

PREDMET: PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POVRŠINE 70,00 M2

ZK. ULOŽAK: 10035
ZK. ČESTICA: 1453/2
KAT. OPĆINA: Blato Novo
KAT. ČESTICA: 1453/2
KAT. OPĆINA: Blato

SVRHA: STEČAJNI POSTUPAK

NARUČITELJ: **Mirjana Zuzija**
Stečajna upraviteljica
OIB: 26497768352
Slavka Kolara 25
Velika Gorica

PROCJEMBENI ELABORAT (Nalaz i mišljenje)



IZRADILA: Marina Brlić, ing.arh.
Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
Broj: 4 Su-325/18 - Županijski sud u Zagrebu

TD: 26 - PS - 2021
Zagreb, siječanj 2021. godine

SADRŽAJ:

- 1. PRESLIKA RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOM SUDSKOM VJEŠAKINJOM**
- 2. UVOD**
ZADATAK
DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE
POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
- 3. OPIS ZNAČAJKI PROCJENJIVANE NEKRETNINE**
- 4. REZULTATI OČEVIDA**
- 5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE**
- 6. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**
- 7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA**
- 8. ODABIR METODE**
- 9. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**
- 10. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE**
- 11. IZJAVA VJEŠTAKA**
- 12. PRILOZI:**
 - Izvadak iz zemljišne knjige
 - Prijepis posjedovnog lista
 - Lokacijska informacija (KLASA: 350-05/20-010/2445)



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

Broj: 4 Su-325/18
Zagreb, 12. ožujka 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Marine Brlić, 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

Marina Brlić, ing.arh. iz Zagreba, Dr. Ante Šercera 21, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Marina Brlić, 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. Marina Brlić
 2. Ministarstvo pravosuđa
 3. U spis

2. U V O D

ZADATAK

Prema zahtjevu Naručitelja, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti zemljišta upisanog u:

ZK ULOŽAK:

10035

ZK. ČESTICA:

1453/2

KAT. OPĆINA:

Blato Novo

DAN VREDNOVANJA: 25.01.2021.

DAN KAKVOĆE: 25.01.2021.

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (Narodne novine 105/15)
- Zakon o gradnji (Narodne novine 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 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, 81/15, 94/17 - pročišćen tekst)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine 38/14, 123/2015, 29/2016, 61/19)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Zagreb, 2016., Uhlir, Majčica
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Zagreb (<https://dzs.hr>)
- Informacijski sustav tržišta nekretnia (<https://nekretnine.mgipu.hr>)
- Web - Google maps (<https://www.google.com/maps>)
- Web - Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra (<https://oss.uredjenazemlja.hr>)
- Dostavljena dokumentacija od strane Naručitelja:
- u prilogu

NAPOMENA: Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera nekretnina niti provjera s upravno-pravnog naslova.

3. OPIS ZNAČAJKI PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Zemljište je upisano u zemljišnim knjigama:

Općinski sud u Novom Zagrebu

Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb

Katastarska općina: Blato Novo

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Broj ZK uložka: 10035

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18470/2014

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1453/2	LIVADA			70	
		UKUPNO:			70	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DELTA NEKRETNINE D.O.O., MB: 80526108, III. PILE BR. 29, ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 24.03.2009. broj Z-16478/09 Temeljem Ugovora o zasnivanju založnog prava - hipoteke od 24.03.2009. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine vjerovnika u iznosu od 271.042,56 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, po prodajnom tečaju HNB-a, uvećano za iznos PDV-a, kamata i troškova, te ostalim uvjetima u skladu sa ugovorom, IZLETIŠTE ŠUMSKI DVOR D.O.O., PREKRIŽJE BR. 2, ZAGREB	271.042,56 EUR	
2.			
2.1	Zaprimljeno 27.04.2012.g. pod brojem Z-22902/2012 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. broj Ovr-1266/12-2 od 24.04.2012. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 11.965.412,58 kn sa zateznim kamatama, REPUBLIKA HRVATSKA	11.965.412,58 KN	
2.2	Zaprimljeno 27.04.2012.g. pod brojem Z-22902/2012 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 2.1

Gradski ured za katastar i geodetske poslove
Grad Zagreb

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: **BLATO** (Mbr. 335371)

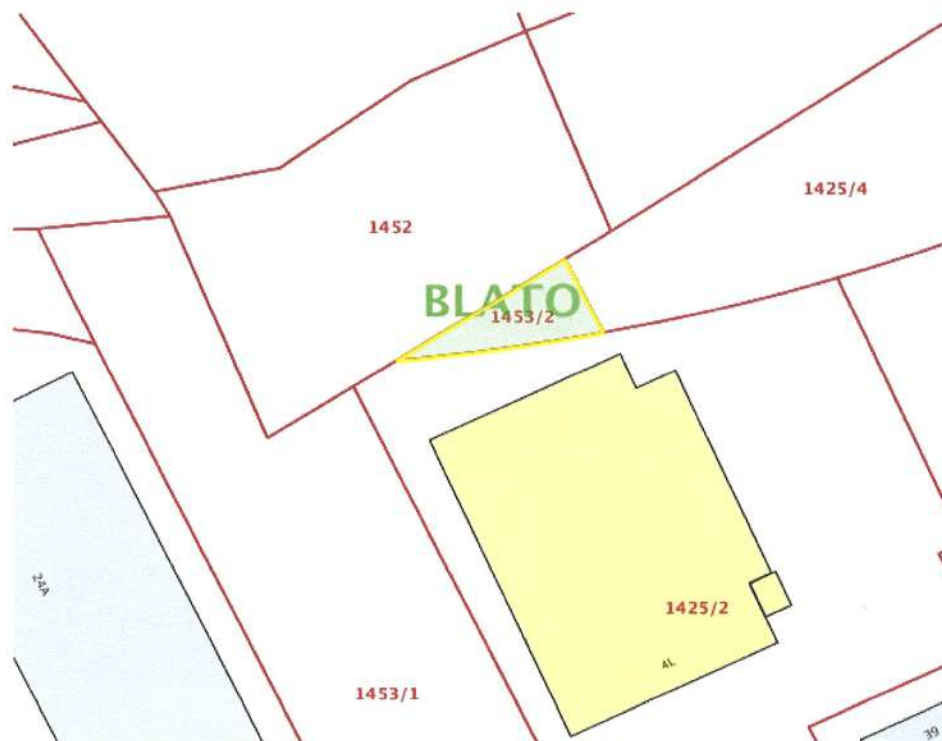
Posjedovni list: 3226

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DELTA NEKRETNINE D.O.O., PILE III. 29, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	81317357717

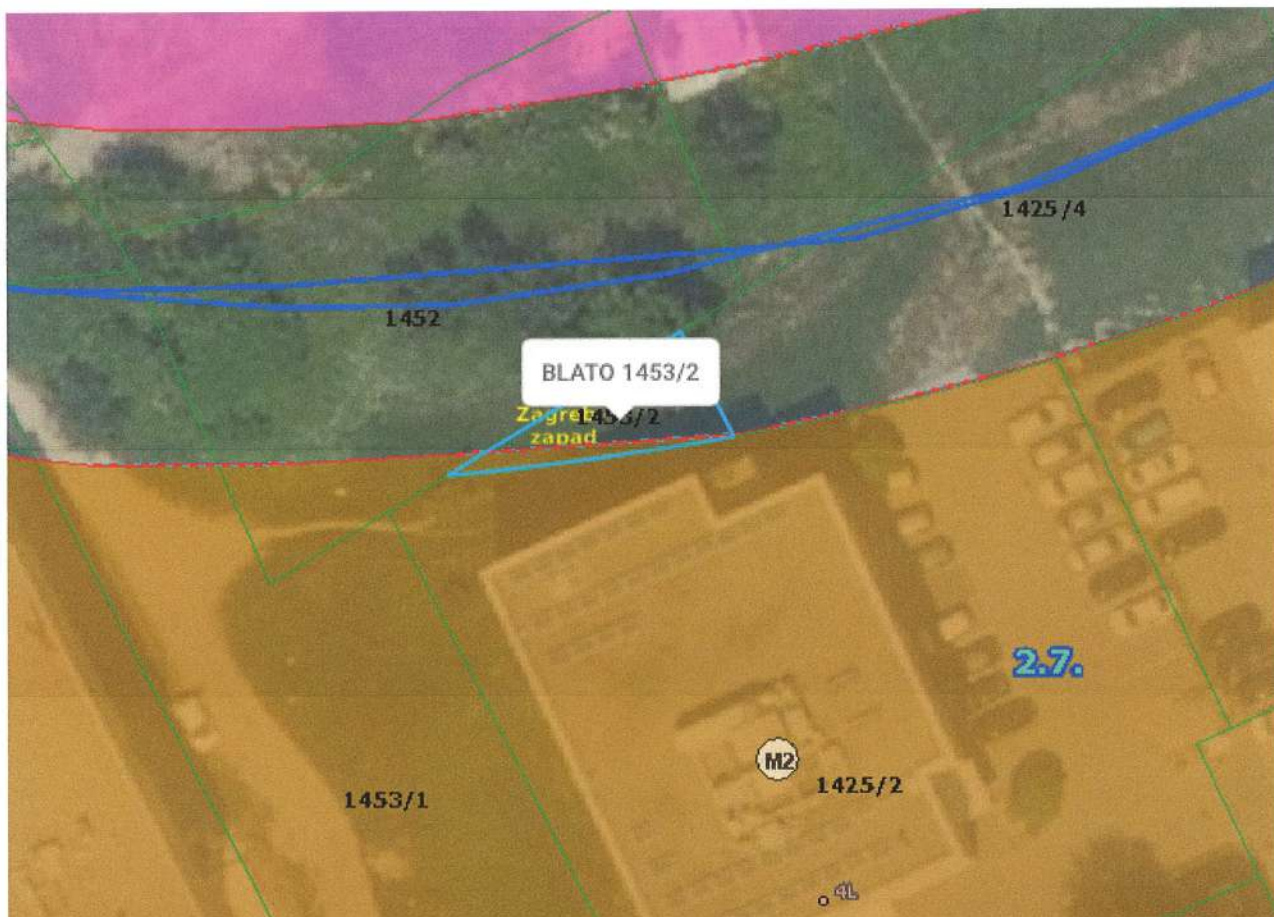
Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1401/6	KARLOVAČKA CESTA	228	58		
			LIVADA	228			
		1425/4	KARLOVAČKA CESTA	637	58		
			LIVADA	637			
		1430/5	KARLOVAČKA CESTA	1561	58		
			LIVADA	1561			
		1453/2	VRT	70	58		
			LIVADA	70			
Ukupna površina katastarskih čestica				2496			

Izvod iz katastarskog operata (izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>)



KORIŠTENJE I NAMJENA



Izvor: Odluka o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba
(16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16 - pročišćeni tekst)

Uvidom u GUP Grada Zagreba, te prema Lokacijskoj informaciji izdanoj od strane Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, predmetna katastarska čestica k.č. 1453/2 k.o. Blato nalazi se manjim južnim dijelom u zoni mješovite pretežito poslovne namjene (planska oznaka M2), dok se većim sjevernim dijelom nalazi u površinama infrastrukturnih sustava (planska oznaka IS) - koridor gradske ulice.

Urbano pravilo: 2.7.

Korištenjem alata za mjerenje Geoportala Zagrebačke infrastrukture prosotornih podataka utvrđeno je da dio čestice koji se nalazi manjim južnim dijelom u zoni mješovite pretežito stambene namjene **(M2) ima površinu od 14 m2 (cca).**

Korištenjem alata za mjerenje Geoportala Zagrebačke infrastrukture prosotornih podataka utvrđeno je da dio čestice koji se nalazi većim sjevernim dijelom u zoni infrastrukturnih sustava (IS) - **koridor ceste ima površinu od 56 m2 (cca).**

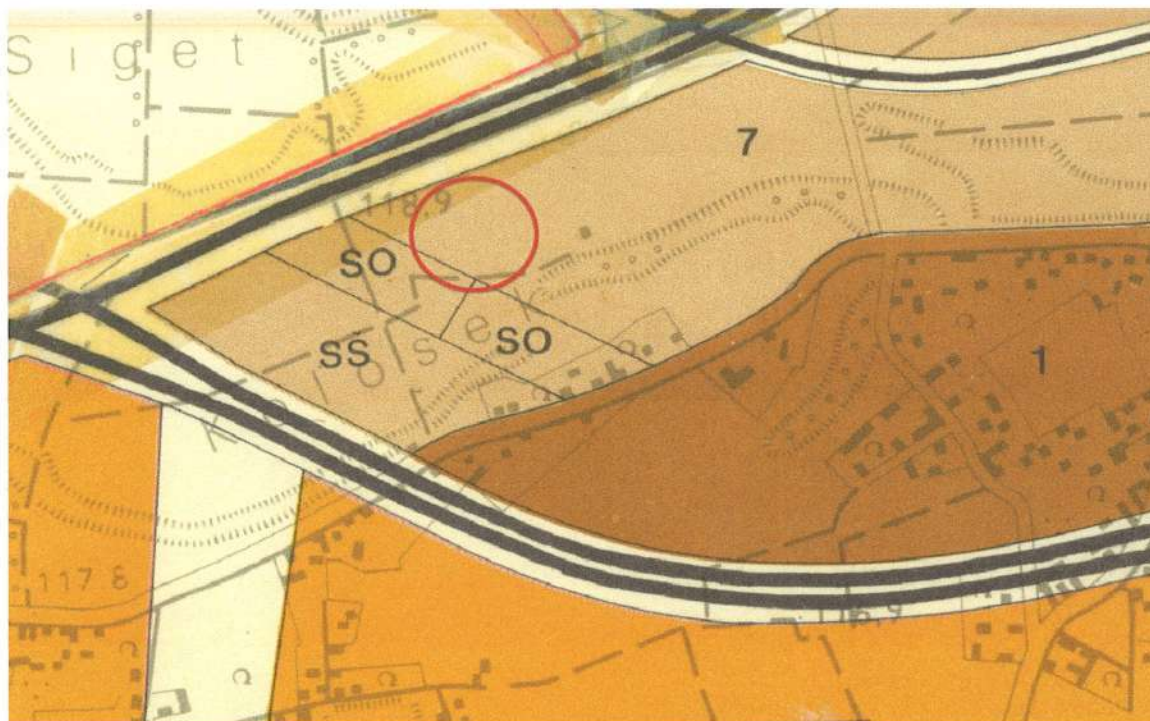
Temeljem članka 47. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), dio čestice koji se nalazi u površinama infrastrukturnih sustava IS (koridor ceste) - **javna namjena**, procjenjivat će se načelom prethodnog učinka.

Tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene

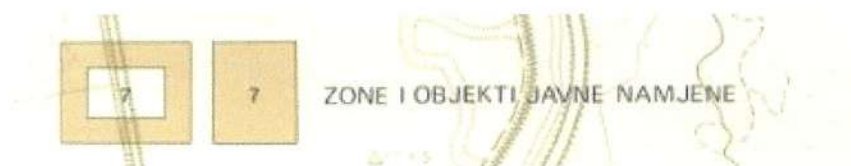
Članak 47.

- (1) Tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja (načelo prethodnog učinka).
- (2) Načelo iz stavka 1. ovoga članka primjenjuje se i kod konverzijskih površina.
- (3) Promjene u vrijednosti koje nastaju na temelju poboljšanja u infrastrukturi uzimaju se u obzir samo ako se mogu obrazložiti s gospodarskog stajališta budućeg javnog korištenja.
- (4) Ako površine javne namjene iznimno stvaraju nezanemariv prihod koji se postiže na tržištu, njihova vrijednost može se procijeniti i na temelju čistog prihoda. Pristojbe, doprinosi i naknade ne uzimaju se u obzir kao prihodi.
- (5) Površine javne namjene koje su u općoj uporabi ne procjenjuju se ako poseban zakon predviđa njihov prijenos bez naknade.

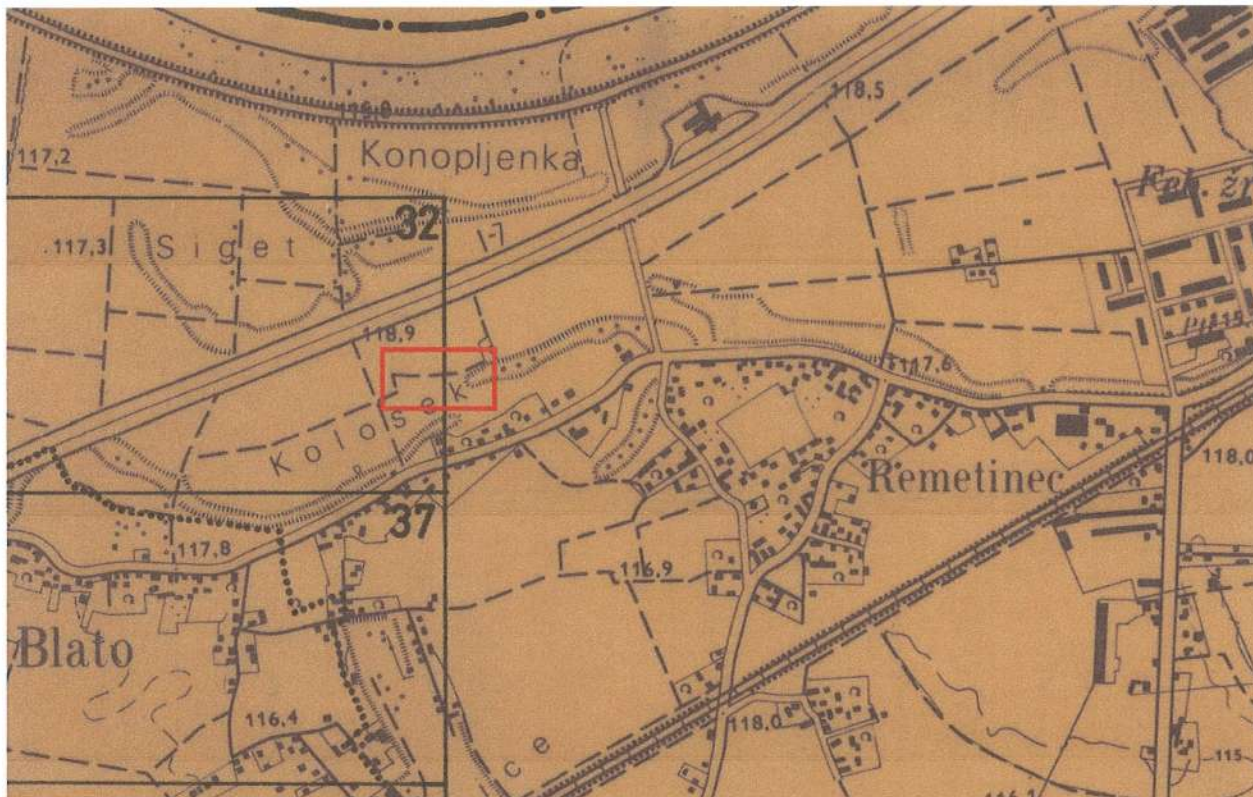
Uvidom u GUP Grada Zagreba iz 1971, predmetna čestica nalazila se također u zoni javne namjene. Daljnjim pretreživanjem dostupnih karata (1959-1984) NACIONALIZACIJA, može se utvrditi da se je predmetna čestica nalazila u prostoru nacionalizacije (sva nacionalizirana zemljišta u Gradu Zagrebu su građevinska zemljišta).



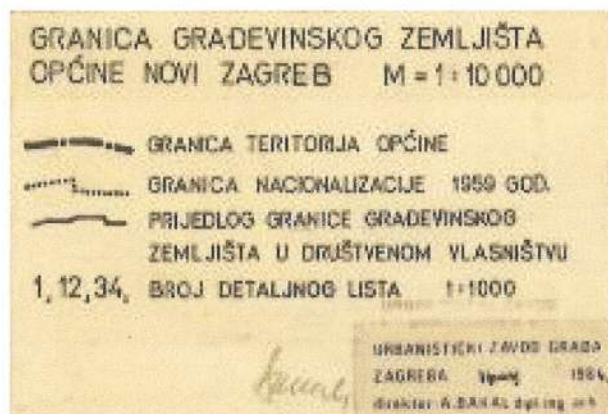
Izvor: GUP_1971



Legenda

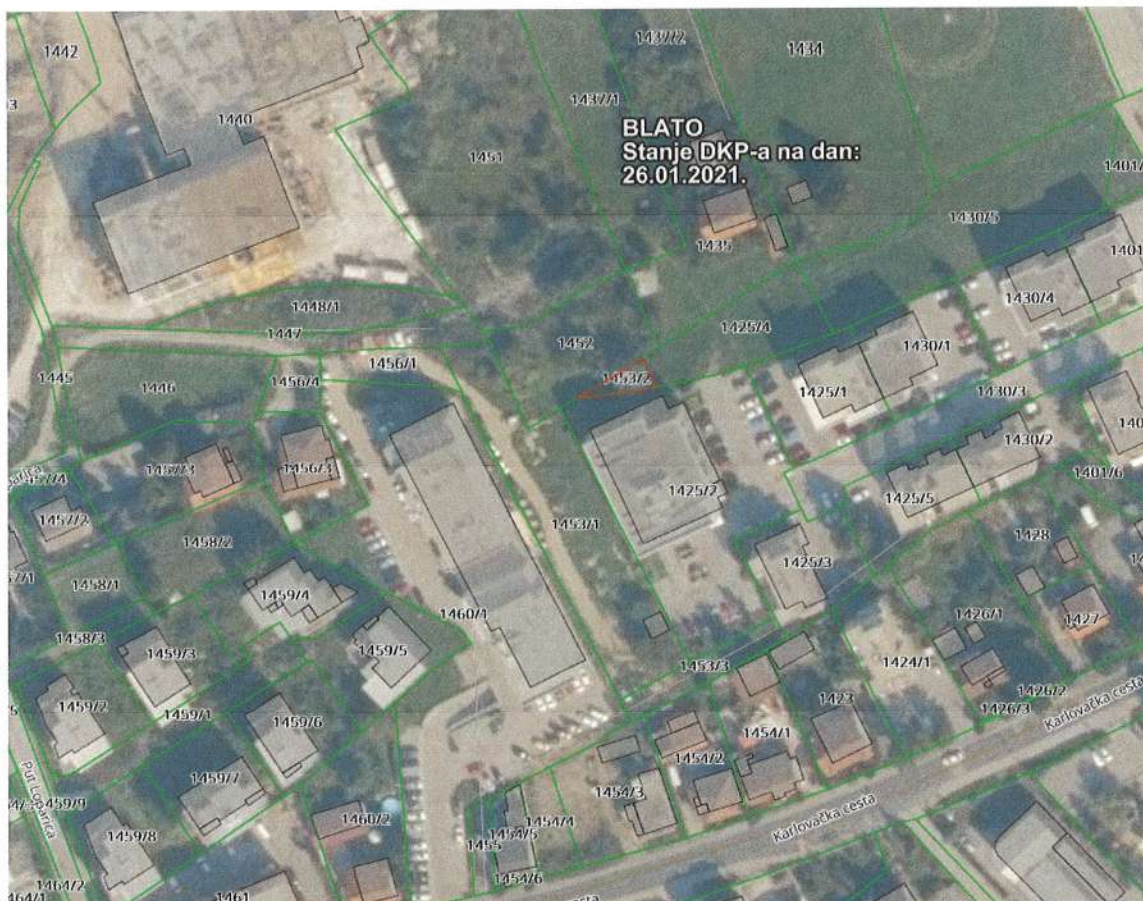


Izvor: karta nacionalizacije (1959. - 1984.)

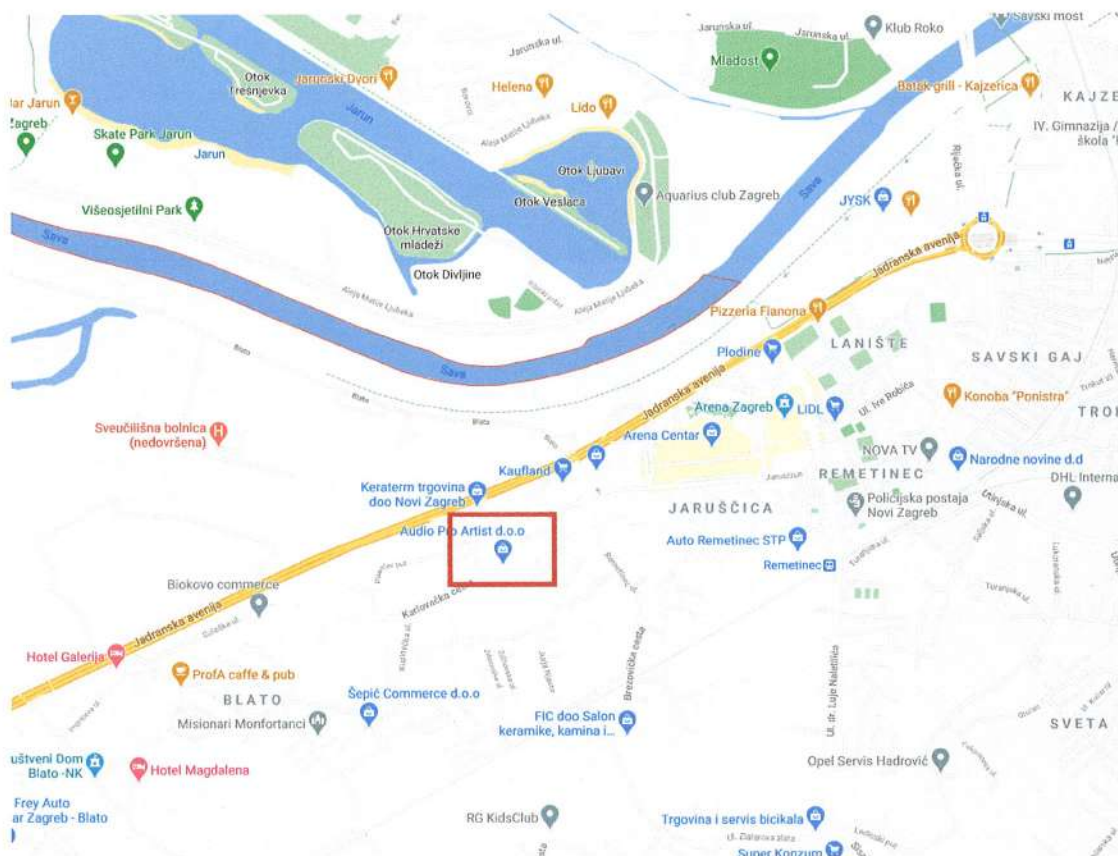


Uvidom u kartu Nacionalizacije utvrđeno je da se premetna katastarska čestica k.č.1453/2 k.o. Blato nalazila unutar građevinskog područja.
Iz karte je vidljivo kako su najbliža zemljišta - izgrađena.

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA



Mikrolokacija, izvor: <https://www.geoportal.hr>



Makrolokacija, izvor: <https://www.google.com/maps>

4. OČEVID

ZATEČENO

Predmet procjene je zemljište površine 70,00 m² u Gradu Zagrebu (kat. Općina Blato). Čestica nema direktan pristup na asfaliranu javno - prometnu površinu.

Čestica je nepravilnog oblika, u naravi zemljište prekriveno niskom samoniklom vegetacijom.

U neposrednom okruženju nekretnine nalaze se većim dijelom poslovne i stambeno poslovne građevine, te neizgrađena zemljišta identična predmetnome.

Središte Grada Zagreba udaljeno je cca 7 km.

INFRASTRUKTURA

STRUJA: DOSTUPNA

VODOVOD: DOSTUPAN

KANALIZACIJA: DOSTUPNA

FOTODOKUMENTACIJA



5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANOG ZEMLJIŠTA

Stanje odnosno kakvoća nekretnine je skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili na dan kakvoće (čl. 4., ZPN).

Kakvoća predmetnih zemljišta:

Broj zemljišta (kat.čestice), k.o.	k.č. 1453/2 k.o. Blato
VRSTA KORIŠTENJA (detaljna namjena zemljišta)	manjim južnim dijelom u zoni mješovite pretežito poslovne namjene (planska oznaka M2), dok se većim sjevernim dijelom nalazi u površinama infrastrukturnih sustava (planska oznaka IS) - koridor gradske ulice
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA (koef. iskoristivosti)	1,20 (Kin)
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (članak 10. Pravilnika)	2. kategorija (čestica nema dostatnu površinu potrebnu za izgradnju prema prostorno - planskoj dokumentaciji i nije imala pristup na javno - prometnu površinu)
Površina u m ²	70,00

Temeljem načela prethodnog učinka, dio čestice koji je javne namjene tj. nalazi se unutar koridora gradske ulice (infrastrukturni sustav) procjenjivat će se prema prethodnoj namjeni - kao građevinsko zemljište mješovite namjene.

Uvidom u karografski prikaz nacionalizacije (1959. - 1984.) predmetna katastarska čestica nalazila se je unutar granica građevinskog zemljišta.

Članak 11.

Mješovita - pretežito poslovna namjena - M2

Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene postojeće i planirane građevine su u pravilu poslovne i stambene, s tim da prevladava poslovna namjena (uredi, trgovine, ugostiteljstvo i sadržaji koji ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu grada).

Odlukom članka 6. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 1. iza riječi: "građevine su" dodane su riječi: "u pravilu".

Na tim se površinama mogu graditi i jednonamjenske građevine (poslovne, javne i društvene, iznimno stambene namjene) i uređivati prostori iz stavka 3. ovog članka. Površine za pretežito poslovnu namjenu smještene su uz značajnije gradske poteze i u središnjim gradskim prostorima.

Odlukom članka 6. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 2. iza riječi: "namjene" dodane su riječi: "i uređivati prostori iz stavka 3. ovog članka."

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

Odlukom članka 6. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 3. iza riječi: "graditi" dodana je riječ: "građevine".

- stanovanje;
- prateće sadržaje;
- javnu i društvenu namjenu;
- tržnice, gradske robne kuće, hotele;
- rad s komplementarnim sadržajima;
- sport i rekreaciju;
- javne garaže;
- parkove i dječja igrališta;

Izvor: GUP Grada Zagreba

Članak 74.

Uređenje i urbana obnova prostora niske gradnje (2.7.) - prostori: Škorpikova ulica - zapad, Donji Stenjevec, Ciglenica, Trešnjevka - centar, Ravnice, Konjšćinska ulica, Kajzerica, Otok, Hreljić - jug, Jakuševac, Klara, Blato, Stari Botinec, Podbrežje, Horvatovo naselje, Remetinec - Lanište i drugi prema grafičkom prikazu.

Odredbom članka 45. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 1. iza riječi: "Uređenje i" dodana je riječ: "urbana".

Opća pravila:

- obnova i dovršetak naselja omogućavanjem promjena oblika i veličine građevnih čestica, gradnjom novih građevina, interpolacijom, rekonstrukcijom i postupnom zamjenom trošnih građevina;
- očuvanje elemenata identiteta naselja;
- podizanje standarda naselja rekonstrukcijom postojeće i gradnjom nove ulične mreže i komunalne infrastrukture, te osiguravanjem prostora za prateće sadržaje;
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke.

Detaljna pravila

a) u zoni stambene i mješovite namjene:

- gradnja novih samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;
- najmanja površina građevne čestice je 500 m² za samostojeću, 300 m² za poluugrađenu, 180 m² za ugrađenu građevinu;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 30% za samostojeću, 40% za poluugrađenu, a 50% za ugrađenu građevinu;
- najveći k_{in} 1,2;

Odredbom članka 45. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 3. pod podnaslovom: "a) u zoni stambene i mješovite namjene:" u alineji 4. riječ: " k_i " zamijenjena je riječju: " k_{in} ".

- najmanji prirodni teren je 20% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati na dijelu građevne čestice unutar rezervacije proširenja postojeće ulice, hortikulturno uređen;
- najveća visina je četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat;
- najmanje 1 PGM/1 stan, uz obavezan smještaj vozila na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice), druge namjene prema normativima ove odluke;
- pomoćne građevine su iza građevnog pravca glavne građevine;

Izvor: GUP Grada Zagreba

6. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Godišnji indeks za zemljišta na području GUP Grada Zagreba i Sesveta za razdoblje 2019. godine iznosi 136,70 (stambena i mješovita namjena na području Novog Zagreba). Navedeni indeks je zadnji dostupni.

TABELA II									
GODIŠNJI INDEKSI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2019.									
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Bolagana - Ilica</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Trešnjevka - Ruđeš - Jarun</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Žitnjak - Ivanja Reka (PPGZ)</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Dubrave</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Sesveta</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Sesvetskog Kraljevca</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Novog Zagreba</u>	Godišnji indeksi cijena stambenih objekata DZS-a na području Grada Zagreba	
	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	N/A
Mjera građevinskog korištenja (Kin):	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	N/A	N/A
Godina:	2019.	110.8	107.5	102.7	120.7	137.6	118.0	136.7	131.8
	2018.	101.0	100.8	102.2	115.1	119.7	120.9	120.2	116.4
	2017.	98.3	110.8	107.5	113.5	121.5	118.7	115.8	105.1
	2016.	108.8	107.9	104.5	107.3	119.8	122.0	110.1	100.7
	2015.	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2014.	96.5	99.7	106.3	106.7	115.2	92.8	95.0	102.2
	2013.	93.2	101.8	102.2	115.5	130.4	112.5	101.9	103.5
OZNAKA NIZA	2012.	85.4	114.7	95.5	121.8	137.8	104.7	103.4	109.9
		II-1	II-2	II-3	II-4	II-5	II-6	II-7	II-8

7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Pribavljeni podaci:

iz aplikacija eNekretnine odabrane su transakcije zemljišta sličnih lokacijskih obilježja kao i predmetno (k.o. Blato), te slične namjene - mješovite (M1 i M2).

Također odabrane su transakcije zemljišta (čestica) površina manjih od 250,00 m² od kojih su dvije druge kategorije zemljišta (nemaju potrebne uvjete za gradnju), dok je na jednom moguća gradnja samo ugrađene građevine. Datum kupoprodaja odabranih transakcija nije stariji više od 4. godine u odnosu na dan očevida.

Napomena: zbog kratkog vremenskog roka za izradu procjene, nije zatražen službeni izvadak iz ZKC.

- i dostupne prostorno planske dokumentacije sa web -stranica gradova i općina
- google maps
- internet stranice zemljišnih knjiga

A) OBILJEŽJA POREDBENIH ZEMLJIŠTA

▸ Nekretnina:	PREDMETNO ZEMLJIŠTE	POREDBENO ZEMLJIŠTE 1	POREDBENO ZEMLJIŠTE 2	POREDBENO ZEMLJIŠTE 3
▸ K.č. i k.o.:	k.č. 1453/2 k.o. Blato	k.č. 1463 k.o. Blato ID: 919637	k.č. 1421/4 k.o. Blato ID: 1256999	k.č. 3497/5 k.o. Blato ID: 757928
▸ Kategorizacija zemljišta:	2. kategorija	1. kategorija	2. kategorija	2. kategorija
▸ Površina ukupna (m ²):	70,00	242,00	64,00	64,00
▸ Namjena površina:	manjim južnim dijelom u zoni mješovite pretežito poslovne namjene (planska oznaka M2), dok se većim sjevernim dijelom nalazi u površinama infrastrukturnih sustava (planska oznaka IS) - koridor gradske ulice	M2 - mješovito pretežito stambeno (urbano pravilo: 2.7.)	M2 - mješovito pretežito stambeno (urbano pravilo: 2.6.)	M1 - mješovito pretežito stambeno (urbano pravilo: 2.6.)
▸ kis:	1,20	1,20	1,00	1,00



Informacije

Gradevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	919637
Datum pregleda	29.1.2021.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3821757
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	242,00
Vrijednost nekretnine (KN)	98.000,00
Datum ugovora	28.05.2018

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: BLATO
Pretežita namjena cjenovnog bloka: M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

POREDBENO ZEMLJIŠTE 1



Informacije

Gradevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1256999
Datum pregleda	29.1.2021.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4227170
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	64,00
Vrijednost nekretnine (KN)	23.404,00
Datum ugovora	21.02.2020

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: BLATO
Pretežita namjena cjenovnog bloka: M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

POREDBENO ZEMLJIŠTE 2



Informacije

Gradevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	757928
Datum pregleda	29.1.2021.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3648984
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	64,00
Vrijednost nekretnine (KN)	22.410,78
Datum ugovora	02.05.2017

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: BLATO
Pretežita namjena cjenovnog bloka: M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

POREDBENO ZEMLJIŠTE 3

8. ODABIR METODE

Sukladno čl. 22. ZPN-a (NN 78/15), predmetna procjena napravljena je na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Prema čl. 23. ZPN-a (NN 78/2015), mogu se koristiti metode: poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno čl. 24. ZPN-a i drugim okolnostima pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Čl. 23. ZPN-a, st.3., određeno je da se tržišna vrijednost utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina obvezno se poštuje sljedeći redoslijed: (1) opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu), te (2) stanje odnosno kakvoća nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine. Zakonom je propisano da se posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ako odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju u obzir tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način. U slučaju posebnih značajnih obilježja procjenjivane nekretnine za koja ne postoje prikladni podatci koji omogućuju jednoznačnu procjenu vrijednosti nekretnine prema metodama koje propisuje Zakon (ZPN), za potporu i provjeru rezultata primijenjene metode dopušteno je korištenje drugih metoda i postupaka čija je osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina tržišna vrijednost. Nije dopušten izračun vrijednosti nekretnina kao prosjeka rezultata po nekoliko metoda ili ponderiranjem tako dobivenih rezultata.

Poredbena metoda temelji se na poredbi nekretnina koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za proračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

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

Iz gore navedenih razloga odabrana je poredbena metoda.

9. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - MEĐUVREMENSKO, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, ISKLJUČIVANJE NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI, STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Tablica 1. - UVRŠTENI DOSTUPNI PODACI IZ APLIKACIJE eNekretnine

R. BR.	K. O.	K.Č. BR.	VRSTA ZEMLJIŠTA	NAMJENA	UKUPNA PLOVRSINA ZEMLJIŠTA U PROMETU m2	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn)	CIJENA kn/m2	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	ID ZKC	STATUS PODATAKA
1.	BLATO	1463	GZ	M2	242	98.000,00	404,96	28.05.2018.	919637	PROVEDNA EVALUACIJA
2.	BLATO	1421/4	GZ	M2	64	23.404,09	365,69	21.02.2020.	1256999	PROVEDNA EVALUACIJA
3.	BLATO	3497/5	GZ	M1	64	22.410,78	350,17	02.05.2017.	757928	PROVEDNA EVALUACIJA

Iz korištene aplikacije eNekretnine

12) U nastavku se daju pojašnjenja za podatak - vrijednost nekretnine iz ugovora:

- za promet nekretnina oporez u cijelosti porezom na promet nekretnine u polju se prikazuje vrijednost nekretnine iz isprave o sijećanju. U ove nekretnine se ubrajaju sve nekretnine koje ne pripadaju drugim dvjema kategorijama.
- za isporuke nekretnina u cijelosti oporezive porezom na dodanu vrijednost (promet nastao nakon 31.12.2014.)
- u polju se prikazuje vrijednost nekretnine iz isprave o sijećanju i to bez obračunatog PDV-a
- za promet tzv.novosagrađenih nekretnina (promet nastao prije 31.12.2014.) u polju se prikazuje ukupna vrijednost iz isprave o sijećanju koja uključuje: vrijednost nekretnine + obračunati PDV na izgrađeni dio + vrijednost zemljišta i porez na promet nekretnina, uvećano za troškove komunalne infrastrukture

Tablica 2. - Međuvremensko izjednačenje

Za međuvremensko izjednačenje transakcija korišteni su zadnji dostupni godišnji indeksi za zemljišta na području GUP Grada Zagreba i Sesveta

R. BR.	K. O.	K.Č. BR.	VRSTA ZEMLJIŠTA	NAMJENA	UKUPNA PLOVRSINA ZEMLJIŠTA U PROMETU m2	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn)	CIJENA kn/m2	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA KP	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m2)
1.	BLATO	1463	GZ	M2	242	98.000,00	404,96	28.05.2018.	136,70	120,20	460,55
2.	BLATO	1421/4	GZ	M2	64	23.404,09	365,69	21.02.2020.	136,70	136,70	365,69
3.	BLATO	3497/5	GZ	M1	64	22.410,78	350,17	02.05.2017.	136,70	115,80	413,37

Tablica 3. - Interkvalitativno izjednačenje, statistički obračun i izračun

R. BR.	K.O.	K.Č.BR.	UKUPNA PLOŠTINA ZEMLJIŠTA U PROMETU m ²	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	KI - KOEFICIJENT ISKORIŠTIVOSTI POREDBENOG ZEMLJIŠTA	KI - KOEFICIJENT ISKORIŠTIVOSTI PROČENJIVANOG ZEMLJIŠTA	KP (poredbenog zemljišta)	KP (procenjivanog zemljišta)	ODSTUPANJE ZBOG RAZLIČITE MJERE KORIŠTENJA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	KATEGORIJA POREDBENIH ZEMLJIŠTA	KATEGORIJA PROČENJIVANOG ZEMLJIŠTA	ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI NA GRADNJU	MEĐUVREMENSKI, INTERKVALITATIVNO I OVISNO O SPREMNOSTI NA GRADNJU IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	PROVEDENO IZJEDNAČAVANJE NE SMIJE BITI VEĆE OD +/- 40 % *	ODSTUPANJE OD PROSJEČNE KUPOPRODAJNE CIJENE nakon izjednačenja NE SMIJE BITI VEĆE OD 30 % **	PROSJEČNA KUPOPRODAJNA CIJENA nakon INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA (kn/m ²)
1.	BLATO	1463	242	460,55	1,20	1,20	1,10	1,10	1,00	460,55	1	2	0,80	368,44	-20	-9,64	407,76
2.	BLATO	1421/4	64	365,69	1,00	1,20	1,00	1,10	1,10	401,26	2	2	1,00	401,26	10	-1,59	407,76
3.	BLATO	3497/5	64	413,37	1,00	1,20	1,00	1,10	1,10	453,58	2	2	1,00	453,58	10	11,24	407,76
<div> <div>prosječna vrijednost kupoprodajnih cijena nakon izjednačavanja i statističke obrade jer nekretnine nisu izjednačavane više od +/- 40 % (kn/m²);</div> <div>407,76</div> </div>														407,76			
<div> <div>prosječna vrijednost kupoprodajnih cijena nakon izjednačavanja i statističke obrade jer nekretnine nisu odstupale više od +/- 30 % prosječne kupoprodajne cijene (medijana) svih poredbenih nekretnina i značajno (kn/m²);</div> <div>407,76</div> </div>														407,76			

UKUPNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:

70 m²

X

407,76 kn/m²

=

28.543,20 kn

bez PDV-a

* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (Narodne novine 105/15), Članak 19.:
 Koristi se poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanja katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodatka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

** Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (Narodne novine 105/15), Članak 4.:
 (1) Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.
 (2) Značajno odstupanje iz stavka 1. ovoga članka može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).
 (3) Značajno odstupanje iz stavka 1. ovoga članka može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoracuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima pa ih procjenitelji može isključiti iz daljnjeg izračuna prije provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (eliminacija neprirodnih iznosa), a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjebenom elaboratu.

10. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

Temeljem uvida u zatečeno stanje, te kako je naprijed navedeno, niže potpisana sudska vještakinja mišljenja je da tržišna vrijednost zemljišta upisanog u:

ZK ULOŽAK: **10035**
KAT. ČESTICA: **1453/2**
KAT. OPĆINA: **Blato Novo**

iznosi ukupno:	28.543,20 kn
Zaokruženo prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/15), članak 68. iznosi:	28.500,00 kn

vrijednost građevinskog zemljišta iznosi po m2:	407,76 kn
---	------------------

Napomena: Prema dostupnim podacima PDV nije uračunat u cijenu.



Napomena: Tržišna vrijednost nekretnine može biti potpuno i vjerodostojno shvaćena i protumačena tek nakon razumijevanja svih priloga, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta i napomena.

Zagreb, siječanj 2021. godine

11. IZJAVA VJEŠTAKA

Niže potpisana sudska vještakinja procjembeni elaborat izradila je nepristrano i neovisno, uz korištenje dostupnih podataka koristeći se iskustvom i znanjem stečenim dugogodišnjim radom na procjenama nekretnina.



Marina Brlić, ing.arh.
Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Opći uvjeti:

Mišljenje o vrijednosti procjenjenih nekretnina ne zavisi o naknadi za izradu elaborata.

Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata imovina su tvrtke Brlić d.o.o. i čuvat će se sukladno odredbama Zakona.

Ovi Opći uvjeti mogu se mijenjati samo uz pismenu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.

Procjena vrijednosti nekretnina predpostavlja da su sve tvrdnje Naručitelja vezane za vlasnička prava i obveze točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti zakonitim postupcima i redovitim zakonskim putem.

Procjena vrijednosti nekretnina predpostavlja, da su Naručiteljeve tvrdnje valjane, imovinska prava dobra i utrživa.

Prema našim saznanjima svi podaci iz ovog Procjembenog elaborata su točni. Iako su prikupljeni iz pouzdanih izvora ne možemo snositi odgovornosti za njihovu točnost, niti za mišljenja ili procjene koje su dobivene od drugih strana, a koje su korištene u ovom elaboratu.

Procjembeni elaborat - procjena vrijednosti nekretnina izrađena je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i ne može se koristiti u druge svrhe.

Posjedovanje izvornika Procjembenog elaborata ili njegove preslike ne daje njenom posjedniku pravo na objavljivanje niti na korištenje u druge svrhe od namijenjene.

Procjembeni elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupan javnosti putem službe za odnose sa javnošću, vijesti, objavljivanjem ili oglašavanjem druge vrste bez prethodnog pisanog pristanka njegovog autora. S podacima korištenim u ovom Procjembenom elaboratu potrebno je postupiti u skladu s odredbama Zakona o zaštiti osobnih podataka. Ne smatra se ovjerenom preslikom procjembenog elaborata preslika koja nema vlastoručni potpis i otisnuti službeni pečat. Preslika bez navedenih elemenata podložna je izmjenama i stoga se smatra nevažećom.

Za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine nisu naručene niti su s njom u vezi provedene nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu izražene karakteristike tla u seizmološkom smislu, kao i njihov utjecaj na vrijednost predmetne nekretnine.

12. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 10.11.2020. 23:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Broj ZK uložka: 10035

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18470/2014

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1453/2	LIVADA			70	
		UKUPNO:			70	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DELTA NEKRETNINE D.O.O., MB: 80526108, III. PILE BR. 29, ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprmljeno 24.03.2009. broj Z-16478/09 Temeljem Ugovora o zasnivanju založnog prava - hipoteke od 24.03.2009. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine vjerovnika u iznosu od 271.042,56 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, po prodajnom tečaju HNB-a, uvećano za iznos PDV-a, kamata i troškova, te ostalim uvjetima u skladu sa ugovorom, IZLETIŠTE ŠUMSKI DVOR D.O.O., PREKRIŽJE BR. 2, ZAGREB	271.042,56 EUR	
2.	2.1 Zaprmljeno 27.04.2012.g. pod brojem Z-22902/2012 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. broj Ovr-1266/12-2 od 24.04.2012. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 11.965.412,58 kn sa zateznim kamatama, REPUBLIKA HRVATSKA	11.965.412,58 KN	
2.2	Zaprmljeno 27.04.2012.g. pod brojem Z-22902/2012 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 2.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.11.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 27.01.2021. 01:13

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BLATO (Mbr. 335371)

Posjedovni list: 3226

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DELTA NEKRETNINE D.O.O., PILE III. 29, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	81317357717

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1401/6	KARLOVAČKA CESTA	228	58		
			LIVADA	228			
		1425/4	KARLOVAČKA CESTA	637	58		
			LIVADA	637			
		1430/5	KARLOVAČKA CESTA	1561	58		
			LIVADA	1561			
		1453/2	VRT	70	58		
			LIVADA	70			
Ukupna površina katastarskih čestica				2496			

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



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

Odjel za prostorno uređenje
Drugi područni odsjek za prostorno uređenje
Avenija Dubrovnik 12, Zagreb

Ovaj ispis elektroničke isprave
istovjetan je izvorniku.

U Zagrebu, 01.12.2020.



KLASA: 350-05/20-010/2445
URBROJ: 251-13-21-3/008-20-2
Zagreb, 27.11.2020.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Drugi područni odsjek za prostorno uređenje, na temelju članka 36., a u vezi sa člankom 117. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), izdaje

LOKACIJSKU INFORMACIJU

za zemljište oznake **k.č.br. 1453/2 k.o. Blato**

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.A. „Korištenje i namjena prostora, Površine za razvoj i uređenje – izmjene i dopune 2017.“ u mjerilu 1:25000 predmetno zemljište nalazi se 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.

2. Prema Odluci o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba – izmjene i dopune 2016., koji se sastoji od tekstualnog dijela, knjige i grafičkog dijela koji sadrži grafičke prikaze u mjerilu 1:5000, niže navedenim kartografskim prikazima, predmetno zemljište se nalazi:

a) Prema kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora“,

- manji južni dio u zoni mješovite pretežito poslovne namjena (planska oznaka M2), veći sjeverni dio u površinama infrastrukturnih sustava (planska oznaka IS);

b) Prema kartografskom prikazu „Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Urbana pravila“

 GRAD ZAGREB	<p>Digitally signed by: KERIMA JAGANJAC</p> <p>Date: 30-stu-2020 12:39:51</p> <p>DN: C=HR O=GRAD ZAGREB 2.5.4.97=HR61817894937 L=ZAGREB S=JAGANJAC G=KERIMA CN=KERIMA JAGANJAC SN=HR84260061922.1.25</p>
--	--

- Ispis elektroničke isprave u spis predmeta

Algoritam potpisa: SHA 256, Broj zapisa: Klasa: 350-05/20-010/2445, URBROJ: 251-13-21-3/008-20-2, Kontrolni broj: Cn9HOIVBdEWXp5cc3FemHA

Informacije za provjeru dokumenta: Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je: putem klase i urudžbenog broja (Broj zapisa), putem kontrolnog broja otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi: <https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica>.

- manji južni dio u zoni Uređenja i urbane obnove prostora niske gradnje (planska oznaka 2.7.);

c) „Prometna i komunalna infrastrukturna mreža“;

- veći sjeverni dio u koridoru gradske ulice;

Predmetno zemljište se ne nalazi na području na kojem se omogućuje izrada gradskog projekta.

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.

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 ne nalazi unutar područja u kojima 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 ovim Zakonom

Zemljište se ne nalazi unutar područja za koje je GUP-om grada Zagreba 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 donesena Odluka o izradi izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 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, te u Drugom područnom odsjeku za prostorno uređenje u Zagrebu, Novi Zagreb, Avenija Dubrovnik 12, 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.

Opća upravna pristojba u iznosu od 40,0 kn prema Tar.br. 1. i 4. Tarife upravnih pristojbi, Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine br. 8/17, 37/17, 129/17, 18/19, 97/19, 128/19), plaćena je i poništena na zahtjevu.

VODITELJICA DRUGOG PODRUČNOG
ODSJEKA ZA PROSTORNO UREĐENJE
Kerima Jaganjac, dipl. pravnik

Poveznica:

GUP <http://www1.zagreb.hr/slglasnik/index.html#/akt?godina=2016&broj=120&akt=26FF5A5EBD5775E2C1257FFB0051D46F>

Dostaviti:

- Ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte:
 - BRLIĆ d.o.o., Zagreb, Ulica Dr. Ante Šercera 21

Algoritam potpisa: SHA 256, Broj zapisa: Klasa: 350-05/20-010/2445, URBROJ: 251-13-21-3/008-20-2, Kontrolni broj: Cn9HOIVBdEWXp5ce3FemHA

Informacije za provjeru dokumenta: Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je: putem klase i urudžbenog broja (Broj zapisa), putem kontrolnog broja otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi: <https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica>.