjeti prema detaljnim pravilima;

*Odredbom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3., podnaslovu a) u zoni stambene i mješovite namjene, iza alineje 15. dodana je nova alineja 16.*

- *iznimno*, uz ulicu Trdice, Šestinsku cestu i Mlinove, Gračansku, Markuševečku, Slanovečku, Ulicu Vida Ročića, ulicu Štefanovec i Čučersku cestu primjenjuju se urbana pravila članka 69. ove odluke.

*Odredbom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3., podnaslovu a) u zoni stambene i mješovite namjene, dosadašnja alineja 16. postala je alineja 17.*

Opća i detaljna pravila primjenjuju se i za gradnju građevina svih namjena koje se mogu graditi u zoni stambene i mješovite namjene.

**b) u zoni javne i društvene i ugostiteljsko-turističke namjene:**

- gradnja novih građevina i rekonstrukcija prema programu i normativima osnovne namjene i u skladu s vrijednostima prostora;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 30%;
- visina građevine najviše tri nadzemne etaže, pri čemu je treća etaža potkrovlje bez nadzida;
- najmanji prirodni teren je 40% građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice, parkovno uređen;

*Odredbom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 5., podnaslovu b) u zoni javne i društvene i ugostiteljsko-turističke namjene, u alineji 4. iza riječi: "čestice" brisan je zarez i dodane su riječi: "i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice,".*

- najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je 5,0 m;
- GBP i k<sub>1</sub> nisu propisani;
- u rekonstrukciji i gradnji nove građevine umjesto postojeće građevine, postojeća izgrađenost građevne čestice i visina, veće od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja; najmanji prirodni teren je postojeći;
- gradnja novih građevina prema javnom natječaju osim ako člankom 99. ove odluke nije određeno drugačije;

*Odredbom članka 41. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) pod podnaslovom: "b) u zoni javne i društvene i ugostiteljsko-turističke namjene:", u alineji 8. riječi: "urbanističko-arhitektonskom" zamijenjene su riječju: "javnom".*

*Odredbom članka 39. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 5. pod podnaslovom "b) u zoni javne i društvene i ugostiteljsko-turističke namjene:" alineja 8. je izmijenjena.*

- *iznimno* u ugostiteljsko-turističkoj namjeni izgrađenost građevinske čestice je 40%, a visina građevine najviše tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, uz mogućnost gradnje dviju podzemnih etaža na lokaciji Gračani Dolje.

*Odredbom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 5., podnaslovu b) u zoni javne i društvene i ugostiteljsko-turističke namjene, u alineji 9. iza riječi: "potkrovlje" dodane su riječi: "ili uvučeni kat".*

*Odredbom članka 39. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 5. pod podnaslovom: "a) u zoni stambene i mješovite namjene:" u alineji 9. iza riječi: "kat" dodan je zarez.*

## **Članak 69.**

**Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnoga, središnjeg i istočnog dijela podsrljemenskog područja (2.2.)** - prostori: Podsused, Dubravica, Perjavica, Gornje Vrapče, Donje Vrapče, Bijenik, Frateršćica, Vrbovec - Jelenovac, Šestine, Gračanska, Mirogoj - Remetska, Donje Prekrižje i Kraljevec, Mlinovi, Remete, Bukovac, Požarinje, Jazbina, Štefanovec, Miroševac, Orehovečki brijeg, Dankovec, Degidovec, Granešinski Novaki, Slanovec, Branovec, Oporovec i drugi prema grafičkom prikazu.

**Opća pravila:**

- zaštita i uređenje vrijednosti predjela kao cjeline, osobito park-šuma, parkova i pejzažnih i zaštitnih zelenih površina;
- čuvanje graditeljskog naslijeđa;
- gradnja pretežito stambenih građevina manjih gabarita i pratećih građevina javne i društvene namjene;
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke.

*Odredbom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 2. alineja 5. je brisana.*

*Odredbom članka 40. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 2. na kraju alineje 4. točka sa zarezom zamijenjena je točkom.*

**Detaljna pravila**



**a) u zoni stambene i mješovite namjene:**

- **gradnja** samostojećih i poluugrađenih građevina, a ugrađenih isključivo kao dovršetak postojeće tipologije gradnje;
- najmanja površina građevne čestice je 600 m<sup>2</sup>;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 30%;
- najveći GBP 400 m<sup>2</sup> za samostojeće, a 300 m<sup>2</sup> za poluugrađene građevine;
- najveći k; 0,6;
- najmanji prirodni teren je 40% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice;
- najveća visina je tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat;
- najmanje 2 PGM/1 stan, uz obavezan smještaj vozila na građevnoj čestici (50% u glavnoj građevini ili u izdvojenoj garaži, ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice), druge namjene prema normativima;
- pomoćne građevine su iza građevnog pravca glavne građevine, iznimno na strmom terenu garaža se može graditi na rubnoj liniji rezervacije proširenja ulice, odnosno na regulacijskoj liniji ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati proširenje;
- udaljenost građevnog pravca glavne građevine od rubne linije rezervacije proširenja ulice, odnosno od regulacijske linije ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati proširenje, najmanje 5,0 m, iznimno, može i manje u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina;
- najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je 3,0 m;
- obvezno je uređenje predvrt zelenilom;
- rekonstrukcija i gradnja novih, građevina umjesto postojećih na česticama jednakim ili većim od propisanih izvodi se po pravilima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih mogu zadržati, ali bez povećanja;

*Odredbom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 3. pod podnaslovom: "a) u zoni stambene i mješovite namjene:" u alineji 13. iza riječi: "rekonstrukcija" dodane su riječi: "i gradnja novih", a iza riječi: "građevina" dodane su riječi: "umjesto postojećih".*

- rekonstrukcija i gradnja novih građevina umjesto postojećih i interpolacija na građevnim česticama manjim od 600 m<sup>2</sup>, uz uvjet da je koeficijent iskoristivosti do 0,6, najveća visina tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je u pravilu 3,0 m, iznimno manje, ali ne manje od 1,0 m, ako je postojeća građevina poluugrađena ili ugrađena i nova građevina umjesto postojeće može biti kao postojeća, najmanje 1 PGM/1 stan, uz obavezan smještaj vozila na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice i 50% u garaži); u rekonstrukciji, zamjeni i gradnji nove građevine umjesto postojeće postojeći k; i visina, veći od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja; drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;
- **iznimno**, uz ulicu Karažnik istočno i zapadno od ulice Medptoki kod raskrižja s Gospodskom i uz Laščinsku ulicu gradnja novih građevina i rekonstrukcija najveće visine četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat; najveći k; je 1,2; najmanji ozelenjeni prirodni teren je 20% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice; udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je u pravilu 3,0 m, iznimno manje, ali ne manje od 1,0 m; najmanje 1 PGM/1 stan, uz obavezan smještaj vozila na građevnoj čestici; drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;

*Odredbom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 3. pod podnaslovom: "a) u zoni stambene i mješovite namjene:" u alineji 15. iza riječi: "Karažnik," brisan je veznik: "i" i dodane su riječi: "istočno i zapadno od ulice Medptoki kod raskrižja s Gospodskom i uz".*

- **iznimno**, u ulici Il. Gajnički vidikovac, prema grafičkom prikazu omogućava se zadržavanje izvedene građevine s pristupom na javnoprometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti ulice, te ukoliko je visinom usklađena s urbanim pravilom, a drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;
- **iznimno**, uz Novačku ulicu, ulicu Čret i ulicu Patačići prema grafičkom prikazu omogućuje se zadržavanje izvedene građevine s pristupom na javnoprometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti pristupnog puta i građevina, a drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;
- **iznimno**, uz Kustošijansku ulicu, u drugom redu ulice moguće je priključenje čestice na javnoprometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti;
- **iznimno**, uz ulicu Gorice u drugom redu, prema grafičkom prikazu, omogućuje se gradnja na minimalnoj građevnoj čestici prema urbanom pravilu, uz mogućnost priključenja građevinske čestice na javnoprometnu površinu, prema postojećem stanju izvedenosti pristupa;
- **iznimno**, uz južnu stranu Prišlinove ulice, prema grafičkom prikazu, najveći GBP 600 m<sup>2</sup> za samostojeće građevine;
- **iznimno**, na k.č.br. 3074, k.o. Remete i k.č.br. 1805/7, k.o. Dubrava omogućuje se zadržavanje u prostoru građevine u zatečenim tlocrtnim i visinskim gabaritima i izvedenosti pristupnog puta, ostali lokacijski uvjeti nisu ograničeni;
- **iznimno**, za zonu sjeverno od ulice Šestinski vrh prema grafičkom prikazu utvrđuje se obveza provedbe javnog natječaja za izgradnju jedne stambene građevine, najveći k; 0,6, najveći GBP nije propisan,

najmanji prirodni teren 50%, broj PGM prema članku 39. Odluke, ostalo prema detaljnim pravilima;

*Odredbom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 3. pod podnaslovom: "a) u zoni stambene i mješovite namjene:" u alineji 22. riječi: "arhitektonsko-urbanističkog" zamijenjene su riječju: "javnog".*

*Odredbom članka 40. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 3. pod podnaslovom: "a) u zoni stambene i mješovite namjene:" alineja 23. je brisana.*

- *iznimno* uz ulicu Jurja Ves omogućuje se gradnja novih građevina i rekonstrukcija postojećih na česticama površine najmanje 500 m<sup>2</sup>, a ostalo prema detaljnim pravilima.

*Odredbom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 3. pod podnaslovom: "a) u zoni stambene i mješovite namjene:" iza alineje 23. točka je zamijenjena točkom sa zarezom i dodana je nova alineja 24.*

*Odredbom članka 40. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 3. pod podnaslovom: "a) u zoni stambene i mješovite namjene:" dosadašnja alineja 24. postala je alineja 23.*

Opća i detaljna pravila primjenjuju se i za gradnju građevina svih namjena koje se mogu graditi u zoni stambene i mješovite namjene.

**b) u zoni javne i društvene namjene, poslovne namjene K1 i ugostiteljsko - turističke namjene:**

- *gradnja novih građevina i rekonstrukcija* prema programu i normativima osnovne namjene;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 40%;
- najveća visina je četiri nadzemne etaže;
- moguća je izgradnja podzemne etaže;
- *iznimno* za poslovnu namjenu (K1) građevina može imati više podzemnih etaža ako se koriste samo za garaje;
- najmanji prirodni teren je 30% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice, parkovno uređen;
- najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je 5,0 m;
- GBP i k<sub>1</sub> nisu propisani;
- u rekonstrukciji i gradnji nove građevine umjesto postojeće postojeća izgrađenost građevne čestice i visina, veće od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja; najmanji prirodni teren je postojeći;
- gradnja novih građevina prema javnom natječaju osim ako člankom 99. ove odluke nije određeno drugačije;

*Odredbom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) pod podnaslovom: "b) u zoni javne i društvene namjene, poslovne namjene K1 i ugostiteljsko-turističke namjene:" u alineji 10., riječi: "urbanističko-arhitektonskom" zamijenjene su riječju: "javnom".*

*Odredbom članka 40. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) pod podnaslovom: "b) u zoni javne i društvene namjene, poslovne namjene K1 i ugostiteljsko - turističke namjene:" u alineji 10. iza riječi: "natječaju" dodane su riječi: "osim ako člankom 99. ove odluke nije određeno drugačije".*

- *iznimno*, za dovršenje kompleksa samostana Svete Klare u Kvaternikovoj ulici, gradnjom novih građevina, nije potrebna provedba javnog natječaja;

*Odredbom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) pod podnaslovom: "b) u zoni javne i društvene namjene, poslovne namjene K1 i ugostiteljsko-turističke namjene:" u alineji 11. riječi: "urbanističko-arhitektonskog" zamijenjene su riječju: "javnog".*

- *iznimno*, za izgradnju i rekonstrukciju vatrogasnog doma DVD Dankovec prema grafičkom prikazu omogućuje se gradnja prema zatečenom stanju izvedenosti pristupnog puta, bez obveze primjene propisane udaljenosti od međa i površine prirodnog terena i provedbe javnog natječaja, drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;

*Odredbom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) pod podnaslovom: "b) u zoni javne i društvene namjene, poslovne namjene K1 i ugostiteljsko-turističke namjene:" u alineji 12. riječi: "urbanističko-arhitektonskog" zamijenjene su riječju: "javnog".*

- *iznimno*, za zonu namjene K1 uz Gračansku cestu prema grafičkom prikazu najveća izgrađenost čestice 60%, najmanji prirodni teren 15%, visina građevine četiri nadzemne etaže, pri čemu je četvrta etaža djelomično izgrađena paviljonima (kao u susjednom obuhvatu - žičar), drugi lokacijski uvjeti prema detaljnim pravilima;

*Odredbom članka 40. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) pod podnaslovom: "b) u zoni javne i društvene namjene, poslovne namjene K1 i ugostiteljsko - turističke namjene:" u alineji 13. točka je zamijenjena točkom sa zarezom.*

- *iznimno*, na lokalitetu "Aralica" (k.č.br. 1111, k.o. Podsused) prema grafičkom prikazu najveća izgrađenost čestice 50%, najveća visina je tri nadzemne etaže.

*Odredbom članka 40. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) pod podnaslovom: "b) u zoni javne i društvene namjene,*

### 3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

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

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći resolijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

#### 3.1. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je troškovna metoda procjene, dok je za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta u sklopu troškovne metode korištena poredbena metoda.

**Troškovna metoda**

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Procjena troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

**Poredbena metoda**

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično  $1\text{m}^2$  površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.



### 3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Država:	Hrvatska
Površina:	56.542 km <sup>2</sup>
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4,12 mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 800.000
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 2,3 % (4. kvartal 2018.)
Stopa nezaposlenosti:	9,6 % (prosinac 2018.)
Stopa inflacije:	1,5 %
Valuta:	Kuna (100 Lipa)

U 2018. godini BDP je rastao 2,6% u odnosu na 2017.

Stopa registrirane nezaposlenosti u prosincu 2018. iznosila je 9,6%, a za žene 11,0%, prema Priopćenju Državnog zavoda za statistiku, što u odnosu na prosinac 2017., kad je stopa nezaposlenosti bila 12,2 %, pokazuje da je tržište rada nastavilo jačati.

Na godišnjoj razini, u odnosu na 2017., prosječna godišnja stopa inflacije iznosila je 1,5%.

Na kraju rujna 2018. javni dug Hrvatske iznosio je 281,8 milijardi kuna, što je 0,9% ili 2,4 milijarde kuna manje nego godinu dana prije, pa je udio duga u bruto domaćem proizvodu (BDP) pao na najnižu razinu od 2012. godine. Očekuje se daljnji pad omjera javnog duga u odnosu na BDP, četvrtu godinu za redom, pri čemu će pad udjela duga u BDP-u biti potpomognut nastavkom rasta gospodarstva te tečajnim kretanjima.

Rast trgovine i turizma, koje su važne komponente BDP-a u Hrvatskoj, pozitivno utječe na rast potrošnje i smanjenje nezaposlenosti.

U prethodnoj 2018. godini tržište je najviše obilježilo ulaganje u komercijalne nekretnine čiji je ukupni obujam, prema Izvještaju o stanju na tržištu izrađenom od strane Colliers International Hrvatska, premašio 800 milijuna eura, što je više nego dvostruko u odnosu na 2017. godinu. Većina investicija se odnosila na hotelski i maloprodajni sektor.

Takoder, tržište nekretnina je obilježio rast traženih cijena stambenih nekretnina na koji su utjecale državne subvencije i nedovoljna ponuda kvalitetnih nekretnina što je utjecalo na povećanu potražnju, a na cijenu stanova u novogradnji utjecao je i nedostatak radne snage u građevinskom sektoru.

U 2019. godini se očekuje nastavak rasta traženih cijena stanova zbog nedovoljne ponude i mogućnosti povoljnog financiranja, ali se očekuje i stabiliziranje cijena jer se mnoge nekretnine uslijed nerealnih očekivanja neće uspjeti prodati.



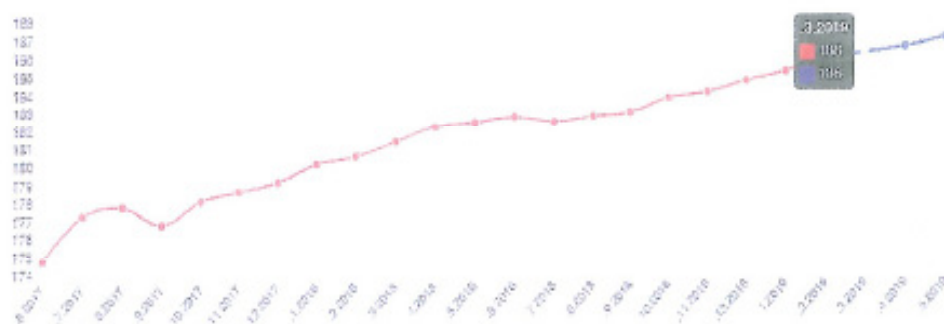
*BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina.*

BN indeks u 2018 u odnosu na 2017 godinu narastao za 3,02%.

BN indeks zadnjih mjeseci u 2018 godini raste po većoj stopi nego u istom razdoblju prije godinu dana. S obzirom na povećan rast traženih cijena stambenih nekretnina, rast realiziranih nije rastao istom stopom, što se jasno vidi i na kretanju BN indeksa. Očito da je subjektivni stav o cijeni vlasnika sve manje u skladu s realnim. Postoje određene nekretnine kojima je evidentno rasla cijena zadnjih godinu dana, ali je vidljivo da su one u manjini. Rast traženih cijena protivno očekivanjima ne utječe pozitivno na rast cijelog tržišta i povećanje broja transakcija.

Možemo na kraju zaključiti da je 2018. godina bila godina kada su cijene najviše rasle od početka krize 2008. godine, što je svakako dobra vijest ako govorimo o optimizmu tržišta koji je uvijek neophodan.

Cijene će prije svega ovisiti o stanju gospodarstva, a s obzirom na količinu nekretninskih transakcija očekujemo usporavanje rasta cijena do kraja godine, ali i povećanje građevinskih aktivnosti u stanogradnji.



## Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2018. u odnosu na treće tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 1,1%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 4,7%, dok su u godišnjem prosjeku više za 6,1%.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2018. u odnosu na treće tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 1,1%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 4,7%, dok su u godišnjem prosjeku više za 6,1%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2018. u odnosu na treće tromjesečje 2018. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 0,7%, za Jadran za 1,2% i za Ostalo za 1,5%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 8,5% i za Jadran za 4,4%, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 0,3%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

Godina	Tromjesečje	Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>1)</sup> Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,82	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	95,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,86	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	95,71	108,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	108,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,98	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00

Izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku ZAGREB, 10. TRAVNJA 2019., BROJ: 13.1.2/4.

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



# INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

## HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navode izvor.  
Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Trimestar Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>										Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>3)</sup>										Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>4)</sup>									
		Ukupno Total					Stambeni objekti Residential					Poslovni objekti Commercial					Ukupno Total					Stambeni objekti Residential					Poslovni objekti Commercial				
		Godišnja Annual	Trimestarna Quarterly	Trimestarna Quarterly	Trimestarna Quarterly	Trimestarna Quarterly	Godišnja Annual	Trimestarna Quarterly	Trimestarna Quarterly	Trimestarna Quarterly	Godišnja Annual	Trimestarna Quarterly	Trimestarna Quarterly	Trimestarna Quarterly	Godišnja Annual	Trimestarna Quarterly	Trimestarna Quarterly	Trimestarna Quarterly	Godišnja Annual	Trimestarna Quarterly	Trimestarna Quarterly	Trimestarna Quarterly	Godišnja Annual	Trimestarna Quarterly	Trimestarna Quarterly	Trimestarna Quarterly	Godišnja Annual	Trimestarna Quarterly	Trimestarna Quarterly	Trimestarna Quarterly	
2014.	Q1	102,94	105,28	101,96	102,64	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,9	-0,7	-2,2	-4,9	-0,7	-3,1	-0,7	-3,1	-0,7	-3,1	-0,7	-3,1	-0,7	-3,1	-0,7	-3,1	-0,7	-3,1	-0,7	-3,1
	Q2	100,82	100,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2	0,2	-0,8	-1,7	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1	-1,9	1,5	1,5	-1,9	-1,3	-2,1	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	
	Q4	102,14	100,86	100,67	102,17	102,80	69,43	-0,8	-0,8	-0,8	-0,1	0,1	-5,3	-1,4	-0,5	-1,8	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,0	1,0	-0,5	-1,8	0,9	-1,6	-4,2	-0,8	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3	-4,5	-7,1	-3,4	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3	
	Q3	99,88	100,98	99,37	99,82	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4	-3,0	-6,4	-1,5	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3	-2,3	
	Q4	99,90	99,48	100,10	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0	-2,1	-6,9	0,1	-3,5	-2,2	-2,2	-2,2	-2,2	-2,2	-2,2	-2,2	-2,2	-2,2	-2,2	-2,2	-2,2	-2,2	
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0	0,2	-1,8	0,6	-1,2	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3	1,2	-2,9	1,9	0,1	1,9	0,1	1,9	0,1	1,9	0,1	1,9	0,1	1,9	0,1	1,9	0,1	1,9	
	Q3	101,31	98,67	102,30	101,06	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8	1,5	-4,3	2,9	2,0	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5	0,8	-4,7	1,8	2,0	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	
2017.	Q1	100,86	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8	-0,4	-6,3	0,8	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	
	Q2	104,56	98,71	108,17	102,09	105,58	100,93	3,7	4,1	3,8	2,0	4,2	5,7	4,3	0,9	4,9	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	
	Q3	105,13	97,76	106,65	108,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7	3,8	1,1	4,3	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1	7,6	4,1	8,3	9,8	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	
2018.	Q1	109,44	99,03	111,50	112,49	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,5	1,7	-2,6	8,5	6,6	8,9	11,4	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,8	4,5	1,9	5,0	11,9	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	
	Q3	112,32	100,78	114,88	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,8	1,6	6,8	3,1	7,5	11,8	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	6,4	
	Q4	113,54	104,49	116,00	119,62	113,66	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5	4,7	2,8	5,0	8,5	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	
2019.	Q1	117,55	108,00	119,82	125,02	118,67	100,86	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	

### **3.3. Procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta**

U svrhu procjene tržišne vrijednosti nekretnine (građevinsko zemljište na lokaciji Zagreb, Tihi dol prije kućnog broja 24) podnešen je zahtjev za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena Gradskom uredu za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada Zagreba).

U dostavljenom izvotku navedeni su podaci o kupoprodajnim cijenama za 23 građevinska zemljišta.

Sva usporedna zemljišta su iz Generalnog bloka Gračani - Remete (od toga 13 u k.o. Remete, 6 u k.o. Gračani i 3 u k.o. Maksimir), stambene namjene, urbana pravila 2.2 i koeficijenta iskoristivosti 0,6.

Tržišne vrijednosti usporednih nekretnina su u rasponu od 43,86 €/m<sup>2</sup> do 182,46 €/m<sup>2</sup> (od toga 4 nekretnine do 50 €/m<sup>2</sup>, 4 nekretnine od 50-100 €/m<sup>2</sup>, 10 nekretnina od 100-150 €/m<sup>2</sup>).

Za daljnju obradu izlučene su nekretnine Rb 1, 2, 3, 6 i 7 kao nekretnine koje pokazuju najveći stupanj podudarnosti obilježja s nekretninom koja je predmet procjene.

Prosječna tržišna vrijednost usporednih nekretnina (bez međuvremenskog izjednačenja) iznosi 116,45 €/m<sup>2</sup>.



REPUBLIKA HRVATSKA GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA  
SLUŽBA ZA VREDNOVANJE NEKRETNOSTI

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CUJENA  
POREDBENE KUPOPRODAJNE CUJENE ZA ZEMLJIŠTA

S. NR.	ADRESA	ZEMLJOPR. SNGEJA		KATEGORIJA		VRSTA POSREDOVANJE	CENOVNA POVRŠINA	POVRŠINA KOD NE PROBAJE	CENUNA 680	DATUM REKLAMNA USPOBNA	PRIPOMETKA	CENI			KATEGORIJA ZEMLJOPR. ČI, I.R. Posrednik	CENOVNI BLOK
		ZKČ.	NA. O.	K.Č.	K.O.							VRŠNA PRAVILA	INDICENT BROJSTAVOSTI			
1	GOSPODOJAK	815/8	REMIJE	2412/8	REMIJE	2E	695	625	161,89	8.6.2018		3	2.2.	0,5	1.	OPRAČAN-REMIJE
2	GRADJEČE	3495/9	REMIJE	770/1	GRADČAN	2E	521	521	116,09	28.9.2016		5	2.2.	0,6	1.	OPRAČAN-REMIJE
3	BAJUTANUSI JAKAK	8234/26	GRAD ZAGREB	3363/9	MAKSIJAK	2E	658	668	84,29	7.10.2016		3	2.2.	0,5	1.	OPRAČAN-REMIJE
4	KAMENITI STOL DO C	8247/24	GRAD ZAGREB	3165/4	REMIJE	2E	181	98	175,94	18.1.2013	PRODAJA NAKON LEGALIZACIJE IMAJ UTVRĐIVANJA GRADJEVINSKE PARCELE	5	2.2.	0,5	1.	OPRAČAN-REMIJE
5	KAMENITI STOL DO C	8943/24	GRAD ZAGREB	2185/2	REMIJE	2E	181	86	176,57	18.1.2013	PRODAJA NAKON LEGALIZACIJE IMAJ UTVRĐIVANJA GRADJEVINSKE PARCELE	5	2.2.	0,5	1.	OPRAČAN-REMIJE
6	GARJEAK	1124/2	REMIJE	2844/2 2483/9 2462/10	REMIJE	2E	3590	1090	92,74	23.1.2017		5	2.2.	0,5	1.	OPRAČAN-REMIJE
7	GOSPODOJAK	635/5	REMIJE	3412/3	REMIJE	2E	755	785	149,67	14.2.2013		5	2.2.	0,5	1.	OPRAČAN-REMIJE
8	BAJUTANUSI JAKAK	8234/40	GRAD ZAGREB	3363/4	MAKSIJAK	2E	979	979	100,00	2.6.2017		5	2.2.	0,5	1.	OPRAČAN-REMIJE
9	VREČ	450/14	REMIJE	909/3	REMIJE	2E	575,46	575,46	182,46	18.7.2017		5	2.2.	0,5	1.	OPRAČAN-REMIJE
10	BAJUTANUSI JAKAK	8234/20	GRAD ZAGREB	3376/2	MAKSIJAK	2E	3628	1036	121,83	4.12.2013		5	2.2.	0,5	1.	OPRAČAN-REMIJE
11	GRADJEČE	3400/3	REMIJE	770/1	GRADČAN	2E	321	321	114,04	1.6.2018	IZDANA GD	5	2.2.	0,8	1.	OPRAČAN-REMIJE
12	RM	8334/62	GRAD ZAGREB	1586/2	MAKSIJAK	2E	798	798	40,64	15.4.2018		5	2.2.	0,5	1.	OPRAČAN-REMIJE
13	GOVINE	798/1	REMIJE	2760/5	REMIJE	2E	1056	1056	313,43	11.10.2018		5	2.2.	0,6	1.	OPRAČAN-REMIJE
14	BUKOVINOVA CESTA	1122/12	REMIJE	2276/9	REMIJE	2E	597	371	334,46	16.10.2018		5	2.2.	0,6	1.	OPRAČAN-REMIJE
15	KLADOVAČA CESTA	1122/11	REMIJE	5276/6	REMIJE	2E	685	279	334,46	16.10.2018		5	2.2.	0,8	1.	OPRAČAN-REMIJE
16	GARJEAK	1395	REMIJE	2684/2	REMIJE	2E	848	848	339,98	2.4.2019		5	2.2.	0,6	1.	OPRAČAN-REMIJE
17	BRATON GAU	1044/3	REMIJE	3134 3133	REMIJE	2E	1050	1050	68,97	30.4.2019		5	2.2.	0,6	1.	OPRAČAN-REMIJE
18	ZVOČU	3056/2	REMIJE	2233/1	GRADČAN	2E	813	813	385,78	30.10.2018		5	2.2.	0,6	1.	OPRAČAN-REMIJE
19	ZVOČU	3187/7	REMIJE	2033/9	GRADČAN	2E	28	28	43,86	13.12.2017	IZDANA GRADJEVINSKA DOZVOLA	5	2.2.	0,6	1.	OPRAČAN-REMIJE
20	ZVOČU	3189/4	REMIJE	2033/7	GRADČAN	2E	428	428	43,86	18.12.2017		5	2.2.	0,8	1.	OPRAČAN-REMIJE
21	REMIJE	7009/6	REMIJE	3382	REMIJE	2E	604	604	134,17	18.1.2019		5	2.2.	0,6	1.	OPRAČAN-REMIJE





**3.3.1. Grubo čišćenje izvatka sukladno namjeni zemljišta, kategoriji zemljišta, urbanim pravilima, koeficijentu iskoristivosti površine te mikrolokaciji izabrane u 3 usporedne nekretnine koje sa nekretninom koja je predmet procjene imaju zajednička obilježja (članak 4. Pravilnika)**

R. br.	k.č. br.	k.o.	Vrsta nekretnine	Ukupna površina (m <sup>2</sup> )	Površina koja se prodaje (m <sup>2</sup> )	Kupo-prodajna cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (Ki)	Kategorija zemljišta
1	Remete	1412/6	ZE	655	655	1214,96	09.06.2016.	S	0,6	1
2	Gračani	770/1	ZE	521	521	872,96	20.09.2016.	S	0,6	1
3	Maksimir	1363/1	ZE	666	666	706,99	07.10.2016.	S	0,6	1
6	Remete	2463/9	ZE	1090	1090	686,61	31.01.2017.	S	0,6	1
7	Remete	1412/5	ZE	755	755	1116,85	14.02.2017.	S	0,6	1

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m <sup>2</sup> )	741,00
Vrsta	ZE
Mjera	0,6
Kategorija	1
Lokacija	Zagreb, Tihi dol
Datum vrednovanja	30. 07. 2019.

Srednji tečaj HNB za € na dan:

09. 06. 2016. iznosio je 1 € = 7,507642 kn

20. 09. 2016. iznosio je 1 € = 7,481095 kn

07. 10. 2016. iznosio je 1 € = 7,503612 kn

31. 01. 2017. iznosio je 1 € = 7,484344 kn

14. 02. 2017. iznosio je 1 € = 7,462096 kn



### 3.3.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

<i>R.br.</i>	<i>k.o.</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>Površina koja se prodaje (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena (kn/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora</i>	<i>Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)</i>	<i>Bazni index na dan vrednovanja (B)</i>	<i>Korekcijski faktor (B/A)</i>	<i>Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m<sup>2</sup>)</i>
1	Remete	1412/6	655	1214,96	09.06.2016.	99,21	125,02	1,26	1530,84
2	Gračani	770/1	521	872,96	20.09.2016.	101,96	125,02	1,23	1073,74
3	Maksimir	1363/1	666	706,99	07.10.2016.	100,56	125,02	1,24	876,66
6	Remete	2463/9	1090	686,61	31.01.2017.	100,72	125,02	1,24	851,39
7	Remete	1412/5	755	1116,85	14.02.2017.	100,72	125,02	1,24	1384,94

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m <sup>2</sup> )	741,00
Vrsta	ZE
Mjera	0,6
Kategorija	1
Lokacija	Zagreb, Tihi dol
Datum vrednovanja	30. 07. 2019.

3.3.3. Interkvalitativno izjednačenje kategorije zemljišta, mjere korištenja, utjecaja služnosti puta i vodova (Prilog 2, 3, 4 i 11 Pravilnika)

Rb. transakcije	K.O.	z.k.č. br.	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )		Kategorija zemljišta (usporedba nekretnina)	Kategorija zemljišta (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 4)	Mjera građevinskog korištenja (usporedne nekretnine)		Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)		Koeficijent za preračun (Prilog 11)	Utjecaj služnosti puta			Utjecaj služnosti vodova		Koef. korekcije (Prilog 3)	Ukupni koef. za preračun	Međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena
													Usporedne nekretnine	Procjenjena nekretnina	Koeficijent (Prilog 2)	Usporedna nekretnina	Procjenjivana nekretnina			
1	Remete	1412/6	1530,84	1	1	1	1	0,6	0,6	0,6	0,6	1	-	-	-	-	-	-	1	1530,84
2	Gračani	770/1	1073,74	1	1	1	1	0,6	0,6	0,6	0,6	1	-	-	-	-	-	-	1	1073,74
3	Maksimir	1363/1	876,66	1	1	1	1	0,6	0,6	0,6	0,6	1	-	-	-	-	-	-	1	876,66
6	Remete	2463/9	851,39	1	1	1	1	0,6	0,6	0,6	0,6	1	-	-	-	-	-	-	1	851,39
7	Remete	1412/5	1384,94	1	1	1	1	0,6	0,6	0,6	0,6	1	-	-	-	-	-	-	1	1384,94

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m <sup>2</sup> )	741,00
Vrsta	ZE
Mjera	0,6
Kategorija	1
Lokacija	Zagreb, Tihi dol
Datum vrednovanja	30. 07. 2019.

### 3.3.4. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

Redni broj	Konačno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Kupo-prodajna cijena	Prosječna konačno međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena kn/m <sup>2</sup>	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)	Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)	Provedeno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravilnika)
1	1530,84	1214,96	1143,51	387,33	150.024,52	NE	+33,87	+26
2	1073,74	872,96	1143,51	69,77	4.867,85	DA	-6,10	+23
3	876,66	706,99	1143,51	266,85	71.208,92	DA	-23,33	+24
6	851,39	686,61	1143,51	292,12	85.334,09	NE	-25,54	+24
7	1384,94	1116,89	1143,51	241,43	58.288,44	DA	+21,11	+24

Kao što je vidljivo iz gornje tablice usporedne nekretnine Rb 1 i 6 ne zadovoljavaju odredbe članka 4. stavka 2. Pravilnika te se izuzimaju iz daljnje obrade.

2	1073,74	872,96	1143,51	69,77	4.867,85		-6,10	+23
3	876,66	706,99	1143,51	266,85	71.208,92		-23,33	+24
7	1384,94	1116,89	1143,51	241,43	58.288,44		+21,11	+24

Prosječna vrijednost iznosi: 1.111,78 kn/m<sup>2</sup>

Standardna devijacija (+/-) 147,95 kn/m<sup>2</sup>

Dvostruka standardna devijacija 295,90 m<sup>2</sup>

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:

$$741,00 \text{ m}^2 \times 1.111,78 \text{ kn/m}^2 = 823.828,98 \text{ kn}$$

### 3.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA

#### Komunalni i vodni doprinos

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 151/13). Vodni doprinos se ne obračunava zasebno ukoliko uzimamo etalonsku vrijednost jer je sadržan u cijeni etalona. U konkretnom slučaju vrijednost vodnog doprinosa nije uključena u novu jediničnu cijenu građevinskih objekata.

##### 3.4.1. Vodni doprinos

Vrijednost vodnog doprinosa za stambeni objekt iznosi 15,75 kn/m<sup>3</sup>.

**Procijenjena vrijednost vodnog doprinosa iznosi:**

**0,00 kn**

##### 3.4.2. Komunalni doprinos

Prema podacima službi grada Zagreba od obračunatih 229.935,00 kn komunalnog doprinosa plaćeno je

**28.741,88 kn.**

##### 3.4.3. Jednokratna davanja

Vrijednost priključka električne energije paušalno.

**Procijenjena vrijednost priključka električne energije iznosi:**

**nije izveden**

**0,00 kn**

Vrijednost priključka vode i odvodnje paušalno

**Procijenjena vrijednost priključaka vode i odvodnje iznosi:**

**nije izveden**

**0,00 kn**

Vrijednost priključka plina paušala

**Procijenjena vrijednost priključka plina iznosi:**

**nije izveden**

**0,00 kn**

---

**UKUPNO PRIKLJUČCI**

**28.741,88 kn**

---

### 3.5. UZGREDNI TROŠKOVI

Vrijednost uzgradnih troškova (tehnička dokumentacija, konzulting, tako i doprinos) procijenit će se u visini 2% od Nv objekata:

$$392,87 \text{ m}^2 \text{ NKP} \times 6.449,59 \text{ kn/m}^2 \text{ NKP} \times 0,02 = 50.677,00 \text{ kn}$$



### 3.6. PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Izračun nove građevinske vrijednosti stambenog objekata u gradnji.

Jedinična cijena gradnje prema standardu kalkulacije radova u visokogradnji instituta IGH d.d. Bilten III 2018. tipski objekt 1 (TIP I Zagreb) iznosi 6.449,59 kn/m<sup>2</sup> NKP.

Stupanj izgrađenosti, sukladno navedenom u točki 2.10.3. na predmetnoj stambenoj zgradi izvedeni radovi konstrukcije I. faze (50,50%) i zemljani radovi (0,90%) i dio radova instalacija (izvedeno cca 5% odnosno  $0,05 \times 22 = 1,1\%$ ).

Jedinična cijena građenja predmetnog objekta u ovoj fazi izgrađenosti iznosi:

$$6.449,59 \text{ kn/m}^2 \times (0,5050 + 0,009 + 0,011) = 3.386,03 \text{ kn/m}^2.$$

### SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST OBJEKATA

Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta

Umanjenje vrijednosti zbog komercijalne starosti – linearna deprecijacija

Način izračuna – FK matrica

Faktor korištenja zgrade (FK)			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	* optimalna lokacija * velika potražnja za vrstom objekta * skoro nema/nema ponude	* vrlo dobra infrastruktura * vrlo dobro oblikovanje * dobra prostrana organizacija * visoka fleksibilnost	* nema oštećenja * puna stabilnost * puna uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna dugoročnije dana/osigurana	* dobra lokacija * redovita potražnja za vrstom objekta * mala ponuda	* vrlo dobra infrastruktura * dobro oblikovanje * dobra prostorna organizacija * dovoljna fleksibilnost	* mala oštećenja * puna stabilnost * još do uporabivosti * daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	* srednja lokacija * još postoji potražnja za vrstom objekta * dovoljna ponuda	* dovoljna infrastruktura * prosječno oblikovanje * prosječna prostorna organizacija * umjerena fleksibilnost	* jasna oštećenja * smanjena stabilnost * prosječna uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	* umjerena lokacija * mala potražnja za vrstom objekta * bogata ponuda	* dovoljna infrastruktura * umjereno oblikovanje * umjerena prostorna organizacija * mala fleksibilnost	* jasna oštećenja * smanjena stabilnost * smanjena uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	* nezadovoljavajuća lokacija * jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta * velika ponuda	* nedovoljna infrastruktura * umjereno oblikovanje * nedovoljna prostorna organizacija * bez fleksibilnosti	* nema oštećenja * smanjena stabilnost * nedovoljna uporabivost * daljnje korištenje samo kratkoročno

## Stambeni objekt

$P = 392,87 \text{ kn/m}^2 \text{ NKP}$ , sagrađena 2009.

Nova građevinska jedinična cijena (prema standardnim kalkulacijama radova u visokogradnji instituta IGH d.d. Bilten III 2018., Tipski objekt 1 (tip I. Zagreb) i postojeće stanju dovršenosti iznosi  $3.386,03 \text{ kn/m}^2$ .

( $V_n$ ) Nova građevinska vrijednost zgrade iznosi:

$$392,87 \text{ m}^2 \text{ NKP} \times 3.386,03 \text{ kn/m}^2 = 1.330.269,60 \text{ kn}$$

Odabir klasifikacije FK matrice:

A 1/2

B 1/2

C 1

G – Starost građevine	10
OVK – Održivi vijek korištenja (Prilog 9 Pravilnika)	100
Fk – faktor korištenja	1,5
(G/OVK) relativna starost	10%
OOVK = ostatak održivog vijeka korištenja (Prilog 10 Pravilnika) $0,82 \times 100$	82
zamjenska starost (OVK – OOVK)	18

Sadašnja tržišna vrijednost objekta

$$S_v = V_n (1 - U_v)$$

$$U_v = \frac{\text{OVK} - \text{OOVK}}{\text{OVK}} = \frac{18}{100} = 18\%$$

$$S_v = 1.330.269,60 \text{ kn} \times (1 - 0,18) = 1.090.821,07 \text{ kn}$$

### 3.7. PROCJENA VRIJEDNOSTI ELEMENATA VANJSKOG UREĐENJA

#### SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ELEMENATA VANJSKOG UREĐENJA

Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta

Umanjenje vrijednosti zbog komercijalne starosti – linearna deprecijacija

Način izračuna – FK matrica

Faktor korištenja zgrade (FK)			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	* optimalna lokacija * velika potražnja za vrstom objekta * skoro nema/nema ponude	* vrlo dobra infrastruktura * vrlo dobro oblikovanje * dobra prostrana organizacija * visoka fleksibilnost	* nema oštećenja * puna stabilnost * puna uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna dugoročnije dana/osigurana	* dobra lokacija * redovita potražnja za vrstom objekta * mala ponuda	* vrlo dobra infrastruktura * dobro oblikovanje * dobra prostorna organizacija * dovoljna fleksibilnost	* mala oštećenja * puna stabilnost * još do uporabivosti * daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	* srednja lokacija * još postoji potražnja za vrstom objekta * dovoljna ponuda	* dovoljna infrastruktura * prosječno oblikovanje * prosječna prostorna organizacija * umjerena fleksibilnost	* jasna oštećenja * smanjena stabilnost * prosječna uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	* umjerena lokacija * mala potražnja za vrstom objekta * bogata ponuda	* dovoljna infrastruktura * umjereno oblikovanje * umjerena prostorna organizacija * mala fleksibilnost	* jasna oštećenja * smanjena stabilnost * smanjena uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	5	Uporabivost kratoročno dana/osigurana	* nezadovoljavajuća lokacija * jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta * velika ponuda	* nedovoljna infrastruktura * umjereno oblikovanje * nedovoljna prostorna organizacija * bez fleksibilnosti	* nema oštećenja * smanjena stabilnost * nedovoljna uporabivost * daljnje korištenje samo kratkoročno

#### 3.7.1. Potporni zid

Procjena vrijednosti ograde temeljem troškova gradnje dužina  $\ell = 30 \text{ m}'$ .

Jedinična cijena kn/m'

1.400,00 kn/m'

Nova građevinska vrijednost iznosi  $30 \text{ m}' \times 1.400 \text{ kn/m}' =$

42.000,00 kn

G – Starost građevine	10
OVK – Održivi vijek korištenja (Prilog 9 Pravilnika)	100
Fk – faktor korištenja	1,5
(G/OVK) relativna starost	10%
OOVK = ostatak održivog vijeka korištenja (Prilog 10 Pravilnika) $0,82 \times 100$	82
zamjenska starost (OVK – OOVK)	18

Sadašnja tržišna vrijednost objekta

$$S_v = V_n (1 - U_v)$$

$$U_v = \frac{OVK - OOVK}{OVK} = \frac{18}{100} = 18\%$$

$$S_v = 42.000,00 \text{ kn} \times (1 - 0,18) = 34.440,00 \text{ kn}$$

### 3.7.2. Ab prometno-manipulativne površine

Procjena vrijednosti Ab prometno-manipulativnih površina temeljem troškova gradnje:  
površina m<sup>2</sup> BGP 100,00 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena kn/m<sup>2</sup> 300,00 kn/m<sup>2</sup>

Nova građevinska vrijednost iznosi 100,00 m<sup>2</sup> × 300,00 kn/m<sup>2</sup> = 30.000,00 kn

G – Starost građevine	10
OVK – Održivi vijek korištenja (Prilog 9 Pravilnika)	100
Fk – faktor korištenja	1,5
(G/OVK) relativna starost	10%
OOVK = ostatak održivog vijeka korištenja (Prilog 10 Pravilnika) 0,82 × 100	82
zamjenska starost (OVK – OOVK)	18

Sadašnja tržišna vrijednost objekta

$$S_v = V_n (1 - U_v)$$

$$U_v = \frac{OVK - OOVK}{OVK} = \frac{18}{100} = 18\%$$

$$S_v = 30.000,00 \text{ kn} \times (1 - 0,18) = 24.600,00 \text{ kn}$$

### 3.7.3. REKAPITULACIJA PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI ELEMENATA VANJSKOG UREĐENJA

<i>Redni broj</i>	<i>Naziv</i>	<i>Nova vrijednost (kn)</i>	<i>Sadašnja vrijednost (kn)</i>
3.7.1.	Potporni zid $\ell = 30 \text{ m}'$	42.000,00	34.440,00
3.7.2.	Ab prometno manipulativne površine $P = 100 \text{ m}^2$	30.000,00	24.600,00
<b>UKUPNO</b>		<b>72.000,00</b>	<b>59.040,00</b>



### 3.8. PRELIMINARNA (PRIVREMENA) VRIJEDNOST NEKRETNINA

NAZIV NEKRETNINE	VRSTA VRIJEDNOSTI	VRIJEDNOST (kn)	NKP (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )
ZEMLJIŠTE P = 741 m <sup>2</sup>	N <sub>v</sub>	823.829,00	392,87	2.097,00
PRIKLJUČCI	N <sub>v</sub>	28.742,00	392,87	73,00
NUZGREDNI TROŠKOVI	N <sub>v</sub>	50.667,00	392,87	129,00
STAMBENA ZGRADA	N <sub>v</sub>	1.330.270,00	392,87	3.386,00
	S <sub>v</sub>	1.090.821,00		2.777,00
ELEMENTI VANJSKOG UREĐENJA	N <sub>v</sub>	72.000,00	392,87	183,00
	S <sub>v</sub>	59.040,00		150,00
<b>UKUPNO</b>	N <sub>v</sub>	<b>2.305.508,00</b>	<b>392,87</b>	<b>5.868,00</b>
	S <sub>v</sub>	<b>2.023.099,00</b>		<b>5.150,00</b>

### **3.9. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

Procjena vrijednosti nekretnina dobivena primjenom troškovne metode ne predstavlja tržišnu vrijednost nekretnina već preliminarnu vrijednost sukladno članku 53. stavku 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Preliminarnu vrijednost treba prilagoditi tržištu koeficijentima tržišta.

#### **KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU**

Ne postoji uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina propisuje, a to su koeficijenti za prilagodbu, zato će se za koeficijent prilagodbe usvojiti preporučeni  $K_p = 1$ .

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi:

$$2.023.099,00 \text{ kn} \times 1,00 = 2.023.099,00 \text{ kn zaokružena vrijednost } 2.020.000,00 \text{ kn}$$

#### **KONAČNA PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE**

Sukladno navedenom u točki 2.5. glede legaliteta predmetne stambene zgrade potrebno je preliminarnu (privremenu) vrijednost prilagođenu koeficijentom prilagodbe tržištu dodatno diskontirati koeficijentom 0,9615 (realan očekivani period za uknjižbu predmetne nekretnine koji nije u zoni spekulacije je godina dana, a kamatna stopa nekretnine je 4% (aritmetička sredina od 3% i 5%))

$$2.030.000,00 \text{ kn} \times 0,9615 = 1.942.230,00 \text{ kn}$$

## 4. MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida nekretnine na terenu, analize dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina procijenjena tržišna vrijednost nekretnine upisane u z.k.ul. br. 8123 k.o. Remete označene kao z.k.č. br. 279/41 k.o. Remete (odgovara k.č. br. 1060/41 k.o. Remete) koja se u naravi sastoji od 741,00 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta i objekta, stambena zgrada sa šest stanova, 4 garažna mjesta i 4 vanjska parkirališna mjesta u fazi gotovosti niski Roh-Bau koja nije evidentirana niti u katastarskom operatu niti u zemljišnoj knjizi površine 391,87 m<sup>2</sup> BGP, na lokaciji Zagreb, Tihi dol (prije kućnog broja 24).

iznosi 1.940.000,00 kn (zaokružena vrijednost, neto vrijednost bez uključenih poreza).

**Tržišna vrijednost suvlasničkog udjela predmetne nekretnine od 161/247 dijela u vlasništvu društva Deluso d.o.o. iznosi:**

**zaokružena vrijednost 1.270.000,00 kn**

IZRADIO

---

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.  
sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu vrijednosti nekretnina

## **5. PRILOZI**

- Z. k. ul. br. 8123 k.o. Remete**
- Posjedovni list broj 2197 k.o. Remete**
- Kopija katastarskog plana**
- Građevinska dozvola Klasa UP/I-361-03/07-01/1848 od 08. 10. 2008.**
- Zahtjev za izdavanje izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena**





## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB

Stanje na dan: 24.07.2019. 23:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335355, REMETE

Broj ZK uložka: 8123

Broj zadnjeg dnevnika: Z-30571/2019

Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I.	279/41	VOČNJAK, VINOGRAD MARKOV BREG			741	Pripis iz uložka 5022
		UKUPNO:			741	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 161/247		
DELUSO D.O.O., TRATINSKA BR. 27, ZAGREB		
2.1	Zaprimljeno 16.12.2010. broj Z-60413/10  Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br.Ovr-5974/2010 od 15.prosinca 2010.godine zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE
3.1	Zaprimljeno 11.06.2012. broj Z-30607/12  Temeljem rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Zagrebu posl- br. Ovr-2182/2012 od 23. svibnja 2012. zabilježuje se ovrha	ZABILJEŽBA OVRHE
1.2	Zaprimljeno 31.08.2018.g. pod brojem Z-46455/2018  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. 48.ST-832/17 27.08.2018.	na 1 (1.1)
2. Suvlasnički dio: 43/247		
GALAC MILAN, OIB: 92313720674, LJUBLJANSKA ULICA 3, 49210 ZABOK		
2.5	Zaprimljeno 03.04.2019.g. pod brojem Z-17529/2019  PREDBILJEŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE 19.12.2018 DOZITO D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 68948987125, KAMENITI STOL 20 C, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	na 1 (1.1)
3. Suvlasnički dio: 43/247		
FILIA USLUGE D.O.O., OIB: 03777302074, AVENIJA DUBROVNIK 16, ZAGREB		



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.07.2019. 23:11

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: REMETE (Mbr. 335355)

Posjedovni list: 2197

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JAKOPOVIĆ MARIJANA, ULICA MIRKA DEANOVIĆA 19, ZAGREB, HRVATSKA	60379421212

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1060/6	BANJŠČAK	567	22		
			VOČNJAK	567			
		1060/7	BANJŠČAK	629	22		
			VOČNJAK	629			
		1060/8	BANJŠČAK	628	22		
			VOČNJAK	628			
		1060/11	BANJŠČAK	741	22		
			ZGRADA	10			
			VOČNJAK	731			
		1060/16	BANJŠČČAK	28	22		
			VOČNJAK	28			
		1060/17	BANJŠČAK	16	22		
			VOČNJAK	16			
		1060/18	BANJŠČAK	13	22		
			VOČNJAK	13			
		1060/19	BANJŠČAK	81	22		
			VOČNJAK	81			
Ukupna površina katastarskih čestica				2703			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.07.2019. 23:11

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: REMETE (Mbr. 335355)

Posjedovni list: 2197

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JAKOPOVIĆ MARIJANA, ULICA MIRKA DEANOVIĆA 19, ZAGREB, HRVATSKA	60379421212

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1060/6	BANJŠČAK	567	22		
			VOČNJAK	567			
		1060/7	BANJŠČAK	629	22		
			VOČNJAK	629			
		1060/8	BANJŠČAK	628	22		
			VOČNJAK	628			
		1060/11	BANJŠČAK	741	22		
			ZGRADA	10			
			VOČNJAK	731			
		1060/16	BANJŠČČAK	28	22		
			VOČNJAK	28			
		1060/17	BANJŠČČAK	16	22		
			VOČNJAK	16			
		1060/18	BANJŠČČAK	13	22		
			VOČNJAK	13			
		1060/19	BANJŠČČAK	81	22		
			VOČNJAK	81			
Ukupna površina katastarskih čestica				2703			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 25.07.2019





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. REMETE, 335355  
k.č. br.: 1060/11

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA


Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000




Datum ispisa: 25.07.2019

### 6.8.3. Kopija građevinske dozvole za objekt građevinske oznake "C"



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**GRAD ZAGREB**  
 GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,  
 ZAŠTITU OKOLIŠA, IZGRADNJU GRADA,  
 GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE  
 I PROMET  
 Odjel za graditeljstvo  
 Središnji odsjek za graditeljstvo

Ovo rješenje je postalo  
 pravomoćno - konačno  
 dana 22. 02. 2008.  
 Zagreb, 22. 02. 2008.



Klasa: UP/I-361-03/07-01/1848  
 Urbroj: 251-13-22/119-08-20  
 Zagreb, 22. rujn 2008.

Gradski ured za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Središnji odsjek za graditeljstvo sa sjedištem u Zagrebu, Trg Stjepana Radića 1, nadležan na temelju članka 85. Zakona o gradnji (Narodne novine br. 175/03 i 100/04), rješavajući po zahtjevu **Jakopović Milana** iz Zagreba, Kustošijanska 169 i **Jakopović Marijane** iz Zagreba, Kustošijanska 169, zastupanih po Goranu Pavloviću iz Zagreba i trgovačkog društva „DELUSO“ d.o.o. iz Zagreba, Tratinška 27, radi izdavanja građevinske dozvole, izdaje

### GRAĐEVINSKU DOZVOLU

1. Dovoljeva se **Jakopović Milanu** iz Zagreba, Kustošijanska 169, **Jakopović Marijani** iz Zagreba, Kustošijanska 169 i trgovačkom društvu „DELUSO“ d.o.o. iz Zagreba, Tratinška 27, kao investitorima:

**gradnja individualne stambene građevine oznake C** sa šest stambenih jedinica, visine podrum ispod dijela tlocrta, prizemlje, kat i potkrovlje oblikovano ravnim krovom (Po+Pr+1+Pk), građevinske bruto površine 670,77 m<sup>2</sup> i **potpornih zidova** na novoformiranoj k.o.br: 1060/11 k.o. Remete u Zagrebu, u produžetku ulice Tih dol, a prema glavnom projektu ZOP: 14/06 koji ovjeren po ovom tijelu čini sastavni dio ove građevinske dozvole, a sastoji se od sedam mapa i to:

1. mapa 1: Arhitektonski projekt TD 14/06, izrađen po Uredu ovlaštenog arhitekta iz Zagreba, Pergošićeva 5 u rujnu 2007. godine, ovlaštena arhitektica Branka Petković, dipl.ing.arh.;
2. mapa 2: Projekt zgrade u odnosu na uštedu toplinske energije i toplinsku zaštitu i Elaborat zaštite od buke TD 29-07-F, izrađen po Uredu ovlaštenog arhitekta iz Zagreba, Vrbančićeva 18 u rujnu 2007. godine, ovlaštena arhitektica Uldija Seka, dipl.ing.arh.;
3. mapa 3: Građevinski projekt – konstrukcija BP 014-C/08, izrađen po „STUDIO ARHING“ d.o.o. iz Zagreba, Klaićeva 48 u rujnu 2007. godine, ovlašten inženjer Juraj Pojatna, dipl.ing.građ.;
4. mapa 4: Projekt vodevoda i kanalizacije TD 8015, izrađen po „CAD PROJEKT“ d.o.o. iz Zagreba, Gojarska 46 u rujnu 2007. godine, ovlašten inženjer Dragutin Vukovojac, ing.građ.;
5. mapa 5: Projekt električnih instalacija TD 12/2007, izrađen po „VEZOR“ d.o.o. iz Zagreba, Novačka 12A u rujnu 2007. godine, ovlašten inženjer Tomislav Čupić, el.teh.;
6. mapa 6: Projekt strojarskih instalacija (grijanje, hlađenje, ventilacija i plinska instalacija) TD 483/07, izrađen po „TERMO ING“ d.o.o. iz Zagreba, Vojnovićeva 22 u rujnu 2007. godine, ovlašten inženjer Milivoj Sremac, dipl.ing.stroj.;
7. mapa 7: Projekt zaštite građevinska jame BP 018/08, izrađen po „STUDIO ARHING“ d.o.o. iz Zagreba, Klaićeva 48 u rujnu 2007. godine, ovlašten inženjer Juraj Pojatna, dipl.ing.građ.;

#### 6.8.4. Kopija građevinske dozvole za objekt građevinske oznake "C"

Klasa: UP/I-361-03/07-01/1848 5

komunalnog i vodnog doprinosa prema posebnim zakonima, te da investitor nije započeo sa radovima odobrenim ovom građevinskom dozvolom.

Slijedom navedenog, a temeljem odredbe članka 101. stavak (1) Zakona o gradnji a u svezi odredbe članka 325. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN br: 76/07), valjalo je donijeti odluku kao u izreci.

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU**

Protiv ove građevinske dozvole dozvoljena je žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana dostave građevinske dozvole (za stranke koje su se odazvale na očitovanje), a za stranke koje se nisu odazvale na očitovanje, 15 dana od dana izlaganja dozvole na oglasnoj ploči ovog Ureda, (na kojoj se dozvole izlaže 8 dana).

Pismena se žalba predaje neposredno i šalje poštom putem ovog ureda, a može se izjaviti i na zapisnik uz pristojbu od 50,00 kn upravnih biljeaga, a prema Tar.br: 3. temeljem članka 3. Zakona o upravnim pristojbama (NN br: 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 47/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06 i 117/07).

Upravna pristojba na ovu građevinsku dozvolu po tar.br: 1., 2. i 63., obvezna temeljem članka 3. Zakona o upravnim pristojbama u iznosu od 70,00 kn natjepljena je i propisno poništena na podnesku, a u iznosu od 1.800,00 kn (0,50 promila od cijene građenja za zgrade građevinske (bruto) površine manje ili jednake 1000 m<sup>2</sup>) uplaćena na račun broj: 2360000-1813300007 - gradske i općinske upravne pristojbe u gotovu novcu (uplatnica prilaže spisu).

Postupak vodi:  
Zoran Štetić, dipl.ing.građ.

P. O. PROČELNIKA  
Upravni savjetnik za graditeljstvo  
Maja Marić, dipl.ing.građ.

**dostaviti:**

1. trgovačko društvo „DELUSO“ d.o.o.,  
Zagreb, Tratinaka 27,  
uz dva primjerka glavnog projekta (14 mapa),
2. Goran Pavković  
Zagreb, Tratinaka 27,  
(za investitore Jakopović Milana i Jakopović Marijanu)
3. Pismohrana - ovdje  
uz jedan primjerak glavnog projekta (7 mapa).

**izložiti:**

4. oglasna ploča ovog Ureda.

**na znanje:**

5. Dokumentacija prostora - ovdje;
6. Prvi područni odsjek za graditeljstvo ovog Odjela  
Zagreb, Draškovičeva 15,
7. Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Uprava za inspekcijske poslove, Zagreb, Vinogradska 25 - po konačnosti,
8. Gradski ured za poljoprivredu i šumarstvo  
Zagreb, Avenija Dubrovnik 12 - po konačnosti;





REPUBLIKA HRVATSKA □ GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA  
SLUŽBA ZA VREDNOVANJE NEKRETNOSTI



Bilježi <sup>1</sup> :		Prijemni štambilj:
<b>ZAHTJEV</b> <b>ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA</b> Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015) POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA ZEMLJIŠTA		
<b>1. ZADATAK</b> (Čl. 67. st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015)		
1.1. Vrsta/opis nekretnine:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	1060/11 K.O. REMETE	
1.3. Broj kat. čestice i katastarska općina: (zemljišna knjiga)	273/41 K.O. REMETE	
1.3. Ulica/trg i kućni broj:	TIHI DOL PRIZG KUH 24	
1.4. Dan vrednovanja:	30.07.2019	
1.5. Dan kakvoće:	30.07.2019	
<b>2. SVRHA</b> <sup>2</sup> (Čl. 67. st. 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015)		
2.1. Vrsta pravnog posla:		
<b>3. OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI – ZA ZEMLJIŠTA</b> (Čl. 4 st. 1. podstavak 21. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti, NN 78/2015)		
3.1. Kategorija: Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015)	<input checked="" type="checkbox"/> 1. kategorija <input type="checkbox"/> 2. kategorija <input type="checkbox"/> 3. kategorija <input type="checkbox"/> 4. kategorija: <input type="checkbox"/> 4.1. kategorija <input type="checkbox"/> 4.2. kategorija <input type="checkbox"/> 4.3. kategorija	
3.2. Vrsta građ. korištenja/namjena:	STAMBENA S, URBANA PRAVICA 2.2	
3.3. Mjera građevinskog korištenja <sup>3</sup> :	K <sub>1</sub> = 0,60	
<b>4. PRIPOMENA</b> (primjerice: oznaka parcel. ili geod. elaborata, lokac. ili građ. dozvole ili posebna obilježja nekretnosti, je li potrebno dostaviti i na adresu elektroničke pošte, kontakti i sl.)		
<b>5. OVLAŠTENJE</b> <sup>4</sup> (Čl. 58 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti, NN 78/2015)		
5.1. Dan izdavanja:	17.02.2017	
5.2. Mjesto izdavanja:	ZAGREB	
5.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU	
5.4. Dan isteka važenja ovlaštenja:	17.02.2021	
<b>6. KONTAKTNI PODATCI</b>		
6.1. Ime i prezime:	MARIO ČUTURA	
6.2. Adresa:	ZAGREB, MIKULIĆI 112 B	
6.3. Telefon:	0981277-125	
6.4. e-mail:	mario.cutura@zg.e-com.hr	
Podnositelj zahtjeva: MARIO ČUTURA	Pečat i potpis: 	Nadnevak: Zagreb, 30.07.2019

<sup>1</sup> Plaćanje u biljezima 20,00 kn na zahtjev i 180,00 kn po izdanom izvratku iz ZKC-a na Račun br.: HR3423600001813300007; Poziv na broj: HR68 5703-OIB za pravne osobe; HR68 5711-OIB za fizičke osobe; Primalac: Proračun Grada Zagreba; Svrha: upravna pristojba

<sup>2</sup> Primjerice: kupoprodajni ugovor, ugovor o kreditu, ugovor o zakupu/najmu, izvlaštenje, denacionalizacija i sl.

<sup>3</sup> Koeficijent iskoristivosti (može se upisati razpon koeficijenata npr. 0,9-2,0)

<sup>4</sup> Ispunjavaju samo ovlašteni sudski vještaci za procjenu nekretnosti i ovlašteni sudski procjenitelji