



OoBoX konzalting d.o.o.
M. Š. Bolšića 15, Zagreb

Procjembeni elaborat

**Procjena tržišne vrijednosti
nekretnine za potrebe naručitelja
građevinsko zemljište, z.k.ul. 538,
z.k.č.br. 4604/1, 4604/3, 4604/4,
4605, 4606, 4607, k.o. Trnje**

**Broj: 23-21-IC
srpanj 2021.**

**NARUČITELJ:
HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA
d.d. za građenje i usluge u stečaju,
Radnička cesta 204, Zagreb
OIB: 96667257878**

Sadržaj

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA.....	2
POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE,	3
POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA	3
POJMOVI, OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE I UVJETI.....	4
ZADATAK	5
Procjenjivana nekretnina	5
PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI	6
REZULTATI OČEVIDA	11
Fotodokumentacija	11
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	14
Kakvoća procjenjivane nekretnine	18
Izračun površina i volumena prostora	19
OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	22
Obrazloženje za odabir metode	26
IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	27
IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM	29
ZAKLJUČAK.....	32
IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	33
PRILOZI	34

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-119/2020-4
Velika Gorica, 23. ožujka 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Ivana Čurića, mag. ing. aedif., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 23. ožujka 2020.

riješio je

Ivan Čurić, mag. ing. aedif., OIB: 64064386088, iz Zagreba, Ulica Mije Šilohoda Bolšića 15, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Ivan Čurić, mag. ing. aedif., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, potvrda Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom akademskom nazivu magistar inženjer građevinarstva, tvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, popis predmeta, potvrde Politehničkog društva vještaka i procjenitelja o stručnom usavršavanju i presliku osobne iskaznice.

Zahtjev je osnovan.

2

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-151/2016-4 od 23. ožujka 2016. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je podatke o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Ocjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi spriječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjeka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Ivan Čurić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Pismohrana

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu **Zakon**,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu **Pravilnik**,

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),

- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 107/95, 19/96, 88/98, 150/05)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05,142/06, 16/07, 124/10, 56/13),

- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici hrvatskoj (NN 59/10),

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

- Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13),

- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 79/10),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/2015),

- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture

- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011.
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,

- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)

- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja (eNekretnine),
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina)
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena),

POJMOVI, OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE I UVJETI

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.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevikom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14)

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Ukoliko je procjenitelju prilikom izrade procjembenog elaborata, potreban neki od javno dostupnih podataka s internetskog servisa, (poput prostorno planske dokumentacije, evidencije katastra i zemljišnih knjiga i sl.), procjenitelj isti može koristiti, ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

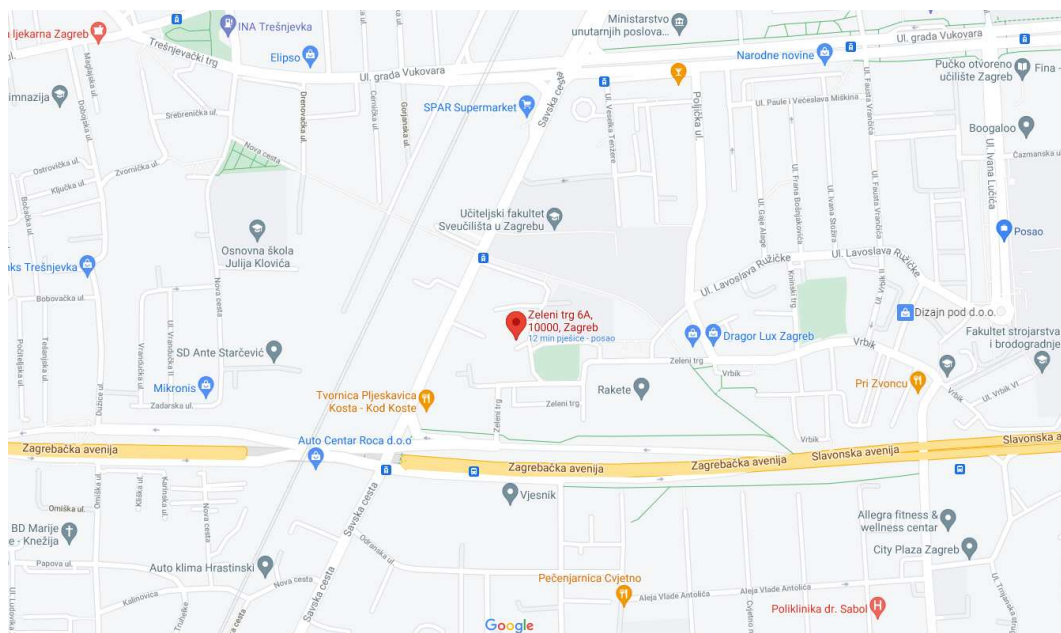
ZADATAK

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine, a za njegove vlastite poslovne potrebe:

Procjenjivana nekretnina

Opis:	Građevinsko zemljište s izgrađenim objektima
Ulica i kućni broj:	Zeleni trg 6A
Općina:	Zagreb
Naselje:	Zagreb
Županija:	Grad Zagreb
Upis:	izvadak iz zemljišne knjige
Katastarska općina:	Trnje
Zemljišnoknjižni uložak:	538
Poduložak:	-
Z. k. čestica broj:	4604/1, 4604/3, 4604/4, 4605, 4606, 4607
Identifikacija u katastru:	4604/1, 4604/3, 4604/4, 4606, 4607, k.o. Trnje
Vlasništvo:	HIDROELEKTRA - NISKOGRADNJA D.D., ZELENİ TRG BR. 6/A, TRNJE, ZAGREB
Tereti i zabilježbe:	Da – teret Da - zabilježba
Dan vrednovanja:	19.07.2021
Dan kakvoće:	16.07.2021.

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI



Izvor: <https://www.google.hr/maps/>, tip prikaza: karta





4604/1



4604/3



4604/4



4606



4607

Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>

Informacije o geometriji

Status UPU-a

Naziv:	UPU VRBIK - SAVSKA - SLAVONSKA
Status:	donesen
SGGZ:	SGGZ 15/06
Plan višeg reda:	GUP grada Zagreba
Tema (prema mjerama iz odluke):	Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje (2.9.)
Investitor:	
Izrađivač:	URBANISTICA d.o.o.
Sve namjene:	S, M1, K1, Z1
Broj stanova (planiran):	371
Broj stanovnika (planiran):	1002

Pravila

Opis:	GRANICE ZONA URBANIH PRAVILA
Oznaka:	2.9.
Područje:	ZG

PREUZIMANJE KARTE GUP-a

Urbana pravila - Izmjene GUP-a ZG (9/2016) i SE (19/2015)
Legenda

Namjena

Opis:	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA
Oznaka:	M2
Područje:	ZG

PREUZIMANJE KARTE GUP-a

Korištenje i namjena prostora - Izmjene GUP-a ZG (9/2016) i SE (19/2015)
Legenda

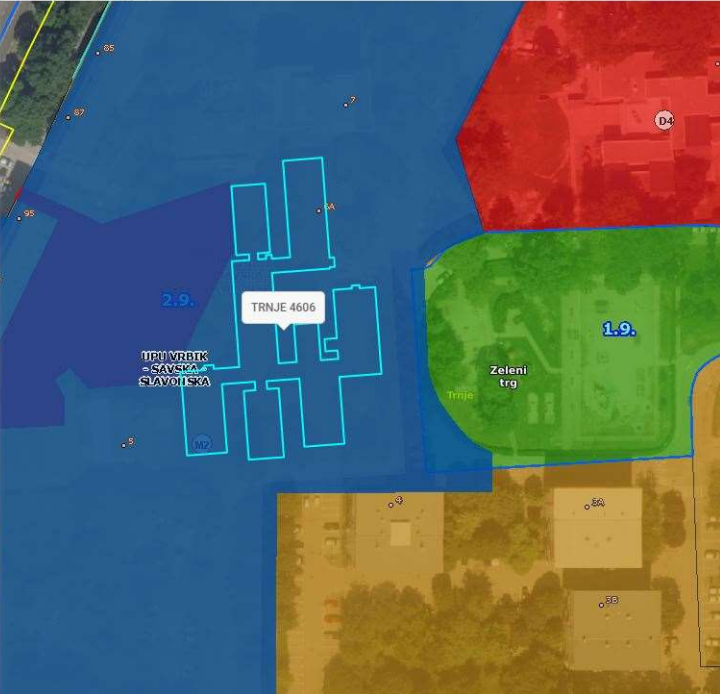
Procedure

Opis:	URBANISTIČKI PLANOVI UREĐENJA
Područje:	ZG

PREUZIMANJE KARTE GUP-a

Procedure urbano - prostornog uređenja - Izmjene GUP-a ZG (9/2016) i SE (19/2015)
Legenda

4606 trnje





Izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>

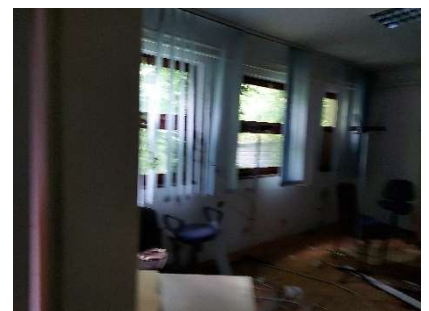
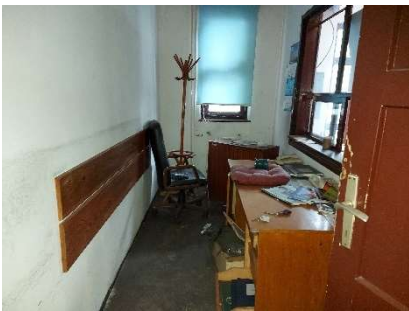
REZULTATI OČEVIDA

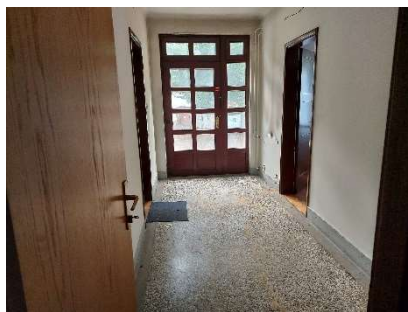
Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem očevida nekretnine i prikupljenih podataka od strane naručitelja.

Fotodokumentacija

izrađena na dan: 29.06.2021. i 14.07.2021. godine







Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi građevinsko zemljište s izgrađenim objektima u vrlo lošem stanju. Ukupno se prema evidenciji zemljišnih knjiga radi o 8 čestica:

- z.k.č.br. 4604/1, zgrada i park u Leskovačkoj ulici, površine prema zemljišnim knjigama 2567 m²;
- z.k.č.br. 4604/3, park u Leskovačkoj ulici, površine prema zemljišnim knjigama 180 m²;
- z.k.č.br. 4604/4, park u Leskovačkoj ulici, površine prema zemljišnim knjigama 238 m²;
- z.k.č.br. 4605, kuća u Leskovačkoj ulici, površine prema zemljišnim knjigama 34 m², (objekt više ne postoji);
- z.k.č.br. 4606, kuća i dvorište u Leskovačkoj ulici, površine prema zemljišnim knjigama 1835 m²;
- z.k.č.br. 4607, kuća u Leskovačkoj ulici, površine prema zemljišnim knjigama 36 m²;

sve k.o. Trnje, ukupne površine 4899 m².

Prema grafičkoj evidenciji katastra, stanje nije usklađeno sa zemljišnim knjigama u kulturi i površinama čestica.

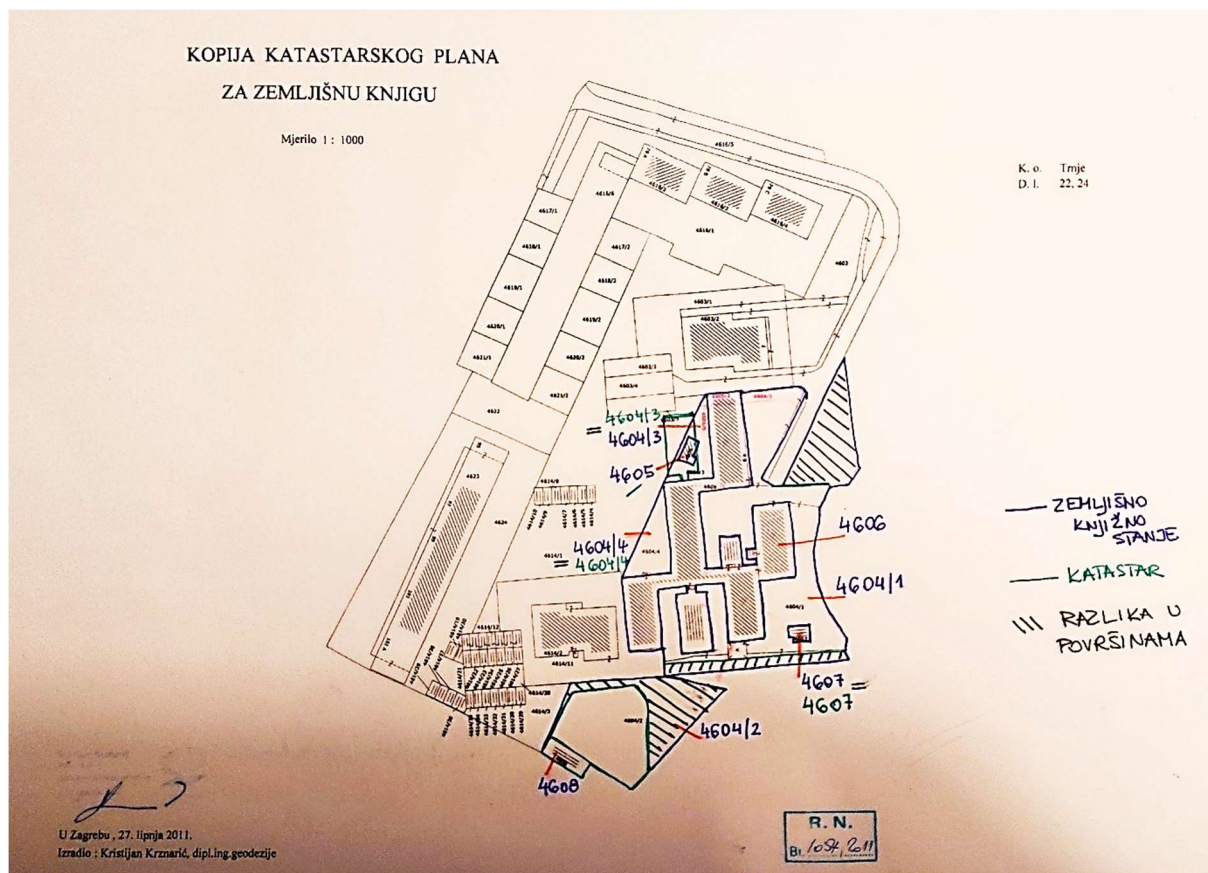
Učinjen je preklap stanja u katastru i grafičkog prikaza zemljišnoknjižne evidencije, te je utvrđeno da stanje u katastarskom operatu uglavnom odgovara stanju u naravi i na terenu. S obzirom da stanje evidentirano u katastarskom operatu odražava stvarno stanje, predmet procjene biti će stanje i površine evidentirane u katastru i posjedovnom listu. Preklap se nalazi u prilogu elaborata.

Predmet procjene su katastarske čestice:

- k.č.br. 4604/1, park, površine prema posjedovnom listu 2021 m²;
- k.č.br. 4604/3, park, površine prema posjedovnom listu 182 m²;
- k.č.br. 4604/4, park, površine prema posjedovnom listu 233 m²;
- k.č.br. 4606, poslovna zgrada br. 6A, Zagreb, Zeleni trg 6A, površine prema posjedovnom listu 2004 m²;
- k.č.br. 4607, zgrada, površine prema posjedovnom listu 36 m²;

sve k.o. Trnje, ukupne površine 4476 m²

Čestice (osim k.č.br. 4608) formiraju nepravilan oblik malo izduljen u smjeru sjever-istok, a nalaze se u zoni mješovite, pretežito poslovne namjene (M2) za koje vrijedi urbano pravilo 2.9. (Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje) i u zoni UPU Vrbik – Savska – Slavonska u kojem čestice formiraju zonu M1₃.



Uvjeti izgradnje za čestice koje se nalaze u zoni M1₃ su prema donesenom UPU Vrbik – Savska – Slavenska (Službeni glasnik Grada Zagreba, broj 15, 26.06.2006.):

„Članak 19.

Zahvati mješovite - pretežito stambene namjene M1₃ i M1₄ u središnjem su dijelu obuhvata - prostoru koji s južne i sjeverne strane rubno dotiču dva stambena tornja, sa zapada ga određuju visoke stambene zgrade uz Savsku cestu, dok se uz istočnu granicu navedenih zahvata nalazi parkovno zelenilo (izvan granice obuhvata Plana).

Zahvati M1₃ i M1₄ su minimalni zahvati u prostoru (zahvati za lokacijsku dozvolu), a istovjetni su s planiranim građevnim česticama, na kojima je moguća gradnja jedne ili više građevina.

Unutar navedenih zahvata predviđa se gradnja i uređenje prema interpretaciji urbanog pravila "uređenja i urbane obnove prostora visoke gradnje", odnosno planira se gradnja visokih stambeno-poslovnih građevina (samostojećih, poluugrađenih ili ugrađenih).

Za oba je zahvata određen udio stambene namjene, koji iznosi najmanje 70% i udio poslovne namjene, koji iznosi 10-30% od ukupnog broja BRP-a na pojedinom zahvatu, odnosno građevnoj čestici.

Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi 50%.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) za oba zahvata iznosi 3,0, dok najmanji dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) iznosi 1,5.

Navedeni koeficijenti iskoristivosti su gornja granica iskoristivosti promatranih zahvata, uz uvjet zadovoljenja svih ostalih Planom zadanih parametara.

Najveća dopuštena visina građevina za oba zahvata iznosi do najviše 9 etaža.

Građevina mora biti udaljena najmanje polovicu svoje visine od međa pripadajuće građevne čestice, osim od onih međa na koje je prislonjena i javnoprometnih površina (ulica, trg).

Maksimalni građevni pravac za zahvat M1₃ određen je na način da nije dopuštena gradnja građevina istočno od maksimalnoga građevnog pravca, dok za zahvat M1₄ nije dopuštena gradnja južno od maksimalnoga građevnog pravca. Navedeni maksimalni građevni pravci prikazani su na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.b. Način gradnje.

Prirodni hortikulturno uređeni teren zauzima najmanje 20% građevne čestice.

Potreban broj PGM za potrebe stanovanja određuje se prema kriteriju 1 PGM/1 stan ili 14 PGM/1000 m², s tim da se uzima onaj kriterij koji osigurava veći broj PGM, dok se za druge namjene određuje u skladu s normativima iz točke 5.1.2. Javna parkirališta i garaže, odredbi za provođenje.

Parkirališno - garažna mjesta obavezno se moraju izvesti unutar građevne čestice.

Ograđivanje građevnih čestica nije dopušteno, osim komunalnih i infrastrukturnih građevina, kada je to potrebno prema posebnim propisima.“

Uvjeti izgradnje za čestice koje se nalaze u zoni K1 su prema donesenom UPU Vrbik – Savska – Slavonska (Službeni glasnik Grada Zagreba, broj 15, 26.06.2006.):

„S ciljem dobivanja što kvalitetnijeg oblikovanja kompleksa Savska cesta - Slavonska avenija, za zahvat poslovne namjene K1 potrebno je provesti urbanističko – arhitektonski natječaj.

Smještaj građevina, kao i broj zahvata, odnosno građevnih čestica, preispitat će se i odrediti urbanističkoarhitektonskim natječajem.

Površinu zahvata K1 potrebno je sagledati cjelovito za križanje Savske ceste - Slavonske avenije, kako bi se oblikovanjem i smještajem građevina izbjegao efekt stvaranja "vrata" uz Slavonsku aveniju.

Pažljivim projektiranjem odnosa među volumenima i visinskih odnosa sa susjednim zgradama planirana gradnja će se uklopiti u okoliš čistim, jednostavnim oblicima, vezujući planiranu gradnju oblikovanjem na postojeću gradnju Savske ceste i Slavonske avenije.

Unutar navedenog zahvata predviđa se gradnja i uređenje prema interpretaciji urbanog pravila "uređenja i urbane obnove prostora visoke gradnje", odnosno planira se gradnja visokih isključivo poslovnih građevina (samostojećih, poluugrađenih ili ugrađenih).

Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi 70%.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemno (k) iznosi 5,0, a najmanji 2,0.

Visina građevina preispitat će se i odrediti urbanističko -arhitektonskim natječajem, s tim da planirana gradnja ne može biti viša od 9 etaža.

Građevina mora biti udaljena najmanje polovicu svoje visine od međa pripadajuće građevne čestice, osim od onih međa na koje je prislonjena i javnoprometnih površina (ulica, trg).

Prirodni hortikulturno uređeni teren zauzima najmanje 20% građevne čestice.

Potreban broj PGM za trgovine iznosi 40 PGM na 1000 m bruto izgrađene površine, dok za ostale poslovne sadržaje iznosi 20 PGM na 1000 m bruto izgrađene površine.

Parkirališno - garažna mjesta obavezno se moraju izvesti unutar zahvata K1.

Ograđivanje građevnih čestica nije dopušteno, osim komunalnih i infrastrukturnih građevina, kada je to potrebno prema posebnim propisima.“

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- okolne nekretnine su pretežno višestambene zgrade sa manjim poslovnim sadržajima, nešto društvenih sadržaja i manji obrti
- prometna povezanost s ostalim dijelovima grada je dobra
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Druge odlučne činjenice

Objekti koji se nalaze na čestici neće zasebno biti predmetom procjene jer su u vrlo lošem stanju, većina u ruševnom stanju ili već urušenog krova i upitne statike konstrukcije pa će u izračunu biti promatrani kao plaćeni vodni i komunalni doprinosi i uzeti će se u obzir trošak rušenja.

Kakvoća procjenjivane nekretnine

Vrsta zemljišta:	Građevinsko zemljište s izgrađenim objektima
Teren:	Ravno
Navodnjavanje:	Nema
Odvodnjavanje:	Nema
Namjena (prema GUP-u):	M2 – mješovita pretežito poslovna
Formirana zona:	Da
Pravac pružanja:	SI-JZ
Kulture / Sorte / Vrsta objekta:	prizemnica
Održavanje:	održavano građevinsko zemljište
Infrastruktura:	lokalna prometnica, da
Izvedene komunalije:	Struja, plin, vodovod, odvodnja, kanalizacija, telekom
Uvjeti izgradnje:	GUP Grada Zagreba i UPU Vrbik – Savska - Slavonska
Katnost postojećeg objekta:	prizemlje
Okoliš:	parcela djelomično ograđena, uređen
Parkirno mjesto (kom):	-
Opći dojam:	Vrlo loše, neodržavano, zapušteno i u nekim dijelovima ruševno

Izračun površina i volumena prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15).

ZEMLIŠTA			
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	Površina (m ²)
Trnje, Zagreb	538	4604/1	2.576
		4604/3	180
		4604/4	238
		4605	34
		4606	1.835
		4607	36
UKUPNO PREMA ZK IZVATKU:			4.899
katastarska općina	posjedovni list	k.č.br.	Površina (m ²)
Trnje, Zagreb	4004	4604/1	2.021
		4604/3	182
		4604/4	233
		4606	2.004
		4607	36
UKUPNO PREMA POSJEDOVNOM LISTU:			4.476

NEKRETNINA	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m ²)	VISINA (m)
PRVO KRILO DESNO				
porta	7,20	1,00	7,20	
sanitarni čvor	14,72	1,00	14,72	
ured	14,72	1,00	14,72	
ured	14,40	1,00	14,40	
ured	14,76	1,00	14,76	
dvorana za sastanke	57,01	1,00	57,01	
ured	14,45	1,00	14,45	
ured	15,62	1,00	15,62	
ured	15,54	1,00	15,54	
ured	15,58	1,00	15,58	
ured	15,54	1,00	15,54	
ured	15,54	1,00	15,54	
ured	15,71	1,00	15,71	
hodnik	35,20	1,00	35,20	
	265,99	---	265,99	> 2,60

DRUGO KRILO DESNO				
hodnik	58,87	1,00	58,87	
spremište	4,10	1,00	4,10	
hodnik	39,20	1,00	39,20	
ured	21,57	1,00	21,57	
ured	10,55	1,00	10,55	
ured	16,14	1,00	16,14	
ured	15,84	1,00	15,84	
ured	15,84	1,00	15,84	
ured	15,73	1,00	15,73	
ured	15,73	1,00	15,73	
ured	16,03	1,00	16,03	
ured	15,95	1,00	15,95	
ured	15,17	1,00	15,17	
arhiva	6,25	1,00	6,25	
	208,11	---	208,11	> 2,60
ZAPADNO CENTRALNO KRILO				
hodnik	49,44	1,00	49,44	
ured	23,85	1,00	23,85	
ured	22,92	1,00	22,92	
ured	14,18	1,00	14,18	
ured	22,52	1,00	22,52	
ured	14,38	1,00	14,38	
ured	15,80	1,00	15,80	
ured	14,78	1,00	14,78	
ured	14,58	1,00	14,58	
ured	22,68	1,00	22,68	
ured	22,64	1,00	22,64	
ured	26,08	1,00	26,08	
	263,85	---	263,85	> 2,60
TREĆE LIJEVO KRILO				
hodnik	81,97	1,00	81,97	
kotlovnica	7,12	1,00	7,12	
kantina	16,32	1,00	16,32	
sanitarni čvor	18,00	1,00	18,00	
hodnik	37,30	1,00	37,30	
ured	15,10	1,00	15,10	
ured	16,80	1,00	16,80	
ured	14,85	1,00	14,85	
ured	15,01	1,00	15,01	
ured	15,01	1,00	15,01	
ured	15,01	1,00	15,01	
ured	31,39	1,00	31,39	
ured	15,26	1,00	15,26	
	299,15	---	299,15	> 2,60

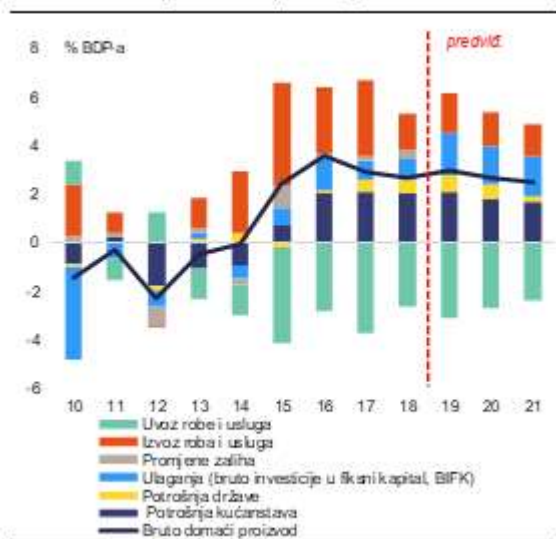
DRUGO LIJEVO KRILO				
kopiraona	9,09	1,00	9,09	
hodnik	39,67	1,00	39,67	
ured	13,58	1,00	13,58	
ured	13,32	1,00	13,32	
ured	13,39	1,00	13,39	
ured	13,32	1,00	13,32	
ured	13,07	1,00	13,07	
ured	13,54	1,00	13,54	
ured	13,25	1,00	13,25	
ured	13,07	1,00	13,07	
ured	10,32	1,00	10,32	
ured	16,72	1,00	16,72	
ured	6,28	1,00	6,28	
ured	18,38	1,00	18,38	
	188,62	---	188,62	> 2,60
PRVO LIJEVO KRILO - ARHIV				
hodnik	37,34	1,00	37,34	
hodnik	71,32	1,00	71,32	
ured	14,29	1,00	14,29	
ured	16,22	1,00	16,22	
ured	14,79	1,00	14,79	
ured	16,55	1,00	16,55	
ured	14,87	1,00	14,87	
ured	15,47	1,00	15,47	
ured	14,74	1,00	14,74	
ured	14,09	1,00	14,09	
ured	14,82	1,00	14,82	
ured	14,98	1,00	14,98	
	259,48	---	259,48	> 2,60
ISTOČNO CENTRALNO KRILO				
dvorana za sastanke	61,96	1,00	61,96	
hodnik	43,91	1,00	43,91	
sanitarni čvor	16,32	1,00	16,32	
ured	15,01	1,00	15,01	
ured	31,08	1,00	31,08	
ured	15,09	1,00	15,09	
ured	14,35	1,00	14,35	
ured	15,26	1,00	15,26	
ured	22,66	1,00	22,66	
ured	14,85	1,00	14,85	
ured	23,46	1,00	23,46	
	273,94	---	273,94	> 2,60
UKUPNO:	1.759,13	---	1.759,13	---

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 26.02.2020. godine:

Procjenjuje se da je stopa rasta BDP-a u 2019. porasla na 3 % nakon usporenog rasta u 2018. Nakon što je u 2016. dosegnuo najvišu vrijednost od 3,5 %, rast realnog BDP-a postupno je usporio na 2,7 % u 2018. Usporavanje je bilo naglašenije od očekivanog, no čini se da je bilo privremeno. Na temelju dobrih rezultata ostvarenih u prva tri tromjesečja 2019. za cijelu je godinu predviđeno povećanje rasta od 3 %. Potrošnja kućanstava i dalje je glavni pokretač rasta, zajedno sa znatnim povećanjem ulaganja. Ulaganja su porasla zbog snažnog povlačenja sredstava iz fondova EU-a, no privatna su ulaganja, usprkos povoljnim uvjetima financiranja, bila usporena. Izvoz robe povećao se u 2019. nakon slabijih rezultata ostvarenih u drugoj polovini 2018. Rast izvoza usluga usporen je djelomično zbog zamjetnih ograničenja kapaciteta u vršnim mjesecima turističke sezone. Rast uvoza neznatno se smanjio u odnosu na 2018., ali je i dalje veći od rasta izvoza, što dovodi do ukupnog pogoršanja trgovinske bilance.

Grafikon 1.1.: Rast realnog BDP-a po segmentima potražnje

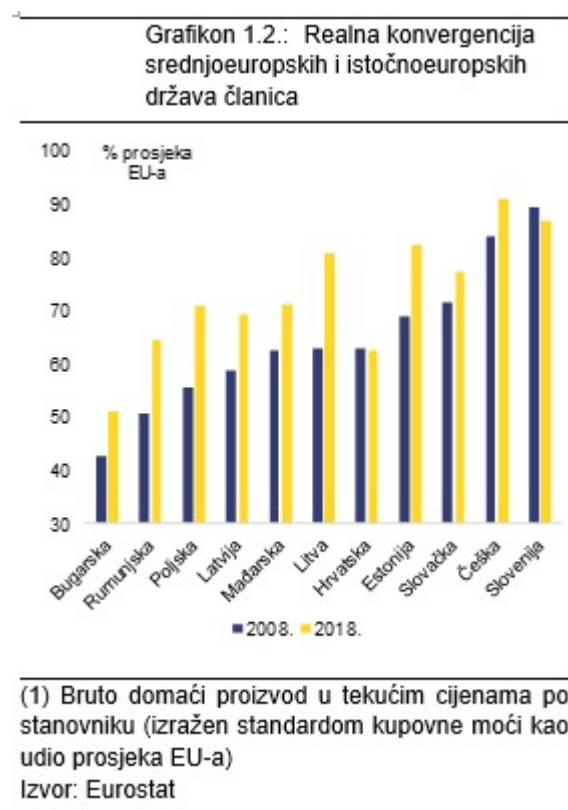


Izvor: Europska komisija

Očekuje se usporavanje gospodarskog rasta zbog vanjskog pritiska. Očekuje se da će snažna domaća potražnja ostati glavni pokretač rasta. Stalni rast zaposlenosti, povećanje plaća u javnom i privatnom sektoru te niska inflacija trebali bi povećati raspoloživi dohodak kućanstava. Više projekata koji se u okviru tekućeg programskog razdoblja financiraju sredstvima EU-a i pridonose rastu javnih i privatnih ulaganja, trebalo bi tijekom 2020. i 2021. ući u fazu provedbe. Nakon razdoblja brzog povećanja tržišnih udjela očekuje se usporavanje rasta izvoza Hrvatske, djelomično zbog nesigurnosti povezanih s globalnom trgovinom i usporavanjem gospodarstava glavnih hrvatskih trgovinskih partnera. Očekuje se rast realnog BDP-a od 2,6 % u 2020. i 2,3 % u 2021.

Kad je riječ o gospodarskom sustizanju ostatka EU-a, Hrvatska je izgubila deset godina. Nakon šestogodišnje recesije i umjerenog oporavka, gospodarski output tek je 2019. premašio output iz vremena prije krize. Slično tome, hrvatski BDP po stanovniku (izražen standardom kupovne moći) iznosio je 2018. 63 % prosjeka EU-a, što je jednako vrijednosti u zadnjoj godini prije krize (2008.). Nadalje, Hrvatska je još više zaostala za uspješnijim usporedivim gospodarstvima () u srednjoj i istočnoj Europi, a prestigla su je i neka druga gospodarstva. Unatoč stabilnom rastu, Hrvatska još ima

relativno nizak potencijal rasta, što će joj i dalje otežavati napore da sustigne ostatak EU-a u realnim terminima.



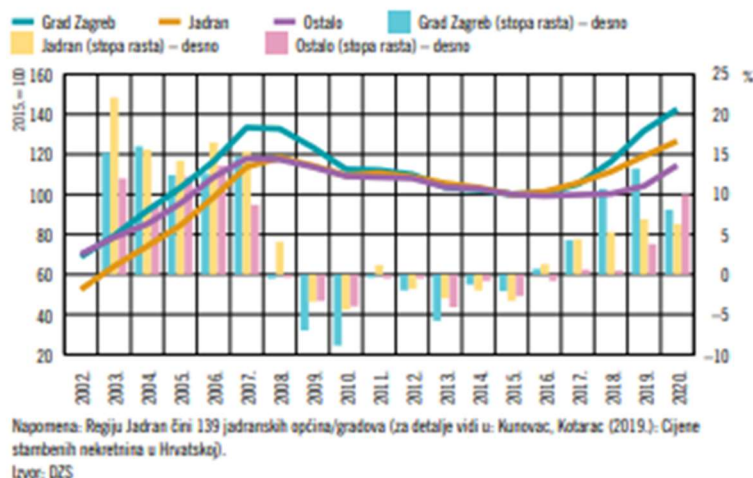
Ulaganja u Hrvatskoj i dalje su slaba i manja su od ulaganja u usporedivim državama članicama. Udio ulaganja u potencijalnom BDP-u od 2001., uz iznimku dviju godina, u Hrvatskoj je uvijek bio niži nego u usporedivim gospodarstvima. S krahom hrvatskog modela rasta iz razdoblja prije krize, koji se temeljio na potrošnji financiranoj zaduživanjem i javnim ulaganjima, naglo su pale bruto investicije u fiksni kapital. Rast se od početka oporavka temelji prvenstveno na potrošnji i izvozu, uz nisku razinu ulaganja zbog visokog preostalog duga u privatnom i javnom sektoru. Realne bruto investicije u fiksni kapital 2018. i dalje su bile gotovo 20 % manje od najviše razine zabilježene u 2008. Međutim, povlačenje sredstava iz fondova EU-a od pristupanja Hrvatske EU-u 2013. potaknulo je ulaganja. Očekuje se da će povlačenje sredstava u sljedeće dvije godine dosegnuti vrhunac kako sve

više projekata bude ulazilo u fazu provedbe. Očekuje se da će ulaganja u 2020. i 2021. više doprinijeti rastu.

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 22 od svibanj 2021., sektor Nekretnine:

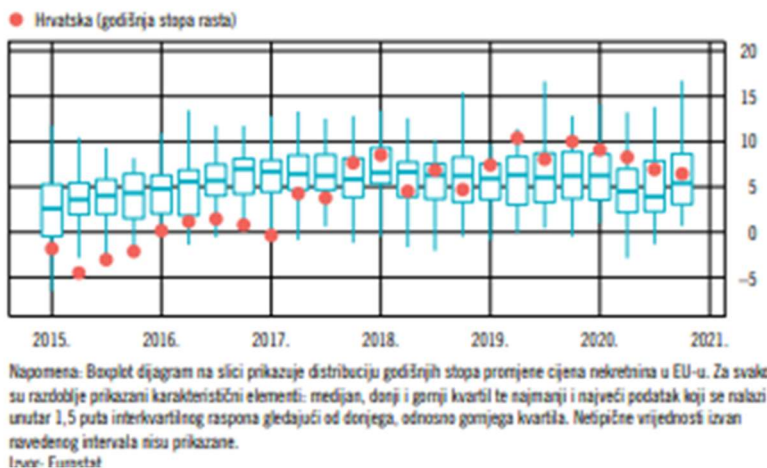
Cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti u 2020. godini, obilježenoj pandemijom, potresima i snažnom kontrakcijom gospodarske aktivnosti. Godišnja stopa rasta cijena stambenih nekretnina iznosila je 7,7%, i tek se blago usporila u odnosu na porast od 9% iz 2019. godine. Time je razina indeksa cijena stambenih nekretnina za cijelu Hrvatsku u 2020. godini premašila razine iz razdoblja prije izbijanja svjetske financijske krize 2008. i dosegnula dosad najviše vrijednosti. Unatoč nepovoljnim tekućim kretanjima i povišenoj neizvjesnosti u vezi s brzinom oporavka, cijene u Gradu Zagrebu i na Jadranu nastavile su rasti, iako po nešto nižim stopama nego prethodnih godina, dok se u ostatku Hrvatske rast cijena stambenih nekretnina čak i ubrzao (Slika 4.1.). Djelomice se to može objasniti i činjenicom da su u tom području, nakon dugotrajnog pada u godinama nakon svjetske financijske krize praćenog dvogodišnjom stagnacijom, cijene počele rasti tek 2019. godine.

Slika 4.1. Dok se u Zagrebu i na Jadranu rast cijena stambenih nekretnina usporava, u ostatku se Hrvatske intenzivira



Rast cijena nekretnina u novijem razdoblju poticali su iznimno povoljni uvjeti financiranja, nastavak programa subvencioniranja stambenih kredita te stabilnost zaposlenosti i dohodaka uz rast štednje kućanstava, koji se vjerojatno djelomice alocirao i u nekretnine, s obzirom na niske prinose koje nosi financijska imovina. Osim toga, otpornost cijena stambenih nekretnina u krizi izazvanoj pandemijom, tj. nevoljkost prodavatelja za njihovim snižavanjem, odražava njihovu percepciju trenutačne krize kao kratkotrajne – izgledno je kako bi zbog duljeg trajanja trenutačne makroekonomske situacije došlo do znatnih korekcija cijena. Konačno, pozitivan poticaj potražnji daju i novi trendovi u načinu života potaknuti pandemijom, kao što su rad od kuće i držanje fizičke distance, zbog kojih se kućanstva odlučuju na život izvan središta grada te kupnju većih stambenih objekata. Takvo kretanje cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj u pandemijskoj 2020. godini usporedivo je s onim u ostatku EU-a, u kojemu su u prošloj godini nastavljeni trendovi rasta cijena iz pretpandemijskog razdoblja uz nešto manji rast cijena nego u Hrvatskoj (Slika 4.2.).

Slika 4.2. Rast cijena nekretnina u Hrvatskoj veći je od europskog prosjeka



BN Komentar – 30.06.2021. – portal Burza nekretnina

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj.

Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada.

Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalje vodilo do polarizacije cijene nekretnina gdje je sve veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. Potres je, razumljivo, ponajviše utjecao na tržište centra Zagreba.

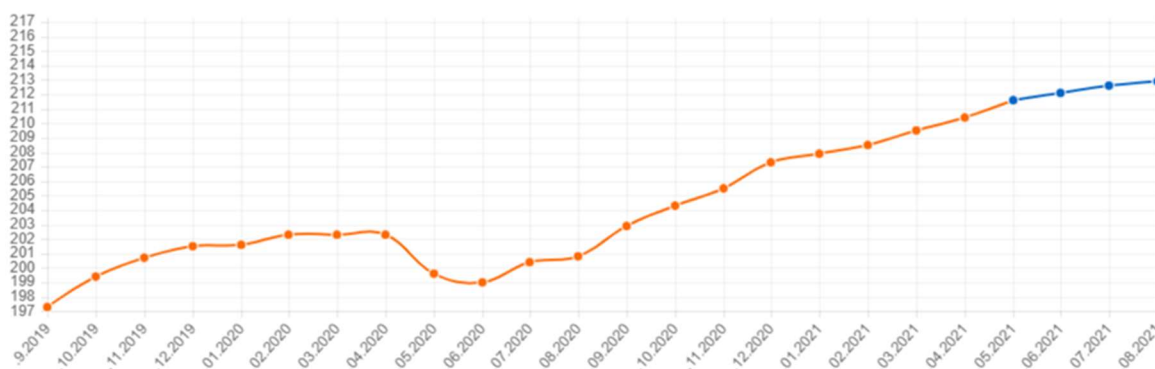
Osjeća se povećana živost u priobalju kako su epidemiološke mjere oslabile i kako se povećavao broj cijepljenih. Povećanim dolaskom državljana EU u Hrvatsku, raste i promet nekretninama kojima su kupci strani državljanjani. Stranci su naravno ponajviše zainteresirani za kupnju tzv. „drugog doma“ (second home), koji se podredno može staviti u turističku funkciju. Ne očekuje se razina prometa u priobalju iz 2019. godine, kada je izbrojano preko 7000 transakcija u kojima su sudjelovale strane osobe kao kupci nekretnina u RH, ali promet je svakako veći nego u 2020. godini.

I dalje se nastavlja trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina.

BN Index

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



Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

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 kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

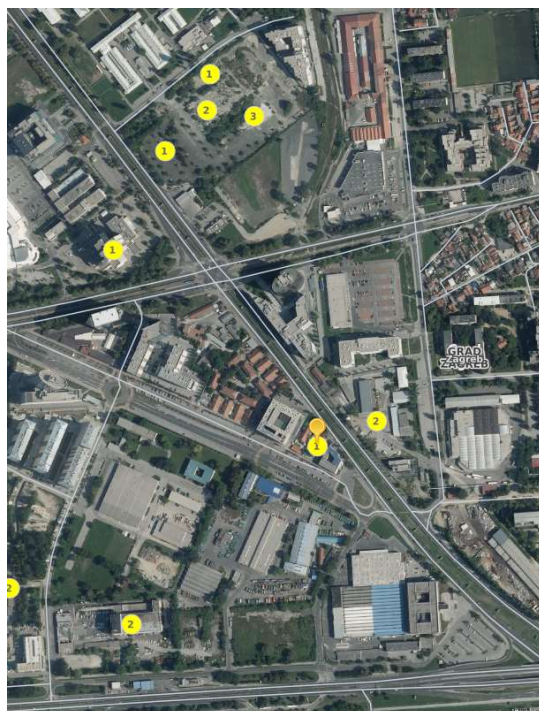
TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE** te je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA, budući da je za tu vrstu nekretnine dostupan veći broj usporedivih transakcija.

IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Pridržavajući se principa sličnosti obilježja s građevinskim zemljištem, uključujući i lokaciju, odabrane su poredbene nekretnine.

14.11.2019	6.270.000,00 kn	1.434,00	583	Provedena evaluacija	UPU SIGEČICA	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA	1. kategorija	3
3.9.2018	4.559.000,02 kn	1.125,00	540	Izorno unesen	SAVSKA - ZAGREBAČKA	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	1. kategorija	2,50
18.6.2020	7.897.814,11 kn	2.326,00	453	Provedena evaluacija	NJIVICE	M - MJEŠOVITA NAMJENA	1. kategorija	1,50




Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1220957
Datum pregleda	22.7.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4192505
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.434,00
Vrijednost nekretnine (KN)	6.270.000,00
Datum ugovora	14.11.2019

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
- Optranje

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



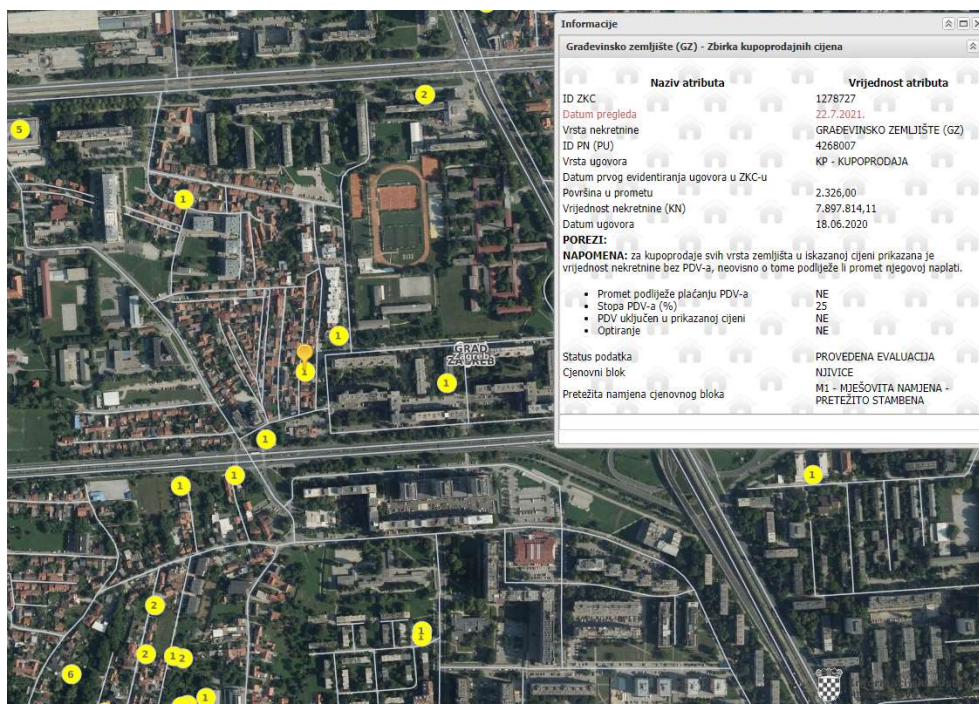
Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1188591
Datum pregleda	22.7.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.125,00
Vrijednost nekretnine (KN)	4.559.000,02
Datum ugovora	03.09.2018

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
- Optranje

Status podatka: IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok: SAVSKA - ZAGREBAČKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka: M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Na službenim internet stranicama nadležnog Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, postoji interaktivna aplikacija pod nazivom Informacijski sustav prostornog uređenja, a čiji je jedan od modula **eNekretnine**, gdje su geolocirani podaci kupoprodajnih ugovora nekretnina u Republici Hrvatskoj u posljednje 4 godine, a sve sukladno Zakonu i pripadnim pravilnicima. Podaci s e-nekretnina, dostupni na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾							
Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
2019.	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2.tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
2020.	3.tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4.tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
	1.tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2.tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
2021.	3.tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4.tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
	1.tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
19.7.2021	Vrbik - Savska - Slavonska	Grad Zagreb	4604/1, 4604/3, 4604/4, 4606, 4607, Trnje	4.476	M1	3,0	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	14.11.2019	UPU SIGEČICA	Grad Zagreb	587,59	1.434	M2	3,0	1.
2	3.9.2018	SAVSKA - ZAGREBAČKA	Grad Zagreb	545,37	1.125	M1	2,5	1.
3	18.6.2020	NJIVICE	Grad Zagreb	449,60	2.326	M	1,5	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	587,59	Grad Zagreb	116,560	Grad Zagreb	116,56	1,000	587,59
2	545,37	Grad Zagreb	116,560			1,000	545,37
3	449,60	Grad Zagreb	116,560			1,000	449,60

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	587,59	Grad Zagreb	14.11.2019	137,38	145,43	1,059	622,02
2	545,37		3.9.2018	118,96		1,223	666,73
3	449,60		18.6.2020	142,54		1,020	458,72

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m ²)
1	622,02	1.	100%	1.	100%	1,000	622,02
2	666,73			1.	100%	1,000	666,73
3	458,72			1.	100%	1,000	458,72

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske: Indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	622,02	⇒ 1,00 - isto	↓ 0,70 - lošije	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	0,70
2	666,73	⇒ 1,00 - isto	↓ 0,70 - lošije	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	0,70
3	458,72	⇒ 1,00 - isto	↓ 0,75 - lošije	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	0,75

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	0,70	M1	Ne	3,0	3,00	1,00	0,70	435,42
2	0,70				2,50	1,12	0,78	522,71
3	0,75				1,50	1,49	1,12	512,61

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	435,42	-11%	54,83	Zadovoljav a			
2	522,71	7%	32,46	Zadovoljav a			
3	512,61	5%	22,37	Zadovoljav a			
	490,25	prosje k	67,53	pravilo 2-sigma			

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje, odnosno prema važećem Pravilniku:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine.

Prema čl. 19 Pravilnika, poredbene nekretnine pokazuju dovoljnu podudarnost, budući da su nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja:

- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **±40%** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina;
- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **± dvostrukog standardnog odstupanja** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo **2σ**).

Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine.

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
490,25	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	490
1,00							

PROCJENA UPLAĆENIH VODNIH DOPRINOSA						
Dio građevine	Volumen (m ³)	Koeficijent	Obračunski volumen (m ³)	Grad, zona i tarifni broj	Doprinos (kn/m ³)	Vodni doprinos (kn)
Cijeli objekt	7.014	1,00	7.014,00	Zagreb, A zona	16,73	117.344,22
Ukupno:						117.344,22

PROCJENA UPLAĆENIH KOMUNALNIH DOPRINOSA						
Dio građevine	Volumen (m ³)	Koeficijent	Obračunski volumen (m ³)	Grad i zona	Doprinos (kn/m ³)	Komunalni doprinos (kn)
Cijeli objekt	7.014	1,00	7.014,00	Zagreb, 1. zona	118,00	827.652,00
Ukupno:						827.652,00

PROCJENA TROŠKOVA RUŠENJA OBJEKATA I UREĐENJA ZEMLJIŠTA			
Dio građevine	Bruto izgrađena površina (m ²)	Troškovi rušenja i uređenja zemljišta (€/m ²)	Troškovi rušenja i uređenja zemljišta (€)
Cijeli objekt	2.004	50	100.200
Ukupno:			100.200

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Građevinsko zemljište	490,25	4.476	2.194.350	16.427.462
Uplaćeni vodni doprinosi, ukupno			15.675	117.344
Uplaćeni komunalni doprinosi, ukupno			110.556	827.652
Troškovi rušenja postojećih objekata, ukupno			-100.200	-750.123
Ukupno			2.220.381	16.622.336
Zakruženo				16.620.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:		7,486253	kn/€	

ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina zk.č.br. 4604/1, 4604/3, 4604/4, 4605, 4606, 4607, k.o. Trnje, prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom srpnjem 2021. godine, iznosi:

16.620.000 kn	=	2.220.381 €
----------------------	----------	--------------------

1 € = 7,486253 kn (prema srednjem tečaju HNB na dan izrade elaborata)

Porezni tretman nekretnine pri prijenosu vlasništva nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu.

Zagreb, srpanj 2021.

Procjenitelj:

Ivan Ćurić, mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos vrijednosti nekretnine procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetne nekretnine iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Ovjerava:

Ivan Ćurić, mag.ing.aedif.
OoBoX konzalting d.o.o.

PRILOZI

- Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige
- Prilog 2 – Posjedovni list
- Prilog 3 – UPU Vrbik-Savska-Slavonska – karta 1. Korištenje i namjena površine
- Prilog 4 – UPU Vrbik-Savska-Slavonska – karta 4a. Oblici korištenja
- Prilog 5 – UPU Vrbik-Savska-Slavonska – karta 4b. Način gradnje
- Prilog 6 - Kopija katastarskog plana za zemljišnu knjigu
- Prilog 7 – Kopija katastarskog plana

Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 14.07.2021. 23:38

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17699/2021
Aktivne plombe: Z-44299/2019

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 538

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4604/1	ZGRADA I PARK U LESKOVAČKOJ ULICI			2576	
2.	4604/2	DVORIŠTE U LESKOVAČKOJ ULICI			1110	
3.	4604/3	PARK U LESKOVAČKOJ ULICI			180	
4.	4604/4	PARK U LESKOVAČKOJ ULICI			238	
5.	4605	KUĆA U LESKOVAČKOJ ULICI		9	34	
6.	4606	KUĆA I DVORIŠTE U LESKOVAČKOJ ULICI			1835	
7.	4607	KUĆA U LESKOVAČKOJ ULICI		10	36	
8.	4608	KUĆA I DVORIŠTE U LESKOVAČKOJ ULICI		25	90	
		UKUPNO:		44	6099	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 HIDROELEKTRA - NISKOGRADNJA D.D., ZELENI TRG BR. 6/A, TRNJE, ZAGREB	
2.1	Zaprimljeno 12.09.2014. broj Z-37810/14 Na temelju rješenja nagodbenog vijeća ZG17 Klasa:UP//110/07/14-01/7216, Ur.br.:04-06-14-7216-12 od 09. rujna 2014.g. zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe.	ZABILJEŽBA
1.3	Zaprimljeno 04.09.2017.g. pod brojem Z-45541/2017 VIDI C-17.1	
1.4	Zaprimljeno 01.09.2017.g. pod brojem Z-45260/2017 VIDI C- 18.1.	
1.5	Zaprimljeno 26.09.2017.g. pod brojem Z-49871/2017 VIDI C 20.1	
1.6	Zaprimljeno 27.09.2017.g. pod brojem Z-50079/2017 VIDI C-21.1	
1.7	Zaprimljeno 27.09.2017.g. pod brojem Z-50112/2017 Vidi C-22.1	

Zemljišnoknjizni izvadak (datum i vrijeme izrade)

15.07.2021. 20:57:23

Stranica: 1

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.8	Zaprimljeno 27.09.2017.g. pod brojem Z-50117/2017 VIDI B-23.1	na 1 (1.1)
1.9	Zaprimljeno 02.10.2017.g. pod brojem Z-51061/2017 VIDI C rbr. 24.1.	na 1 (1.1)
1.10	Zaprimljeno 22.01.2018.g. pod brojem Z-3912/2018 VIDI C-25.1.	
1.11	Zaprimljeno 24.01.2018.g. pod brojem Z-4459/2018 VIDI C - 26.1	
1.13	Zaprimljeno 26.02.2018.g. pod brojem Z-11539/2018 Vici C.28.1.	na 1 (1.1)
1.14	Zaprimljeno 04.04.2018.g. pod brojem Z-19531/2018 VIDI C-29.1	
1.16	Zaprimljeno 13.02.2019.g. pod brojem Z-7844/2019 VIDI C-31.1.	
1.18	Zaprimljeno 01.04.2019.g. pod brojem Z-17083/2019 VIDI C-32.1	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			
6.1	Zaprimljeno 29.05.2008. broj Z-32610/08 Na temelju općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 28. svibnja 2008.g. br.OV-8593/2008 uknjižuje se pravo zaloga do iznosa od 30.000.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju kreditora na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove - za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., ZAGREB, RAČKOVA 6	30.000.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
6.2	Zaprimljeno 29.05.2008. broj Z-32610/08 zabilježuje se da su sporedni ulošci zk.ul. 2963, 2964 i 3194 k.o.Stupnik i zk.ul. 23792 i 15439 k.o.Grad Zagreb.		ZABILJEŽBA
8.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 07.03.2013. broj Z-11547/13 Temeljem Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 06. ožujka 2013. godine i Punomoći od 15. lipnja 2012. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 30.000.000,00 EUR (slovima: tridesetmilijuna EUR) u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Privredne banke Zagreb d.d. važećem na dan plaćanja, sa zakonskom zateznom kamatom, određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15% godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, koja teče od dana dospijea svake pojedine tražbine pa do podmirenja, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove, pristojbe, troškove zastupanja i sl., u korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB, RAČKOGA 6	30.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
8.2	Zaprimljeno 07.03.2013. broj Z-11547/13 Zabilježuje se da je glavni uložak zk. ul. br. 1365 k.o. Stupnik.		ZABILJEŽBA
9.			
9.1	Zaprimljeno 24.11.2015. broj Z-43726/15 Na temelju ugovora o osiguranju osnivanjem založnog prava na nekretninama od 18. studenog 2015.g. i izvotka sa aktualnim podacima od 20. studenog 2015.g. sa ovjerenim prijevodom sa njemačkog jezika od 8. prosinca 2015.g. uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine vjerovnika do iznosa od 60.000.000,00 kuna, zajedno sa zakonskim kamatama i uvećano za troškove u skladu sa Ugovorom - za korist: AVENUE OSTEUROPA GMBH, OIB: 16091383273, KÄRNTNER RING 5-7, 737, 1010, WIEN, AUSTRIA GLJADELKIN SERGEJ, OIB: 53315489840, ZAGREB, BEDNJANSKA 10	60.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
9.2	Zaprimljeno 24.11.2015. broj Z-43726/15 zabilježuje se da su sporedni uložci zk.ul. 1365, 2287, 10262, 10054 i 677 k.o.o. Stupnik kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, zk.ul. 1718, 3734, 3725 i 4865 k. o.Zaprešić kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, zk.ul. 2518 i 650 k.o.Trsat - Sušak kod Općinskog suda u Rijeci i zk.ul. 10184, 8926, 8213, 6640, 1911, 247 i 6061 k.o.Petrinja kod Općinskog suda u Sisku.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.07.2021.

Prilog 2 – Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.07.2021. 00:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRNJE (Mbr. 335649)

Posjedovni list: 4004

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HIDROELEKTRA NISKOGRADNJA, D.D., ZELENI TRG 6A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	78260296240

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
		4604/1	ZELENI TRG PARK	2021 2021	22		
		4604/3	ZELENI TRG PARK	182 182	22		
		4604/4	ZELENI TRG PARK	233 233	22		
		4606	ZELENI TRG POSL.ZGR.BR.6/A, Zagreb, Zeleni trg 6A	2004 2004	22		
		4607	ZELENI TRG ZGRADA	36 36	22		
		4608	ZELENI TRG ZGRADA PARK-PARKIRALIŠTE	786 82 704	22		
Ukupna površina katastarskih čestica				5262			

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

Prilog 5 – UPU Vrbik-Savska-Slavonska – karta 4b. Način gradnje



GRANICE
 - - - - - GRANICA ODRŽIVOSTI

NAČIN GRADNJE
 ■ VEĆINA GRADNJA (SAMOSTOJNI I POLUGRADNJI I IZGRADNJI GRADNJA)
 ⊕ IZLOMENA
 ■ MAXIMALNI GRADNJI PRAVAC

prostorni pokazatelj
 (za područje obuhvata)
 $G_k = 0,56$ (za zahvate na kojima se planira nova gradnja)
 $Q_{max} = 334$ st/ha
 $H_k = 3,66$

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "VRBIK-SAVSKA-SLAVONSKA"
 4b. Način gradnje 1:1000

GRAD ZAGREB	
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "VRBIK-SAVSKA-SLAVONSKA"	
4. NAČIN I UVJETI GRADNJE 4b. Način gradnje	
Broj kartografskog prikaza: 40	Mjerna kartografska mjerila: 1:1000
Program plana za uređenje starije u prostoru Grada Zagreba od listopada 2007. do 2016. (Odluka Gradskog ureda Grada Zagreba o donošenju Urbanističkog plana uređenja "Vrbik-Savska-Slavonska" (Službeni list Grada Zagreba broj 13/08)	Odluka Gradskog ureda Grada Zagreba o donošenju Urbanističkog plana uređenja "Vrbik-Savska-Slavonska" (Službeni list Grada Zagreba broj 13/08)
Javna rasprava održana na dan 26.07.2008.	Javni izložak održan od 18.06.2008. do 18.09.2008.
Prilog Urbanističkog plana uređenja za prostorno uređenje za prostorno uređenje	Prilog Urbanističkog plana uređenja za prostorno uređenje
Opisna tablica za prostorno uređenje	Opisna tablica za prostorno uređenje
Izdavanje na dan izdavanja ovog Urbanističkog plana uređenja, izdavač: Grad Zagreb, Uprava za prostorno uređenje, komunalne poslove i promet, prema članku 24. a u zvezi članka 206. Zakona o prostornom uređenju (NH 35/04, 68/08, 81/06, 10/07 i 10/08) Uređeno: 30.05.2009. 41/000000 Ured: 25-13-2/1001-06-2 od 16. listopada 2009.	
URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Brijunska 8, tel: (01) 49 29458, fax: (01) 49 29488	
Predstavnici osobe koja je izdala plan	Osobnost osobe
Osobnost Jasmina Plić - Kosić: 010194781	Jasmina Plić - Kosić: 010194781
Koordinator plana - Za Gradski odbor za prostorno uređenje - Za Urbanistički ured	Osobnost Damir: 010194781 Jasmina Plić - Kosić: 010194781
Stručni tim izraditelja plana u broju članova: 1. Jasmina Plić - Kosić: 010194781 2. Ana Pazar: 010194781	3. Damir: 010194781 4. Jasmina Plić - Kosić: 010194781
Predstavnici osobe koja je izdala plan	Predstavnici osobe koja je izdala plan
Mjerenost prostornog plana u broju članova osobe:	Predstavnici osobe koja je izdala plan
	Predstavnici osobe koja je izdala plan



Prilog 6 - Kopija katastarskog plana za zemljišnu knjigu

