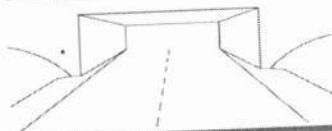


C.T.B. d.o.o.

ZA PROJEKTIRANJE I NADZOR



10450 Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14
tel/fax: 01/6281-044
mob: 098 1651-701, 091 8879-435
email: ctb@zg.t-com.hr
OIB: 28975255175
IBAN: HR96 2484 0081 1005 2919 3

Tehnički dnevnik:

TD 1975/19

Naručioc:

PROMET-ORKAN d.o.o.

Zagreb, Z. Cimermančića 3

OIB: 21609083770

Nekretnina:

ZEMLJIŠTE

Klinča Sela

k.č. br. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela

PROCJEMBENI ELABORAT

Izradio:

Stalni sudski procjenitelj za graditeljstvo:

BORIS CRNILO, ing.grad.

OIB: 94904818468

Direktor:

BORIS CRNILO, ing.grad.

30.12.2019.

Naručioc: PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2
Nekretnina: ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela

T.D. 1975/19

SADRŽAJ:

A. OPĆI DIO

1. RJEŠENJE O REGISTRACIJI PODUZEĆA
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM PROCJENITELJEM ZA GRADITELJSTVO

B. TEKSTUALNI DIO

1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA
2. OPIS NEKRETNINE – REZULTATI OČEVIDA
3. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
4. PROCJENA PROMETNE (TRŽIŠNE) VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
5. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI PRI IZRADI PROCJEMBENOG ELABORATA
6. ZAKLJUČAK

C. TEMELJNA DOKUMENTACIJA

1. ORTO FOTO KARTA SA SLOJEM KATASTRA
2. E-IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
3. LOKACIJSKA INFORMACIJA
4. GEODETSKA SITUACIJA SA PRIKAZOM K.Č. BR. 4431 (STARA IZMJERA) K.O. KLINČA SELA
5. KATASTARSKI IZVOD OD 21.11.2018. ZA K.Č. BR. 4431 (STARA IZMJERA) K.O. KLINČA SELA
6. IZVOD IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA NEKRETNINA ZA GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA IZ APLIKACIJE eNekretnine

D. GRAFIČKI PRILOZI

1. FOTO DOKUMENTACIJA

E.T.B. d.o.o.

Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14

tel/fax: 01/6281-044, mob: 098/1651-701, e-mail: etb@zg.t-com.hr
OIB: 2897525517

Naručioc: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Cimermančića 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19

A. OPĆI DIO

C.T.B. d.o.o.

Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14

tel/fax: 01/6281-044, mob: 098/1651-701, e-mail: ctb@zg.t-com.hr
OIB: 2897525517

Naručioc: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19

1. RJEŠENJE O REGISTRACIJI PODUZEĆA

C.T.B. d.o.o.

Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14

tel/fax: 01/6281-044, mob: 098/1651-701, e-mail: ctb@zg.t-com.hr
OIB: 2897525517

Naručioc: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

MBS:080073176
Tt-17/39386-2

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu po sucu pojedincu Tini Jakupak u registarskom predmetu upisa u sudski registar izmjene Izjave o usklađenju, promjene tvrtke, poslovne adrese, promjene djelatnosti, povećanja temeljnog kapitala, promjene člana društva, brisanja prokure po prijedlogu predlagatelja C.T.B. d.o.o. za projektiranje, gradnje i usluge, Jastrebarsko, Zagrebačka 12, 19.10.2017. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuju se:

promjena tvrtke, poslovne adrese, povećanje temeljnog kapitala, promjena člana društva, opoziv prokure i promjena odredbi izjave o osnivanju, u društvu s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom C.T.B. d.o.o. za projektiranje i nadzor, sa sjedištem u Jastrebarskom, Antuna Mihanovića 14, u registarski uložak s MBS 080073176, OIB 28975255175, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

U Zagrebu, 19. listopada 2017. godine



Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

D003, 2017-10-20 10:31:49

Stranica: 1 od 1

Naručilac: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Tt-17/39386-2

MBS: 080073176
Datum: 20.10.2017

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 5 za tvrtku C.T.B. d.o.o. za projektiranje,
građenje i usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA:

- 1# C.T.B. d.o.o. za projektiranje, građenje i usluge
- C.T.B. d.o.o. za projektiranje i nadzor

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1# Jastrebarsko (Grad Jastrebarsko)
- Zagrebačka 12
- Jastrebarsko (Grad Jastrebarsko)
- Antuna Mihanovića 14

PREDMET POSLOVANJA:

- # 67.13 - Pomoćne djel. u financ. posredovanju, d. n.
- # 70.3 - Poslovanje nekretn., uz naplatu ili po ugovoru
- # 71.32 - Iznajmljivanje strojeva i opreme za građevin.
- # 72.3 - Obrada podataka
- # 74.83 - Tajničke i prevoditeljske djelatnosti
- # 74.84 - Ostale poslovne djelatnosti, d. n.
- # * - građenje, nadzor i projektiranje
- # * - zasnivanje i izrada nacrtu (projektiranje zgrada)
- # * - nadzor nad gradnjom
- # * - industrijsko i građevinsko premjeravanje
- # * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- # * - energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- # * - djelatnost prostornog uređenja i gradnje
- # * - djelatnost projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja
- # * - djelatnost upravljanja projektom gradnje
- # * - djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
- # * - izrada elaborata stalnih geodetskih točaka za potrebe osnovnih geodetskih radova
- # * - izrada elaborata izmjere, označivanja i održavanja državne granice
- # * - izrada elaborata izrade Hrvatske osnovne karte
- # * - izrada elaborata izrade digitalnih ortofotokarata
- # * - izrada elaborata izrade detaljnih topografskih karata
- # * - izrada elaborata izrade preglednih topografskih karata
- # * - izrada elaborata katastarske izmjere
- # * - izrada elaborata tehničke reambulacije
- # * - izrada elaborata prevodenja katastarskog plana u digitalni oblik
- # * - izrada elaborata prevodenja digitalnog

D002, 2017-10-20 10:31:51

Stranica: 1 od 4

Naručioc: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Cimermančiča 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Tt-17/39386-2MBS: 080073176
Datum: 20.10.2017**PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA**
(prilog uz rješenje)Pod brojem upisa 5 za tvrtku C.T.B. d.o.o. za projektiranje,
građenje i usluge upisuje se:**SUBJEKT UPISA****PREDMET POSLOVANJA:**

- * - katastarskog plana u zadanu strukturu
- * - izrada elaborata za homogenizaciju katastarskog plana
- * - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra zemljišta
- * - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra nekretnina
- * - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata za potrebe pojedinačnog prevođenja katastarskih čestica katastra zemljišta u katastarske čestice katastra nekretnina
- * - izrada elaborata katastra vodova i stručne geodetske poslove za potrebe pružanja geodetskih usluga
- * - tehničko vođenje katastra vodova
- * - izrada posebnih geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornog uređenja
- * - izrada posebnih geodetskih podloga za potrebe projektiranja
- * - izrada geodetskih elaborata stanja građevine prije rekonstrukcije
- * - izrada geodetskoga projekta
- * - iskolčenje građevina i izrada elaborata iskolčenja građevine
- * - izrada geodetskog situacijskog nacрта izgrađene građevine
- * - geodetsko praćenje građevine u gradnji i izrada elaborata geodetskog praćenja
- * - praćenje pomaka građevine u njezinom održavanju i izrada elaborata geodetskog praćenja
- * - geodetski poslovi koji se obavljaju u okviru urbane komasacije
- * - izrada projekta komasacije poljoprivrednog zemljišta i geodetski poslovi koji se obavljaju u okviru komasacije poljoprivrednog zemljišta
- * - izrada posebnih geodetskih podloga za zaštićena i štice područja
- * - stručni nadzor nad: izradom elaborata katastra vodova i stručnih geodetskih poslova za potrebe pružanja geodetskih usluga, tehničkim vođenjem katastra vodova, izradom posebnih geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornog uređenja, izradom posebnih geodetskih podloga za potrebe projektiranja, izradom geodetskih elaborata stanja građevine prije

D002, 2017-10-20 10:31:51

Stranica: 2 od 4

C.T.B. d.o.o.

Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14
tel/fax: 01/6281-044, mob: 098/1651-701, e-mail: ctb@zg.t-com.hr
OIB: 2897525517

Naručioc: PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2
Nekretnina: ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela

T.D. 1975/19

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Tt-17/39386-2

MBS: 080073176
Datum: 20.10.2017

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 5 za tvrtku C.T.B. d.o.o. za projektiranje,
građenje i usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- rekonstrukcije, izradom geodetskoga projekta, iskolččenjem građevina i izradom elaborata iskolččenja građevine, izradom geodetskog situacijskog nacrtu izgrađene građevine, geodetskim praćenjem građevine u gradnji i izradom elaborata geodetskog praćenja, praćenjem pomaka građevine u njezinom održavanju i izradom elaborata geodetskog praćenja, izradom posebnih geodetskih podloga za zaštićena i štitićena područja
- * - snimanje iz zraka
- * - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- * - posredovanje u prometu nekretnina
- * - poslovanje nekretninama

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- # Tomislav Crnilo, OIB: 80850097685
Jastrebarsko, Zagrebačka 12
- # - jedini osnivač d.o.o.
- # - prestao biti jedini osnivač d.o.o.

Boris Crnilo, OIB: 94904818468
Jastrebarsko, Zrinski-Frankopanska 2
- jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- # Tomislav Crnilo, OIB: 80850097685
Jastrebarsko, Zagrebačka 12
- # - prokurist
- # - prestao biti prokurist od 26. rujna 2017.

TEMELJNI KAPITAL:

- 2# 19.000,00 kuna
- 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o usklađenju društva s ograničenom odgovornošću Odlukom člana društva od 1. ožujka 1999. godine izmijenjena u čl. 1. o članovima društva, čl. 2 o tvrtki društva, čl. 3. o poslovnoj adresi društva, čl. 4. o djelatnostima društva, čl. 5. o temeljnom kapitalu i u čl. 13. o upravi društva. Potpuni tekst Izjave o usklađenju dostavljen je u zbirku isprava.

D002, 2017-10-20 10:31:51

Stranica: 3 od 4

Naručioc: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Tt-17/39386-2

MBS: 080073176
Datum: 20.10.2017

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 5 za tvrtku C.T.B. d.o.o. za projektiranje,
građenje i usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Promjene temeljnog kapitala:

Temeljni kapital u iznos od 19.000,00 kn u novcu i stvarima
povećan odlukom člana društva od 12. listopada 2017. godine
za iznos od 1.000,00 kuna u novcu na iznos od 20.000,00 kn u
novcu i stvarima.

Napomena: Podaci označeni s "#" prestali su važiti!

U Zagrebu, 20. listopada 2017.



S U D A C
Tina Jakupak

Naručioc: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19

2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM PROCJENITELJEM ZA GRADITELJSTVO

Naručioc: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Cimermančića 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č: 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1
Broj: 4 Su-63/2019-5
Velika Gorica, 18. veljače 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, odlučujući u povodu zahtjeva Borisa Crnilo, inženjer građevinarstva, za ponovno imenovanje stalnim sudskim procjeniteljem za graditeljstvo, sukladno odredbi čl. 129. st. 2. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) i članka 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima ("Narodne novine" broj 64/98 i 88/08) – dalje u tekstu Pravilnik,

riješio je

Boris Crnilo, ing. grad., iz Jastrebarskog, Zrinski-Frankopanska 2, ponovno se imenuje stalnim sudskim procjeniteljem za GRADITEL ISTVO na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Podnositelj Boris Crnilo podnio je predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici 22. siječnja 2019. zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim procjeniteljem za graditeljstvo. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, domovnicu, liječničku svjedočbu, procjembene elaborate i presliku diplome Sveučilišta u Zagrebu Građevinski institut Fakultet građevinskih znanosti u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu inženjer građevinarstva.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je, da je Boris Crnilo ranije ponovno imenovan stalnim sudskim procjeniteljem rješenjem predsjednika Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-46/15-6 od 18. veljače 2015., dostavio je popis procjembenih elaborata, ima urednu liječničku svjedočbu, a uvidom u izvadak Ministarstva pravosuđa RH utvrđeno je da ne postoje zapreke iz čl. 6. Pravilnika.

Slijedom iznijetog, valjalo je odlučiti kao u izjavi



- O tome obavijest:
1. Boris Crnilo
 2. Ministarstvo pravosuđa
 3. Pismohrana



Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14
tel/fax: 01/6281-044, mob: 098/1651-701, e-mail: ctb@zg.t-com.hr
OIB: 2897525517

Naručioc: PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2
Nekretnina: • ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 • (stara izmjera) k.o. Klinča Sela •

T.D. 1975/19

B. TEKSTUALNI DIO

C.T.B. d.o.o.

Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14
tel/fax: 01/6281-044, mob: 098/1651-701, e-mail: ctb@zg.t-com.hr
OIB: 2897525517

Naručioc: PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Cimermančića 2
Nekretnina: ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela

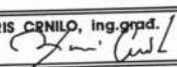
T.D. 1975/19

1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA

C.T.B. d.o.o.

ZA PROJEKTIRANJE I NADZOR

Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14
tel-fax: (01) 6281-044, mob: (098) 1651-701, e-mail: ctb@zg.t-com.hr

Naručioc:	PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Cimermančića 3	Tehnički dnevnik:	TD-1975/19
Nekretnina:	ZEMLJIŠTE Klinča Sela k.č. br. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela	Datum:	30.12.2019.
Sadržaj:	PROPIS PRIMIJENJENIH PROPISA	Broj priloga:	1
Izradio:	BORIS CRNILO, ing. građ. stalni sudski procjenitelj za graditeljstvo		
Direktor:	BORIS CRNILO, ing. građ. 	Faza:	PROC
		Strana:	13.

BORIS CRNILO, ing. građ.
STALNI SUDSKI PROCJENITELJ
ZA GRADITELJSTVO

Naručilac: PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Cimermančića 2
Nekretnina: ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela

T.D. 1975/19

1. POPIS PRIMIJEJENIH PROPISA

- | | |
|--|---------------|
| 1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina | NN br. 78/15 |
| 2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina | NN br. 105/15 |
| 3. Informacijski sustav tržišta nekretnina – eNekretnine | MGIPU |
| 4. Međunarodni standardi procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards) | |

C.T.B. d.o.o.

Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14
tel/fax: 01/6281-044, mob: 098/1651-701, e-mail: ctb@zg.t-com.hr
OIB: 2897525517

Naručilac: PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Cimermančića 2
Nekretnina: ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela

T.D. 1975/19

2. OPIS NEKRETNINE – REZULTATI OČEVIDA

C.T.B. d.o.o.

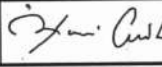
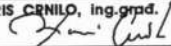
ZA PROJEKTIRANJE I NADZOR

Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14

tel/fax: (01) 6281-044, mob: (098) 1651-701, e-mail: ctb@zg.t-com.hr

Naručilac:	PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Cimermančića 3	Tehnički dnevnik:	TD-1975/19
Nekretnina:	ZEMLJIŠTE Klinča Sela k.č. br. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela	Datum:	30.12.2019.
Sadržaj:	OPIS NEKRETNINE REZULTATI OČEVIDA	Broj priloga:	2

BORIS CRNILO, ing. građ.
STALNI SUDSKI PROCJENITELJ
ZA GRADITELJSTVO

Izdalo:	BORIS CRNILO, ing. građ. stalni sudski procjenitelj za graditeljstvo	
Direktor:	BORIS CRNILO, ing. građ. 	Faza: PROC Strana: 15.

2. OPIS NEKRETNINA – REZULTATI OČEVIDA

Predmet ovog Procjembenog elaborata vrijednosti nekretnine je zemljište Vrt kod ceste k.č. br. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela površine 735 čhv ili preračunato 2.644 m² prema povijesnom prikazu izvadka iz zemljišne knjige broj 6268. Prema navedenom izvadku zemljište je u samovlasništvu Iteks d.d. u stečaju. Na zemljištu nema upisanih tereta. 16.11.2018. pod brojem Z-23061/2018 zabilježeno je da je za k.č. br. 4431 (nova k.č. br. 827/1) sastavljen nacrt novog z.k. uloška br. 450 k.o. Klinča Sela, te je u tijeku postupak obnove zemljišne knjige. Nadalje, dana 10.05.2019. pod brojem Z-10510/2019 zabilježeno je brisanje katastarske čestice br. 4431 uslijed postupka obnove i upis u glavnu knjigu Klinča Sela nova pod brojem k.č. br. 827/1.

Iz gore navedenog vidljivo je da je predmetna parcela k.č. br. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela ukinuta i njena površina od 2.644 m² je priklonjena novoj parceli k.č. br. 827/1 (nova izmjera) k.o. Klinča Sela ukupne površine 49.124 m². Prema navedenom izvadku zemljište je u suvlasništvu trgovačkog društva Promet-Orkan d.o.o. iz Zagreba, Z. Cimermančića 3 u suvlasničkom udjelu 46480/49124 i Iteks d.d. u stečaju u suvlasničkom udjelu 2644/49124 iz čega proizlazi da se suvlasnički dio Iteksa d.d. u stečaju odnosi upravo na nekadašnju katastarsku česticu br. 4431 površine 2.644 m². Do takvog stanja došlo je prilikom realizacije kupoprodaje nekretnina tvrtke Iteks d.d. sada u stečaju i tvrtke Promet-Orkan d.o.o. kada je ta parcela očito izostavljena iz kupoprodajnog ugovora, a kasnije je njena površina priklonjena parcelacijom (spajanjem parcela) u jedinstvenu k.č. br. 827/1 (nova izmjera) k.o. Klinča Sela.

Površina k.č. br. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela kao što je to već ranije napomenuto iznosi 735 čhv ili preračunato 2.644 m² prema povijesnom prikazu izvadka iz zemljišne knjige broj 6268. Iz geodetske situacije predmetne parcela k.č. br. 4431 (stara izmjera) vidljivo je da stvarna površina parcele iznosi 2.356 m², odnosno za 288 m² je manja. Pretpostavka je da je u međuvremenu došlo do smanjivanja površine parcele uslijed proširenja koridora Amruševe ulice.

Očevidom na terenu izvršenom 15.12.2019. te uvidom u raspoloživu urbanističko-plansku dokumentaciju utvrđeno je da se predmetno zemljište k.č. br. 827/1 (nova izmjera) čiji sastavni dio je i k.č. br. 4431 (stara izmjera), nalazi unutar granica obuhvata Prostornog plana uređenja Općine Klinča Sela – VIII. izmjene i dopune (Glasnik Zagrebačke županije br. 8/00, 6/01, 21/03, 14/05, 2/10, Službeni glasnik Općine Klinča Sela br. 9/11, 3/13, 2/14 – ispravak odluke, 1/15 i 4/18), te unutar granica obuhvata Detaljnog plana uređenja središta Klinča Sela – III. izmjene i dopune (Glasnik Zagrebačke županije br. 16/05, 9/06 – ispravak, Službeni glasnik Općine Klinča Sela br. 11/11, 8/16 i 1/18).

Prema navedenim planovima predmetno zemljište u cjelosti se nalazi unutar zone postojeće gospodarske namjene – poslovne pod oznakom K3 – komunalno servisna ali

Naručio: PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Cimermančića 2
Nekretnina: ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela

T.D. 1975/19

se nalazi i unutar granica šireg područja zaštite povijesne naseobinske cjeline/dijela što je otežavajući faktor s obzirom da u mnogim slučajevima uopće nije moguće ispuniti uvjete nadležne konzervatorske službe ili pak ti uvjeti zahtijevaju prevelika investiciona ulaganja da bi bili ispoštovani.

Pregledom položaja katastarske čestice k.č. br. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela koja je predmet ovog Procjembenog elaborata utvrđeno je da je ista u naravi livada. Na predmetnom zemljištu nema vidljivih tragova bilo kakve čvrste gradnje.

Teren na kojem se nalazi promatrano zemljište u ravnomjernom je blagom uzdužnom i poprečnom padu.

Od komunalne infrastrukture u neposrednoj blizini predmetnog zemljišta prolazi asfaltirana, dvosmjerna prometnica Amruševe ulice, javni vodovodni cjevovod, javna kanalizaciona mreža, javna plinska mreža te javna elektroenergetska i telekomunikaciona mreža.

Očevidom nije utvrđeno postojanje bilo kakvih stvarnih prava i tereta na predmetnoj nekretnini koja nisu upisana u zemljišnim knjigama.

Građevinsko zemljište promatrano kao samostalna parcela k.č. br. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela, izdvojena iz novoformirane parcele k.č. br. 827/1 (nova izmjera) k.o. Klinča Sela ne zadovoljava parametre definirane Prostornim planom uređenja Općine Klinča Sela – VIII. izmjene i dopune (Glasnik Zagrebačke županije br. 8/00, 6/01, 21/03, 14/05, 2/10, Službeni glasnik Općine Klinča Sela br. 9/11, 3/13, 2/14 – ispravak odluke, 1/15 i 4/18), te Detaljnog plana uređenja središta Klinča Sela – III. izmjene i dopune (Glasnik Zagrebačke županije br. 16/05, 9/06 – ispravak, Službeni glasnik Općine Klinča Sela br. 11/11, 8/16 i 1/18). Predmetna parcela nema pristup sa javne prometne površine pa se slijedom navedenog radi o drugoj kategoriji zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga na njemu ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. Iz svega navedenog ključno je da se predmetna parcela može stvarno koristiti i racionalno iskorištavati samo od strane vlasnika susjedne građevinske parcele.

Prilikom očevida izvršeno je fotografiranje predmetnog zemljišta za potrebe foto dokumentacije koja se nalazi u prilogu ovog Procjembenog elaborata.

C.T.B. d.o.o.

Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14
tel/fax: 01/6281-044, mob: 098/1651-701, e-mail: ctb@zg.t-com.hr
OIB: 2897525517

Naručilac: PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Cimermančića 2
Nekretnina: ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela

T.D. 1975/19

3. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

C.T.B. d.o.o.

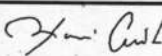
ZA PROJEKTIRANJE I NADZOR


Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14

tel/fax: (01) 6281-044, mob: (098) 1651-701, e-mail: ctb@zg.t-com.hr

Naručilac:	PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Cimermančića 3	Tehnički dnevnik:	TD-1975/19
Nekretnina:	ZEMLJIŠTE Klinča Sela k.č. br. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela	Datum:	30.12.2019.
Sadržaj:	OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	Broj priloga:	3

BORIS CRNILO, ing. građ.
STALNI SUDSKI PROCJENITELJ
ZA GRADITELJSTVO

Izradio:	BORIS CRNILO, ing. građ. stalni sudski procjenitelj za graditeljstvo	
----------	--	---

Direktor:	BORIS CRNILO, ing. građ. 	Faza:	PROC	Strana:	18.
-----------	--	-------	------	---------	-----

3. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjene vrijednosti nekretnine odabrana je prema vrsti procjenjivane nekretnine uzevši u obzir postojeće obzire u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti predmetnog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Temeljem navedenog izabrana je **Poredbena metoda** koja je najprimjerenija za utvrđivanje tržišne vrijednosti građevinskih zemljišta.

Prema članku 35. stavak 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Kako u konkretnom slučaju procjene vrijednosti zemljišta u Klinča Selu, s obzirom da se radi o specifičnoj kategoriji zemljišta u zoni postojeće gospodarske namjene – poslovne-komunalno servise koja se praktički i ne pojavljuje na tržištu nekretnina već se u ovom trenutku pojavljuje mali broj relevantnih kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta bez dodatne definicije podvrste koje se tek uvjetno mogu smatrati poredbenim nekretninama iz kategorije zemljišta kojem pripada procjenjivana nekretnina, privremena vrijednost predmetne nekretnine može se diskontirati na način da se uzme u obzir vrijeme čekanja. No, kako u konkretnom slučaju nije moguće utvrditi ni vrijeme čekanja, dozvoljeno je koristiti orijentacijske vrijednosne odnose iz tablice u Prilogu 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Temeljem pretrage zbirke kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta (zbirka kupoprodajnih cijena za zemljišta gospodarske namjene ne postoji) aplikacijom eNekretnine utvrđeno je da na širem području lokacije predmetnog zemljišta (odabir radijusom 1.000 m od središta predmetnog zemljišta) ima ukupno 4 kupoprodajne cijene preuzete od Porezne uprave za građevinsko zemljište i to od 13.06.2019. sa cijenom od 95,00 kn/m², dvije od 02.05.2019. sa cijenom od 116,96 kn/m² te jedna od 22.07.2014. sa cijenom od 31,10 kn/m² koja se zbog ugovaranja prije više od 4 godine mora prema članku 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) isključiti iz daljnjeg postupka pošto za nju nije dozvoljeno međuvremensko izjednačavanje kupoprodajnih cijena. Kada se u obzir uzmu tri preostale ostvarene kupoprodajne cijene što je prema članku 9. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) minimalno dozvoljen broj kupoprodajnih cijena i stave u omjer sa ukupnom površinom sve tri

Naručioc: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19

kupoprodajne cijene, dobije se prosječna kupoprodajna cijena od 108,05 kn/m² ili 14,53 €/m² prema srednjem tečaju HNB na dan 30.12.2019. 1€ = 7,439118 kn. Navedena prosječna kupoprodajna cijena odnosi se na zemljišta prve kategorije.

Kategorije zemljišta prema članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

U konkretnom slučaju radi se o drugoj kategoriji zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje

Tereti na katastarskim česticama mogu promijeniti njihovu kakvoću. Prava i tereti koji utječu na vrijednost katastarskih čestica utječu i na cijenu i na financiranje.

U pravilu tržišna vrijednost prava i tereta dobiva se kao razlika između tržišne vrijednosti katastarske čestice koja je neopterećena pravom i tržišne vrijednosti katastarske čestice koja je tim pravom opterećena (diferencijski postupak).

Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnina.

Položajna obilježja koja utječu na vrijednost nekretnina su prometna povezanost, položaj stambenih, poslovnih i ostalih zgrada i drugi utjecaji okoliša ukoliko već nisu uzeti u obzir kod utvrđivanja obilježja nekretnina.

Prometna povezanost uzima se u obzir kroz pristup do nekretnina, odnosno položajem unutar samog područja,

Daljnja obilježja nekretnine utvrđuju se na temelju očevida, iz vjerodostojnih isprava pribavljenih od stranaka, iz arhivske građe i drugih javno dostupnih izvora.

C.T.B. d.o.o.

Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14

tel/fax: 01/6281-044, mob: 098/1651-701, e-mail: etb@zg.t-com.hr
OIB: 2897525517

Naručilac: PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Cimermančića 2
Nekretnina: ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela

T.D. 1975/19

4. PROCJENA PROMETNE (TRŽIŠNE) VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

C.T.B. d.o.o.

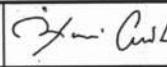
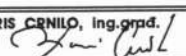
ZA PROJEKTIRANJE I NADZOR

Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14

tel/fax: (01) 6281-044, mob: (098) 1651-701, e-mail: etb@zg.t-com.hr

Naručilac:	PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Cimermančića 3	Tehnički dnevnik:	TD-1975/19
Nekretnina:	ZEMLJIŠTE Klinča Sela k.č. br. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela	Datum:	30.12.2019.
Sadržaj:	PROCJENA PROMETNE (TRŽIŠNE) VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	Broj priloga:	4

BORIS CRNILO, ing. građ.
STALNI SUDSKI PROCJENITELJ
ZA GRADITELJSTVO

Izradio:	BORIS CRNILO, ing. građ. stalni sudski procjenitelj za graditeljstvo	
Direktor:	BORIS CRNILO, ing. građ. 	Faza: PROC
		Strana: 21.

Naručioc: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19

4. PROCJENA PROMETNE (TRŽIŠNE) VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NAPOMENA: Imovinsko-pravna provjera i provjera s upravno-pravnog naslova nije predmet ovog Elaborata procjene vrijednosti nekretnina.

Što se tiče predmeta procjene i općevrijednosnih odnosa tržište nekretnina u sadašnjem trenutku obiluje ponudom čitavog niza katastarskih čestica vrlo različite kakvoće ali i posebnih odnosa na užem području lokacije zemljišta koje je predmet Procjembenog elaborata pa je cilj Elaborata u najvećoj mjeri odlučujuće čimbenike realno procijeniti iz postojećih dostupnih podataka i po mogućnosti zabilježenih u prometu nekretnina. No, ipak temeljno pravilo za procjenu vrijednosti neizgrađenog zemljišta je procjena koristi koja se može ostvariti njegovim korištenjem. Tržište katastarskim česticama je tržište s mnogo nepoznanica i nizom posebnih odnosa. O tim posebnim odnosima unatoč velikom napretku posljednjih godina postoji ipak vrlo malo podataka u kupoprodajnim ugovorima vezanim uz promet zemljišta u bližoj okolini lokacije zemljišta u Klinča Selu što je vidljivo iz Izvoda iz zbirke kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta na tom području. U Hrvatskoj je kao posljedica snažne recesije došlo do velikih potresa na tržištu nekretnina. Ponuda na tržištu nekretnina duže je vrijeme višestruko nadmašivala potražnju, posljedica čega je bio realno ostvaren veliki pad u prometu nekretnina, što je pak rezultiralo neminovno i adekvatnim padom realne vrijednosti nekretnina ali koji je vidljiv tek iz analize postignutih cijena prilikom realiziranih prodaja nekretnina jer cijene koje su se nalazile u ponudama na tržištu nekretnina bilježile su tek minimalni pad i realno su u velikoj mjeri bile precijenjene u odnosu na realno stanje tržišta i praktički su bile plod želja vlasnika te na taj način nisu predstavljale realnu vrijednost nekretnina. U posljednje vrijeme zamijećen je određeni rast cijena u prometu nekretnina te povećan broj transakcija što sugerira oporavak tržišta nekretnina, ali i dalje dostupne kupoprodajne cijene nisu odraz realnog stanja tržišta nekretninama.

Unatoč gore navedenim posebnim odnosima na tržištu nekretnina vrijednost nekretnine je u izravnom omjeru s koristi koja se može ostvariti njenim gospodarenjem. Iz tog razloga neposrednim obilaskom predmetne katastarske čestice te bliže okoline uz provjeru mogućnosti korištenja sukladno važećim urbanističkim planovima, stanja provedbe urbanističkih planova, stupnja uređenja i opremanja područja tehničkom urbanističkom infrastrukturu može se s visokim stupnjem vjerojatnosti procijeniti prometna (tržišna) vrijednost predmetnog zemljišta uz primjenu javnog građanskog prava i informacija o općem stanju gospodarstva.

Najvažniji čimbenici koji utječu na prometnu vrijednost predmetnog zemljišta, u konkretnom slučaju procjene vrijednosti zemljišta u Klinča Selu su:

Naručioc: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Cimermančića 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19

- stanje dokumenata prostornog planiranja, odnosno načina korištenja katastarske čestice u trenutku procjene njene tržišne vrijednosti,
- dopušteni način korištenja katastarske čestice u građevinskom području,
- gornja granica iskoristivosti čestice sukladno odredbama urbanističkog plana.

Realna tržišna vrijednost zemljišta dobit će se kao rezultat analize svih triju navedenih skupina utjecajnih čimbenika uz analizu lokacije koja ima određeni utjecaj na tržišnu vrijednost ali i uz korekciju koja ovisi o trenutnom stanju na tržištu nekretnina.

Sama lokacija predmetnog zemljišta po svom položaju može se ocijeniti povoljnom, a što se temelji na položaju u okviru samog naselja Klinča Sela, gdje se ista nalazi praktički u samom centru općinskog središta. Promatrajući širi prostor lokacije treba istaknuti blizinu izrazito kvalitetne cestovne i željezničke veze sa velikim gradovima Zagrebom i Karlovcem. Iz navedenog vidljivo je da je statički lokacijski potencijal predmetnog zemljišta na višoj razini jer su elementi važni za formiranje tržišne cijene zemljišta takvi da se u budućnosti neće mijenjati. Dinamički lokacijski potencijal pak odnosi se na elemente koji se kroz određeno vrijeme mijenjaju, a u prvom redu to se odnosi na mikrolokacijsku situaciju odnosno na izgradnju infrastrukturnih građevina u dijelu naselja Klinča Sela gdje se predmetno zemljište nalazi i u neposrednom okruženju lokacije zemljišta. S obzirom na trenutne, te kratkoročne i srednjoročne planove ulaganja Općine Klinča Sela u infrastrukturu očekivan je i nadalje solidan stupanj ulaganja u području gdje se predmetno zemljište nalazi te je tako dinamički potencijal lokacije u umjerenom ali konstantnom rastu.

Iz gore navedenog proizlazi da je makrolokacija zemljišta vrlo dobra jer je fizička udaljenost od središta naselja Klinča Sela malena, a dolazak u središte je lagan i brz.

Procjena sadašnje prometne vrijednosti predmetnog zemljišta bazirana je na odnosu lokacije u odnosu na položaj u okviru naselja Klinča Sela, ali i na odnosu lokacije šire regije, procjeni općeg dojma okoline, ocjeni infrastrukture i u naročitoj mjeri odnosa ponude i potražnje na tržištu nekretninama te vrste.

Temeljem navedenog u okviru statističke obrade i izračuna provesti će se međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina sukladno odredbama članka 4. stavka 1. podstavla 18. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15), budući da se ne raspolaže indeksnim nizovima za cijene zemljišta. Međuvremensko izjednačenje provesti će se pomoću indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku. Interkvalitativno izjednačavanje provest će se prema obilježju mjere građevinskog korištenja, odnosno koeficijenta iskoristivosti sukladno Prilogu br. 11 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15). Kako su poredbene nekretnine 1. kategorija zemljišta tako će se i međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena te interkvalitativno izjednačavanje sprovesti za tu kategoriju zemljišta.

Naručilac: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	nove stambene nekretnine	postojeće stambene nekretnine	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	98,62	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	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	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	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24

Izvor: Državni zavod za statistiku (www.dzs.hr) – 30.12.2019.

Naručilac: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19

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

Članak 6. i 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (105/2015)

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja 30.12.2019.	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		br.	m ²	kn/m ²		A	B	B/A	kn/m ²
1.	Klinča Sela	259	1.400	95,00	13.06.2019.	102,24	100,59	0,98	93,10
2.	Klinča Sela	928	1.026	116,96	02.05.2019.	102,24	100,59	0,98	114,62
3.	Klinča Sela	927	1.026	116,96	02.05.2019.	102,24	100,59	0,98	114,62

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

Prilog br. 11 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (105/2015)

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja poredbene nekretnine	Mjera građevinskog korištenja procjenjivane nekretnine	Koeficijent preračunavanja (Prilog br. 11)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		br.	m ²	kn/m ²				kn/m ²
1.	Klinča Sela	259	1.400	93,10	1,00	0,80	0,90	83,79
2.	Klinča Sela	928	1.026	114,62	1,00	0,80	0,90	103,16
3.	Klinča Sela	927	1.026	114,62	1,00	0,80	0,90	103,16

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		br.	m ²		kn/m ²	kn/m ²	kn/m ²	%
1.	Klinča Sela	259	1.400	13.06.2019.	95,00	93,10	83,79	+13,35

Naručioc: PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2
Nekretnina: ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela

T.D. 1975/19

2.	Klinča Sela	928	1.026	02.05.2019.	116,96	114,62	103,16	-6,68
3.	Klinča Sela	927	1.026	02.05.2019.	116,96	114,62	103,16	-6,68
Prosjeak (meridijan):							96,70	+ -0,00

Na temelju iznesenog u poglavlju B/2 ovog Procjembenog elaborata nekretnine, dosad stečenih saznanja o tržišnim kretanjima na lokaciji gdje se nalazi predmetno zemljište te nakon provedenog međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina, provedenog interkvalitativnog izjednačenja kao i statističke obrade i izračuna dobivena je prosječna vrijednost građevinskog zemljišta prve kategorije na dan 30.12.2019. na **96,70 kn/m²** ili **13,00 €/m²** na temelju srednjeg tečaja HNB na dan 30.12.2019. **1 € = 7,439118 kn.**

Prema članku 9. stavak 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) koriste se orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti predmetnog zemljišta za gradnju iz tablice u Prilogu 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Kako se prema članku 10. navedenog pravilnika radi o drugoj kategoriji zemljišta koja obuhvaća katastarsku česticu na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga na njemu ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje pa iz tablice Priloga 4 slijedi da je udjel vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju 50-80% i slijedom navedenog procjenjuje se udjel u visini 50% od vrijednosti zemljišta prve kategorije.

$$\text{Prometna vrijednost zemljišta} = 96,70 \text{ kn/m}^2 \times 50\% = 48,35 \text{ kn/m}^2$$

Broj katastarske čestice	Katastarska općina	Površina katastarske čestice	Kategorija zemljišta	Udjel vrijednosti	Procijenjena vrijednost zemljišta po m ²	Ukupna procijenjena vrijednost zemljišta
1	2	3	4	5	6	7
		m ²	1. do 4.	%	kn/m ²	3x6 kn
4431 (stara izmjera)	Klinča Sela	2.664	2.	50	48,35	128.804,40
UKUPNO:						128.804,40

Naručioc: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19

NAPOMENA: Ukoliko se tijekom postupka pokaže da stvarna površina k.č. br. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela iznosi 2.356 m^2 kako se to navodi u geodetskoj situaciji prometna vrijednost zemljišta tada iznosi: $2.356 \text{ m}^2 \times 48,35 \text{ kn/m}^2 = 113.912,60 \text{ kn}$.

C.T.B. d.o.o.

Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14
tel/fax: 01/6281-044, mob: 098/1651-701, e-mail: ctb@zg.t-com.hr
OIB: 2897525517

Naručioc: PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Cimermančića 2
Nekretnina: ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela

T.D. 1975/19

**5. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
PRI IZRADI PROCJEMBENOG ELABORATA**

C.T.B. d.o.o.

ZA PROJEKTIRANJE I NADZOR

Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14

tel/fax: (01) 6281-044, mob: (098) 1651-701, e-mail: ctb@zg.t-com.hr

Naručioc:	PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Cimermančića 3	Tehnički dnevnik: TD-1975/19
Nekretnina:	ZEMLJIŠTE Klinča Sela k.č. br. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela	Datum: 30.12.2019.
Sadržaj:	IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI PRI IZRADI PROCJEMBENOG ELABORATA	Broj priloga: 5

BORIS CRNILO, ing. građ.
STALNI SUDSKI PROCJENITELJ
ZA GRADITELJSTVO

Izradio:	BORIS CRNILO, ing. građ. stalni sudski procjenitelj za graditeljstvo	Faza:	PROC	Strana:	28.
Direktor:	BORIS CRNILO, ing. građ.				

Naručioc: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Cimermančića 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19

Na temelju članka 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) izdaje se:

IZJAVA
br. 065/19

Tehnički dnevnik:
1975/19

Naručioc:
PROMET-ORKAN d.o.o.
Zagreb, Z. Cimermančića 3
OIB: 21609083770

Nekretnina:
ZEMLJIŠTE
k.č. br. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela
Klinča Sela

kojom pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljujem da posao stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo obavljam stručno, neovisno i nepristrano te da u predmetu procjene vrijednosti temeljem ovog Procjembenog elaborata nisam u sukobu interesa niti postoje okolnosti koje bi dovele u pitanje moju nepristranost.

Jastrebarsko, **30.12.2019.**

Procjenitelj:

BORIS CRNILO, ing. građ.
stalni sudski procjenitelj za graditeljstvo

C.T.B. d.o.o.

Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14
tel/fax: 01/6281-044, mob: 098/1651-701, e-mail: etb@zg.t-com.hr
OIB: 2897525517

Naručioc: PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Cimermančića 2
Nekretnina: ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela

T.D. 1975/19

6. ZAKLJUČAK

C.T.B. d.o.o.

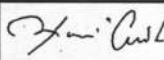
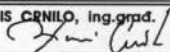
ZA PROJEKTIRANJE I NADZOR

Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14

tel/fax: (01) 6281-044, mob: (098) 1651-701, e-mail: etb@zg.t-com.hr

Naručioc:	PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Cimermančića 3	Tehnički dnevnik:	TD-1975/19
Nekretnina:	ZEMLJIŠTE Klinča Sela k.č. br. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela	Datum:	30.12.2019.
Sadržaj:	ZAKLJUČAK	Broj priloga:	6

BORIS CRNILO, ing. građ.
STALNI SUDSKI PROCJENITELJ
ZA GRADITELJSTVO

Izradio:	BORIS CRNILO, ing. građ. stalni sudski procjenitelj za graditeljstvo	
Direktor:	BORIS CRNILO, ing. građ. 	Faza: PROC
		Strana: 30.

6. ZAKLJUČAK

Mjesto izrade: **Jastrebarsko**

Datum: **30.12.2019.**

Ukupna prometna (tržna) vrijednost zemljišta u Klinča Selu, Vrt kod ceste k.č. br. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela površine 735 čhv, preračunato 2.664 m², upisanog u povijesni prikaz z.k. uložka br. 6268, sada dio jedinstvene katastarske čestice br. 827/1 (nova izmjera) k.o. Klinča Sela, prema ovom Procjembenom elaboratu iznosi: **128.804,40 kn** ili **17.314,47 €** na temelju srednjeg tečaja HNB na dan 30.02.2019. **1 € = 7,439118 kn.**

Prema članku 68. točki 13. stavku 5. točka b. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na način da se vrijednosti od 100.000,00 do 1.000.000,00 kn zaokružuju na cijele tisućice.

Na osnovu navedenog procijenjena tržišna vrijednost predmetnog zemljišta zaokružuje se na **129.000,00 kn** ili **17.340,77 €**, odnosno **48,42 kn/m²** ili **6,51 €/m².**

* - U svim istaknutim tržišnim vrijednostima u okviru ovog Procjembenog elaborata obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjene vrijednosti.

Izradio:

BORIS CRNILO, ing. građ.
stalni sudski procjenitelj za graditeljstvo



Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14

tel/fax: 01/6281-044, mob: 098/1651-701, e-mail: ctb@zg.t-com.hr
OIB: 2897525517

Naručioc: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19

C. TEMELJNA DOKUMENTACIJA



Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14

tel/fax: 01/6281-044, mob: 098/1651-701, e-mail: ctb@zg.t-com.hr
OIB: 2897525517

Naručioc: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Cimermančića 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19

1. ORTO FOTO KARTA SA SLOJEM KATASTRA

Naručioc: PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Cimermančića 2
Nekretnina: ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela

T.D. 1975/19





Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14

tel/fax: 01/6281-044, mob: 098/1651-701, e-mail: ctb@zg.t-com.hr
OIB: 2897525517

Naručioc: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19

2. E-IZVADCI IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Naručioc: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL JASTREBARSKO
Stanje na dan: 30.12.2019.

Verificirani ZK uložak, ZK uložak je UTRNUT

Katastarska općina: 336629, **KLINČA SELA**

Broj ZK uložka: 6268

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10510/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE **POVIJESNI PRIKAZ**

A **Posjedovnica** **PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	*4431	VRT KOD CESTE	735			
		UKUPNO:				

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
*1.1	Z-10510/2019	Zaprimljeno 16.11.2018.g. pod brojem Z-23061/2018 ZABILJEŽBA, Zabilježuje se da je za kčbr. 4431 (nova kčbr. 827/1) sastavljen nacrt novog zk. ul. br. 450 k.o. Klinča Sela, te je u tijeku postupak obnove zemljišne knjige	
*2.1	Z-10510/2019	Zaprimljeno 10.05.2019.g. pod brojem Z-10510/2019 ZABILJEŽBA, BRISANJE katastarske čestice broj 4431 uslijed postupka obnove i upis u glavnu knjigu KLINČA SELA NOVA pod brojem kčbr. 827/1.	

B **Vlastovnica**

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
*1. Vlasnički dio: 1/1			
*ITEKS D.D U STEČAJU			
*1.1	Z-10510/2019	IZ ZK ULOŠKA PRENEŠENI VLASNICI	

C **Teretovnica**

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!				

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.12.2019.

Naručioc: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Cimermančića 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL JASTREBARSKO
Stanje na dan: 30.12.2019.

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 338516, **KLINČA SELA NOVA**

Broj ZK uložka: 450

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

**Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	827/1	AMRUŠEVO			49124	
		DVORIŠTE			42345	
		10 ZGRADA			2689	
		PROIZVODNA HALA			4090	
		UKUPNO:			49124	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 46480/49124 PROMET-ORKAN D.O.O., OIB: 21609083770, ZAGREB, Z. CIMERMANČIĆA 3	
2.	Suvlasnički dio: 2644/49124 ITEKS D.D U STEČAJU	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-14108/18/450 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 26.01.2017.g. pod brojem Z-2000/2017 ZABILJEŽBA, SPOR, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ P-2896/16 20.01.2017, tužitelja Dom za starije i nemoćne osobe MIRNI DVOR, Klinča Sela, Radnička cesta br. 2, OIB:54517325953 radi utvrđenja vlasništva na kčbr. 4433/1	

Naručioc: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Cimermančića 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (starizmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19

2.1 Temeljem zapisnika broj Z-14108/18/450 prenosi se sljedeći upis:

Zaprimljeno 28.08.2018.g. pod brojem Z-17257/2018

ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, provedbe Rješenja
Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.br. P-

2896/16 od 22.08.2018. godine radi brisanja zabilježbe spora

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-14108/18/450 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 19.09.2016.g. pod brojem Z-20186/2016 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE RJEŠENJA O OSIGURANJU ZAPRIMLJEN KOD OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU, STALNE SLUŽBE U SESVETAMA POD BR. P-3461/2015 19.09.2016, te čl. 84 a st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/00, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 –dalje ZZK-a), tužiteljice i predlagateljice osiguranja Vesne Bajić iz Kutine, Andrije Hebranga br. 17/II, OIB:19094169208 c/a tuženik i protivnik osiguranja PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Cimermančića 3, OIB:21609083770, radi donošenja Rješenja o osiguranju.		ZABILJEŽBA POKRETANJA POSTUPKA
1.2	Temeljem zapisnika broj Z-14108/18/450 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 28.04.2017.g. pod brojem Z-11374/2017 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Temeljem Rješenja br. gornji od 03.05.2017. godine zabilježuje se prigovor predlagatelja PROMET - ORKAN d.o.o. izjavljen protiv Rješenja posl.br. Z-20186/16.		PRIGOVOR na 2.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.01.2020.

Ispravni postupak za obnovljenu zemljišnu knjigu za katastarsku općinu Klinča Sela nova (Zona I) počinje teći danom objave oglasa u Narodnim novinama i traje do 20. kolovoza 2019. godine. Stoga se ovaj upis ne smatra istinitim i potpunim, pa se nitko ne može pozvati na to da je postupao s povjerenjem u njegovu istinitost ili potpunost (čl. 187 ZZK).



Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14

tel/fax: 01/6281-044, mob: 098/1651-701, e-mail: ctb@zg.t-com.hr
OIB: 2897525517

Naručioc: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2**
Nekretnina: **• ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19

3. LOKACIJSKA INFORMACIJA

Naručioc: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Cimermančića 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19



REPUBLIKA HRVATSKA
Zagrebačka županija
Upravni odjel za prostorno uređenje,
gradnju i zaštitu okoliša
Odsjek za prostorno uređenje i gradnju
Ispostava Jastrebarsko

KLASA: 350-05/18-10/85
URBROJ: 238/1-18-05/3-18-2
Jastrebarsko, 17.12.2018.

➤ **GEO-NIS d.o.o., HR-10430 Samobor, Velika Rakovica, Travnički put 2**

Predmet: Lokacijska informacija
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište 827/1 k.o. Klinča Sela u Klinča Selima, Amruševa ulica sljedeće informacije:

1. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:

- PPUO Klinča Sela - VIII. ID Glasnik Zagrebačke županije broj 8/00, 6/01, 21/03, 14/05, 2/10, Službeni glasnik Općine Klinča Sela broj 9/11, 3/13, 2/14 (ispravak Odluke), 1/15 i 4/18
- DPU središta Klinča Sela - III. ID Glasnik Zagrebačke županije broj 16/05, 9/06 (ispravak), Službeni glasnik Općine Klinča Sela broj 11/11, 8/16 i 1/18

2. Namjena prostora i drugi uvjeti za provedbu zahvata u prostoru

predmetno zemljište nalazi se u zoni postojeće gospodarske namjene - poslovne pod oznakom K3 - komunalno servisna

3. Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora

nije propisan poseban režim

4. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja

- postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja, urbanistički plan je donesen

DOKUMENT: LOKACIJSKA INFORMACIJA ID: P20181213-326757-Z25
INVESTITOR: GEO-NIS d.o.o., HR-10430 Samobor, Velika Rakovica, Travnički put 2, OIB 26951172814
KLASA: 350-05/18-10/00085, URBROJ: 238/1-18-05/3-18-0002 STRANA 1/2

Naručioc: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2**
Nekretnina: **• ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19

5. Popis prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku
nema izmjena i dopuna u tijeku

6. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

Mjesto: Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu
okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, Ispostava Jastrebarsko

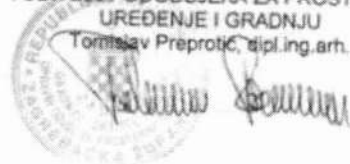
Vrijeme: uredovno vrijeme nadležnog tijela.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom
uređenju ("Narodne novine" broj 153/13. i 65/17.).

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti
izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine"
broj 8/17. i 37/17.) plaćena je u iznosu 20,00 kuna državnim biljezima emisije Republike
Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

VODITELJ PODODSJEKA ZA PROSTORNO
UREĐENJE I GRADNJU
Tomislav Preprotić, dipl.ing.arh.



DOSTAVITI:

1. Naslovu
2. U spis, ovdje.

Naručioc: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19

OPĆINA KLINČA SELA
DETALJNI PLAN UREĐENJA - "SREDIŠTA KLINČA SELA"

0. IZVOD IZ POSTOJEĆE DOKUMENTACIJE

0.1. IZVOD IZ PPUO KLINČA SELA - GRAĐEVNA PODRUČJA

TUMAČ ZNAKOVA

PRIRODNA I KULTURNA BAŠTINA

 GRANICA OPĆINE KLINČA SELA
 GRANICA KATASTRARSKE OPĆINE
 GRANICA IZRADE PLANOVA VIŠIH REDOVA

 STAMBENA NAMJENA

 JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
D4 - škola
D6 - centralni sadržaji

 GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
I1 - pretežito industrijska
I3 - radna područja
I4 - skladišno industrijsko područje
I5 - skladišno poslovno područje

 MJEŠOVITA NAMJENA
M5 - stanovanje i manje ugostiteljske sadržaji
M6 - stanovanje i manje obrtničke radionice

 PLANIRANA GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
K3 - komunalno servisa

 POSTOJEĆA GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
K3 - komunalno servisa

 POSEBNA NAMJENA

 POSTOJEĆE GROBLJE

 PLANIRANO GROBLJE

 SPORTSKO REKREACIJSKO PODRUČJE
R1 - sport i rekreacija
R4 - povjesni penjivac sa dvorcem

 PODRUČJE POVRŠINA INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
BS - benzinska stanica sa pratećim sadržajima

(TS)	TRAFO STANICA
(BS)	BENZINSKA STANICA
(ŽK)	ŽELJEZNIČKI KOLOVOZ
— — — — —	KORIDOR AUTOCESTE ZAGREB - KARLOVAC (D-1)
— — — — —	KORIDOR POSTOJEĆE ŽELJEZNIČKE PRUGE
— — — — —	- ZAGREB - RIJEKA
— — — — —	KORIDOR PLANIRANE ŽELJEZNIČKE PRUGE
— — — — —	- ZAGREB - RIJEKA

PRIRODNA I KULTURNA BAŠTINA

 GRAĐEVNA PARCELA KOJA SE ŠITI
PROSTORNI PLAN
 ZGRADA I GRAĐEVINA KOJA SE ŠITTE
PROSTORNI PLANOM
 STAMBENA ZGRADA - evidentirana građevine (E)
 ZGRADA JAVNE NAMJENE
 DVORCI I KURJE
 POKLONCI
 GROBLJA
 POVLJESNI PERIVUJ
10.3.1.  simbol namjene građevine
redni broj građevine
 simbol namjene građevine
nesete (vaza Planlist br. 1)

[illegible]

Naručilac: PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2
Nekretnina: ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela

T.D. 1975/19



KLINČA SELA,
Detaljni plan uređenja "Središnja Klinča Sela"

3. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

3.1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

Članak 1

- (1) Uvjeti za određivanje namjene površina određenih DPU-om, koje određuju temeljno urbanističko-graditeljsko i prostorno-krajobrazno uređenje te zaštitu prostora su:
principi održivog razvoja;
principi racionalnog, svrsishodnog i razboritog planiranja i korištenja prostora i
pravila urbanističke i prostorno-planerske struke.
- (2) Uvjeti određivanja namjene površina DPU-a određeni su u skladu s postavkama Prostornog plana uređenja Općine Klinča Sela.
- (3) Uređivanje prostora kao što je uređivanje zemljišta, izgradnja građevina, te obavljanje drugih djelatnosti iznad, na ili ispod površine terena na području obuhvata DPU-a može se obavljati isključivo u suglasju s ovim DPU-om, odnosno u suglasju s odredbama koje on donosi (tekstualni i grafički dio).
- (4) Granica obuhvata DPU-a određena je i ucrтана na svim grafičkim listovima DPU-a, a prvenstveno na listu 0.2 i 3.A. Cjelokupna površina zahvata iznosi 4,0332 ha
- (5) Plan se donosi za središnji dio naselja Klinča Sela i sastoji se od tekstualnog i kartografskog dijela. Tekstualni dio sastoji se iz sljedećih poglavlja:
- UVOD
1. POLAZIŠTA
- 1.1. Opis granice obuhvata
- 1.2. Značaj, osjetljivost i posebnost područja u obuhvatu DPU-a
- 1.3. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalne vrijednosti
- 1.4. Prometna, telekomunikacijska, energetska i komunalna opremljenost
- 1.5. Obveze iz planova šireg područja
- 1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora
2. PLAN UREĐENJA PROSTORA
- 2.1 Program gradnje i uređenja površina i zemljišta
- 2.2 Detaljna namjena površina
- 2.3 Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastruktura
- 2.4 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina
- 2.5 Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš
3. ODREDBE ZA PROVOĐENJE
- 3.1. Uvjeti određivanja namjene površina
- 3.2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina
- 3.3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturom mrežom
- 3.4. Mjere za provedbu plana
- 3.5. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš

Kartografski dio Plana sastoji se iz sljedećih priloga:

List 0.1	IZVOD IZ PPUO KLINČA SELA	1:5000
List 0.2	GEODETSKO-KATASTARSKI SNIMAK	1:1000
1	KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA	
List 1	DETALJNA NAMJENA POVRŠINA	1:1000
2	INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE	
List 2.A	PROMET	1:1000

Naručioc: PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančiča 2
Nekretnina: ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela

T.D. 1975/19

KLINČA SELA,
Detaljni plan uređenja "Središnja Klinča Sela"

List 2.B.	TELEKOMUNIKACIJE	1:1000
List 2.C.	PLINOOPSKRBA	1:1000
List 2.D.	ELEKTROOPSKRBA	1:1000
List 2.E.	VODOOPSKRBA	1:1000
List 2.F.	ODVODNJA	1:1000
3	UVJETI GRADNJE	
List 3.A.	PLAN PARCELACIJE	1:1000
List 3.B.	UVJETI GRADNJE	1:1000

3.2. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRADEVNIH ČESTICA I GRADEVINA

Članak 2

(1) Prostorni uvjeti smještaja građevina, veličina i oblik parcela, površine za izgradnju kao i visina gradnje dani su na grafičkim listovima: 3.A. Plan parcelacije i grafičkom listu br. 3.B: Uvjeti gradnje, kao i na priloženoj tablici (Numerički pokazatelji uvjeta gradnje)

IZNANA PARCELE	Površina planirane parcele	Površina onim koja se može graditi	Najveća ukupna površina planirane građevine kat 5 25%	Najveća dozvoljena katnost građevine	Najveća dozvoljena visina građevine (m)	Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti K ₀
	m ²	m ²	m ²	apb	m	apn
1	2	3	4	5	6	7
K3-1	3.252	1.344	1135	(P ₀ +P) ² +1	10,00	1,05
K3-2	2.496	1.221	870	(P ₀ +P) ² +1	8,50	1,05
K3-3	5.008	2.925	1750	(P ₀ +P) ² +1	8,50	1,05
K3-4	2.2743	1.230	960	(P ₀ +P) ² +1	8,50	1,05
K3-5	3.418	1.662	1195	(P ₀ +P) ² +1	8,50	1,05
D6-1	5.755	2.470	2015	(P ₀ +P) ² +2+P ₀	13,50	1,75
D6-2	1.069	161	161	(P ₀ +P) ²	4,50	0,30
zbroj	23.741					

Članak 3

- (1) Veličina građevnih parcela utvrđena je na grafičkom listu 3.A. Plan parcelacije.
- (2) Građenje na parceli utvrđeno je na grafičkom listu 3.B. Uvjeti gradnje koji je sastavni dio ovih odredbi. Izgrađenošću građevne parcele smatra se ukupna površina projekcija svih dijelova građevine na parceli, uključujući sve ukopane i poluukopane građevine. Najveća dozvoljena izgrađenost parcele vidljiva je u priloženoj tablici.
- (3) Visina građevine od kote konačno uređenog terena do vijenca krova ne smije biti veća od utvrđenih visina u priloženoj tablici. Podrum može biti izveden ispod cijele zgrade ili djelomično.
- (4) Krovšte građevine treba biti koso (jednostrešno ili dvostrešno), nagiba krovne plohe 6°-30°. Iznimno se može dozvoliti i izvedba ravnog krova na jednom dijelu građevine. Pokrov ne smije biti svijetle i reflektirajuće boje.
- (5) Građevinska linija za građenje novih građevina utvrđena je na grafičkom listu 3.B.

Naručioc: PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2
Nekretnina: ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela

T.D. 1975/19

KLINČA SELA,
Detaljni plan uređenja "Središta Klinča Sela"

(6) Pješački ulaz u zajednički prostor zgrade (za stanove) treba riješiti sa razine uređenog terena, a za trgovačko-poslovne sadržaje direktno sa javnih prometnih (pješačkih) površina. Kod svake zgrade treba osigurati nesmetani pristup i osobama sa poteškoćama u kretanju i to u vidu pristupnih rampi.

(7) Na području DPU-a, za nove građevine treba osigurati najmanje 1 PM po svakom stanu + dodatni parking za svaki poslovno-trgovačko-ugostiteljski sadržaj u prizemlju zgrade (na 20 m² neto površine 1 PM).

(8) Konstruktivni sustavi građevina, kao i materijal korišten za ispune i za oblogu pročelja može biti i polugotovi proizvod koji se postavlja montažno ili polumontažno. Kod odabira materijala potrebno je voditi računa o konačnom izgledu i otpornosti na atmosferilije. Preporučuje se korištenje razigranih i "razmrvljenih" gabarita građevina kako bi se izgubio osjećaj njihove veličine u okolnom prostoru i krajoliku.

Članak 4

(1) DPU-om nije predviđeno ograđivanje građevinskih parcela, osim privatnih parcela i to isključivo na bočnim i stražnjim rubovima parcela. Na prednjem rubu parcela (regulacijskoj liniji) moguća je postava ograde samo na dijelu koji se nalazi uz privatni dio parcele.

3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM

Članak 5.

(1) Svi infrastrukturni zahvati na području DPU-a moraju se obavljati tako da se prethodnim istraživanjima osigura ispravnost zahvata i onemogući narušavanje kakvoće tala bilo kakvim oštećenjima ili onečišćenjima.

(2) Izgradnja i uređenje planiranih i postojećih prometnica i parkirališta radić će se u suglasju s pravilima sigurnosti u prometu, pravilima tehničke struke, te obvezatno na temelju odgovarajuće tehničke dokumentacije. Parkirališta za potrebe novoplaniranih stambeno-poslovnih zgrada, kao i komunalno-servisnih trebaju se izvesti istovremeno sa gradnjom osnovne građevine i ne smije se izdati uporabna dozvola za predmetne građevine ako planirana parkirališta nisu izvedena i uređena.

(3) Kolni prilaz sa građevinske parcele na javnu prometnicu treba biti prekriven zastorom asfalta ili betona.

Članak 6.

(1) Temeljem članka 10 Zakona o telekomunikacijama (NN 53/94) investitor je dužan za građevinu na građevnoj parceli izgraditi distributivnu telekomunikacijsku kanalizaciju (DTK) za priključak građevine na telekomunikacijsku mrežu, a građevina mora imati telekomunikacijsku instalaciju.

(2) Priključak građevine na sustav vodoopskrbe vrši se preko priključnog cjevovoda od distributivnog cjevovoda do vodomjernog okna.

(3) Otpadne vode građevina internim sustavom odvodnje preko kontrolnog okna upuštaju se u javni sustav odvodnje grada. Na području DPU-a koristi se gravitirajući sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda.

(4) Planirana građevine se priključuju na niskonaponsku mrežu podzemnim energetske kablom od planirane/postojeće trafostanice, odnosno na način propisan od HEP-a, pogon Jastrebarsko.

Članak 7.

(1) Sve mjere zaštite od požara projektirati sukladno hrvatskim propisima. U glavnom projektu, unutar kontrole i osiguranja kvalitete, navesti norme ili propise prema kojima se dokazuje kvaliteta ugrađenih proizvoda i opreme glede zaštite od požara. Ishoditi suglasnost PU Zagrebačke kojom se

Naručilac: PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2
Nekretnina: ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela

T.D. 1975/19

KLINČA SELA,
Detaljni plan uređenja "Središta Klinča Sela"

potvrđuje da su u glavnom projektu predviđene, propisane i posebnim uvjetima tražene mjere zaštite od požara.

4. MJERE ZA PROVEDBU PLANA

Članak 8.

(1) Nakon donošenja ovog DPU-a potrebno je izvršiti katastarski premjer na terenu u svrhu formiranja građevinskih parcela, te tako formiranu parcelu ucrtati u parcelacioni elaborat i u katastarske karte u nadležnom uredu za katastar. Isto se odnosi i na novoizgrađene građevine, a nakon izvedbe prve nadzemne etaže.

(2) Na temelju izvoda iz ovoga DPU-a ne može se započeti s izvođenjem radova na gradnji ili uređenju pojedinih dijelova obuhvata DPU-a, već je potrebno ishoditi građevinsku dozvolu uz prethodnu izradu potrebne tehničke dokumentacije.

5. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 9.

(1) Odlaganje kućnog otpada treba predvidjeti u prostoriji za kratkotrajno odlaganje otpada smještenoj u prizemlju pojedine zgrade, odakle će se organizirano odvoziti na deponiju vozilima komunalne službe. Eventualne kontejnere za organizirano prikupljanje reciklažnog otpada treba staviti izvan same zgrade, u blizini parkirališta.

(2) Mjesto za odlaganje reciklažnog otpada treba popločiti i osigurati što kraći pristup sa javne prometne površine.



Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14
tel/fax: 01/6281-044, mob: 098/1651-701, e-mail: ctb@zg.t-com.hr
OIB: 2897525517

Naručioc: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2**
Nekretnina: **ZEMEJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

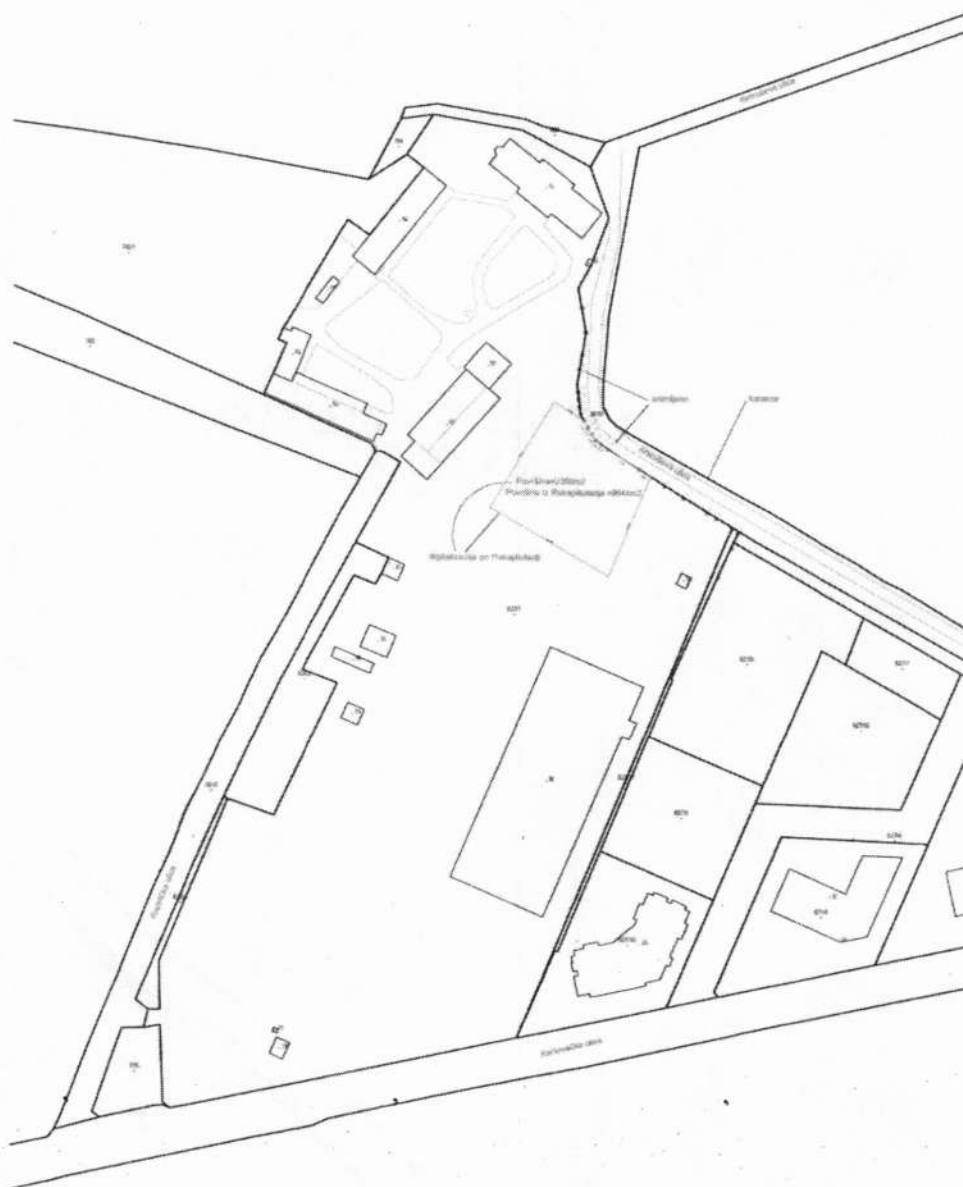
T.D. 1975/19

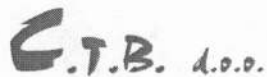
4. GEODETSKA SITUACIJA SA PRIKAZOM K.Č. BR. 4431 (STARA IZMJERA) K.O. KLINČA SELA

Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14
tel/fax: 01/6281-044, mob: 098/1651-701, e-mail: ctb@zg.t-com.hr
OIB: 2897525517

Naručilac: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19





Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14
tel/fax: 01/6281-044, mob: 098/1651-701, e-mail: ctb@zg.t-com.hr
OIB: 2897525517

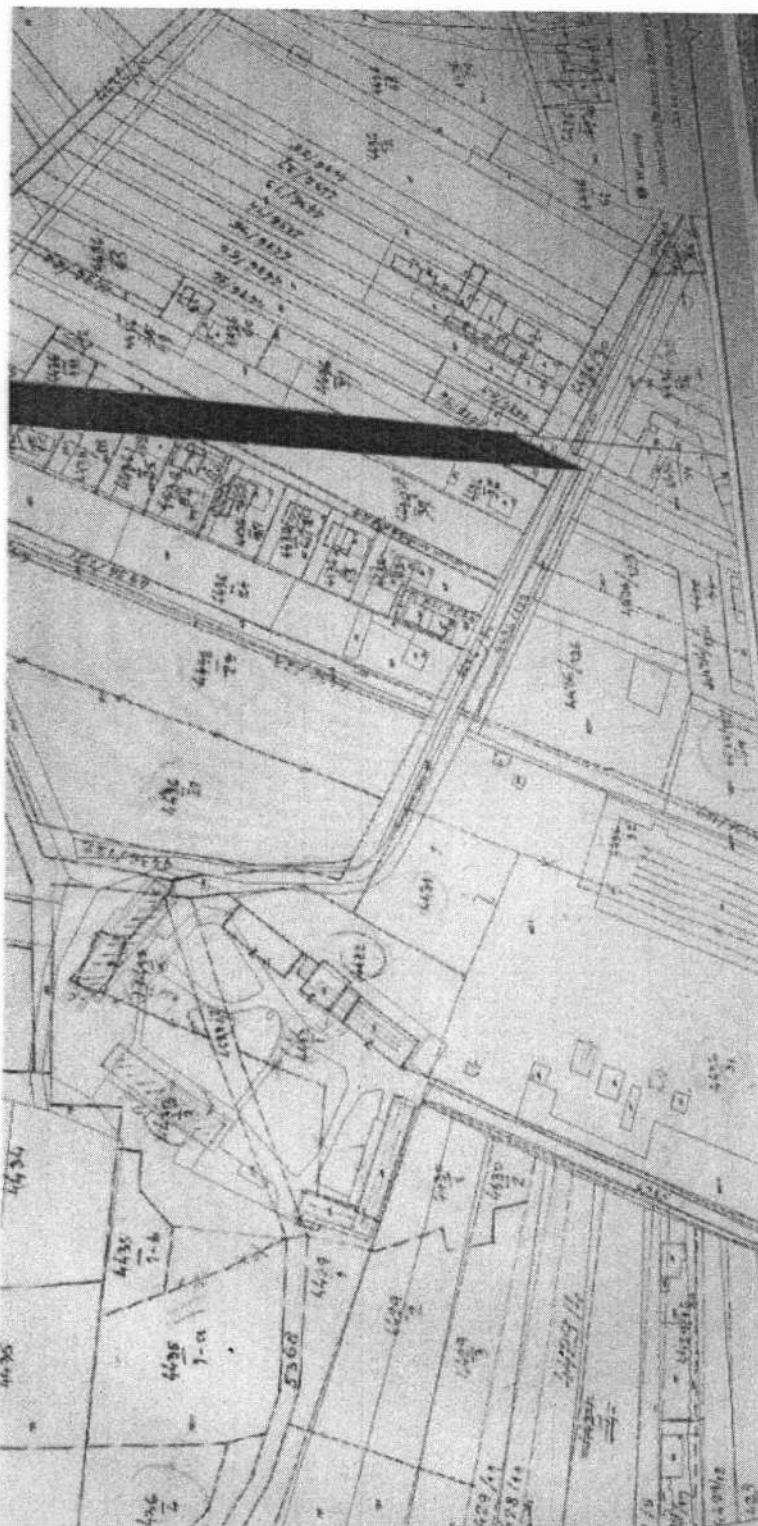
Naručioc: PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Cimermančića 2
Nekretnina: ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela

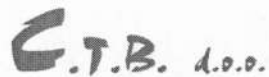
T.D. 1975/19

5. KATASTARSKI IZVADAK ZA K.Č. BR. 4431 (STARA IZMJERA)
K.O. KLINČA SELA

Naručioc: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19





Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14
tel/fax: 01/6281-044, mob: 098/1651-701, e-mail: ctb@zg.t-com.hr
OIB: 2897525517

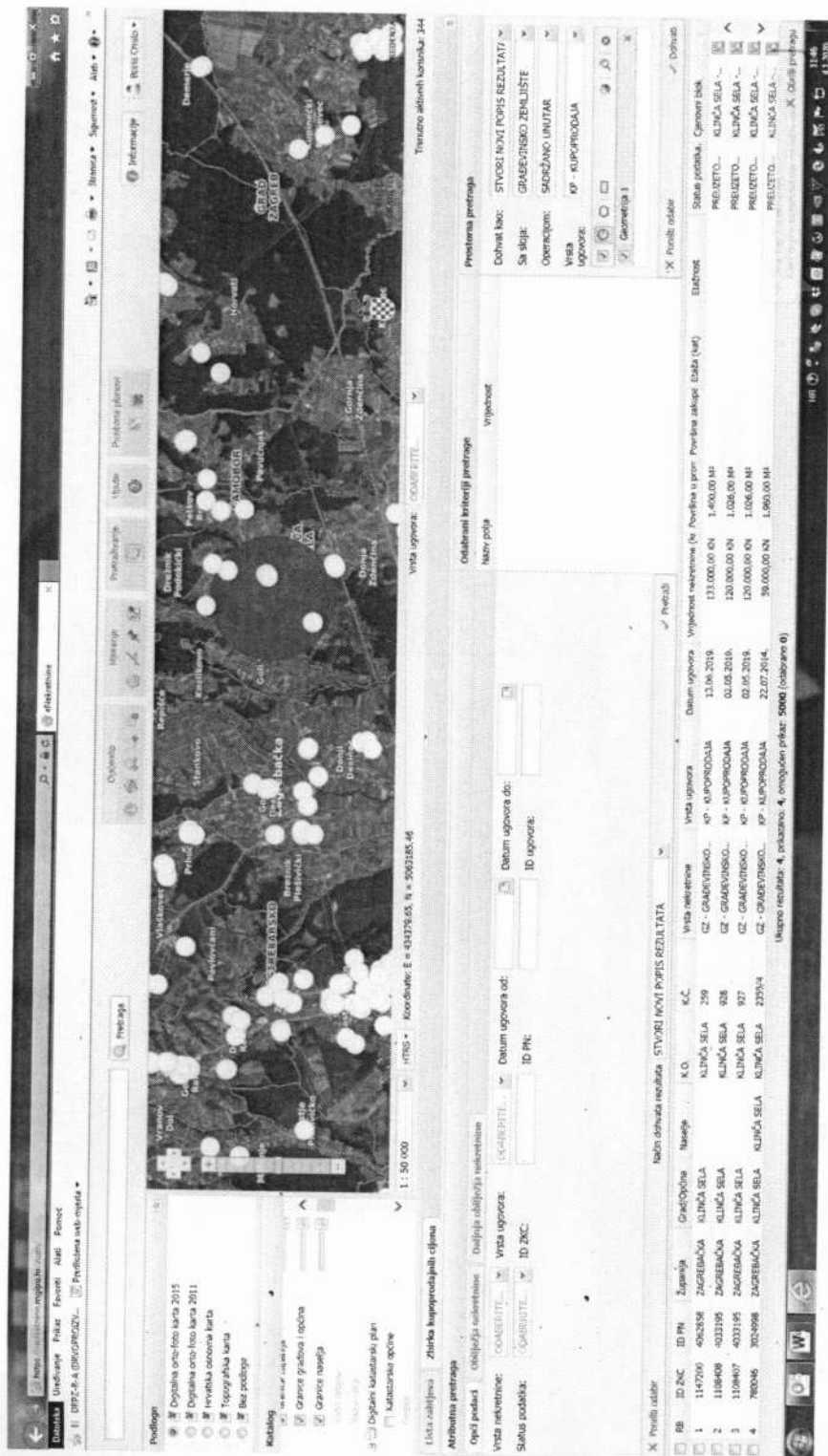
Naručioc: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmijera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19

6. IZVOD IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA NEKRETNINA ZA GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA IZ APLIKACIJE eNekretnine

Naručilac: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19





Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14

tel/fax: 01/6281-044, mob: 098/1651-701, e-mail: ctb@zg.t-com.hr
OIB: 2897525517

Naručioc: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19

C. GRAFIČKI PRILOZI

C.T.B. d.o.o.

Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14
tel/fax: 01/6281-044, mob: 098/1651-701, e-mail: ctb@zg.t-com.hr
OIB: 2897525517

Naručilac: PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 2
Nekretnina: ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela

T.D. 1975/19

1. FOTO DOKUMENTACIJA

C.T.B. d.o.o.

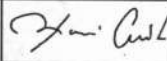
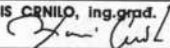
ZA PROJEKTIRANJE I NADZOR

Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14

tel/fax: (01) 6281-044, mob: (098) 1651-701, e-mail: ctb@zg.t-com.hr

Naručilac:	PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančića 3	Tehnički dnevnik:	TD-1975/19
Nekretnina:	ZEMLJIŠTE Klinča Sela k.č. br. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela	Datum:	30.12.2019.
Sadržaj:	FOTO DOKUMENTACIJA	Broj priloga:	1

BORIS CRNILO, ing. građ.
STALNI SUDSKI PROCJENITELJ
ZA GRADITELJSTVO

Izradio:	BORIS CRNILO, ing. građ. stalni sudski procjenitelj za graditeljstvo	
Direktor:	BORIS CRNILO, ing. građ. 	Faza: PROC Strana: 55.

Naručilac: **PROMET-ORKAN d.o.o. Zagreb, Z. Čimermančiča 2**
Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, Klinča Sela, k.č. 4431 (stara izmjera) k.o. Klinča Sela**

T.D. 1975/19

