

PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA: Poljoprivredno zemljište u sastavu Grada Zagreba, naselje Popovec
zk.čest.br. 1593/1, k.o. Šašincev, zk.ul. 1094,
zk.čest.br. 1593/2, k.o. Šašincev, zk.ul. 3389 i
zk.čest.br. 1638/1, k.o. Šašincev, zk.ul. 3679

NARUČITELJ: Stečajni upravitelj: Damir Šebetić za Prigorka d.d. u stečaju

BROJ ELABORATA: P-241-2024

SVRHA PROCJENE: Prodaja stečajne mase

PROCJENITELJ: Goran Korica, mag.ing.aedif., REV
sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

DIREKTOR: Goran Korica

MJESTO I DATUM: Zagreb, 14. studenoga 2024.



SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA:

NEKRETNINA:	Poljoprivredno zemljište u sastavu Grada Zagreba, naselje Popovec zk.čest.br. 1593/1, k.o. Šašinovec, zk.ul. 1094, zk.čest.br. 1593/2, k.o. Šašinovec, zk.ul. 3389 i zk.čest.br. 1638/1, k.o. Šašinovec, zk.ul. 3679
NARUČITELJ:	Stečajni upravitelj: Damir Šebetić za Prigorka d.d. u stečaju
ZADATAK:	Procjena vrijednosti nekretnine
DAN OČEVIDA:	14.11.2024.
DAN VREDNOVANJA:	14.11.2024.
DAN KAKVOĆE:	14.11.2024.
UKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠTA (m ²):	16.681,00
UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA:	68.050,00 €
SURADNICI:	Anamarija Bezjak, mag.ing.aedif.
PROCJENITELJ:	Goran Korica, mag.ing.aedif., REV sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

NAPOMENA: U ovu procjenu zemljišta nije obuhvaćena vrijednost postojeće biomase koja se sastoji pretežito od šikare sa pojedinim stablima mješovitih vrsta te je istu potrebno zasebno procijeniti po vještaku šumarske struke i dodati na vrijednost nekretnine.

Također je potrebno izvršiti dodatne analize i procjene vrijednosti ako postoji potencijal kao izvorište gline ili drugih sirovina po vještaku za rudarstvo.

SADRŽAJ:

Sažetak procjemenog elaborata.....	2
Sadržaj.....	3
Registracija trgovačkog društva Desidia d.o.o.....	4
Ovlaštenje - Rješenje o imenovanju vještaka.....	5
1. Popis primijenjenih propisa i literature.....	6
2. Općenito.....	7
3. Izjava procjenitelja o nepristranosti i neovisnosti.....	7
4. Zadatak procjenitelja i svrha procjene.....	8
5. Lokacija.....	8
6. Identifikacija nekretnine.....	10
6.1. Površina nekretnine.....	10
7. Procjena vrijednosti nekretnine.....	11
7.1. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.....	11
7.2. Izbor metode procjene vrijednosti s obrazloženjem.....	13
7.3. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom.....	14
7.4. Ukupna vrijednost nekretnine.....	17
8. Zaključak o vrijednosti nekretnine.....	18
9. Fotografije nekretnine.....	19

Prilozi:

- zk izvatici,
- posjedovni list,
- katastarski planovi,
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, ID: 53582.

REGISTRACIJA TRGOVAČKOG DRUŠTVA DESIDIA d.o.o.

11. 11. 2022. 08:26 Sudski registar - Podaci o poslovnom subjektu - verzija za ispis

Nadležni sud
Trgovački sud u Zagrebu

MBS
080395082

OIB
89243570715

EUID
HRSR.080395082

Status
Bez postupka

Tvrtka
DESIDIA, d.o.o. za projektiranje, nadzor i gradnje
DESIDIA d.o.o.

Sjedište/adresa
Zagreb (Grad Zagreb)
Rapska ulica 46B

Temeljni kapital
20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7,5345)

Pravni oblik
društvo s ograničenom odgovornošću

Predmet poslovanja
* kupnja i prodaja robe
* pružanje usluga u trgovini
* obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
* zaspunje inozemnih tvrtki
* vještačenje iz područja graditeljstva
* vještačenje iz područja procjene nekretnina
* projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
* energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
* stručni poslovi prostornog uređenja
* djelatnost upravljanja projektom gradnje
* djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
* skladištenje robe
* djelatnost pakiranja
* istraživanje tržišta i isplivanje javnog mnijenja
* savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
* promidžba (reklama i propaganda)
* organiziranje radionica, seminara, tečajeva, kongresa, audicija i promocija
* izdavačka djelatnost
* tiskanje časopisa, periodičnih izdanja, knjiga i brošura, glazbenih rukopisa, karata, atlasa, plakata, igračih karata, djelevoznika, albuma, poslovnih obrazaca, papirne robe za osobne potrebe i tiskanih stvari putem knjigotiska, termokopiranja, ofseta, fotografure, sitotiska i tiskarskih izrada
* iznajmivanje strojeva i opreme
* industrijski dizajn
* grafički dizajn
* dizajn interijera
* pripremanje i usluživanje jela, pica i napitaka i pružanje usluga smještaja
* pripremanje jela, pica i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrbu tim jelima, pićima i napicima (catering)

https://sudreg.pravosudje.hr/registar/?p=150:29:282:3095082&cs=3F8711228A8E6FAE17B4B4BB806E1A... 1/2

11. 11. 2022. 08:26 Sudski registar - Podaci o poslovnom subjektu - verzija za ispis

* turističke usluge u nautičkom turizmu
* turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude
* ostale turističke usluge
* turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
* poslovanje nekretninama
* posredovanje u prometu nekretnina
* poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
* usluge informacijskog društva
* računalne i srodne djelatnosti
* izrada i održavanje web stranica
* web dizajn
* poduke iz informatike
* proizvodnja računala i periferne opreme
* čišćenje svih vrsta objekata
* uređenje i održavanje krajolika
* poljoprivredna djelatnost
* ekološka proizvodnja, prerada, distribucija, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda
* integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda
* proizvodnja brašna i stavljanje brašna na tržište
* potvrđivanja sukladnosti sa specifikacijom proizvoda
* stručni poslovi u području savjetodavne djelatnosti u poljoprivredi, ruralnom razvoju, ribarstvu te unapređenju gospodarjenja u šumama i šumskim zemljištima šumoposjednika
* stručni poslovi zaštite okoliša
* usluge fotografiranja
* usluge prevođenja
* pružanje poduka iz stranih jezika
* iznajmivanje motornih vozila

Osnivači/članovi društva

Goran Korica, OIB: 83195611432. [\(Prikaži vezane subjekte\)](#)
Zagreb, Rapska ulica 46B
- jedini osnivač d.o.o.

Osobe ovlaštene za zastupanje

GORAN KORICA, OIB: 83195611432. [\(Prikaži vezane subjekte\)](#)
Zagreb, Rapska ulica 46B
- direktor
- zastupa samostalno i pojedinačno

Pravni odnosi**Osnivački akt:**

Odluka o osnivanju od 27.10.1994. god. usklađena sa ZTD-om 18.12.1995. god. i sastavljena u novom obliku kao Izjava.
Odlukom Skupštine od 8. siječnja 2014. izmijenjena je Izjava o osnivanju od 18. prosinca 1995. u dijelu koji se odnosi na sjedište društva, te je zamijenjena novim tekstom Izjave društva od 8. siječnja 2014. koji se dostavlja u zbirku isprava.
Odlukom Skupštine društva od 18.09.2017. godine izmijenjena je u cijelosti Izjava o osnivanju društva od 08.01.2014. godine te je u novom tekstu dostavljena sudu u zbirku isprava.

Promjene temeljnog kapitala:

Odlukom osnivača od 18.12.1995. god. povećan je temeljni kapital za iznos od 10.000,00 kuna na iznos od 20.000,00 kuna.

Ostali podaci

Subjekt je bio upisan kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod reg. ul. broj 1-61348.

Financijska izvješća

Datum predaje Godina Obračunsko razdoblje Vrsta izvješćaja
19.04.2022 2021 01.01.2021 - 31.12.2021 GF-POD izvještaj

https://sudreg.pravosudje.hr/registar/?p=150:29:282:3095082&cs=3F8711228A8E6FAE17B4B4BB806E1A... 2/2

OVLAŠTENJE - RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA



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

Broj: 4 Su-1464/2020
Zagreb, 25. siječnja 2021.

RJEŠENJE

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

riješio je

Goran Korica (OIB 83195611432), mag.ing.aedif. iz Zagreba, Rapska 46b, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

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

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Goran Korica
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Kod procjene tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NN 114/15, 122/15 i 68/20
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Ž. Uhlir, B. Majčica, Društvo građevinskih inženjera Zagreb 2016. g.
- Europski standardi za procjenu vrijednosti nekretnina, TEGoVA, 9. izdanje 2020
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 5/07
- Vrednovanje korisnog prostora u višestambenim zgradama 12/04, Bezak, Horvat, Beler
- Metode procjene vrijednosti nekretnina - seminar, Hrvatski institut za financije 03/14
- Metode procjene vrijednosti nekretnina - simpozij, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 09/14
- Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d.d. Zagreb, 12/04
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa NN 107/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20
- Hrvatska norma za obračun površina u građevinama HRN ISO 9836:2017
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Institut IGH d.d., bilten XII. - 2022.
- Jednostavni cjenik usluga za arhitekta i investitore, HKA
- Bilten, Hrvatska narodna banka
- Indeks cijena stambenih nekretnina, Državni zavod za statistiku
- Upute o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023. g.
- eNekretnine, Informacijski sustav prostornog uređenja
- Izvješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje - Grad Zagreb
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta, ID: 53582, Klasa: 940-01/24-028/831, Urbroj: 251-11-31/010-24-4, Zagreb, 22.11.2024.

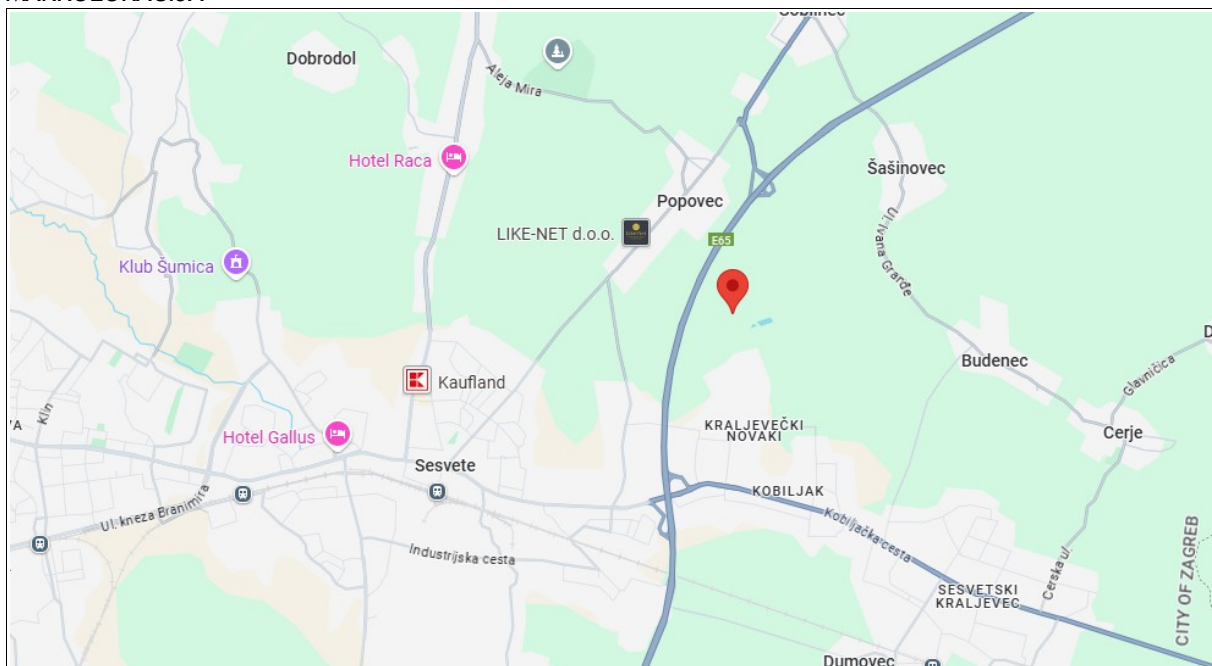
4. ZADATAK PROCJENITELJA I SVRHA PROCJENE

Naručitelj je zatražio procjenu tržišne vrijednosti nekretnina, tri čestice poljoprivrednog zemljišta u sastavu Grada Zagreba, naselje Popovec, Friganovo bb, u svrhu kupoprodaje. Nakon pregleda nekretnina na licu mjesta te pregleda vlasničke dokumentacije, dajem procjenu tržišne vrijednosti.

5. LOKACIJA

Nekretnine, upisane kao livada i dvije oranice, u naravi neuređeno poljoprivredno zemljište, nalazi se u sastavu Grada Zagreba, naselje Popovec, na adresi Friganovo bb, u blizini autoceste A4 i izlaza br. 10 - Popovec, izvan naselja.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



Prostorno planska dokumentacija

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju PPU Grada Zagreba, razvidno je da se nekretnina izvan građevinskog područja naselja u zoni P2 - vrijedno obradivo tlo.

Čestice k.č.br. 1593/1 i 1593/2 k.o. Šašincev imaju izravan pristupa na javnu površinu na k.č.br. 1617/2 k.o. Šašincev upisana kao javno dobro-ulica, u naravi neuređeni makadamski put. Čestica k.č.br. 1638/1 k.o. Šašincev ima pristupa na javnu površinu na zapadu na k.č.br. 1617/2 k.o. Šašincev (neuređeni makadamski put) i na istoku na k.č.br. 1708/2 k.o. Šašincev (nasuti put). U navedenim ulicama nije provedena komunalna infrastruktura niti javna rasvjeta. Teren je ravan. Sve predmetne čestice su približno pravokutnih oblika, u smjeru pružanja istok-zapad.

Također, uvidom u prostorni plan razvidno je da preko predmetnih čestica nisu evidentirani niti ucrtani planirani prometni niti drugi infrastrukturni koridori (dalekovodi, plinovodi, magistralni vodovodi i sl.) koji bi opterećivali ili umanjivali vrijednost zemljišta.

Kakvoća nekretnine

Predmetno zemljište se po svojim prostorno-planskim karakteristikama svrstava u 4. kategoriju zemljišta koje obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja, u koje se svrstavaju poljoprivredne i šumske površine, sukladno čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Do predmetnih čestica nema uređenih asfaltiranih cesta, puteva niti javne komunalne infrastrukture.

6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

U izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 1094, k.o. Šašincev, upisana je posjedovnicu A u prvi odjeljak na zk.čest.br. 1593/1 livada Novačica površine 344 čhv.

U vlastovnicu B upisan je vlasnik Termociklus d.o.o. u vlasničkom dijelu 1/1, uz zabilježbu tužbe.

U teretovnici C upisane su zabilježbe vidljive u priloženom zk izvatku.

U izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 3389, k.o. Šašincev, upisana je posjedovnicu A u prvi odjeljak na zk.čest.br. 1593/2 oranica Novačica površine 846 čhv.

U vlastovnicu B upisan je vlasnik Termociklus d.o.o. u vlasničkom dijelu 1/1, uz zabilježbu tužbe.

U teretovnici C upisane su zabilježbe vidljive u priloženom zk izvatku.

U izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 3679, k.o. Šašincev, upisana je posjedovnicu A u prvi odjeljak na zk.čest.br. 1638/1 oranica Novačica površine 2 jutra i 248 čhv.

U vlastovnicu B upisan je vlasnik Termociklus d.o.o. u vlasničkom dijelu 1/1, uz zabilježbu tužbe.

U teretovnici C upisane su zabilježbe vidljive u priloženom zk izvatku.

U posjedovni list broj 4330 k.o. Šašincev, upisana je na kat.čest.br. 1593/1 livada površine 1.237 m², na kat.čest.br. 1593/2 oranica površine 3.043 m² i na kat.čest.br. 1638/1 livada površine 12.401 m², a što odgovara zk česticama.

Na kopiji katastarskog plana k.o. Šašincev vidljiv je oblik i položaj kat.čest.br. 1593/1, 1593/2 i 1638/1, a koje položajem i oblikom odgovaraju stanju na terenu.

Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: ŠAŠINOVEC 1593 / 1		
Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
ŠAŠINOVEC	1593/1	

Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: ŠAŠINOVEC 1593 / 2		
Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
ŠAŠINOVEC	1593/2	

Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: ŠAŠINOVEC 1638 / 1		
Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
ŠAŠINOVEC	1638/1	

Uvidom u katastarski plan utvrđeno je da katastarska čestica k.č.br. 1593/1 k.o. Šašincev odgovara zemljišnoknjižnoj čestici zk.č.br. 1593/1 k.o. Šašincev, katastarska čestica k.č.br. 1593/2 k.o. Šašincev odgovara zemljišnoknjižnoj čestici zk.č.br. 1593/2 k.o. Šašincev, te katastarska čestica k.č.br. 1638/1 k.o. Šašincev odgovara zemljišnoknjižnoj čestici zk.č.br. 1638/1 k.o. Šašincev.

6.1. POVRŠINA NEKRETNINA

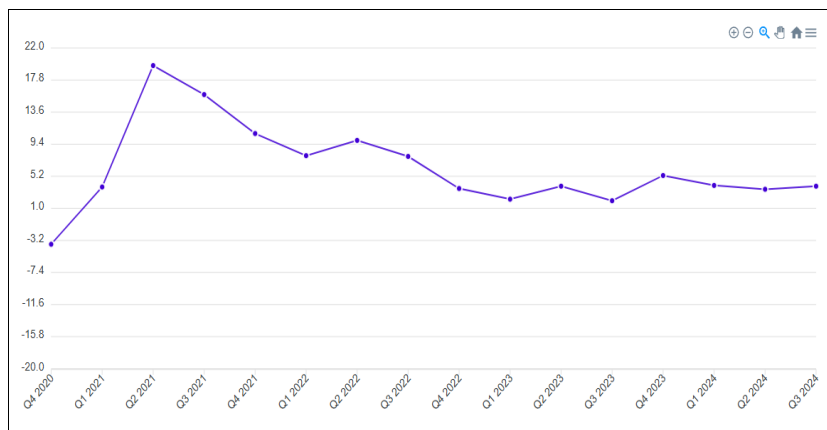
Površina nekretnine preuzeta je iz posjedovnog lista.

zk.č.br.	k.o.	Površina (m ²)
1593/1	Šašincev	1.237
1593/2	Šašincev	3.043
1638/1	Šašincev	12.401
Ukupno:		16.681

7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema indeksu razvijenosti, Grad Zagreb spada u 8. razvojnu skupinu čija je vrijednost indeksa razvijenosti 117,633% prosjeka RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je prosječan broj evidentiranih kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta što ukazuje na prosječno aktivno tržište te vrste nekretnina.

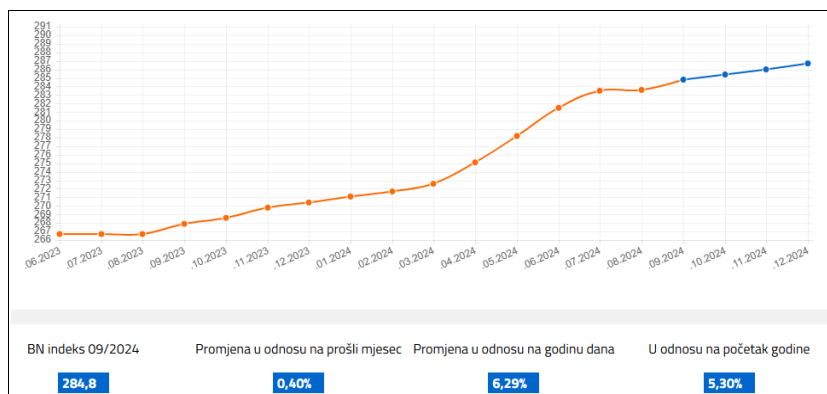


Izvor: Podaci Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,4%. U odnosu na drugo treće 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 12,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 1,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. više su za 4,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. više su za 13,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 0,8%, za Jadran za 3,4% i za Ostalo za 5,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 7,7%, za Jadran za 15,9% i za Ostalo za 16,8%.



BN indeks 09/2024

284,8

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,40%

Promjena u odnosu na godinu dana

6,29%

U odnosu na početak godine

5,30%

Prema portalu Burza nekretnina, početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama. Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite. Tržište je ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Osim pada prometa očekujemo posljedičnu korekciju cijena. BN indeks za rujna 2024. godine iznosi 284,8, a što je promjena 0,40% u odnosu na prošli mjesec, tj. 6,29% u odnosu na godinu dana te 5,30% u odnosu na početak godine.

U Izvješću o tržištu nekretnina za 2023. godinu Grada Zagreba, dan je prikaz broja ugovora kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta gdje je obrađeno ukupno 589 kupoprodaja, kao i njegova ukupna vrijednost. Na području Grada Zagreba prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta u 2023. godini iznosi 5,68 €/m².

5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
589	8.872.299,27 €	1.561.655,75 m ²	5,68 €/m ²

U razdiobi prema površina čestice vidljivo je da je prosječna cijena za zemljišta veličine 1000-2000 m² postignuta cijena prosječno od 4,21 €/m², za zemljišta površine 2000-4000 m² postignuta cijena prosječno od 4,85 €/m², a za zemljišta površine više od 10000 m² postignuta cijena prosječno od 7,57 €/m².

5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	272	1.346.072,70 €	136.975,24 m ²	9,83 €/m ²
1000 - 2000 m ²	122	755.910,14 €	179.746,25 m ²	4,21 €/m ²
2000 - 4000 m ²	100	1.373.707,62 €	283.040,09 m ²	4,85 €/m ²
4000 - 6000 m ²	34	495.153,46 €	170.208,44 m ²	2,91 €/m ²
6000 - 8000 m ²	15	277.500,00 €	110.862,34 m ²	2,50 €/m ²
8000 - 10000 m ²	10	160.000,00 €	91.055,58 m ²	1,76 €/m ²
više od 10000 m ²	36	4.463.955,34 €	589.767,81 m ²	7,57 €/m ²

Na području gradske četvrti Sesvete realizirano je 13 kupoprodaja i postignuta je prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta u 2023. godini u iznosu od 4,55 €/m².

5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Adamovec	2	3.000,00 €	680,03 m ²	4,41 €/m ²
Blaguša	3	8.300,00 €	7.676,51 m ²	1,08 €/m ²
Buzin	1	3.000,00 €	1.633,00 m ²	1,84 €/m ²
Demerje	4	43.656,00 €	7.951,41 m ²	5,49 €/m ²
Desprim	2	50.000,00 €	4.500,46 m ²	11,11 €/m ²
Dobrodol	1	1.500,00 €	279,00 m ²	5,38 €/m ²
Donji Čehi	2	76.867,83 €	4.843,00 m ²	15,87 €/m ²
Moravce	1	400,00 €	227,00 m ²	1,76 €/m ²
Odra	4	18.990,84 €	7.364,70 m ²	2,58 €/m ²
Odranski Obrež	11	71.300,00 €	32.985,00 m ²	2,16 €/m ²
Paruževina	3	11.300,00 €	3.564,30 m ²	3,17 €/m ²
Prekvršje	4	6.000,00 €	1.314,00 m ²	4,57 €/m ²
Prepuštovec	5	11.000,00 €	6.730,32 m ²	1,63 €/m ²
Sesvete	13	218.300,00 €	48.025,13 m ²	4,55 €/m ²
Starjak	1	2.500,00 €	561,08 m ²	4,46 €/m ²
Vugrovec	4	29.999,93 €	4.042,63 m ²	7,42 €/m ²
Zagreb	47	347.399,70 €	69.824,16 m ²	4,98 €/m ²

7.2. IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM

Nekretnine koje su predmet procjene su neuređena poljoprivredna zemljišta te imaju obilježja zemljišta 4. kategorije. Isto tako buduće očekivano korištenje zemljišta u narednom periodu bilo bi iste namjene prema stanju prostorno planske dokumentacije i stanju sličnog zemljišta u okolini. Obzirom na takve karakteristike zemljišne čestice odabrana je poredbena metoda sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za procjenu prema poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na sličnoj lokaciji sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta, ID: 53582, Klasa: 940-01/24-028/831, Urbroj: 251-11-31/010-24-4 Službe za vrednovanje nekretnina, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje Grada Zagreba od 22.11.2024. godine.

Poredbena metoda - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri realizirane kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Poredbena metoda se temelji na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom periodu dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Recentni period u pravilu iznosi tri do šest mjeseci, u vrijeme stabilnih cijena moguće ga je proširiti i na 12 mjeseci, a Zakon i pripadajući Pravilnik proširuju recentni period na 48 mjeseci. S obzirom na različita vremena transakcija provodi se međuvremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina, a u ovom izračunu koriste se Indeksi nizovi kupoprodajnih cijena objavljeni u Izvješću o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje - Grad Zagreb.

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (poredbene nekretnine):

- Ista kategorija zemljišta kao i procjenjivana - 4.1. kategorija
- Vrsta i mjera planskog korištenja - utvrđuje se proporcionalno nekretnini
- Upisana prava i tereti - nema upisanih ni stvarnih tereta koji bi ograničavaju korištenje
- Položajna obilježja - uspoređuju se tabelarnim prikazom

Ostale poznate prednosti - nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost 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.

7.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Za potrebe procjene zemljišta u P2 zoni od nadležnog Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje Grada Zagreba zatražen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za poljoprivredna zemljišta u P2 zoni. Dobiven je Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta, ID: 53582, Klasa: 940-01/24-028/831, Urbroj: 251-11-31/010-24-4, Zagreb, 22.11.2024., koji sadrži ukupno 13 transakcija u cjenovnom bloku Popovec prema Planu približnih vrijednosti. Analizom Izvatka



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01/24-028/831
URBROJ: 251-11-31/010-24-4
Zagreb, 22.11.2024.

Goran Korica
Rapska 46b
10000 Zagreb

PREDMET: Zemljište, k.č. 1638/1, 1593/2 i 1593/1 sve k.o. Šašincev
- izvadak iz ZKC-a ID: 53582
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., stavak 4. i stavak 6., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15) prema Vašem zahtjevu, u prilogu dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta oznake k.č. 1638/1, 1593/2 i 1593/1 sve k.o. Šašincev.

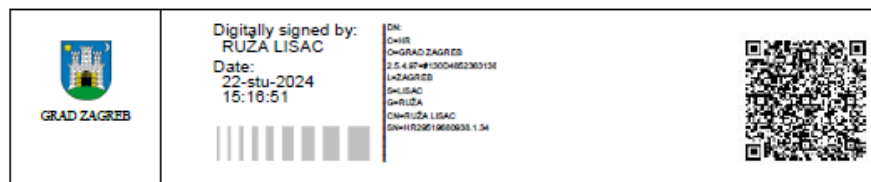
Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Popovec. Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu: poljoprivredna namjena, 4.1. kategorija, dan vrednovanja 28.10.2024.

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

S poštovanjem

P. O. PROČELNICE
VODITELJICA SLUŽBE

Ruža Lisac, dipl.ing. građ.



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA ZEMLJIŠTA U P2 NAMJENI

R.br.	Adresa	Vrsta nekretnine	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina u prometu (m ²)	Namjena	Kategorija zemljišta	Kin max	Cijena po m ² površine (€/m ²)	Datum sklapanja ugovora	Izvor kupoprodajne cijene, ID izvatka
1	Varaždinska ul.	PZ	4376/2	Vurnovec	1.881	P	4.1	0,0	9,04	16.11.2023	53582
2	Ul. Vjekoslava Klaića	PZ	1493/139	Đurđekovec	5.755	P1	4.1	0,0	3,48	20.07.2023	53582
3	Dedinovečka ul.	PZ	1475/1	Šašincev	1.636	P2	4.1	0,0	4,58	09.02.2024	53582
4	Dedinovečka ul.	PZ	1475/17, 1475/3	Šašincev	2.278	P2	4.1	0,0	4,17	06.02.2024	53582
5	Ul. Antuna Matije Reljkovića	PZ	1475/15	Šašincev	2.278	P2	4.1	0,0	4,17	06.02.2024	53582
6	Vugovečka ul.	PZ	1439	Šašincev	7.876	P2	4.1	0,0	2,98	04.12.2023	53582
7	Ul. Antuna Matije Reljkovića	PZ	1435/2	Šašincev	5.535	P2	4.1	0,0	4,80	27.09.2022	53582
8	Ul. Antuna Matije Reljkovića	PZ	1435/1	Šašincev	5.535	P2	4.1	0,0	4,80	27.09.2022	53582
9	Ul. don Frane Bulića	PZ	1738/1	Šašincev	5.871	P2	4.1	0,0	0,57	07.09.2022	53582
10	Varaždinska ul.	PZ	4373/2	Vurnovec	2.226	P3	4.1	0,0	6,74	22.10.2024	53582
11	Aleja mira	PZ	1493/66	Đurđekovec	5.755	P3	4.1	0,0	1,74	29.06.2022	53582
12	Varaždinska ul.	PZ	4386/2	Vurnovec	1.784	P3	4.1	0,0	1,49	16.05.2022	53582
13	Varaždinska ul.	PZ	4372	Vurnovec	2.622	P3	4.1	0,0	2,02	23.03.2022	53582
Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane nekretnine										Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Klasa: 940-01/24-028/831 Urbroj: 251-11-31/010-24-4 Zagreb, 22.11.2024.	
Površina (m2):		16.681									
Vrsta:		P2									
Mjera:		Kin = 0,0									
Kategorija:		4.1									
Lokacija:		k.č.br. 1539/1, 1539/2 i 1638/1 k.o. Šašincev									
Dan vrednovanja:		14.11.2024									

GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA

R.br.	Adresa	Vrsta nekretnine	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina u prometu (m ²)	Namjena	Kategorija zemljišta	Kin max	Cijena po m ² površine (€/m ²)	Datum sklapanja ugovora	Izvor kupoprodajne cijene, ID izvatka
1	Varaždinska ul.	PZ	4376/2	Vurnovec	1.881	P	4.1	0,00	9,04	16.11.2023	53582
2	Ul. Vjekoslava Klaića	PZ	1493/139	Đurđekovec	5.755	P1	4.1	0,00	3,48	20.07.2023	53582
3	Dedinovečka ul.	PZ	1475/1	Šašincev	1.636	P2	4.1	0,00	4,58	09.02.2024	53582
4	Dedinovečka ul.	PZ	1475/17, 1475/3	Šašincev	2.278	P2	4.1	0,00	4,17	06.02.2024	53582
5	Ul. Antuna Matije Reljkovića	PZ	1475/15	Šašincev	2.278	P2	4.1	0,00	4,17	06.02.2024	53582
6	Vugovečka ul.	PZ	1439	Šašincev	7.876	P2	4.1	0,00	2,98	04.12.2023	53582
7	Ul. Antuna Matije Reljkovića	PZ	1435/2	Šašincev	5.535	P2	4.1	0,00	4,80	27.09.2022	53582
8	Ul. Antuna Matije Reljkovića	PZ	1435/1	Šašincev	5.535	P2	4.1	0,00	4,80	27.09.2022	53582
9	Ul. don Frane Bulića	PZ	1738/1	Šašincev	5.871	P2	4.1	0,00	0,57	07.09.2022	53582
10	Varaždinska ul.	PZ	4373/2	Vurnovec	2.226	P3	4.1	0,00	6,74	22.10.2024	53582
11	Aleja mira	PZ	1493/66	Đurđekovec	5.755	P3	4.1	0,00	1,74	29.06.2022	53582
12	Varaždinska ul.	PZ	4386/2	Vurnovec	1.784	P3	4.1	0,00	1,49	16.05.2022	53582
13	Varaždinska ul.	PZ	4372	Vurnovec	2.622	P3	4.1	0,00	2,02	23.03.2022	53582

Broj transakcije:	Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:
1	visoka cijena, značajno odstupanje od ostalih transakcija
9, 11, 12	visoka cijena, značajno odstupanje od ostalih transakcija
4	dupla transakcija, datum, površina, broj zk čestice i jedinična cijena jednake transakciji br. 5
8	dupla transakcija, datum, površina, broj zk čestice i jedinična cijena jednake transakciji br. 7

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE

R.br.	Adresa	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina u prometu (m ²)	Cijena po m ² površine (€/m ²)	Datum sklapanja ugovora	ICSN* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
2	Ul. Vjekoslava Klaića	1493/139	Đurđekovec	5.755	3,48	20.07.2023	149,6	149,6	1,000	3,48
3	Dedinovečka ul.	1475/1	Šašinovec	1.636	4,58	09.02.2024	149,6	149,6	1,000	4,58
5	Ul. Antuna Matije Reljkovića	1475/15	Šašinovec	2.278	4,17	06.02.2024	149,6	149,6	1,000	4,17
6	Vugovečka ul.	1439	Šašinovec	7.876	2,98	04.12.2023	149,6	149,6	1,000	2,98
7	Ul. Antuna Matije Reljkovića	1435/2	Šašinovec	5.535	4,80	27.09.2022	137,8	149,6	1,086	5,21
10	Varaždinska ul.	4373/2	Vurnovec	2.226	6,74	22.10.2024	149,6	149,6	1,000	6,74
13	Varaždinska ul.	4372	Vurnovec	2.622	2,02	23.03.2022	137,8	149,6	1,086	2,19

Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena Grada Zagreba

TABLICA II						
GODIŠNJI INDEKSI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PROSTORNOG PLANA GRADA ZAGREBA (PPGZ) U RAZDOBLJU 2012. - 2023.						
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Stambena (S) i mješovita (M1) namjena na području Sesveta izvan GUP-a	Stambena (S) i mješovita (M1) namjena na području Novog Zagreba izvan GUP-a	Poljoprivredna namjena (P1, P2, P3) na području Sesveta	Poljoprivredna namjena (P1, P2, P3) na području Novog Zagreba	Godišnji indeksi cijena stambenih objekata DZS-a na području Grada Zagreba *podaci za prva 3 kvartala	
Mjera građevinskog korištenja (Kin):	0.6 - 1.0	0.6 - 1.0	N/A	N/A	N/A	
Kategorija:	1. - 3.	1. - 3.	4.1. - 4.2.	4.1. - 4.2.	N/A	
Godina:	2023.	132.1	209.3	149.6	148.5	199.1
	2022.	109.2	167.5	137.8	141.7	180.0
	2021.	94.6	153.1	120.5	131.8	152.7
	2020.	89.3	124.8	109.6	114.1	142.5
	2019.	94.4	122.8	100.5	112.0	131.8
	2018.	94.7	119.7	82.5	100.3	116.4
	2017.	96.5	107.2	85.1	105.2	105.1
	2016.	103.6	92.6	107.2	99.0	100.7
	2015.	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2014.	89.9	113.7	98.8	90.5	102.2
	2013.	88.9	124.1	104.8	87.9	103.5
2012.	93.6	138.4	130.4	120.1	109.9	
OZNAKA NIZA	II-1	II-2	II-3	II-4	II-5	

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA Odstupanja u KAKVOĆI - MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA)

R.br.	Adresa	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina u prometu (m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Datum sklapanja ugovora	Kin max	Mjera građevinskog korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)
2	Ul. Vjekoslava Klaića	1493/139	Đurđekovec	5.755	3,48	20.07.2023	0,00	0,00	n/a	3,48
3	Dedinovečka ul.	1475/1	Šašinovec	1.636	4,58	09.02.2024	0,00	0,00	n/a	4,58
5	Ul. Antuna Matije Reljkovića	1475/15	Šašinovec	2.278	4,17	06.02.2024	0,00	0,00	n/a	4,17
6	Vugovečka ul.	1439	Šašinovec	7.876	2,98	04.12.2023	0,00	0,00	n/a	2,98
7	Ul. Antuna Matije Reljkovića	1435/2	Šašinovec	5.535	5,21	27.09.2022	0,00	0,00	n/a	5,21
10	Varaždinska ul.	4373/2	Vurnovec	2.226	6,74	22.10.2024	0,00	0,00	n/a	6,74
13	Varaždinska ul.	4372	Vurnovec	2.622	2,19	23.03.2022	0,00	0,00	n/a	2,19

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN, 1. iteracija

R.br.	Adresa	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina u prometu (m ²)	Datum sklapanja ugovora	Cijena po m ² površine (€/m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje od prosjeka apsolutno	Odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
2	Ul. Vjekoslava Klaića	1493/139	Đurđekovec	5.755	20.07.2023	3,48	3,48	3,48	16,9%	0,71	1
3	Dedinovečka ul.	1475/1	Šašincev	1.636	09.02.2024	4,58	4,58	4,58	-9,3%	-0,39	0
5	Ul. Antuna Matije Reljkovića	1475/15	Šašincev	2.278	06.02.2024	4,17	4,17	4,17	0,5%	0,02	0
6	Vugovečka ul.	1439	Šašincev	7.876	04.12.2023	2,98	2,98	2,98	28,9%	1,21	1
7	Ul. Antuna Matije Reljkovića	1435/2	Šašincev	5.535	27.09.2022	4,80	5,21	5,21	-24,4%	-1,02	1
10	Varaždinska ul.	4373/2	Vurnovec	2.226	22.10.2024	6,74	6,74	6,74	-60,9%	-2,55	7
13	Varaždinska ul.	4372	Vurnovec	2.622	23.03.2022	2,02	2,19	2,19	47,7%	2,00	4

pravilo: nezadovoljava zadovoljava

pravilo
odstupanja <30% pravilo
2-sigmaProsječna cijena (€/m²): 4,19

Standardno odstupanje (±): 1,40 33,3%

Pravilo dva-sigma (±): 2,79

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnje izračuna:

trans.br. 13 – niska cijena, pojedinačno odstupanje veće od 30%
trans.br. 10 – visoka cijena, pojedinačno odstupanje veće od 30%

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN, 2. iteracija

R.br.	Adresa	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina u prometu (m ²)	Datum sklapanja ugovora	Cijena po m ² površine (€/m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje od prosjeka apsolutno	Odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
2	Ul. Vjekoslava Klaića	1493/139	Đurđekovec	5.755	20.07.2023	3,48	3,48	3,48	14,7%	0,60	0
3	Dedinovečka ul.	1475/1	Šašincev	1.636	09.02.2024	4,58	4,58	4,58	-12,3%	-0,50	0
5	Ul. Antuna Matije Reljkovića	1475/15	Šašincev	2.278	06.02.2024	4,17	4,17	4,17	-2,2%	-0,09	0
6	Vugovečka ul.	1439	Šašincev	7.876	04.12.2023	2,98	2,98	2,98	27,0%	1,10	1
7	Ul. Antuna Matije Reljkovića	1435/2	Šašincev	5.535	27.09.2022	4,80	5,21	5,21	-27,7%	-1,13	1

pravilo: zadovoljava zadovoljava

pravilo
odstupanja <30% pravilo
2-sigmaProsječna cijena (€/m²): 4,08

Standardno odstupanje (±): 0,79 19,3%

Pravilo dva-sigma (±): 1,58

Prosječna cijena iznosi 4,08 €/m²

7.4. UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

Vrijednost nekretnina iznosi:

Nekretnina	Površina (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Ukupno (€)	Zakruženo (€)
zk.č.br. 1593/1 k.o. Šašincev	1.237	4,08	5.047	5.050
zk.č.br. 1593/2 k.o. Šašincev	3.043	4,08	12.415	12.400
zk.č.br. 1638/1 k.o. Šašincev	12.401	4,08	50.596	50.600
UKUPNO:	16.681			68.050

8. ZAKLJUČAK O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8.1. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 1094, k.o. Šašínovec na zk.čest.br. 1593/1, livada ukupne površine čestice 344 čhv, u naravi poljoprivredno zemljište, u sastavu Grada Zagreba, naselje Popovec, procjenjuje se na:

5.050,00 €

8.2. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 3389, k.o. Šašínovec na zk.čest.br. 1593/2, oranica ukupne površine čestice 846 čhv, u naravi poljoprivredno zemljište, u sastavu Grada Zagreba, naselje Popovec, procjenjuje se na:

12.400,00 €

8.3. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 1094, k.o. Šašínovec na zk.čest.br. 1638/1, oranica ukupne površine čestice 2 jutra i 248 čhv, u naravi poljoprivredno zemljište, u sastavu Grada Zagreba, naselje Popovec, procjenjuje se na:

50.600,00 €

NAPOMENA: U ovu procjenu zemljišta nije obuhvaćena vrijednost postojeće biomase koja sadrži šumska stabla mješovitih vrsta i nisko raslinje, te je istu potrebno zasebno procijeniti po vještaku šumarske struke.

Također je potrebno izvršiti dodatne analize i procjene vrijednosti ako postoji potencijal kao izvorište gline ili drugih sirovina po vještaku za rudarstvo.

Procijenjena tržišna vrijednost ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninom.

Elaborat stručnog mišljenja je izrađen u jednom primjerku za naručitelja.

U Zagrebu, 14. studenoga 2024.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.



9. FOTOGRAFIJE NA DAN PREGLEDA NEKRETNINE





REPUBLIKA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 11.11.2024. 09:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325449, ŠAŠINOVEC

Broj ZK uložka: 1094

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2072/2024

Aktivne plombe: Z-13187/2024

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1593/1	LIVADA NOVAČICA		344		
		UKUPNO:		344		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
TERMOCIKLUS D.O.O., OIB: 83311332285, SESVETSKA CESTA 29, 10360 SESVETE		
2.4	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-12235/2020	na 2 (2.3)
	ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, Na temelju tužbe od 06.11.2020.g. i obavijesti o primitku elektroničnog podneska Općinskog suda u Sesvetama, zabilježuje se tužba radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji u postupku koji se vodi pred Općinskim sudom u Sesvetama između tužitelja B2 Kapital d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, OIB 57509775367 i Vlade Kolaka, Sesvete, Voćinska 4, OIB 48376520275 kao prvotuženika i TERMOCIKLUS D.O.O., Sesvete, Sesevtska cesta 29, OIB 83311332285 kao drugotuženika.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 04.09.2018.g. pod brojem Z-46843/2018		
	ZABILJEŽBA, Na temelju Rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj: 25 Kv-180/18-11, 21 K 517/16 od 30. kolovoza 2018. i Ispravka rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj: 25 Kv-180/18-13, 21 K 517/16 od 12. rujna 2018. zabilježena je zabrana otuđenja ili opterećenja na nekretninama upisanim u A.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 14.02.2024.g. pod brojem Z-2072/2024		
	ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, ZAKLJUČAK OPĆINSKOG SUDA U SESVETAMA-STALNA SLUŽBA U VRBOVCU, POSL.BR: 30 OVR-918/2023-5 14.02.2024, PRIJEDLOG ZA OVRHU 25.09.2023, zabilježuje se pokrenuti ovršni postupak u predmetu ovrhovoditelja PRIGORKA d.d. u stečaju, OIB: 44010339796, Ulica Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, protiv ovršenika TERMOCIKLUS d.o.o., OIB: 83311332285, Sesevtska cesta 29, Sesvete, radi prisilnog namirenja tražbine ovrhovoditelja.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.11.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 11.11.2024. 09:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325449, ŠAŠINOVEC

Broj ZK uložka: 3389

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2072/2024

Aktivne plombe: Z-13187/2024

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1593/2	ORANICA NOVAČICA		846		
		UKUPNO:		846		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
TERMOCIKLUS D.O.O., OIB: 83311332285, SESVETSKA CESTA 29, 10360 SESVETE		
2.4	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-12235/2020	na 2 (2.3)
	ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, Na temelju tužbe od 06.11.2020.g. i obavijesti o primitku elektroničnog podneska Općinskog suda u Sesvetama, zabilježuje se tužba radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji u postupku koji se vodi pred Općinskim sudom u Sesvetama između tužitelja B2 Kapital d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, OIB 57509775367 i Vlade Kolaka, Sesvete, Voćinska 4, OIB 48376520275 kao prvotuženika i TERMOCIKLUS D.O.O., Sesvete, Sesevetska cesta 29, OIB 83311332285 kao drugotuženika.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.			
7.1	Zaprimljeno 04.09.2018.g. pod brojem Z-46843/2018		
	ZABILJEŽBA, Na temelju Rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj: 25 Kv-180/18-11, 21 K 517/16 od 30. kolovoza 2018. i Ispravka rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj: 25 Kv-180/18-13, 21 K 517/16 od 12. rujna 2018. zabilježena je zabrana otuđenja ili opterećenja na nekretninama upisanim u A.		
9.			
9.1	Zaprimljeno 14.02.2024.g. pod brojem Z-2072/2024		
	ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, ZAKLJUČAK OPĆINSKOG SUDA U SESVETAMA-STALNA SLUŽBA U VRBOVCU, POSL.BR: 30 OVR-918/2023-5 14.02.2024, PRIJEDLOG ZA OVRHU 25.09.2023, zabilježuje se pokrenuti ovršni postupak u predmetu ovrhovoditelja PRIGORKA d.d. u stečaju, OIB: 44010339796, Ulica Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, protiv ovršenika TERMOCIKLUS d.o.o., OIB: 83311332285, Sesevetska cesta 29, Sesvete, radi prisilnog namirenja tražbine ovrhovoditelja.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.11.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 11.11.2024. 09:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325449, ŠAŠINOVEC

Broj ZK uložka: 3679

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2072/2024

Aktivne plombe: Z-13187/2024

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1638/1	ORANICA NOVAČICA	2	248		
		UKUPNO:	2	248		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
TERMOCIKLUS D.O.O., OIB: 83311332285, SESVETSKA CESTA 29, 10360 SESVETE		
2.4	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-12235/2020	na 2 (2.3)
	ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, Na temelju tužbe od 06.11.2020.g. i obavijesti o primitku elektroničnog podneska Općinskog suda u Sesvetama, zabilježu se tužba radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji u postupku koji se vodi pred Općinskim sudom u Sesvetama između tužitelja B2 Kapital d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, OIB 57509775367 i Vlade Kolaka, Sesvete, Voćinska 4, OIB 48376520275 kao prvotuženika i TERMOCIKLUS D.O.O., Sesvete, Sesevetska cesta 29, OIB 83311332285 kao drugotuženika.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 04.09.2018.g. pod brojem Z-46843/2018		
	ZABILJEŽBA, Na temelju Rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj: 25 Kv-180/18-11, 21 K 517/16 od 30. kolovoza 2018. i Ispravka rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj: 25 Kv-180/18-13, 21 K 517/16 od 12. rujna 2018. zabilježena je zabrana otuđenja ili opterećenja na nekretninama upisanim u A.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 14.02.2024.g. pod brojem Z-2072/2024		
	ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, ZAKLJUČAK OPĆINSKOG SUDA U SESVETAMA-STALNA SLUŽBA U VRBOVCU, POSL.BR: 30 OVR-918/2023-5 14.02.2024, PRIJEDLOG ZA OVRHU 25.09.2023, zabilježu se pokrenuti ovršni postupak u predmetu ovrhovoditelja PRIGORKA d.d. u stečaju, OIB: 44010339796, Ulica Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, protiv ovršenika TERMOCIKLUS d.o.o., OIB: 83311332285, Sesevetska cesta 29, Sesvete, radi prisilnog namirenja tražbine ovrhovoditelja.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.11.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.11.2024. 12:18

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠAŠINOVEC (Mbr. 325449)

Posjedovni list: 4330

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TERMOCIKLUS D.O.O., SESVETSKA CESTA 29, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	83311332285

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1593/1	NOVAČICA	1237			
			LIVADA	1237			
		1593/2	NOVAČICE	3043			
			ORANICA	3043			
		1638/1	NOVAČICA	12401			
			ORANICA	12401			
Ukupna površina katastarskih čestica				16681			

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



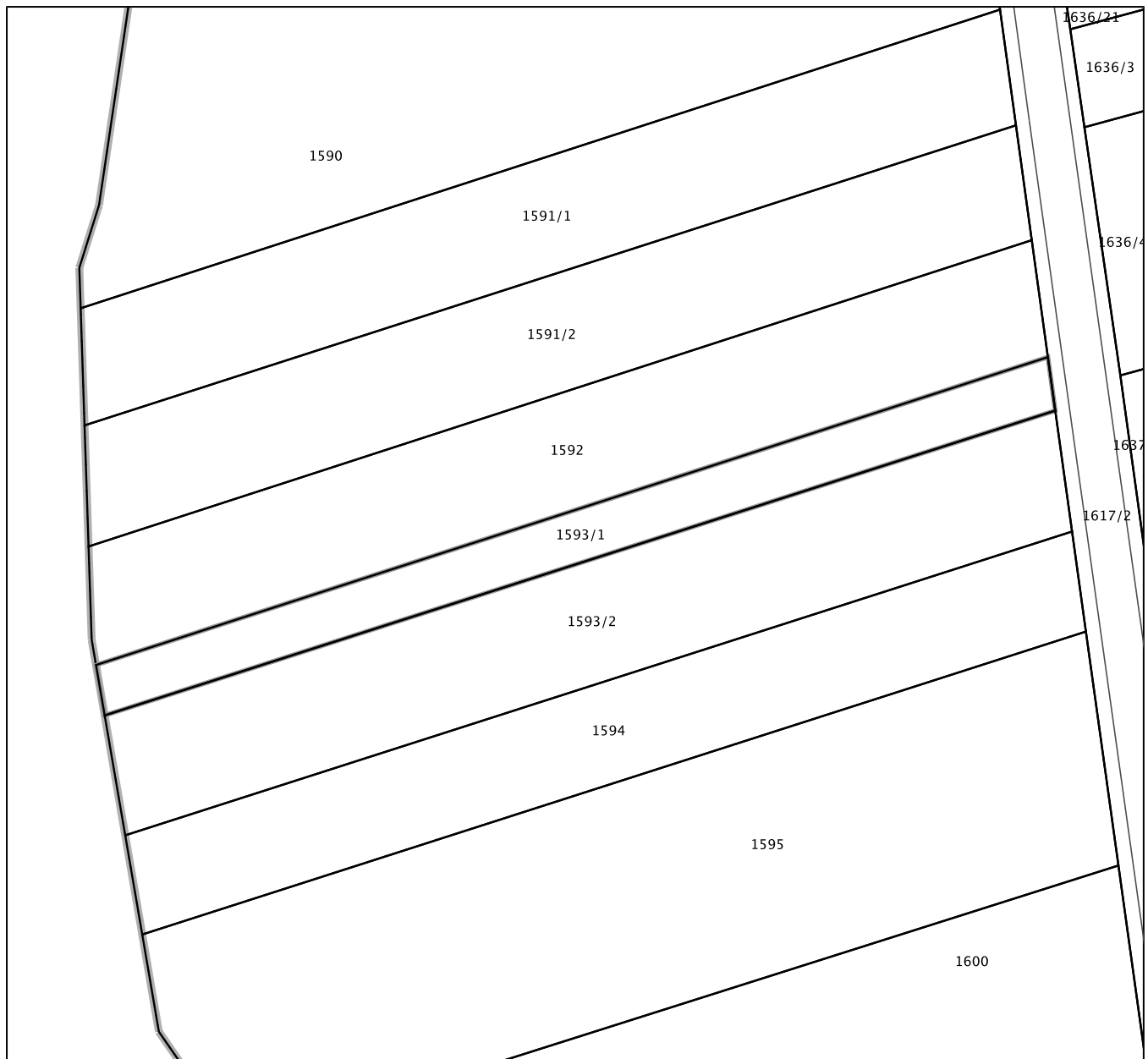
REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŠAŠINOVEC
k.č.br.: 1593/1

Stanje na dan: 14.11.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 14.11.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŠAŠINOVEC
k.č.br.: 1638/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2880



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: GORAN KORICA (83195611432)

ID Izvatka: 53582

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	VARAŽDINSKA ULICA, GRAD ZAGREB	ULICA VJEKOSLAVA KLAIČA, GRAD ZAGREB	DEDINOVEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	DEDINOVEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	ULICA ANTUNA MATIJE RELKOVIČA, GRAD ZAGREB	VUGROVEČKA ULICA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	4376/2	1493/139	1475/1	1475/17,1475/3	1475/17,1475/3	1439
6	K.O.	VURNOVEC	ĐURĐEKOVEC	ŠAŠINOVEC	ŠAŠINOVEC,ŠAŠIN OVEC	ŠAŠINOVEC,ŠAŠIN OVEC	ŠAŠINOVEC
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	1881	5754,67	2163	2278	2278	7876
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	1881	5754,67	1636,40	2278	2278	7876
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			1330/1758			
10	K.Č.	4376/2	1493/139	1475/1	1475/17, 1475/3	1475/15	1439
11	K.O.	VURNOVEC	ĐURĐEKOVEC	ŠAŠINOVEC	ŠAŠINOVEC	ŠAŠINOVEC	ŠAŠINOVEC
12	NAMJENA	P	P1	P2	P2	P2	P2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	9,04	3,48	4,58	4,17	4,17	2,98
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	DA	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	16.11.2023	20.07.2023	09.02.2024	06.02.2024	06.02.2024	04.12.2023
18	CIJENOVNI BLOK	POPOVEC	POPOVEC	POPOVEC	POPOVEC	POPOVEC	POPOVEC
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		ULICA MATIJE ANTUNA RELJKOVIĆA, GRAD ZAGREB	ULICA ANTUNA MATIJE RELJKOVIĆA, GRAD ZAGREB	ULICA DON FRANE BULIĆA, GRAD ZAGREB	VARAŽDINSKA ULICA, GRAD ZAGREB	ALEJA MIRA, GRAD ZAGREB	VARAŽDINSKA ULICA, GRAD ZAGREB	VARAŽDINSKA ULICA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1435/2,1435/2	1432/1,1435/1	1738/1	4373/2	1493/66	4386/2	4372
6	K.O.		ŠAŠINOVEC,ŠAŠIN OVEC	ŠAŠINOVEC,ŠAŠIN OVEC	ŠAŠINOVEC	VURNOVEC	ĐURĐEKOVEC	VURNOVEC	VURNOVEC
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)		5535,27	5535,27	5871	2226	5754,67	1784	2622
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)		5535,27	5535,27	5871	2226	5754,67	1784	2622
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU								
10	K.Č.	KATASTAR	1435/2	1435/1	1738/1	4373/2	1493/66	4386/2	4372
11	K.O.		ŠAŠINOVEC	ŠAŠINOVEC	ŠAŠINOVEC	VURNOVEC	ĐURĐEKOVEC	VURNOVEC	VURNOVEC
12	NAMJENA		P2	P2	P2	P3	P3	P3	P3
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max							
		Kin max							
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)		4,80	4,80	0,57	6,74	1,74	1,49	2,02
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		27.09.2022	27.09.2022	07.09.2022	22.10.2024	29.06.2022	16.05.2022	23.03.2022
18	CIJENOVNI BLOK		POPOVEC	POPOVEC	POPOVEC	POPOVEC	POPOVEC	POPOVEC	POPOVEC
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi POPOVEČKA CESTA, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 1638/1; 1593/2; 1593/1 k.o. ŠAŠINOVEC, GRAD ZAGREB; ŠAŠINOVEC, GRAD ZAGREB; ŠAŠINOVEC, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku POPOVEC.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/24-028/831

URBROJ: 251-11-31/010-24-3

IZRADIO/IZRADILA:
MARTINA MIRENIĆ BUTKOVIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 22.11.2024.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje