

29

TRGOVAČKI SUD 6
U ZAGREBU
PRIMLJENO
17-01-2019
poštom — neposredno
U primljeno
pristojba 1002

Nikola Remenar,
stečajni upravitelj
RATHGEBER PLAN d.o.o.
U STEČAJU
ZAGREB



RUDIMENTUM d.o.o.

Zagreb, Vinogradi 39

OIB 07589380708

ELABORAT

Br. 031-2018

PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Zemljište

na z.k.č. br. 3641/6 upisane u z.k.ul. 8255 k.o. Vrapče novo

Adresa:

Oranički odvojak 1, Zagreb



Vlasnici: RATHGEBER PLAN d.o.o., Račkoga 9, Zagreb

Naručitelj: RATHGEBER PLAN d.o.o., Račkoga 9, Zagreb

Zadatak procjene:

Datum obilaska nekretnine:

Datum vrednovanja i kakvoće:

Datum izrade:

Procjena vrijednosti nekretnine – neizgrađenog građevinskog zemljišta

10.12.2018.g.

10.12.2018.g.

14.12.2018.g.

Procjenitelj-sudski vještak:

mr.sc. Melita Bestvina, d.i.g., stalni sudski vještak i procjenitelj, REV

SADRŽAJ:

1. UVOD
 - 1.1. SAŽETAK PROCJENE
 - 1.2. IZJAVA PROCJENITELJA
 - 1.3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE
 - 1.4. ZADATAK PROCJENE
2. IDENTIFIKACIJA I PRAVNI STATUS NEKRETNINE
 - 2.1. STANJE NEKRETNINE U ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM ODJELU
 - 2.2. STANJE NEKRETNINE U DRŽAVNOJ GEODETSKOJ UPRAVI
 - 2.3. DISPOZICIJA NEKRETNINE NA KATASTARSKOM PLANU
 - 2.4. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE
 - 2.5. LOKACIJA NEKRETNINE
 - 2.6. PROMETNA POVEZANOST
 - 2.7. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA I NAMJENA LOKACIJE
3. REZULTATI OČEVIDA I OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE
 - 3.1. OPIS NEKRETNINE I OBILJEŽJA
 - 3.2. FOTOGRAFIJE NEKRETNINE S OČEVIDA
 - 3.3. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
 - 4.1. POJMOVNIK
 - 4.2. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENJIVANJA NEKRETNINE
 - 4.3. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA USPOREDNIM TRANSAKCIJAMA
 - 5.1. INDEKS
 - 5.2. TABLICE IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM
Tablice od 1-5
 - 5.3. POREDBENE NEKRETNINE SA SLIČNIM OBILJEŽJIMA
 - 5.4. RAZDOBLJE IZLOŽENOSTI
6. ZAKLJUČAK
 - 6.1. POREZI
 - 6.2. STRUČNO MIŠLJENJE O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
7. PRIVITAK
 - 7.1. RJEŠENJA O IMENOVANJU TVRTKE I FIZIČKE OSOBE ZA SUDSKOG VJEŠTAKA

1 UVOD

1.1.OPĆI PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU

PODACI O PROCJENI	
Naručitelj procjene:	RATHGEBER PLAN d.o.o., Račkoga 9, Zagreb
Adresa nekretnine:	Oranički odvojak 1, Zagreb
Tip nekretnine, namjena:	Građevinsko zemljište zona
Zemljišno knjižni uložak:	8255 k.o. Vrapče novo
Poduložak:	-
Zemljišno knjižna čestica:	3641/6
Katastarska čestica:	3641/6
Katastarska općina:	Vrapče
Površina nekretnine (m²):	3.084,00
Tržišna vrijednost nekretnine:	6.920.000,00 kn
Ime procjenitelja, broj sudskog ovlaštenja: (stalni sudski vještak) broj sudskog ovlaštenja: (stalni sudski procjenitelj) Naziv tvrtke, broj sudskog ovlaštenja:	mr.sc. Melita Bestvina, d.i.g., REV stalni sudski vještak i procjenitelj Broj: Su – 205/17 od 03.02.2017.g.(Žup.sud Zg) „Rudimentum“d.o.o. Zagreb Broj: Su - 206/7 od 03.02.2017.g.(Žup.sud Zg) Certificate of Recognition REV - RS/NAVS/2021/6 TEGOVA-The European Group of Valuers Associations

Procjenjivana nekretnina:	Zemljište z.k.č. br. 3641/9 upisano u z.k. ul. br 8255 k.o. Vrapče novo
Svrha:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – zemljišta
Procjenitelj:	mr.sc. Melita Bestvina, d.i.g., REV - Recognised European Valuer stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

1.2. IZJAVA PROCJENITELJA:

Ja, potpisana Melita Bestvina, mr.sc., dipl.ing.građ., stalni sudski vještak i procjenitelj po svom najboljem uvjerenju izjavljujem da:

- a) Usluga pružena od strane sudskog vještaka - procjenitelja prema naručitelju **RATHGEBER PLAN d.o.o., Račkoga 9, Zagreb** s postavljenim zadatkom da se procjeni tržišna vrijednost z.k.č.br 3641/6 k.o. Vrapče novo, je izrađena sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene nekretnina i prema priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima (EVS),
- b) Nitko mi nije pružao stručnu pomoć u tijeku izrade ove procjene,
- c) Procjena je izrađena od moje strane kao sudskog vještaka i nepristranog procjenitelja uz korištenje svih dostupnih podataka,
- d) Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene,
- e) Naknada za obavljeno korištenje niti na koji način ne zavisi od zaključka procjene,
- f) Procjena je izrađena sukladno sa etičkim kodeksom koji sam prihvatila još 1987.godine kod prvog imenovanja za vještaka,
- g) Ispunjavam u potpunosti sve uvjete za obavljanje usluge procjene, što je vidljivo iz priloženih rješenja o imenovanju.

U Zagrebu, 14.12.2018.g.

mr.sc.Melita Bestvina, dipl.ing.građ.,REV
stalni sudski vještak i procjenitelj



1.3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

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, 146/08,
38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
Zakon o zemljišnim knjigama
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

Prostorno-planerska dokumentacija

Izvor: Grad Zagreb

1.4. ZADATAK PROCJENE

Temeljem zahtjeva **RATHGEBER PLAN d.o.o., Račkoga 9, Zagreb**, izradila sam procjenu tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta u Zagrebu na kč.br. 3641/6 k.o. Vrapče novo

- Zadatak procjene je izvršiti procjenu vrijednosti predmetnog zemljišta i to na dan 12.12.2018.g. Građevinsko zemljište predstavlja z.k.č.br 3641/6 k.o. Vrapče novo, upisano u katastar na k.č.br. 3641/6 k.o. Vrapče, ukupne površine 3.084,00 m², a prema dostavljenoj dokumentaciji od strane naručitelja i na temelju očevida na licu mjesta.
- Očevid na licu mjesta obavljen je 12.12.2018.g.
- Površina procjenjivanog zemljišta je 3.084,00 m²
- Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine
- Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

2 IDENTIFIKACIJA I PRAVNI STATUS NEKRETNINE

2.1. STANJE NEKRETNINE U OPĆINSKOM SUDU ZAGREB, ZEMLJIŠNOKNJŽNI
ODJEL ZAGREB (E-IZVADAK): BROJ ZK ULOŠKA 8255

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 09.12.2018. 22:52

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-59362/2017
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 8255

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3641/6	EKONOMSKO DVORIŠTE, ORANIČKI ODVOJAK 1			3084	
		UKUPNO:			3084	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 04.06.2014. broj Z-24667/14	
4.1	Temeljem ugovora o zasnivanju prava služnosti od 19. svibnja 2014. i tri izvotka iz sudskog registra 4. lipnja 2014. uknjižuje se pravo stvarne služnosti puta (kolnika) koje se proteže na i obuhvaća 72 m2 kčbr. 3641/13 kao poslužne nekretnine, a koja površina je na skici- kopiji katastarskog plana iz Priloga 1 označena točkama A, B, C, D, E, F, G, H i I za korist kčbr. 3641/6 kao povlasne nekretnine	SLUŽNOST

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 RATHGEBER PLAN D.O.O., RAČKOVA 9, ZAGREB	
1.2	Zaprimljeno 26.01.2017.g. pod brojem Z-4222/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BROJ 7 ST-9178/15-15 20.01.2017	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 09.11.2017.g. pod brojem Z-59362/2017 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. broj 7 St-9178/15 od 07.studen 2017. zabilježuje se prodaja.	na 1 (1.1)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 29.12.2008. broj Z-74430/08 Zabilježuje se odbijeni prijedlog Lidi Hrvatska d.o.o. radi uknjižbe prava vlasništva, diobe nekretnina i provedbe prijavnog lista za zemljišnu knjigu R.N.br.2199/2008.	ZABILJEŽBA

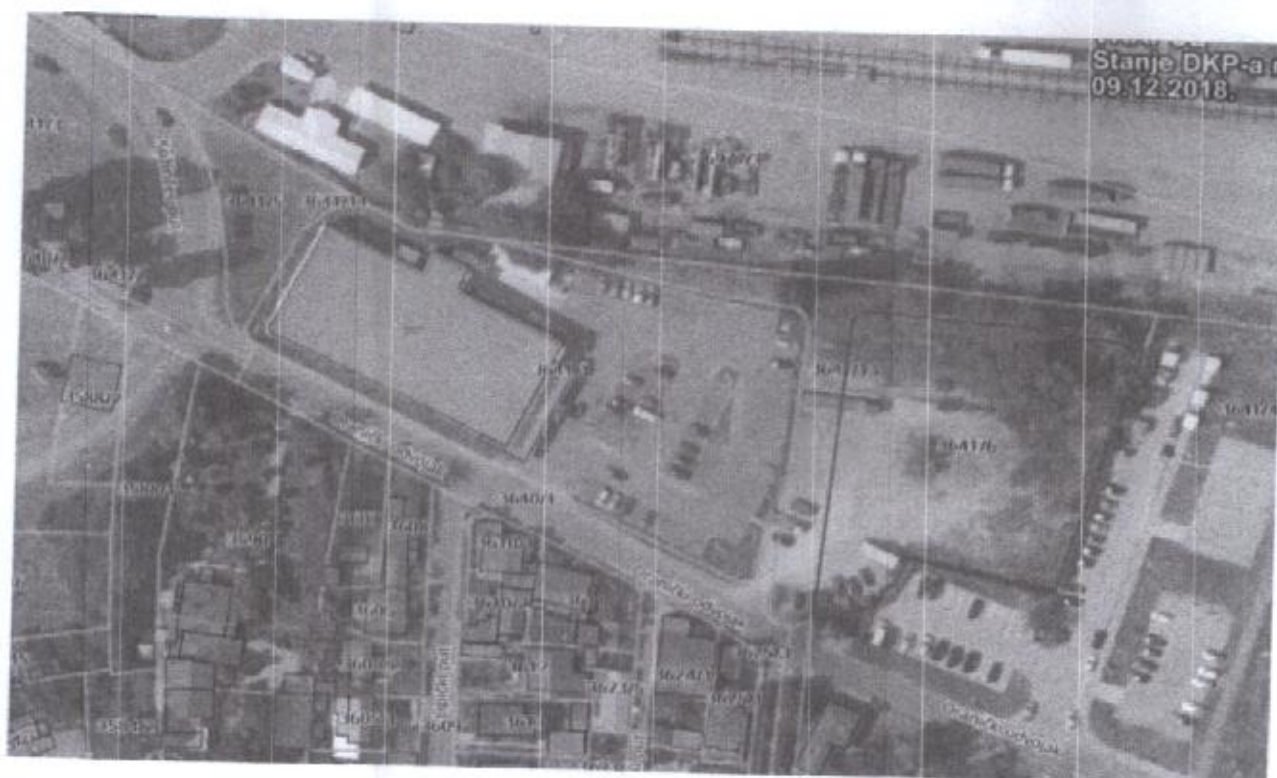
Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 8255C
Teretovnika

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 10.01.2012. broj Z-2687/12 Temeljem ugovora o ustupanju potraživanja od 29.03.2011. aneksa ugovoru o ustupanju potraživanja od 13.12.2011. Sporazuma o utvrđenju visine duga i zasnivanju založnog prava od 13.12.2011. Izvatka iz sudskog registra od 13.12.2011. i uvjerenja od 10.01.2012. uknjižuje se založno pravo radi naplate potraživanja u najvišem iznosu do 622.000,00 EUR u kumskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan isplate, te prema ostalim uvjetima iz Ugovora, aneksa i Sporazuma, za korist: RATHGEBER NORBERT, OIB: 89433659028, SAVEZNA REPUBLIKA NJEMAČKA, 55232 ALZEY, KURT SCHMACHERSTR. 15	622.000,00 EUR	
2.			
2.1	Zaprimljeno 15.07.2015. g. pod brojem Z-28092/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. OVR-7618/15-2 09.07.2015. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 899.763,79 kuna sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 2. listopada 2014. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište po eskontnoj stopi Hrvatske Narodne Banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećano za pet postotnih poena BRČIĆ MIRJANA, OIB: 72246936443, TRG STJEPANA RADIĆA 8, 10410 VELIKA GORICA	899.763,79 KN	
2.2	Zaprimljeno 15.07.2015. g. pod brojem Z-28092/2015 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		ZABILJEŽBA na 2.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.12.2018.

2.2. STANJE NEKRETNOSTI U DRŽAVNOJ GEODETSKOJ UPRAVI



2.3. DISPOZICIJA NEKRETNINE NA KATASTARSKOM PLANU

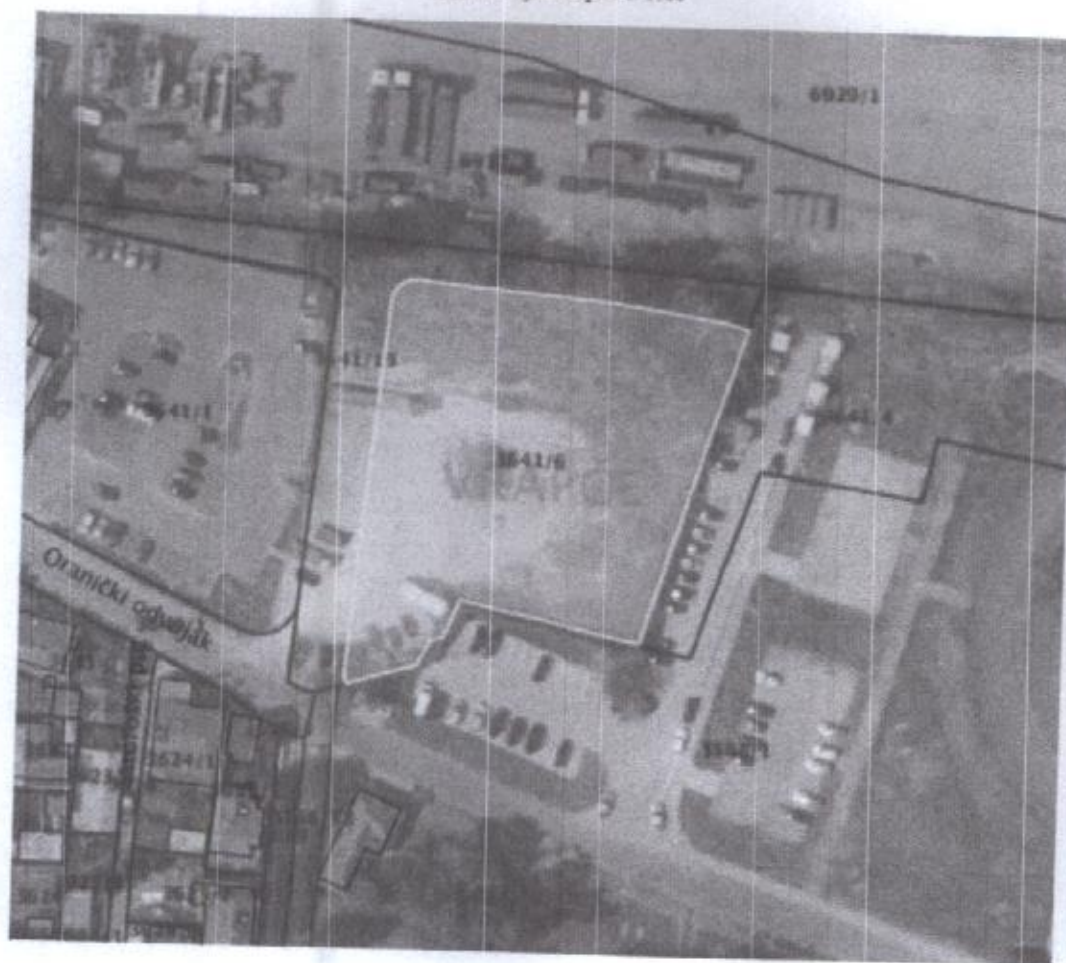
k.č.br. 3641/6 k.o. Vrapče



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA Približno mjerilo upisa 1:1000



Datum ispisa: 10.12.2018

Izvor: www.katastar.hr

2.5. LOKACIJA NEKRETNINE

Predmetno zemljište nalazi se u zapadnom dijelu grada Zagreba u naselju s obiteljskim kućama i zgradama uz trgovinu LIDL i policijsku stanicu.

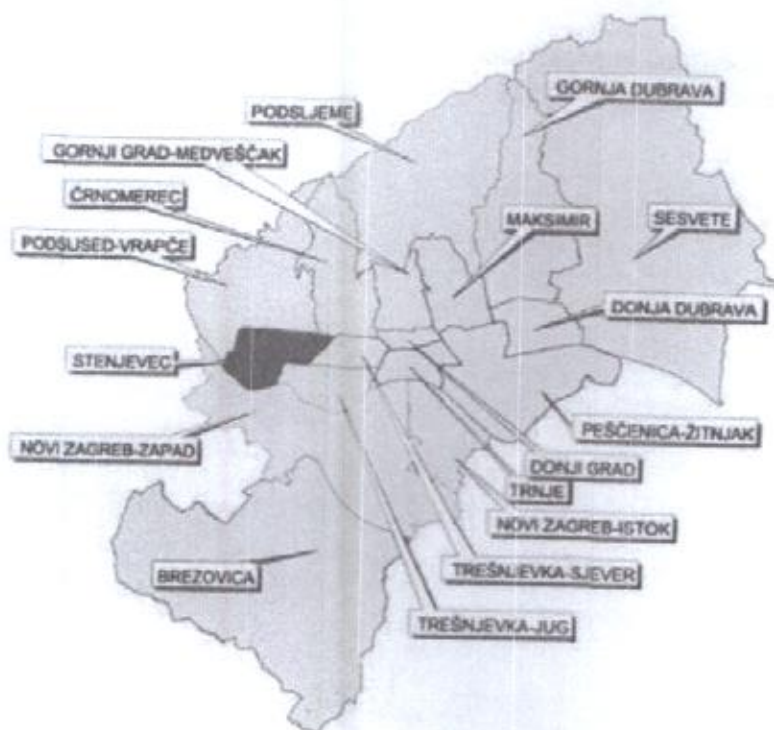
Lokacija nekretnine je dobro pozicionirana u odnosu na pristup važnijim gradskim prometnicama i javnom gradskom prijevozu.

GRADSKA ČETVRT STENJEVEC

Smještaj na prostoru Grada Zagreba

Smještena je na zapadnom dijelu grada Zagreba, sjeverno od rijeke Save i južno od željezničke pruge Zagreb-Ljubljana. U smjeru istok-zapad proteže se od Zagrebačke ceste do Škorpikove ulice.

Graniči s gradskim četvrtima Podsused – Vrapče i Črnomerec na sjeveru, Trešnjevka – sjever na istoku, Trešnjevka – jug na jugoistoku i Novi Zagreb – zapad na jugu, na Savi.



Površina: 1.218,01 ha (12,180 km²)

Stanovništvo prema popisu 2001.

- ukupan broj

41.257 stalnih stanovnika

- prosječna dob stanovnika

35,8 godina

- gustoća naseljenosti

3.161 stanovnik/km²

- broj kućanstava

13.620

- broj stanova

14.985

Broj stanovnika prema popisu 2011.: 51.390

2.4. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNOSTI



Izvor: www.googlemaps.hr

Osnovna obilježja prostora i urbaniteta

Prostor Gradske četvrti u cijelosti je nizinski, na jugu naslonjen na lijevu obalu Save. Tu se u Savu ulijevaju otvoreni donji tokovi podsljemenskih potoka Dubravica, Medpotoki, Vrapčak i Kustošak.

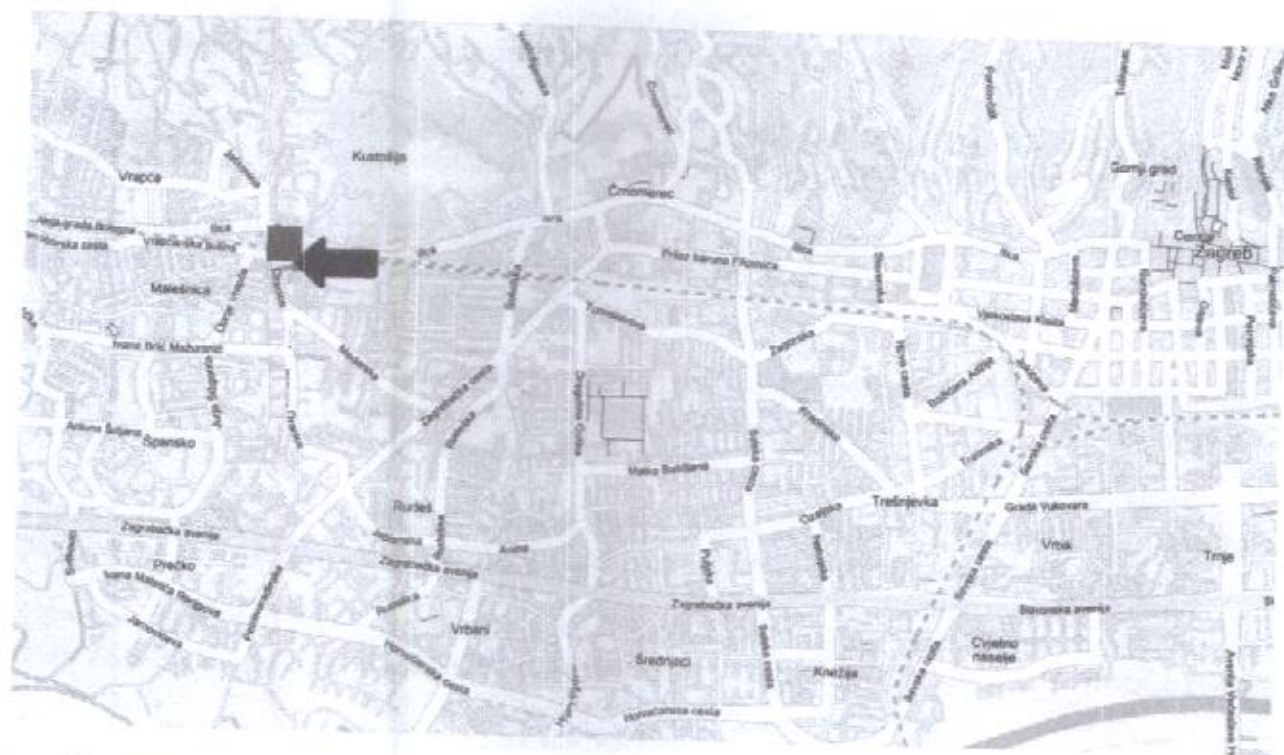
Dvije su trećine područja Četvrti urbanizirane. Istočni je dio područja pretežito stambenog karaktera, a na sjeverozapadnom prevladavaju gospodarski sadržaji, donedavno oni tipično industrijski, a u novije vrijeme sve više trgovački i uslužno-obrtnički.

Južni dio Četvrti (Stara loza), osim Savske opatovine, uglavnom nije nastanjen. Tu prevladavaju poljoprivredne površine s vodocrpilištem i šumom uz savski nasip.

Izvor: zagreb.hr (službene stranice općine grada Zagreba)

2.6. PROMETNA POVEZANOST

Prometna povezanost lokacije zemljišta s centrom grada i svim važnijim sadržajima je dobra obzirom da je zemljište u neposrednoj blizini autobusne stanice, a postoji i željeznička postaja na udaljenosti od cca.500 m. Udaljenost do centra grada Zagreba je 6 km.



Izvor: <https://mao.hak.hr>

2.7. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA I NAMJENA LOKACIJE

Na temelju pročišćeniog teksta Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07), Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09), Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) i Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u kojima je utvrđeno vrijeme njihova stupanja na snagu.

1.2.4. Gospodarska namjena (proizvodna, poslovna, trgovački kompleksi i ugostiteljsko - turistička) - G

Članak 13.

Površine gospodarske namjene određene su za:

-proizvodnu namjenu

-poslovnu namjenu

K1- trgovačke komplekse

K2-ugostiteljsko-turističku namjenu

T-površine na kojima su moguće sve gospodarske namjene

G

Na površinama proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene, te na površinama za trgovačke komplekse, smještaju se gospodarski sadržaji koji ne smetaju gradskom okolišu.

Proizvodna namjena - I su industrijski, obrtnički, zanatski, gospodarski pogoni svih vrsta uključivo i željeznički tehničko-putnički kolodvor u Vukomercu, skladišni prostori, poslovne, upravne, uredske i trgovačke građevine.

Odredbom članka 7. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3. iza riječi: "vrsta" dodane su riječi: "uključivo i željezničku tehničku putnu stanicu u Vukomercu".

Odredbom članka 8. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 3. riječi: "željezničku tehničku putnu stanicu" zamijenjene su riječima: "željeznički tehničko-putnički kolodvor".

Poslovna namjena - K1 su poslovni, upravni, uredski, trgovački i uslužni sadržaji, gradske robne kuće, proizvodnja bez negativnog utjecaja na okoliš, komunalno-servisni i prateći skladišni prostori, hoteli.

Odredbom članka 7. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 4. ispred riječi: "hoteli" riječ: "poslovni" je brisana.

Na površinama proizvodne namjene (I) i poslovne namjene (K1) mogu se graditi i:

- prodavaonice, izložbeno - prodajni saloni i slični prostori i građevine;
- ugostiteljske građevine i građevine za zabavu;
- prometne građevine, javne garaže, sportske građevine i površine i rasadnici;
- uredski prostori, istraživački centri i građevine javne i društvene namjene i drugi sadržaji koji upotpunjuju osnovnu namjenu;
- benzinske postaje.

Iznimno, na prostorima određenima za malo poduzetništvo moguće je graditi najviše jedan stan na jednoj građevnoj čestici, isključivo u sklopu poslovne građevine.

Iznimno na prostoru zone K1 na Kajzerici, istočno od željezničke pruge omogućuje se gradnja kompleksa URIHO, što uključuje polivalentni rehabilitacijski centar i proizvodni pogon, dom za osobe s invaliditetom, te ostale prateće sadržaje, a na preostalom dijelu zone K1 - gradskoga projekta istočno od planirane prometnice, sjeverno od Avenije Dubrovnik i zapadno od Zagrebačkog velesajma, omogućuje se gradnja i stambenih i stambeno-poslovnih građevina.

Odlukom članka 7. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) na kraju stavka 7. točka je zamijenjena zarezom i dodane su riječi: "a na preostalom dijelu zone K1 - gradskoga projekta istočno od planirane prometnice, sjeverno od Avenije Dubrovnik i zapadno od Zagrebačkog velesajma, omogućuje se gradnja i stambenih i stambeno-poslovnih građevina."

Odlukom članka 8. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) stavak 7. je izmijenjen.

Trgovački kompleksi - K2 su veliki trgovački centri i veliki trgovački pogoni koji bitno utječu na urbanistički razvoj svojom vrstom, položajem i opsegom.

Na površinama trgovačkih kompleksa (K2) mogu se graditi i sve građevine poslovne namjene (K1).

Iznimno, na području prostora Blato - Lanište omogućuje se gradnja i stambeno - poslovnih građevina.

Ugostiteljsko-turistička namjena - T su hoteli, izletišta, moteli, ugostiteljske i sportske građevine, kongresni centri i sl.

Iznimno, u zoni gospodarske namjene jugoistočno od sajma automobila u Jakuševcu do zatvaranja odlagališta Prudinec omogućuje se gospodarenje otpadom sukladno odredbama plana višeg reda.

Iznimno, u visokokonsolidiranim područjima utvrđenim ovom odlukom u zonama K1 omogućava se gradnja i/ili smještaj sadržaja javne i društvene namjene kao isključive namjene.

Odlukom članka 8. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) iza stavka 11. dodani su stavci 12. i 13.

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

Opća pravila:

- uređenje cjelina, vrijednih građevina i zelenih površina te komunalne opreme;
- dovršetak prostora novom gradnjom i uređenje otvorenih površina u funkciji osnovne namjene;
- u svim namjenama omogućuje se gradnja više građevina na jednoj građevnoj čestici;
- na površinama javne i društvene, gospodarske, sportsko-rekreacijske, posebne namjene te na površinama infrastrukturnih sustava i groblja ograde se mogu graditi i više od 1,50 m radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja;

- omogućuje se zadržavanje postojećih građevina kojih namjena nije u skladu s planiranom namjenom i njihova rekonstrukcija u postojećim gabaritima bez mogućnosti povećanja;
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode, na kulturnim dobrima i na nalazištima strogo zaštićenih i ugroženih biljnih vrsta na ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke;
- obvezno je uređenje prostora prema: UPU proširenje groblja Mirogoj, UPU Groblje Miroševac - jug i UPU Groblje Miroševac - istok, UPU Groblje Sv. Klara, UPU Groblje Čučerje, UPU Groblje Šestine, UPU Groblje Stenjevec, UPU Groblje Jakuševac, UPU Termalno kupalište Blato.

Detaljna pravila

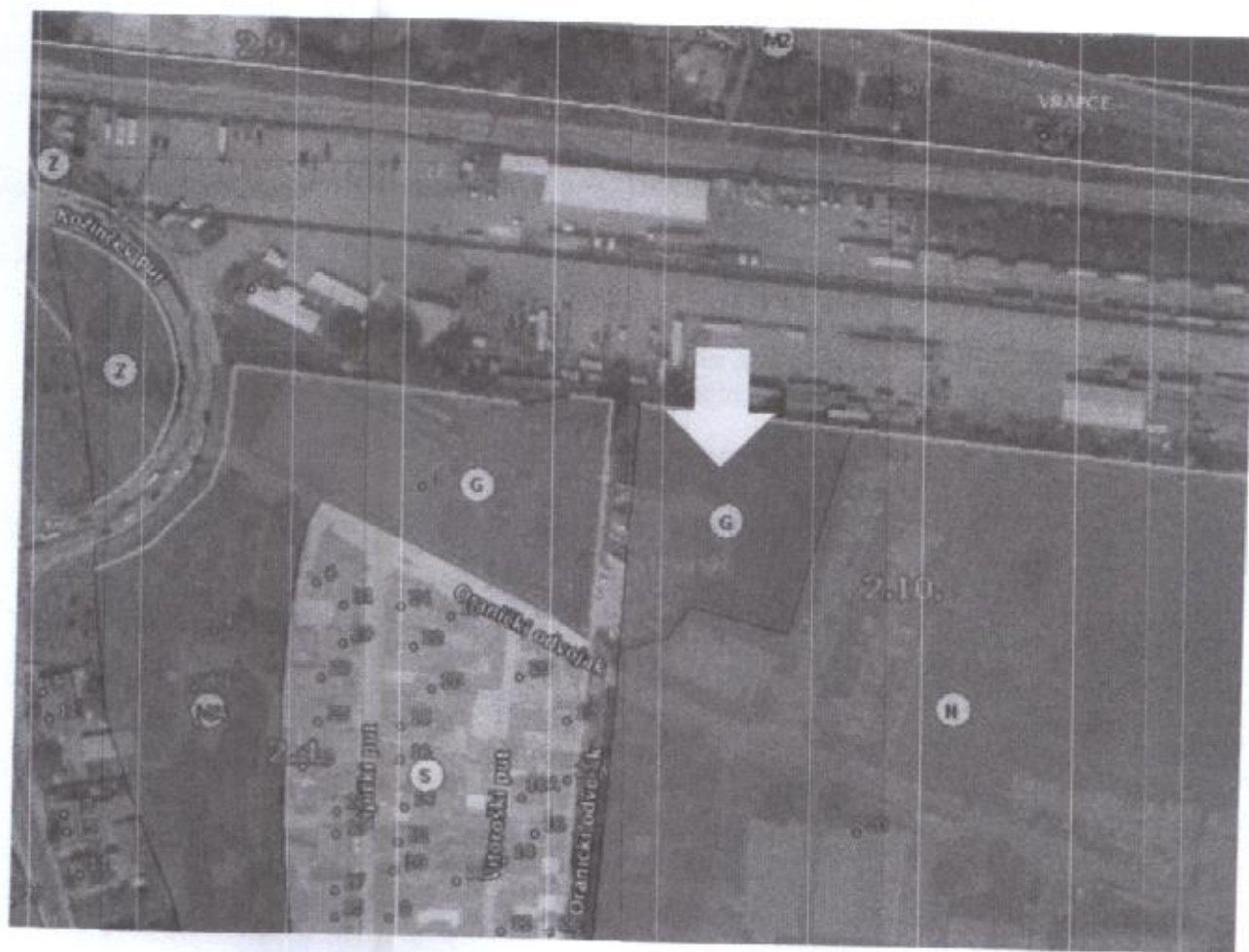
a) javna i društvena namjena:

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

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

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

- arhitektonska kompozicija i oblikovanje građevina moraju biti primjereni karakteru zone, osobito na potezima uz gradske avenije koji definiraju ulaz u grad;
- prigodom prenamjene (restrukturiranja) i promjene prostorne organizacije većih postojećih radnih kompleksa moguća je prenamjena dijela ili cjeline u različite prostore uredskog poslovanja, trgovine, kulture, znanosti, zabave, rekreacije i hotele; na lokacijama postojećih industrijskih pogona mogu se smjestiti i trgovački centri koji moraju biti prilagođeni urbanom prostoru tipologijom i ponudom "gradske robne kuće" (trgovački kompleksi K2 su isključeni), te s parkiralištem na površini terena koje osigurava najviše trećinu potreba za parkiranjem (ostatak potrebnih PGM-a podzemno ili u sklopu građevine); eventualno, dijeljenje na manje cjeline moguće u skladu s propozicijama za gradnju novih i rekonstrukciju postojećih građevina, uz uvjet da se ne može graditi na uređenim zelenim površinama;
- iznimno, na prostoru zone planske oznake I. u Vukomercu, omogućuje se gradnja tehničko-putničkog kolodvora prema detaljnim pravilima za infrastrukturne sustave ovog članka;
- iznimno, na prostorima određenima za malo poduzetništvo (Servisna zona Retkovec, Savica - Šanci i Melištica) najmanja površina građevne čestice je 500 m², a najveća 3.000 m²; najveća visina građevine je četiri nadzemne etaže, pri čemu je četvrta etaža potkrovlje bez nadozida; na istoj građevnoj čestici moguće je planirati jedan stan najveće bruto stambene površine do 150 m²; ostalo prema detaljnim pravilima;
- iznimno, za novu gradnju u zonama poslovne namjene uz Ulicu Republike Njemačke, Heinzelovu, Slavonsku aveniju, Ulicu grada Gospića i Aveniju V. Holjevca najmanje je visine pet nadzemnih etaža, ostalo prema detaljnim pravilima;
- iznimno u zoni gospodarske namjene dio Perjasičke ulice, dio produžene Hermanove ulice, dio Sisačke ceste I. odvojka i dio Saljske ulice određen je za malo poduzetništvo, namjene pretežno uslužne djelatnosti, najmanja površina parcele 350 m²; najveća visina građevine je četiri nadzemne etaže. Na istoj građevnoj čestici moguće je planirati jedan stan najveće bruto površine 150 m², najmanja udaljenost od međe h/2, iznimno 1,0 m, ostalo prema detaljnim pravilima;
- iznimno, za gradnju građevine Zagreb arene u prostoru planske namjene oznake K2 u Laništu, drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;
- iznimno, na preostalom dijelu površine u području prostora Blato - Lanište, prema lokalnim uvjetima Zavoda za prostorno uređenje Grada Zagreba, omogućuje se gradnja stambeno-poslovnih, javnih i društvenih građevina i viših od devet nadzemnih etaža bez obaveze primjene članka 101. ove odluke, te trgovačkog centra, s tim da je najveća izgrađenost građevne čestice 60%; najveći kin je 2,2 za sve namjene; a najmanji prirodni teren 15%;
- iznimno, između Zagrebačke avenije i Ulice hrvatskih branitelja, prema grafičkom prikazu, omogućuje se najveća izgrađenost građevne čestice 70% i najveće kin 2,2, ostalo prema detaljnim pravilima;
- iznimno, na lokaciji zatvorenih industrijskih krugova u Jankomiru, Borongaju i Fallerovom šetalištu prema grafičkom prikazu, omogućuje se najveća izgrađenost građevne čestice 70%, najveće kin 2,2 i rješenje priključka građevne čestice na prometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti osim za gradnju visoke građevine, ostalo prema detaljnim pravilima;
- iznimno na prostoru zone K1 na Kajzerici, istočno od željezničke pruge omogućuje se gradnja kompleksa URIHO-a, što uključuje polivalentni rehabilitacijski centar i proizvodni pogon, dom za osobe s invaliditetom, te ostale prateće sadržaje, a na preostalom dijelu zone K1 - gradskoga projekta istočno od planirane prometnice, sjeverno od Avenije Dubrovnik i zapadno od Zagrebačkog velesajma, omogućuje se gradnja i stambenih i stambeno-poslovnih građevina;
- iznimno, za gradnju građevina javne i društvene namjene na prostoru Kozari puteva, unutar zone K1, lokacijski uvjeti nisu propisani, obvezna je provedba javnog natječaja;
- na prostoru gospodarske namjene jugoistočno od sajma automobila u Jakuševcu gradnja i uređenje na temelju provedbe javnog natječaja;
- iznimno, na istom prostoru omogućuje se građenje komunalnih građevina i uređaja infrastrukturnog sustava u svrhu realizacije Plana gospodarenja otpadom u gradu Zagrebu, prema detaljnim urbanim pravilima za infrastrukturne sustave određene u ovome članku, a bez obaveze provedbe procedure određene u članku 99. i članku 101. ove odluke.



Izvor: Grad Zagreb

U prilogu elaborata nalazi se Lokacijska Informacija.

3 REZULTATI OČEVIDA I OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

3.1. OPIS NEKRETNINE

Na očevidu smo izašli na predmetno građevinsko zemljište.

Površina predmetnog zemljišta je 3.084,00 m².

Pristupili smo na parcelu s asfaltirane ceste.

Zemljište je obraslo travom, nepravilnog oblika, teren zemljišta je ravan i prikladan je za gradnju. Na zemljištu, predmetnom i okolnim parcelama su trgovina LIDL, policijska postaja, zemljišta i obiteljske kuće.

Građevno zemljište je u neposrednoj blizini urbanih sadržaja sa svim priključcima komunalne infrastrukture: električna energija, vodovod, plinovod, telefonska mreža, kanalizacija, što predstavlja veliku prednost na ostalim građevinskim zemljištima koja nisu locirana unutar izgrađenih zona.

Nemamo podataka o eventualnoj kontaminaciji tla u blizini procjenjivane nekretnine.

Površina parcela:

z.k.č.br. 3641/6 k.o. Vrapče novo

Ukupna površina: 3.084,00 m²

Ova površina utvrđena je na temelju stanja upisanog u zemljišnim knjigama. Stanje u zemljišnoj knjizi i katastru je usklađeno.

3.2. FOTOGRAFIJE NEKRETNINE S OČEVIDA (29.11.2018.)







3.3. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

CIJENE GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA

Autor: Ivana Beljan | Datum: 13 rujna 2018 | Kategorija: Cijene nekretnosti, Cijene zemljišta, Statistike cijena, Tržište nekretnosti

Analiza oglasa za prodaju građevinskih zemljišta koja su tijekom kolovoza oglašavana na Crozilla.com pokazala je kako su se prosječne tražene cijene njihovih kvadrata kretale od 13 eura do 174 eura.

Najviše oglašavane cijene kvadrata građevinskih zemljišta zabilježene su na krajnjem jugu, odnosno na području Dubrovačko-neretvanske i Splitsko-dalmatinske županije.



cijene-građevinskih-zemljišta-Crozilla-08-2018

Prosječne tražene cijene građevinskih zemljišta oglašavanih tijekom kolovoza 2018. na Crozilla.com

Ovisno o lokaciji, položaju, infrastrukturi te drugim čimbenicima, cijene građevinskih zemljišta kretale su se već od jednog eura po kvadratnom metru, a tako niske vrijednosti obično su imale ona na manje atraktivnim lokacijama, nerijetko bez pristupnih cesta i infrastrukture, odnosno na područjima gdje je i inače slabija potražnja za kupnjom zemljišta, ali i drugih nekretnosti.

Najviše cijene zabilježene su na dobrim lokacijama, na područjima iznimne potražnje poput središta gradova ili ona uz more, ukoliko je pritom riješena i infrastruktura ili, pak, postoji već gotov projekt za izgradnju nekretnosti na tom zemljištu – kvadrati takvih zemljišta mogu doseći iznose veće i od 1000 eura.

Po prosječnoj cijeni od 174 eura po kvadratnom metru oglašavana su tijekom kolovoza na oglasniku Crozilla.com građevinska zemljišta na području Dubrovačko-neretvanske županije, a u usporedbi s prošlom godinom, njihove su vrijednosti porasle za 8,1 posto.

U Splitsko-dalmatinskoj županiji za kvadratni se metar građevinskih zemljišta u prosjeku tražilo 150 eura što je 5,6 posto više nego lani.

Tek 0,8 posto više cijene nego u istom mjesecu prošle godine, zabilježene su na području Šibensko-kninske županije gdje se u kolovozu za kvadrat u prosjeku tražilo 127 eura.

Pad u visini od 0,8 posto zabilježen je na području Zadarske županije u kojoj je, prema podacima oglasnika Crozilla.com, prosječna tražena cijena u prosjeku iznosila 120 eura.

Primorsko-goranska županija na godišnjoj razini bilježi pad vrijednosti od 5,2 posto, pa su cijene tamošnjih građevinskih zemljišta oglašavane po 91 euro po kvadratnom metru.

Godišnji pad cijena zabilježen je i u županiji Istarskoj u kojoj se za kvadratni metar u prosjeku tražilo 68 eura što je 4,2 posto manje nego lani.

Podaci oglasnika Crozilla.com pokazali su kako su prosječne tražene cijene građevinskih zemljišta u Ličko-senjskoj županiji tijekom kolovoza bile jednake kao i u istom mjesecu lani, a oglašavane su po 46 eura po kvadratu.

Najskuplja građevinska zemljišta na kontinentalnom području oglašavana su putem Crozilla.com na području Zagreba gdje se za kvadratni metar u prosjeku tražilo 129 eura, što je 2,3 posto manje nego lani. U njegovoj okolini, točnije u

Zagrebačkoj županiji cijene su osjetno niže nego u glavnom gradu. Prosječna cijena građevinskih zemljišta tijekom kolovoza tamo je iznosila 42 eura po kvadratnome metru, a taj je iznos, u odnosu na isti mjesec prošle godine, 4,5 posto manji.

U Osječko-baranjskoj županiji građevinska su zemljišta oglašavana po cijeni od 58 eura po kvadratnome metru što je 3,6 posto više nego lani. Brodsko-posavska županija u kolovozu, prema podacima oglasnika Crozilla.com, ne bilježi promjenu cijene, a za tamošnji se kvadratni metar u prosjeku tražilo 36 eura.

Po cijeni kvadrata od 31 euro oglašavana su u kolovozu građevinska zemljišta na području Međimurske županije, dok su za 1 euro jeftinije od tamošnjih oglašavana u županiji Bjelovarsko-bilogorskoj.

Godišnji porast cijena građevinskih zemljišta u visini od 4,3 posto, prema podacima oglasnika Crozilla.com, zabilježen je u Varaždinskoj županiji gdje se za kvadratni metar u prosjeku tražilo 24 eura.

Prosječna tražena cijena građevinskih zemljišta u visini od 16 eura po kvadratu tijekom kolovoza je oglašavana na području Krapinsko-zagorske i Koprivničko-križevačke županije.

U Karlovačkoj je županiji tražena cijena građevinskih zemljišta u prosjeku iznosila 14 eura po kvadratnome metru, dok je u Sisačko-moslavačkoj bila za jedan euro niža.

Stranci traže zemljišta na moru

Zagreb, Kaštela, Poreč, ali i Zadarska županija – područja su u kojima se tijekom kolovoza na oglasniku za nekretnine Crozilla.com najviše pretraživala ponuda građevinskih zemljišta.

Potencijalni strani kupci, koji su u najvećem broju dolazili iz Srbije, Švedske, Švicarske, Austrije i Njemačke, najveći su interes pokazali za zemljištima koja se prodaju u Poreču, na Viru i Malom Lošinju.

Izvor: Crozilla.com

4 ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. POJMOVNIK

DEFINICIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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.

Tržišna vrijednost određene nekretnine je ona vrijednost koju je nekretnina postiže na slobodnom tržištu nekretnina. Samo je ona procjena tržišne vrijednosti realna, koja svoju potvrdu sa manjim odstupanjem i u kraćem vremenskom razdoblju potvrdi uspješnom prodajom.

Treba naglasiti da sve vjerodostojne procjene tržišne vrijednosti polaze od pretpostavke da je nekretnina vlasnički čista, uredno provedena u zemljišnim knjigama i da je vlasnik u urednom posjedu nekretnine. Svaka pravna zapreka u tom smislu bitno umanjuje trenutnu vrijednost nekretnine.

DEFINICIJA KOMPARATIVNE/POREDBENE METODE PROCJENJIVANJA NEKRETNINE

Poredbena metoda (The Sales Comparison Approach), **komparativna metoda**, **metoda tržišnoga uspoređivanja**, **metoda uspoređivanja vrijednosti** podrazumijeva usporedbu procijenjene vrijednosti nekretnine s postignutom cijenom pri kupoprodaji slične nekretnine u relativno bliskom razdoblju. Ta se metoda može primjenjivati vrlo uspješno u uvjetima razvijenoga tržišta nekretninama na kojem dolazi do čestih transakcija i uz uvjet dostupnosti podataka o sklopljenim kupoprodajnim ugovorima.

Procjenitelj treba uzeti u obzir razlike koje postoje između nedavno prodane nekretnine i one za koju je potrebno izvršiti procjenu. Te razlike povećavaju ili umanjuju odnos između cijene prodane nekretnine i procijenjene vrijednosti druge nekretnine. Da bi se ova metoda uspješno primijenila, potrebno je da između uspoređivanih nekretnina ima više sličnosti nego razlika.

Usporedive nekretnine su takve nekretnine koje se vezano uz okolnosti od utjecaja na vrijednost nekretnine u velikoj mjeri preklapaju. Odstupajuće značajke nekretnine i promjene u tržišnim okolnostima uzimaju se u obzir prema veličini utjecaja na vrijednost pomoću dodataka ili odbitaka.

Za usporedbu služe kupovne cijene koje su postignute u poslovnim transakcijama u vremenskoj blizini datuma vrednovanja u usporedivim područjima. Ako su ugovorene prije ili nakon datuma vrednovanja, odstupanja se u poslovnim transakcijama u dotičnim područjima uzimaju u obzir pomoću dodataka i odbitaka. Kupovne cijene za koje se može pretpostaviti da su na njih utjecale neobične okolnosti ili osobne okolnosti ugovornih stranaka, mogu se za usporedbu koristiti samo ako se utjecaj tih okolnosti može izraziti u vrijednosti i ako se kupovne cijene mogu korigirati za odgovarajuće iznose.

Da bi usporedna metoda bila što učinkovitija, dobro je, ako je to ikako moguće, imati uvid u što više usporednih, sličnih nekretnina odnosno u ostvarenu cijenu i uvjete kupoprodaje. Poteškoću u primjeni ove metode može predstavljati nedostatak podataka o ostvarenim kupoprodajama nekretnina jer kod nas još nema pravih burza nekretnina. Ipak i kod nas već postoje određene asocijacije koje okupljaju na primjer posrednike u kupoprodaji nekretnina te objavljuju kretanje cijena stanova primjerice u pojedinim gradovima, područjima i slično, a određenu ulogu u tome pravcu imaju i sredstva javnoga priopćavanja, poglavito dnevni tiskani mediji.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Vrsta i mjera građevinskog korištenja

Prema čl.11 Pravilnika o metodama procjene nekretnine određeno je da u slučaju da dopuštena mjera korištenja okolnog zemljišta redovito odstupa u odnosu na procjenjivanu katastarsku česticu, mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici. Predmetno je zemljište 1.kategorije.

Pri utvrđivanju mjere građevinskog korištenja u pravilu se uzima najveća dopuštena iskoristivost ako je ona u okolišu stvarno moguća. Ukoliko mjera građevinskog korištenja nije propisana u prostornom planu, mjerodavna je građevinska iskoristivost u neposrednom susjedstvu (interpolacija).

Obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost nekretnine (obilježja nekretnine)

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine (obilježja nekretnine) jesu pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površina, prava i tereti koji utječu na vrijednost, doprinosi i priključci, akti o gradnji, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine.

Kategorija zemljišta:	Kategorija zemljišta utvrđuju se prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Prema tome, a sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13) i prema prostornim planovima, zemljište je I kategorije prema spremnosti za gradnju, a sve prema tablici iz Priloga 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.
Namjena lokacije.	Prema namjeni površina lokacija pripada Gospodarskoj namjeni (G)
Prava i tereti koji utječu na vrijednost:	To su pravo građenja, služnosti, prava korištenja, ograničenja gradnje kao i obveze koje proizvode ugovori o zakupu i najmu;
Doprinosi i priključci:	Doprinosi se odnose na komunalni i vodni doprinos te na administrativne troškove potrebne za ishođenje građevinske dozvole; nisu plaćeni.
Akti o gradnji:	Pod aktima o gradnji podrazumjevaju se građevinska dozvola i uporabna dozvola definirane Zakonom o gradnji (NN 153/13); ovi akti <u>nisu</u> ishođeni.
Položajna obilježja:	Položajna obilježja su obilježja nekretnine koja se odnose na prometnu povezanost, položaj stambenih i poslovnih sadržaja, kao i utjecaj okoliša. a) Prometna povezanost nekretnine <u>ocijenjena je dobrom</u> radi sljedećih karakteristika: -pristup do nekretnine , -udaljenost do sredstava javnog gradskog prijevoza, -intenzitet javnog gradskog prijevoza, -nema onečišćenja i buke

4.2. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENJIVANJA NEKRETNINE

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

S obzirom da u Republici Hrvatskoj ne postoji nova, uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, već je u korištenju eNekretnina preuzeta baza nekretnina Porezne uprave, pa nam nedostaju:

- približne vrijednosti zemljišta
- približne vrijednosti nekretnina
- pregledi tržišta nekretnina
- poredbeni pokazatelji
- koeficijenti za prilagodbu
- koeficijenti za preračunavanje
- indeksni nizovi
- kamatne stope na nekretnine

kod procjene ove nekretnine služimo sa podacima iz Zbirke grada Zagreba, Službe za vrednovanje nekretnina.

S obzirom na izbor propisanih metoda - **izabire se poredbena metoda procjenjivanja** kao glavna metoda, a sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina.

4.3. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Analizom pribavljenih podataka na iz izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena odabrali smo kupoprodaje koje pokazuju dovoljno podudama obilježja procjenjivanoj nekretnini, sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnine. Podudama obilježja su približna lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu,

PRIKAZ KATEGORIJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Prilog 1: Kategorije zemljišta prema čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15

Kategorija zemljišta	Značenje
I kategorija	Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (prema GUP-u)..
II kategorija	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.
III kategorija	Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
IV kategorija	Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja. U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se: <ol style="list-style-type: none"> 1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. 2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. 3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostomoga uređenja.

5 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA POREDBENIM TRANSAKCIJAMA

5.1. POREDBENE NEKRETNINE SA SLIČNIM OBILJEŽJIMA

U nedostatku podataka o realiziranim kupoprodajama nekretnina koje što više odgovaraju promatranoj nekretnini, uzete su slične nekretnine i to sa platforme eNekretnine, i to za namjenu M međutim nema utvrđenih koeficijenta iskoristivosti u GUP-u grada Varaždina (prema propisanom Pravilniku za procjenu nekretnina), zemljišta su svrstana u kategoriju 2, da bi se čim više približilo usporednim nekretninama koje su pronađene na platformi Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Vrsta i mjera građevinskog korištenja

Prema čl.11 Pravilnika o metodama procjene nekretnine određeno je da u slučaju da dopuštena mjera korištenja okolnog zemljišta redovito odstupa u odnosu na procjenjivanu katastarsku česticu, mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici.

Pri utvrđivanju mjere građevinskog korištenja u pravilu se uzima najveća dopuštena iskoristivost ako je ona u okolišu stvarno moguća. Ukoliko mjera građevinskog korištenja nije propisana u prostornom planu, mjerodavna je građevinska iskoristivost u neposrednom susjedstvu (interpolacija). Promatrano zemljište, za koje se radi procjena, spada drugu kategoriju, jer je građevinsko zemljište čija je namjena M, a li je za lokaciju potrebna izrada UPU-a.

5.2. INDEKS CIJENA NEKRETNINA

U tablicama koje slijede prikazane su tri cijene s različitim površinama zemljišta koje su se mogle pronaći na stranicama eNekretnina, a koje su prema Zakonu o procjeni nekretnina, sukladne svojim drugim parametrima promatranoj nekretnini.

Indeks cijena zasniva se na ideji da se proizvod može interpretirati kao mnoštvo ili pakiranje karakteristika ili osnovnih atributa kao što su "veličina", "snaga" i "opremljenost". Pojedinačni se proizvodi razlikuju prema tome imaju li ili nemaju karakteristike i isto tako prema veličini svake karakteristike koju uključuju. Novi se proizvodi mogu promatrati kao nova kombinacija starih karakteristika. Hedonistička funkcija, koja je zapravo regresijska jednadžba, uvedena je u ekonomsku literaturu u tridesetima kao metoda koja dovodi u vezu cijenu određene stvari s njegovim karakteristikama. Nekoliko desetljeća poslije, Sherwin Rosen dao joj je teoretsku podlogu u sklopu odnosa ponude i potražnje. Njegov pristup pretpostavlja da su tržišta u ekonomskoj ravnoteži i da su potrošači u potpunosti informirani o cijenama proizvoda i o njihovim kvalitativnim atributima. On također pretpostavlja da postoji kontinuirani spektar vrsta proizvoda koji nudi mnoštvo izbora kombinacija karakteristika.

Pod ovim uvjetima, funkcija definira "minimalnu cijenu obilježja". Ona ne opisuje odnos potražnje, već budžetsko ograničenje nametnuto potrošaču u kontekstu karakteristika.

Statistički prosjek cijena je prosjek određenog broja stvari, Te stvari mogu biti roba široke potrošnje (kao kod indeksa potrošačkih cijena), ili mogu biti dionice, kao u burzovnim indeksima, npr. Dow Jones indeksi ili FT-SE 100. Neki burzovni indeksi odražavaju samo uzak dio ukupnog tržišta (izražavajući prosječnu cijenu dionica 30 najkvalitetnijih korporacija, na primjer); drugi nastoje reflektirati cijelo tržište, izražavajući prosjek većine dionica koje na njemu kotiraju. Neki pak obuhvaćaju dionice jedne grane ili sektora (kao indeksi komunalnih poduzeća ili rudarskih kompanija, primjerice).

Indeks je koristan način da se vidi koliko se, i u kojem smjeru, cijene općenito kreću tijekom vremena (kod nas unatrag 4 godine).

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2009.	1. tr.	122,58	123,82	123,01	129,27	117,28	119,14
	2. tr.	118,48	122,15	117,18	124,07	114,67	114,55
	3. tr.	116,37	120,83	114,55	120,41	114,11	112,90
	4. tr.	114,28	115,53	114,50	120,11	111,40	107,88
2010.	1. tr.	112,07	113,93	111,75	115,82	109,60	109,92
	2. tr.	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89
	3. tr.	109,52	109,63	110,63	112,10	107,58	108,53
	4. tr.	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	108,00
2011.	1. tr.	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	2. tr.	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	3. tr.	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	4. tr.	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	1. tr.	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	2. tr.	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	3. tr.	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	4. tr.	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	1. tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	2. tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	3. tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	4. tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	1. tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	2. tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	3. tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	4. tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	1. tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2. tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3. tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4. tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1. tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2. tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3. tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4. tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

Izvor: www.HNB.hr

PRIKAZ CIJENA ZEMLJIŠTA IZ IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Usporednom metodom odabrane su 4 zemljišta koja imaju najslićnija obilježja promatranom zemljištu.



REPUBLIKA HRVATSKA, GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-POSREDOVANJE I POSREDOVANJE
SLUŽBA ZA VREDNOVANJE NEKRETNOSTI



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA
POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA ZEMLJIŠTA

B. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNOSTI	UKUPNA PLOŠĆA	POVRŠINA KOJA SE PROMATRA	CIJENA PO METAR KVAADRAT	DATUM IZVAJANJA UPOSREDA	OTP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (1. R. Pristupa)	POSREDOVANJE	CIJENOVNI BLOK
		B.K.Z.	BR. B.	K.L.	K.O.						VRSTA PRISTUPA	KOEFICIJENT NEPOKRETNOSTI				
1	PETKOVARSKA	1790/14	1840/14	578/14	1840/14	21	76	24	131,48 €	11.10.18	M1	2,5	3,0	1.		POSREDOVANJE - ZAGREB
2	ŠKARINČEVA	1917/12	1840/14	581/12	1840/14	28	289	289	137,48 €	21.1.2018	M2	2,5	3,0	3.	OBILJEŽENJE IZ POSREDOVANJE - ZAGREB	POSREDOVANJE - ZAGREB
3	ZEMLJIŠTA ANTONA	488/1	1840/14	488/1	1840/14	22	8221	225	225,28 €	17.5.2014	M3	5,0	6,0	1.		POSREDOVANJE - ZAGREB
4	ŠKARINČEVA Ulica	421/1	1840/14	421/1	1840/14	28	84	84	18,53 €	14.10.18	M1	1,6	3,0	2.	POSREDOVANJE IZ POSREDOVANJE - ZAGREB	POSREDOVANJE - ZAGREB
5	POSREDOVANJE "POSREDOVANJE"	421/1	1840/14	421/1	1840/14	28	289	289	184,17 €	18.10.18	M1	1,6	3,0	1.		POSREDOVANJE - ZAGREB
6	POSREDOVANJE "POSREDOVANJE"	421/1	1840/14	421/1	1840/14	28	429	429	76,77 €	17.11.2018	M1	1,6	3,0	1.		POSREDOVANJE - ZAGREB
7	POSREDOVANJE "POSREDOVANJE"	421/1	1840/14	421/1	1840/14	28	209	81	286,87 €	14.10.18	M1	1,6	3,0	1.		POSREDOVANJE - ZAGREB
8	POSREDOVANJE "POSREDOVANJE"	421/1	1840/14	421/1	1840/14	28	1024	1024	286,87 €	14.10.18	M1	1,6	3,0	1.		POSREDOVANJE - ZAGREB
9	POSREDOVANJE "POSREDOVANJE"	421/1	1840/14	421/1	1840/14	28	209	107	286,87 €	14.10.18	M1	1,6	3,0	1.		POSREDOVANJE - ZAGREB
10	ZEMLJIŠTA Ulica 134	4763	1840/14	4763	1840/14	21	763	220	32,89 €	13.10.2018	M1	2,5	3,0	1.	POSREDOVANJE IZ POSREDOVANJE - ZAGREB	POSREDOVANJE - ZAGREB
11	Čučurba	1840/14	1840/14	1840/14	1840/14	28	1024	1024	286,87 €	14.10.18	M1	1,6	3,0	1.		POSREDOVANJE - ZAGREB
12	VUKOVARSKA	480/1	1840/14	480/1	1840/14	28	817	417	14,88 €	11.11.2018	M1	1,6	3,0	2.	POSREDOVANJE - ZAGREB	POSREDOVANJE - ZAGREB
13	VUKOVARSKA	480/1	1840/14	480/1	1840/14	28	817	417	14,88 €	11.11.2018	M1	1,6	3,0	2.	POSREDOVANJE - ZAGREB	POSREDOVANJE - ZAGREB
14	LOVINSKO-ČINČEVA	5589	1840/14	5589/14	1840/14	28	243	717	206,84 €	7.7.2018	M1	1,6	3,0	2.		POSREDOVANJE - ZAGREB
15	LOVINSKO-ČINČEVA	5589	1840/14	5589	1840/14	28	638	313	206,84 €	7.7.2018	M1	1,6	3,0	2.		POSREDOVANJE - ZAGREB

U donjim tablicama vidljiv je način izračuna cijene građevinskog zemljišta s podacima iz tablice Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena gdje su odabrane nekretnine najsićnijih obilježja procjenjivanoj nekretnini pa se uporabom indeksnih nizova međuvremenskim i interkvalitativnim izjednačavanjem došlo do izračuna približne cijene nekretnine statističkom obradom.

TABLICA 1A: „GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA“ – ZA NAMJENU G

R. BR.	ADRESA	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA m ²	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	CIJENA €/m ² zemljišta	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP		KATEG. ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	CJENOVNI BLOK
		ID ZKC	K.O.						PRAVILA	KI		
14	Lopatinečka-Cenkovečka		Vrapče	građevinsko zemljište	1433	717	308,06	07.07.2016.	1.6	-	2	Zagreb/Vrbani
15	Lopatinečka-Cenkovečka		Vrapče	građevinsko zemljište	638	319	308,06	07.07.2016.	1.6	-	2	Zagreb/Vrbani
17	Ilirska grana		Vrapče/Rudeš	građevinsko zemljište	1700	331	332,10	13.01.2016.	2.8	3,5	1	Staglišće
21	Ilirska ulica		Vrapče/Rudeš	građevinsko zemljište	392	330	247,83	14.07.2015.	2.8	3,5	1	Staglišće

TABLICA 2A MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA) namjena G

Red.br. transakcije	ID ZKC/K.O.	Površina katastr. čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B) 23.11.2018.	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena Cijena €/m ²
1	Vrapče	717	308,06	07.07.2016.	101,96	114,51	1,12	345,03
2	Vrapče	319	308,06	07.07.2016.	101,96	114,51	1,12	345,03
3	Vrapče/Rudeš	331	332,10	13.01.2016.	100,43	114,51	1,14	378,59
4	Vrapče/Rudeš	330	247,83	14.07.2015.	99,92	114,51	1,15	285,00

TABLICA 3: INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSTUPANJA U KAKVOĆI - MJERI GRAD. KORIŠTENJA) namjena G

Redni broj transakcije	ID ZKC/K.O.	Površina katastarske čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 4)ja 2. na 1.ktg.dlo procjenjivane nekretnina	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1	Vrapče	717	345,03	-	-	0,8	276,02
2	Vrapče	319	345,03	-	-	0,8	276,02
3	Vrapče/Rudeš	331	378,59	-	-	-	378,59
4	Vrapče/Rudeš	330	285,00	-	-	-	285,00

TABLICA 4 A: STATISTIČKA OBRADA

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN										
R.b.	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
14	Vrapče	-	717	07.07.2016.	308,06	345,03	276,02	-9%	-27,8875	777,71266
15	Vrapče	-	319	07.07.2016.	308,06	345,03	276,02	-9%	-27,8875	777,71266
17	Vrapče/Rudeš	-	331	13.01.2016.	332,1	378,59	378,59	25%	74,6825	5577,4758
21	Vrapče/Rudeš	-	330	14.07.2015.	247,83	285	285			

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice									
Površina:	3.084,00				Prosjeak:		303,91		
Vrsta:	G				Standardno odstupanje (±):		49,97		
Mjera:	-				Pravilo dva-sigma (±):		99,94		
Kategorija:	1.						303,91		
Lokacija:	Vrapče				Tržišna vrijednost nekretnine	3084 m ² × 303,91 €/m ² =	937.258		
Dan vrednovanja:	12.12.2018.					ZAOKRUŽENO:	937.000		

5.3. RAZDOBLJE IZLOŽENOSTI

Razdoblje izloženosti predstavlja procijenjeno vrijeme za hipotetičku prodaju predmetne nekretnine na dan procjene u iznosu koji je procijenjen kao tržišna vrijednost. Realna procjena vremena izloženosti predstavlja standardnu pretpostavku u procesu procjene vrijednosti nekretnina, ali ne predstavlja određivanje točnog datuma prodaje nekretnine.

Na temelju trenutnih pokazatelja na tržištu nekretnina, ekonomije i političke scene, a imajući u vidu sve specifičnosti predmetne nekretnine, lokacije na kojoj se nalazi, legalan status i stanje u kome se nalazi, možemo zaključiti da bi razdoblje izloženosti na tržištu za predmetnu nekretninu bilo najmanje godinu dana.

Zbog nepouzdanosti faktora koji su zastupljeni u procjeni, naročito potrebe za usklađivanjem sa iskustvenim podacima dakle bez koeficijenta za prilagodbu koje bi trebalo utvrditi Visoko procjeniteljsko povjerenstvo odnosno županijsko procjeniteljsko povjerenstvo, **rezultat procjene ne može biti fiksne vrijednosti u smislu matematičke točnosti**, i procjena može biti podložna promjenama vrijednosti sukladno vrijednosnim (promjenljivim) odnosima na tržištu nekretnina.

6 ZAKLJUČAK - POREZI I STRUČNO MIŠLJENJE O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

6.1. POREZI

Tržišna vrijednost ne uzima u obzir prodajne troškove kupca ili prodavatelja, porezne obaveze bilo koje strane, vrijednost koju sredstvo ima za vlasnika ili budućeg vlasnika prilikom ulaganja (posebni zahtjevi o povratu kapitala, ulaganjima...), a porez na promet nekretninama je 4% na procijenjenu vrijednost nekretnina u postupku kupoprodaje plaća najčešće kupac.

Promet nekretnina u Republici Hrvatskoj podliježe, ovisno o situaciji, plaćanju poreza na dodanu vrijednost ili poreza na promet nekretnina. U prometu nekretninama prvo se mora utvrditi podliježe li promet plaćanju PDV-a, a tek ako se utvrdi da se u prometu PDV ne plaća, jasno je da se tada plaća porez na promet nekretnina. S 1. siječnja 2015. godine stupile su na snagu odredbe čl. 40. stavak 1. točke j) i k) i stavak 4. te članak 75. stavak 3. točka c) Zakona o porezu na dodanu vrijednost prema kojem se PDV plaća kada je riječ o prometu novih nenastanjenih nekretnina, odnosno nastanjenih u razdoblju do dvije godine. Novost je da se PDV-om od 1. siječnja 2015. oporezuje i promet građevinskog zemljišta, tako da se u prometu novih nekretnina u dijelu građevinskog zemljišta više ne plaća porez na promet nekretnina.

Treba razlikovati to da porez na dodanu vrijednost plaća prodavatelj po stopi 25%, dok je obveznik plaćanja poreza na promet nekretnina kupac i to po poreznoj stopi 4 %. Različiti su i načini utvrđivanja poreza jer porez na dodanu vrijednost putem porezne prijave u obračunskom razdoblju (Obrazac PDV) prijavljuje prodavatelj a tada ga i plaća, a kod poreza na promet nekretnina porez utvrđuje Porezna uprava rješenjem na osnovu kojega je kupac isti dužan u propisanom roku platiti.

Utvrđivanje podliježe li promet nekretnina plaćanju PDV-a ili poreza na promet nekretnina često puta nije tako jednostavno. Potrebno je imati specijalistička znanja o poreznim propisima i utvrditi niz bitnih poreznih činjenica, primjerice da li je prodavatelj obveznik plaćanja PDV-a, o kakvoj je vrsti nekretnine riječ, zatim o kakvoj je vrsti transakcije riječ (kupoprodaja, ovršni postupak), činjenice u vezi s nabavom nekretnine i korištenjem pretporeza, te činjenice da li je prodavatelj i kada izvršio rekonstrukciju nekretnine.

Kada je prodavatelj fizička osoba (građanin) ili bilo koja pravna osoba koja nije obveznik plaćanja PDV-a, porezni tretman prometa nekretnina je jednostavan jer se u svim slučajevima tada plaća porez na promet nekretnina. Neovisno o tome što kupac može biti obveznik plaćanja PDV-a. Jedino ako je isporučitelj (prodavatelj) obveznik plaćanja PDV-a potrebno je utvrditi da li nekretnina podliježe plaćanju PDV-a ili poreza na promet nekretnina. Tada je potrebno poznavati porezne propise kako bi se ispravno moglo utvrditi niz poreznih činjenica i ispravan porezni tretman prometa nekretnina. Kao dokaz pravilnog poreznog razvrstavanja i toga plaća li se PDV ili porez na promet nekretnina porezni obveznik mora imati odgovarajuću dokumentaciju.

Porezi na promet nekretnina mogu utjecati, s jedne strane na konačnu cijenu koju će kupac platiti u prometu ako se plaća porez na promet nekretnina i s druge strane na zaradu od prodaje prodavatelja, budući da će u slučaju obveze plaćanja PDV-a dio ukupne kupoprodajne cijene prodavatelj morati proslijediti u državni proračun (ukoliko nije riječ o stjecanju nekretnine u ovršnom postupku). U procjeni nekretnina po čl. 23. st. 1. Zakona o procjeni nekretnina (Narodne novine, br. 78/2015.) koriste se poredbena, prihodovna i troškovna metoda koje su manje odnosno više osjetljive na poreze koje se plaća u svezi s prometom nekretnina. U svezi s time sukladno novom nacrtu Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, i čl. 68. stavak 1. točka 12. istog, procjembeni elaborat morati će sadržavati i zaključak s napomenom u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina

6.2. STRUČNO MIŠLJENJE O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Današnja tržišna vrijednost nekretnine tj. na dan vrednovanja, u naravi građevinsko neizgrađeno zemljište na z.k.č.br. 3641/6 k.o. Vrapče novo za katastar k.č.br.3641/6 k.o. Vrapče, analizom dobivenih podataka, sa svim ograničavajućim uvjetima prije svega postojećim tržišnim uvjetima, a uzevši u obzir da je nekretnina u obuhvatu novog koridora samoborske ceste, i da na području Zagreba nema više mnogo građ.zemljišta sa namienom G, te je pozicija zemljišta na području kojem gravitira Rudeš, Gornje i Donje Vrapče, Kustošija, Špansko, Stenjevec, Malešnica, sa pretpostavkama koje su uzete u obzir u navedenoj poredbenoj metodi, pa slijedom navedenog procjenjujemo da je tržišna vrijednost nekretnine:

6.924.462,10 kn	937.258,00 €
6.920.000,00 kn	
2.243,84 kn/m ² (303,71 €/m ² za 3.084 m ²)	

HNB	12.12.2018.	srednji tečaj	1 €	7,388
-----	-------------	---------------	-----	-------

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, položajnoj pogodnosti lokacije, a temeljeno na predočenoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva na današnji dan izrade elaborata.

Napomena: prema Pravilniku o metodi procjene nekretnine, iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem:

- vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotine,
- vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice
- vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

Napomena: Svi radni materijali, file-ovi i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka su imovina tvrtke „Rudimentum“ d.o.o. i čuvati će se još jednu (1) godinu.

Procjena vrijedi za navedenu svrhu, te je bilo koje korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih lica – nevažeće. Procjena se može koristiti za treće zainteresirane strane izvan tvrtke naručitelja procjene samo uz suglasnost naručitelja procjene.

Smatrati ćemo povjerljivom svu dokumentaciju, naše radno izvješće i konverzaciju koju smo izmjenjivali. Ovi se uvjeti mogu izmjenjivati samo uz pisanu suglasnost objiju strana.

U Zagrebu, 14.12.2018.g.

Izradila:

mr.sc.Melita Bestvina, dipl.ing.građ.,REV
Recognised European Valuer
stalni sudski vještak - procjenitelj

Rudimentum d.o.o.
građevinski i katastarski inženjering
posredovanje u prometu nekretnosti
rudimentum.hr
HR - 10000 Zagreb

7. PRIVITCI

- RJEŠENJA O IMENOVANJU TVRTKE I FIZIČKE OSOBE ZA SUDSKOG VJEŠTAKA
- LOKACIJSKA INFORMACIJA

RJEŠENJA O IMENOVANJU TVRTKE I FIZIČKE OSOBE ZA SUDSKOG VJEŠTAKA



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

Broj: 4 Su- 206/17
Zagreb, 3. veljače 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Rudimentum d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **RUDIMENTUM d.o.o.** iz Zagreba, Vinogradi 39 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNOSTI**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Rudimentum d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti.

U prilog zahtjevu pravna osoba Rudimentum d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, Melite Bestvina iz Zagreba, Vinogradi 39, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedena vještakinja zaposlena u Rudimentum d.o.o., kao i ugovor o osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenu vještakinju.

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



PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. RUDIMENTUM d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis



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

Broj: 4 Su-205/17
Zagreb, 3. veljače 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Melite Bestvina, 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.sc. Melita Bestvina, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Vinogradi 39, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Melita Bestvina, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila 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. Melita Bestvina
 2. Ministarstvo pravosuđa
 3. U spis



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)
and
NATIONAL ASSOCIATION OF VALUERS OF SERBIA (NAVS)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Melita Bestvina REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-RS/NAVS/2021/6

Issued on: 01/12/2016

Valid until: 30/11/2021

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA

Danijela Ilić
President
NAVS

. National Association of Valuers of Serbia (NAVS) . Grlića Milenka 39 . RS-11000 Belgrade . Serbia .



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

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

Klasa: 350-05/18-010/1976
Urbroj: 251-13-21-1/-111-18-2
Zagreb, 29.11.2018.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje, na temelju članka 36. u svezi članka 117. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 65/17), izdaje

LOKACIJSKU INFORMACIJU

za zemljište oznake k.č.br. 3641/6 k.o. VRAPČE

I Prostorni planovi unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište:

1. Odluka o donošenju Prostornog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba, broj 3/18 – pročišćeni tekst).
2. Odluka o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba, broj 12/16 – pročišćeni tekst).

II Namjena prostora i drugi uvjeti za provedbu zahvata u prostoru određeni, odnosno propisani prostornim planovima:

1. Prema Odluci o donošenju Prostornog plana Grada Zagreba, kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena prostora, 1.A Površine za razvoj i uređenje – izmjene i dopune 2017.“ u mjerilu 1:25000 predmetno zemljište se nalazi unutar građevinskog područja Grada Zagreba.

Člankom 7. točka 2.1. odlomak 2. Odluke o donošenju Prostornog plana Grada Zagreba propisano je da se na građevinskom području grada Zagreba gradi u skladu s Odlukom o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba.

Prema članku 12. točki 7.2.2.1. Područje najvećeg intenziteta potresa i seizmotektonski aktivno područje Odluke o donošenju Prostornog plana Grada Zagreba predmetno zemljište se nalazi na području u kojem su za povratni period od 500 godina izračunati intenziteti potresa kreću u intervalu od 7,5 – 8,0 MCS ljestvice iz čega proizlazi potreba nužnog preventivnog djelovanja u zaštiti od potresa.

2. Prema Odluci o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba, koji se sastoji od tekstualnog dijela, knjige i grafičkog dijela koji sadrži grafičke prikaze u mjerilu 1:5000, predmetno zemljište se nalazi:

a) prema kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora“, u površinama namijenjenim za „gospodarsku namjenu“ (planska oznaka G),

b) prema kartografskom prikazu „Prometna i komunalna infrastrukturna mreža“:

1. Vodnogospodarski sustav i postupanje s otpadom - unutar vodozaštitnog područja - III zona.

c) prema kartografskom prikazu „Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora“: „Urbana pravila“ - predmetno zemljište se nalazi unutar konsolidiranog gradskog područja za koje se primjenjuje urbano pravilo „Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene“ (planska oznaka 2.10.). Predmetno zemljište se nalazi unutar zaštitne zone površina posebne namjene za koju se primjenjuje odredba čl. 56. Odluke o donošenju GUP-a. Predmetno zemljište se ne nalazi na području na kojem se omogućuje izrada gradskog projekta.

„Procedure urbano - prostornog uređenja“ - predmetno zemljište se ne nalazi u površinama za koje je GUP-om grada Zagreba određeno obavezno donošenje provedbenog dokumenta prostornog uređenja.

Predmetno zemljište se ne nalazi na prostoru za koje je obavezan javni natječaj.

„Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode“ - predmetno zemljište se ne nalazi na površinama dijelova prirode koji se štite mjerama Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba. „Nepokretna kulturna dobra“ - predmetno zemljište se ne nalazi na površinama nepokretnog kulturnog dobra.

3. Prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (članak 99.) predmetno zemljište se ne nalazi na prostoru za koji je obavezan javni natječaj.

III Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora (kulturnim dobrima upisanim u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske i dr.):

Zemljište se nalazi unutar zaštitne zone površina posebne namjene u kojem je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora.

IV Obveza donošenja urbanističkog plana uređenja, ako se zemljište nalazi na području za koje je takva obveza propisana Zakonom

Zemljište se ne nalazi unutar područja za koje je Zakonom propisana obveza donošenja urbanističkog plana uređenja.

V Prostorni planovi i/ili njihove izmjene i dopune, čija je izrada i donošenje u tijeku
Zemljište se nalazi na području za koje je u tijeku izrada i donošenje izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 15/2015 i 12/2016).

VI Mjesta na kojima se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

Uvid u prostorne planove moguće je izvršiti u Središnjem odsjeku za prostorno uređenje u Zagrebu, Trg Stjepana Radića 1 u uredovno vrijeme gradske uprave.

Uredovno vrijeme je radnim danom od 8h – 15:30h, utorkom i četvrtkom od 8h – 18 h.

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

Upravna pristojba uplaćena je u iznosu od 40,00 kn prema Tar.br. 1. i 4. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 115/16) i Uredbe o tarifama upravnih pristojbi (Narodne novine br. 8/17 i 37/17).

Pripremio: Tomislav Pintarić mag. geog.

STRUČNA SAVJETNICA
ZA DOKUMENTACIJU PROSTORA

Vera Vilić prof. geogr.

Prilog:

1a) fotokopija izvoda iz Odluke o donošenju GUP-a:

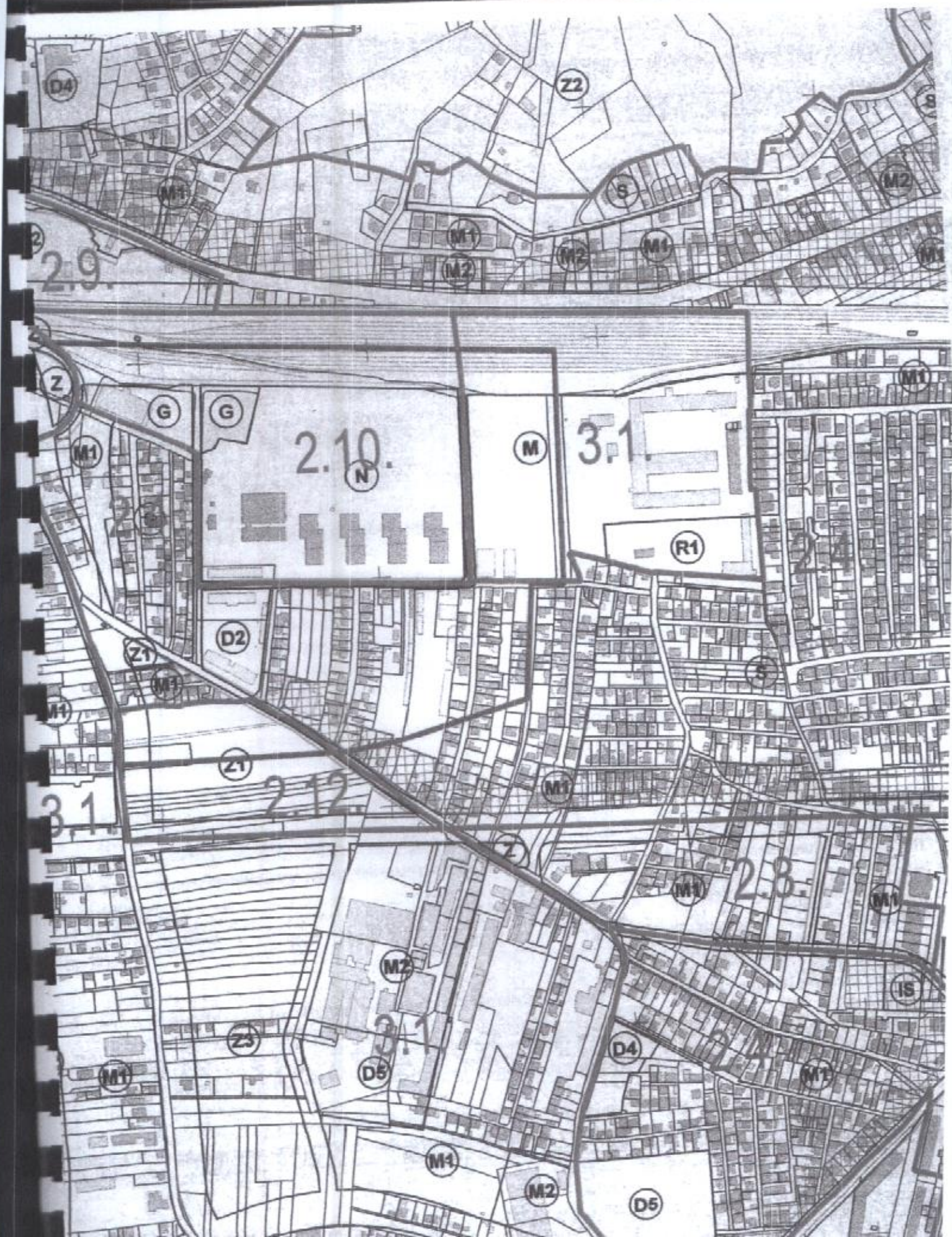
- namjena površina (G)
- urbano pravilo (2.10.)
- pojmovnik
- čl.38.

1b) fotokopija kartografskih priloga iz GUP-a:

- Korištenje i namjena površina
- Urbana pravila

Dostaviti:

1. RUDIMENTUM d.o.o.
Vinogradi 39, 10 000 Zagreb
2. pismohrani



1.2.4. Gospodarska namjena (proizvodna, poslovna, trgovački kompleksi i ugostiteljsko - turistička) - G

Članak 13.

Površine gospodarske namjene određene su za:

- | | |
|--|----|
| - proizvodnu namjenu | I |
| - poslovnu namjenu | K1 |
| - trgovačke komplekse | K2 |
| - ugostiteljsko-turističku namjenu | T |
| - površine na kojima su moguće sve gospodarske namjene | G |

Na površinama proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene, te na površinama za trgovačke komplekse, smještaju se gospodarski sadržaji koji ne smetaju gradskom okolišu.

Proizvodna namjena - I su industrijski, obrtnički, zanatski, gospodarski pogoni svih vrsta uključivo i željeznički tehničko-putnički kolodvor u Vukomercu, skladišni prostori, poslovne, upravne, uredske i trgovačke građevine.

Poslovna namjena - K1 su poslovni, upravni, uredski, trgovački i uslužni sadržaji, gradske robne kuće, proizvodnja bez negativnog utjecaja na okoliš, komunalno-servisni i prateći skladišni prostori, hoteli.

Na površinama **proizvodne namjene (I)** i **poslovne namjene (K1)** mogu se graditi i:

- prodavaonice, izložbeno - prodajni saloni i slični prostori i građevine;
- ugostiteljske građevine i građevine za zabavu;
- prometne građevine, javne garaže, športske građevine i površine i rasadnici;
- uredski prostori, istraživački centri i građevine javne i društvene namjene i drugi sadržaji koji upotpunjuju osnovnu namjenu;
- benzinske postaje.

Iznimno, na prostorima određenima za malo poduzetništvo moguće je graditi najviše jedan stan na jednoj građevnoj čestici, isključivo u sklopu poslovne građevine.

Iznimno na prostoru zone K1 na Kajzerici, istočno od željezničke pruge omogućuje se gradnja kompleksa URIHO, što uključuje polivalentni rehabilitacijski centar i proizvodni pogon, dom za osobe s invaliditetom, te ostale prateće sadržaje, a na preostalom dijelu zone K1 - gradskoga projekta istočno od planirane prometnice, sjeverno od Avenije Dubrovnik i zapadno od Zagrebačkog velesajma, omogućuje se gradnja i stambenih i stambeno-poslovnih građevina.

Na površinama trgovačkih kompleksa (K2) mogu se graditi i sve građevine poslovne namjene (K1).

Iznimno, na području prostora Blato - Lanište omogućuje se gradnja i stambeno - poslovnih građevina.

Ugostiteljsko-turistička namjena - T su hoteli, izletišta, moteli, ugostiteljske i športske građevine, kongresni centri i sl.

Iznimno, u zoni gospodarske namjene jugoistočno od sajma automobila u Jakuševcu do zatvaranja odlagališta Prudinec omogućuje se gospodarenje otpadom sukladno odredbama plana višeg reda.

Iznimno, u visokokonsolidiranim područjima utvrđenim ovom odlukom u zonama K1 omogućava se gradnja i/ili smještaj sadržaja javne i društvene namjene kao isključive namjene.

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 provedbenih dokumenata prostornog 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.

Članak 77.

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

Opća pravila:

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

Detaljna pravila

a) javna i društvena namjena:

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

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

- gradnja novih i rekonstrukcija postojećih građevina;
- najmanja građevna čestica je 1000 m², osim prigodom rekonstrukcija i interpolacija na postojećim manjim građevnim česticama;
- omogućuje se gradnja slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 50%;
- najmanji prirodni teren je 20% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja ulice;
- najveći k_{u1} za proizvodnu namjenu i trgovačke komplekse 1,2, a 2,0 za poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu; k_{u2} može biti i veći ako je to rezultat razrade prostora urbanističkim planom uređenja;
- visina i broj etaža građevine određuje se ovisno o tehnologiji i namjeni;
- obavezan smještaj vozila na građevnoj čestici prema normativima ove odluke za određenu namjenu (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice);
- građevni pravac u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina;
- najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice je $h/2$, ali ne manje od 3,0 m, osim od javnoprometne površine ili površine rezervirane za proširenje postojeće ulice;
- za proizvodnu namjenu i trgovačke komplekse planirati zelenu tampon-zonu širine minimalno 10 m prema ostalim namjenama, osim prema javnoprometnim površinama;
- u gradnji nove građevine umjesto postojeće postojeća izgrađenost građevne čestice, k_1 i visina veći od propisanih mogu se zadržati, ali bez povećavanja; najmanji prirodni teren je postojeći;
- arhitektonska kompozicija i oblikovanje građevina moraju biti primjereni karakteru zone, osobito na potezima uz gradske avenije koji definiraju ulaz u grad;

- prigodom prenamjene (restrukturiranja) i promjene prostorne organizacije većih postojećih radnih kompleksa moguća je prenamjena dijela ili cjeline u različite prostore uredskog poslovanja, trgovine, kulture, znanosti, zabave, rekreacije i hotele; na lokacijama postojećih industrijskih pogona mogu se smjestiti i trgovački centri koji moraju biti prilagođeni urbanom prostoru tipologijom i ponudom "gradske robne kuće" (trgovački kompleksi K2 su isključeni), te s parkiralištem na površini terena koje osigurava najviše trećinu potreba za parkiranjem (ostatak potrebnih PGM-a podzemno ili u sklopu građevine); eventualno, dijeljenje na manje cjeline moguće u skladu s propozicijama za gradnju novih i rekonstrukciju postojećih građevina, uz uvjet da se ne može graditi na uređenim zelenim površinama;

- iznimno, na prostoru zone planske oznake I. u Vukomeru, omogućuje se gradnja tehničko-putničkog kolodvora prema detaljnim pravilima za infrastrukturne sustave ovog članka;

- iznimno, na prostorima određenima za malo poduzetništvo (Servisna zona Retkovec, Savica - Šanci i Melištica) najmanja površina građevne čestice je 500 m², a najveća 3.000 m²; najveća visina građevine je četiri nadzemne etaže, pri čemu je četvrta etaža potkrovlje bez nadzida; na istoj građevnoj čestici moguće je planirati jedan stan najveće bruto stambene površine do 150 m²; ostalo prema detaljnim pravilima;

- iznimno, za novu gradnju u zonama poslovne namjene uz Ulicu Republike Njemačke, Heinzelovu, Slavonsku aveniju, Ulicu grada Gospića i Aveniju V. Holjevca najmanje je visine pet nadzemnih etaža, ostalo prema detaljnim pravilima;

- iznimno u zoni gospodarske namjene dio Perjasičke ulice, dio produžene Hermanove ulice, dio Sisačke ceste I. odvojka i dio Saljske ulice određen je za malo poduzetništvo, namjene pretežno uslužne djelatnosti, najmanja površina parcele 350 m²; najveća visina građevine je četiri nadzemne etaže. Na istoj građevnoj čestici moguće je planirati jedan stan najveće bruto površine 150 m², najmanja udaljenost od međa $h/2$, iznimno 1,0 m, ostalo prema detaljnim pravilima;

- iznimno, za gradnju građevine Zagreb arene u prostoru planske namjene oznake K2 u Laništu, drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;

U smislu ove odluke, izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju imaju sljedeće značenje:

1. balkoni, lode, istaci i sl. - dijelovi građevine u višim etažama, konzolno izbačeni izvan građevnog pravca prizemlja;
 - balkoni su otvoreni dijelovi građevine;
 - lode su otvoreni natkriveni dijelovi građevine;
 - istaci su zatvoreni dijelovi građevine izvan građevnog pravca, ukupna dužina istaka može biti do trećine dužine pripadajućeg uličnog pročelja građevine, istaknuto do 1 m, s tim da se što manje sužava pravo na pogled susjednim građevinama;
2. blok - dio gradskog prostora definiran sa svih strana uličnom mrežom ili drugom javnom gradskom površinom (trg, park, javno zelenilo i sl.);
3. dijelovi (etaže) građevine:

3.1. Podzemne etaže

Podrum (Po) je dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svog volumena u konačno uređeni zaravnani teren i prostor kojeg se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno sutcrena.

Iznimno ispod etaže sutcrena (S) ili prizemlja (P) moguće je izvesti tehnički podrum bez namjene, ako ga zahtijeva geomehanički izvještaj za gradnju građevine (tehnički podrum se ne uračunava u iskaz GBP-a, ali uz uvjet da je potpuno ukopan u postojeći teren).

U svim građevinama čija se gradnja omogućuje ovom odlukom moguća je izgradnja podzemnih etaža, ukoliko se ne navodi drugačije ili je gradnja podzemnih etaža onemogućena na temelju posebnih zakona ili propisa. Na kosom terenu u podsljemenskom području građevina može imati samo jednu podzemnu etažu visine do 3,0 m (mjereno od poda do poda), izuzev građevina javne namjene, poslovne namjene (K1) i donje stanice Sljemenske žičare (IS); iznimno ispod podzemne etaže moguće je izvesti tehnički podrum bez namjene, ukoliko ga zahtijeva geomehanički izvještaj za gradnju građevine (tehnički podrum se ne uračunava u iskaz GBP);

3.2. nadzemne etaže - su suterena (S), prizemlje (P), kat (K), potkrovlje (Pk), uvučeni kat:

- suterena (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena,
- prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnalog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova),
- kat (K) je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva stropa iznad prizemlja,
- potkrovlje (Pk) oblikovano kosim ili zaobljenim krovom može imati najveću visinu nadocizda 120 cm. Potkrovlje oblikovano kosim krovom može imati maksimalni nagib 35°,
- uvučeni kat je najviši kat oblikovan ravnim krovom čiji zatvoreni ili natkriveni dio iznosi najviše 75% površine dobivene vertikalnom projekcijom svih zatvorenih nadzemnih dijelova građevine;

4. DPU - detaljni plan uređenja;

5. dvorišna građevina - građevina u unutrašnjosti bloka iza postojeće ili planirane ulične građevine bez obzira na to nalazi li se na uličnoj ili dvorišnoj građevnoj čestici;

6. garaže za potrebe bloka - garaže u bloku, u pravilu podzemne;

7. Generalni urbanistički plan grada Zagreba (GUP grada Zagreba) - prostorni plan koji se, u skladu sa zakonom, donosi za građevno područje naselja grad Zagreb (dio) granice kojega su određene Prostornim planom Grada Zagreba;

8. grad Zagreb - označava naselje Zagreb sa statusom grada;

9. Grad Zagreb - označava Zagreb, teritorijalnu jedinicu kao posebnu jedinicu lokalne samouprave s položajem županije;

10. gradska robna kuća - trgovački sadržaj tipologijom i ponudom prilagođen lokalnim uvjetima, uz uvjet da se najviše jedna trećina potrebnih PGM-a može osigurati na razini terena;

11. gradski projekt - složene aktivnosti u uređenju prostora od osobitog interesa za Grad, u kojima se Grad javlja kao sudionik u realizaciji bilo da je vlasnik zemljišta bilo da je već uložio ili će tek ulagati u novu gradsku infrastrukturu ili, općenito, u neku novu gradsku kvalitetu;

12. građevinska (bruto) površina (GBP) zgrade - zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade (Po, S, Pr, K, Pk i uvučeni kat) određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova s oblogama u koje se ne uračunava površina dijela potkrovlja i zadnje etaže svijetle visine manje od 2,00 m te se ne uračunava površina loda, vanjskih stubišta, balkona, terasa, prolaza i drugih otvorenih dijelova zgrade;

13. građevna čestica je u načelu jedna katastarska čestica čiji je oblik, smještaj u prostoru, veličina i pristup na prometnu površinu sukladan prostornom planu, odnosno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje;

14. individualna gradnja - gradnja individualnih građevina;

15. individualna građevina - građevina najveće visine tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat;

16. interpolacija - gradnja na građevnoj čestici koja se nalazi u pretežito izgrađenom uličnom potezu, odnosno pretežito dovršenom predjelu;

17. izgrađenost građevne čestice - odnos tlocrtnih površina svih građevina na građevnoj čestici i ukupne površine građevne čestice izražen u postocima;

18. izvorni urbanistički planovi - planovi prema kojima se gradilo naselje;

19. koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k) - odnos građevinske (bruto) površine i površine građevne čestice; koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_n) se izračunava s omjerom GBP-a samo nadzemnih etaža, ne računajući podzemne etaže;

20. konsolidirano područje - područje s dovoljno razvijenom mrežom ulica, mrežom drugih javnih površina i prepoznatljivom fizičkom strukturom; prostor se uređuje sa ciljem dopune i unapređivanja stanja, nova gradnja i uređenje (izgrađenoga i neizgrađenoga) se interpolira;

21. koridor ulice:

- za gradsku autocestu i gradske avenije, prema kartografskim prikazima: prostor unutar kojeg se osniva građevna čestica ulice, čije se regulacijske linije, u pravilu, poklapaju s linijama koridora,
- za planirane ulice osnovne ulične mreže: prostor, u pravilu, unutar kojeg se osniva građevna čestica ulice, a u skladu s odredbama ove odluke,
- za postojeće ulice osnovne ulične mreže: postojeće stanje izvedenosti prometne površine;

22. krovna kućica - dio krovne konstrukcije u potkrovlju iznad ravnine krovne plohe; ukupna dužina krovnih kućica može biti do trećine dužine pripadajućeg pročelja građevine;

23. lokalni uvjeti - su prirodne, funkcionalne, ambijentalne i oblikovne posebnosti i vrijednosti kao što su:

- reljef, voda, zelenilo;
- posebno vrijedni dijelovi prirodnog naslijeđa i kulturno-povijesnih građevina i cjelina;
- karakteristični i vrijedni pogledi i slike mjesta;
- ambijenti, mjesta okupljanja i sastajanja ljudi te pojedine građevine;
- trgovi, ulice i druge javne površine;
- veličina i izgrađenost građevnih čestica, način gradnje te visina i površina postojećih građevina;

6.1.1. Ulična mreža i trgovi

Članak 38.

Generalnim urbanističkim planom predviđa se gradnja i uređenje osnovne ulične mreže, trgova i drugih nekategoriziranih ulica, tako da se osigura usklađen razvoj javnoga, pješačkog i biciklističkog prometa, te osiguraju uvjeti za afirmaciju postojeće i formiranje nove mreže javnih urbanih prostora.

U planiranju, projektiranju, gradnji i uređenju trgova i ulične mreže osigurat će se propisane mjere zaštite okoliša.

Generalnim urbanističkim planom predviđa se gradnja i uređenje trgova kao važnih fokusa prometnih tokova, te žarišta otvorenoga javnog urbanog prostora.

Generalnim urbanističkim planom predviđa se gradnja mostova kao prometnih građevina i kao građevina iznimnog značenja za formiranje identiteta grada na rijeci.

Uz zadržavanje i rekonstrukciju postojećih, Generalnim se urbanističkim planom predviđa gradnja deset novih mostova, od kojih šest kolno-pješačko-biciklističkih, dva kolno-pješačka i dva pješačko-biciklistička mosta. Pored navedenih, pješačko-biciklističke mostove moguće je graditi i na drugim lokacijama u skladu s lokalnim uvjetima.

Osnovna ulična mreža

Osnovna ulična mreža sastoji se od gradske autoceste (gradska obilaznica), gradskih avenija, glavnih gradskih ulica i gradskih ulica.

Za gradsku autocestu treba osigurati koridor ili rezervirati proširenje postojeće ulice širine, najmanje, 80,0 m, za gradsku aveniju širine, najmanje, 40,0 m, za novu glavnu gradsku ulicu, najmanje, 26,0 m i za gradsku ulicu, najmanje, 18,0 m.

Iznimno, planirana Bliznečka ulica, od Mandlove do Ulice grada Vukovara, širine koridora ili rezervacije proširenja od 35,0 m, Ulica grada Vukovara od Savske do Tratinske, produžena Vrapčanska i Škorpikova ulica uvrštene su u kategoriju gradske avenije.

U podsljemenskom području (sjeverno od linije Aleja grada Bolonje, Ilica, Vlaška, Maksimirska, Avenija G. Šuška, Oporovečka) koridori novih ili rezervacije za proširenje postojećih glavnih gradskih i gradskih ulica mogu biti, ovisno o lokalnim uvjetima, i uži od 26,0 m, odnosno 18,0 m, kao i koridori već postojećih glavnih gradskih ulica i gradskih ulica i u drugim dijelovima grada.

U pravilu, širina prometne trake za gradske avenije i glavne gradske ulice iznosi 3,25 m, za gradske ulice 3,0 m, a za nekategorizirane ulice 2,75 m.

Sva su raskrižja na gradskoj autocesti denivelirana.

Raskrižja na drugim dijelovima osnovne ulične mreže mogu biti denivelirana ako to zahtijevaju prometne potrebe, a dopuštaju prostorne mogućnosti.

Prigodom gradnje gradskih avenija moraju se predvidjeti drvoredi, a drvoredi se mogu planirati i prigodom gradnje glavnih gradskih i gradskih ulica.

Osnovna ulična mreža ucrтана je na kartografskom prikazu 3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - 3a Promet.

Nove ulice

Nove ulice ne mogu biti uže od 9,0 metara, osim, iznimno, 7,5 m, ako to zahtijeva konfiguracija terena i ako se uz ulicu grade individualne građevine.

Planirana slijepa ulica može biti najduža do 180 m, uz uvjet da na kraju ima obvezno okretište za komunalna i druga vozila.

Planirana pristupna cesta do građevne čestice je najmanje širine 5,5 m ako se koristi za kolni i pješački promet, s tim da je najduža 75 m i na nju se veže najviše pet individualnih stambenih građevina s najviše po tri stana.

Iznimno, planirana pristupna cesta do građevne čestice je najmanje širine 3,5 m ako se koristi za kolni i pješački promet i najmanje širine 1,5 m ako se koristi za pješački promet, s tim da je najduža 50 m i na nju se mogu priključiti samo dvije individualne stambene građevine s najviše po tri stana.

Postojeće ulice

Postojećim ulicama koje nisu u osnovnoj uličnoj mreži ucrтanoj na kartografskom prikazu 3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - 3a Promet, potrebno je osigurati prostor rezervacije proširenja postojeće ulice koji iznosi najmanje 4,5 m od osi prometne površine, iznimno, 3,75 m, ako to zahtijeva konfiguracija terena i ako se uz ulicu grade individualne građevine.

Omogućuje se rješenje priključka građevne čestice na prometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti, uz rezervaciju proširenja postojeće ulice prema prethodnom stavku ili prema kartografskom prikazima, uz uvjet da njena širina u naravi nije manja od:

3,5 m za individualne stambene građevine do 400 m² GBP s najviše tri stana;