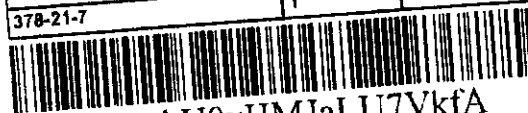


Ideal građenje d.o.o.
Miroševečka cesta 146
10040 Zagreb

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM GRADA

Primljeno: 25.08.2021. 11:19 h		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica:	
944-05/21-001/43	251-14-11	
Urudžbeni broj:	Prilozi:	Vrijednost:
378-21-7	1	



R 0zX2p0mbU0yHMJaLU7VkfA

BM

GRADSKO

IMOVINOM GRADA
Sektor za pravne poslove
Odjel za pravne poslove
Trg Stjepana Radića 1
10000 Zagreb

PREDMET: Očitovanje na procjenu tržišne vrijednosti nekretnine označene kao z.k.č.
3039/2712 k.o. Granešina

VEZA KLASA: 944-05/21-001/43

Vezano na procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koja iznosi 1.940.000,00 kuna, očitujemo se da smo suglasni sa istom, odnosno sa utvrđenim iznosom, te smo spremni kupoprodajnu cijenu u navedenom iznosu platiti jednokratno.

S poštovanjem,

Za Ideal građenje d.o.o.
Direktor
Darko Ročić

IDEAL GRAĐENJE
d.o.o.
ZAGREB, Miroševečka cesta 146



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-
PRAVNE POSLOVE
Služba za vrednovanje nekretnina

KLASA: 940-01/21-020/32
URBROJ: 251-19-02/011-21-2
Zagreb, 30. lipnja 2021.

ZAPISNIK

32. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva sastavljen 30. lipnja 2021. god. u sobi 108, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, Vodnikova 14.

Započeto u 13:30 sati.

Nazočni:

Za povjerenstvo:

1. Nikola Anić, zamjenik predsjednika Povjerenstva
2. Dubravko Ranilović, član Povjerenstva
3. Dubravka Petra Lubin, članica Povjerenstva

Zapisničarka: Morena Far

NOVI ELABORATI:

1. IDEAL GRAĐENJE, VRPOLJSKA 6 - (Klasa predmeta: 940-01/21-021/244) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 15/255/2021 izrađenog u travnju 2021. od tvrtke Ing ekspert d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 3039/2712 k.o. Granešina.
2. DUBRAVA - PARK - (Klasa predmeta: 940-01/21-021/289) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 34/2021 izrađenog u svibnju 2021. od stalnog sudskog vještaka Ivana Čeočića, d.i.g., za zemljište oznake z.k.č. 3039/18 k.o. Granešina.

3. PLEHANSKA ULICA - (Klasa predmeta: 940-01/21-021/297) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata izrađenog u travnju 2021. od stalnog sudskog vještaka Valentina Etera, d.i.g., za zemljište oznake z.k.č. 7116 k.o. Sesvetski Kraljevec, nf. z.k.č. 7116/2 k.o. Sesvetski Kraljevec u postupku osiguranja dokaza.
4. ADAMIĆEVA ULICA , z.k.č. 612/1 k.o. Zaprudski Otok -(Klasa predmeta: 940-01/21-021/319) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 29/333/2021 izrađenog u svibnju 2021. od tvrtke Ing ekspert d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 612/1 k.o. Zaprudski Otok.
5. M & I projekti d.o.o., Ulica Marice Barić – (Klasa predmeta: 940-01/21-021/362) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 46/360/2021 izrađenog u lipnju 2021. od tvrtke Ing ekspert d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 1472/1, 1472/2, 1476/21 i 1476/22 sve k.o. Vrapče u svrhu prodaje zemljišta.
6. Z.k.č. 4985/1 k.o. Trnje - (Klasa predmeta: 940-01/21-021/322) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata izrađenog u svibnju 2021. od stalnog sudskog vještaka Damira Kurfusta, dipl.ing.građ., za zemljište oznake z.k.č. 4985/1 k.o. Trnje, nf. z.k.č. 4985/11 k.o. Trnje.

DOPUNE ELABORATA:

1. Točka dopune: HZZO - z.k.č. 1917/68 k.o. Grad Zagreb (Klasa predmeta: 940-01/20-021/658) - davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata br. 57/525/2020 izrađene u svibnju 2021. od tvrtke Ing ekspert d.o.o. za zemljište oznake z.k.č. 1917/68 k.o. Grad Zagreb u svrhu prodaje. *(negativno mišljenje na 12./2021. sjednici)*
2. Točka dopune: ULICA IVANA KUKULJEVIĆA 7, STAN (Klasa predmeta: 940-01/21-021/4) – davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata br. TD: 22-PGZ-2020-42 izrađene u travnju 2021. od tvrtke Brlić d.o.o. za stan u Zagrebu na 2. katu, površine 95,06 m2. *(negativno mišljenje na 7./2021. sjednici)*
3. Točka dopune: ULICA KLIN (Klasa predmeta: 940-01/21-021/33) – davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata izrađene u ožujku 2021. od stalnog sudskog vještaka Dragutina Gergelya, ing.arh. za zemljište oznake z.k.č. 2599/1 k.o. Granešina u postupku potpunog izvlaštenja. *(5./2021. sjednici)*

4. Točka dopune: BRANIMIROVA, SESVETE (Klasa predmeta: 940-01/21-021/125) – davanje mišljenja o usklađenosti druge dopune procjembenog elaborata izrađene u svibnju 2021. od stalnog sudskog vještaka Tihomira Orečića, d.i.g. za nekretnine oznake zk.č. 7482/2 i z.k.č. 7482/3 obje k.o. Sesvete. (13 i 17./2021. sjednici)
5. Točka dopune: BRANIMIROVA II. ETAPA, SESVETE (Klasa predmeta: 940-01/21-021/146) - davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata br. 026/2021/VP izrađene u svibnju 2021. od stalnog sudskog vještaka Žarka Željka, dipl.ing.građ., za zemljišta oznake z.k.č. 2171/1002 i 2171/1003 obje k.o. Sesvete u postupku izvlaštenja. (negativno mišljenje na 21./2021. sjednici)
6. Točka dopune: BRANIMIROVA II. ETAPA, SESVETE (Klasa predmeta: 940-01/21-021/150) - davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata br. 027/2021/VP izrađene u svibnju 2021. od stalnog sudskog vještaka Žarka Željka, dipl.ing.građ., za zemljišta oznake z.k.č. 2171/1032 i 2171/1033 obje k.o. Sesvete u postupku izvlaštenja. (negativno mišljenje na 21./2021. sjednici)

NOVI ELABORATI: 6 kom.

DOPUNE ELABORATA: 6 kom.

Mišljenje Povjerenstva je slijedeće:

NOVI ELABORATI:

Točke 1.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Na naslovnici elaborata nije navedena svrha procjene, što nije u skladu s čl.68. st.1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Upozoravamo vještaka da u budućim elaboratima navede svrhu procjene u skladu sa Pravilnikom.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 2.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 3.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točke 4.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 5.

Povjerenstvo ne prihvaća elaborat.

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama vrijednosti nekretnina propisano je da korištene poredbene cijene svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ukoliko razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti. Vještak za dvije transakcije provodi linearno interkvalitativno izjednačenje suprotno odredbama navedenog članka (smanjuje vrijednost za 45%).

Vještak se u uvodnom dijelu zbirke kupoprodajnih cijena (točka 3.1.2.) očituje o dobivenim podacima glede koeficijenta iskoristivosti. Smatramo da usporedni podatci nisu dostatni da bi se procjenom došlo do stvarne tržišne vrijednosti nekretnine, pa tako zaključujemo da je cijena dobivena ovim elaboratom preniska.

Sukladno čl. 13. GUP-a: Na površinama trgovačkih kompleksa (K2) mogu se graditi i sve građevine poslovne namjene (K1).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 6.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

DOPUNE ELABORATA:

1. Točka dopune:

Povjerenstvo prihvaća dopunu elaborata.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

2. Točka dopune:

Povjerenstvo prihvaća dopunu elaborata.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

3. Točka dopune:

Povjerenstvo prihvaća dopunu elaborata.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

4. Točka dopune:

Povjerenstvo prihvaća drugu dopunu elaborata.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

5. Točka dopune:

Povjerenstvo ne prihvaća dopunu elaborata.

Smatramo da je ispravno utvrđena vrijednost preostalog dijela glede namjene, kategorije i cijene.

Pravilno je utvrđena naknada za gubitak prava, međutim mišljenja samo da vlasnik nije izgubio gospodarski interes preostalog dijela (površina od 3.974 m²).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

6. Točka dopune:

Povjerenstvo ne prihvaća dopunu elaborata.

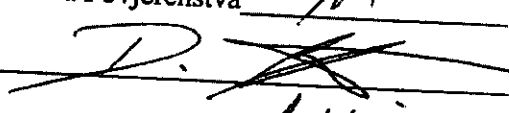
Smatramo da je ispravno utvrđena vrijednost preostalog dijela glede namjene, kategorije i cijene.

Pravilno je utvrđena naknada za gubitak prava, međutim mišljenja samo da vlasnik nije izgubio gospodarski interes preostalog dijela (površina od 2.118 m²).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Dovršeno u 14:45 sati.

Za Procjeniteljsko povjerenstvo:

1. mr. oec. Nikola Anić, ing. građ., zamjenik predsjednika Povjerenstva 
2. Dubravko Ranilović, dipl. iur., član Povjerenstva 
3. Dubravka-Petra Lubin, dipl. ing. arh., članica Povjerenstva 

ing ekspert

Ing ekspert d.o.o.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
središnji ured
Zagreb, Škrlićeva 39
tel: 01/233 7632
fax: 01/231 6570
ing-ekspert@ing-ekspert.com
www.ing-ekspert.com

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

BROJ PREDMETA: 15 / 255 / 2021

ZAGREB

RIJEKA

SPLIT

VARAŽDIN

OSIJEK



ELABORAT Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

BROJ PREDMETA 15 / 255 / 2021

KLASA 944-05/21-001/43

NEKRETNINA Zemljište zk.č.br. 3039/2712 k.o. Granešina koje odgovara k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava

SVRHA Procjena tržišne vrijednosti nekretnine radi kupnje zemljišta po legalizaciji

NARUČITELJ Grad Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb

DATUM 22.04.2021

IZRADIO Ing ekspert d.o.o., dipl. ing. građ. Žarko Željko,
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Škrličeva 39, Zagreb

**REKAPITULACIJA**

NEKRETNINA	Površina koja se procjenjuje (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Ukupno (€)	Ukupno [Kn]
Zemljište zk.č.br. 3039/2712 k.o. Granešina koje odgovara k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava	848,00	302,23	256.291,04	1.940.123,17
			Zaokruženo:	1.940.000,00

Tečaj 1 € = 7,57 kn (tečaj HNB-a na datum 22.04.2021 .)

Sadržaj

1 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	5
1.1 Položaj nekretnine.....	5
1.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	7
1.3 Katastarsko stanje.....	9
1.4 Očevid nekretnine.....	10
2 Načela za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina.....	14
2.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	14
2.1.1 Godišnji indeksni nizovi za zemljišta.....	14
2.1.1 Indeksi nekretnina.....	15
3 Procjena vrijednosti nekretnine.....	16
3.1 Procjena vrijednosti zemljišta.....	18
3.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	18
3.1.2 Analiza zbirke kupoprodajnih cijena.....	19
3.1.3 Procjena tržišne vrijednosti nekretnine.....	21
4 Rekapitulacija.....	21
5 Izjava o nepristranosti i neovisnosti.....	22
6 Prilozi.....	23

PODNOŠITELJ Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko - pravne poslove i imovinu grada, Sektor za pravne
ZAHTJEVA poslove, Odjel za pravne poslove

DATUM PODNOŠENJA Klasa: 944-05/21-001/43
ZAHTJEVA 15.3.2021.

SVRHA Procjena tržišne vrijednosti nekretnine radi kupnje zemljišta

DAN VREDNOVANJA 06.04.2021

DAN KAKVOĆE 06.04.2021

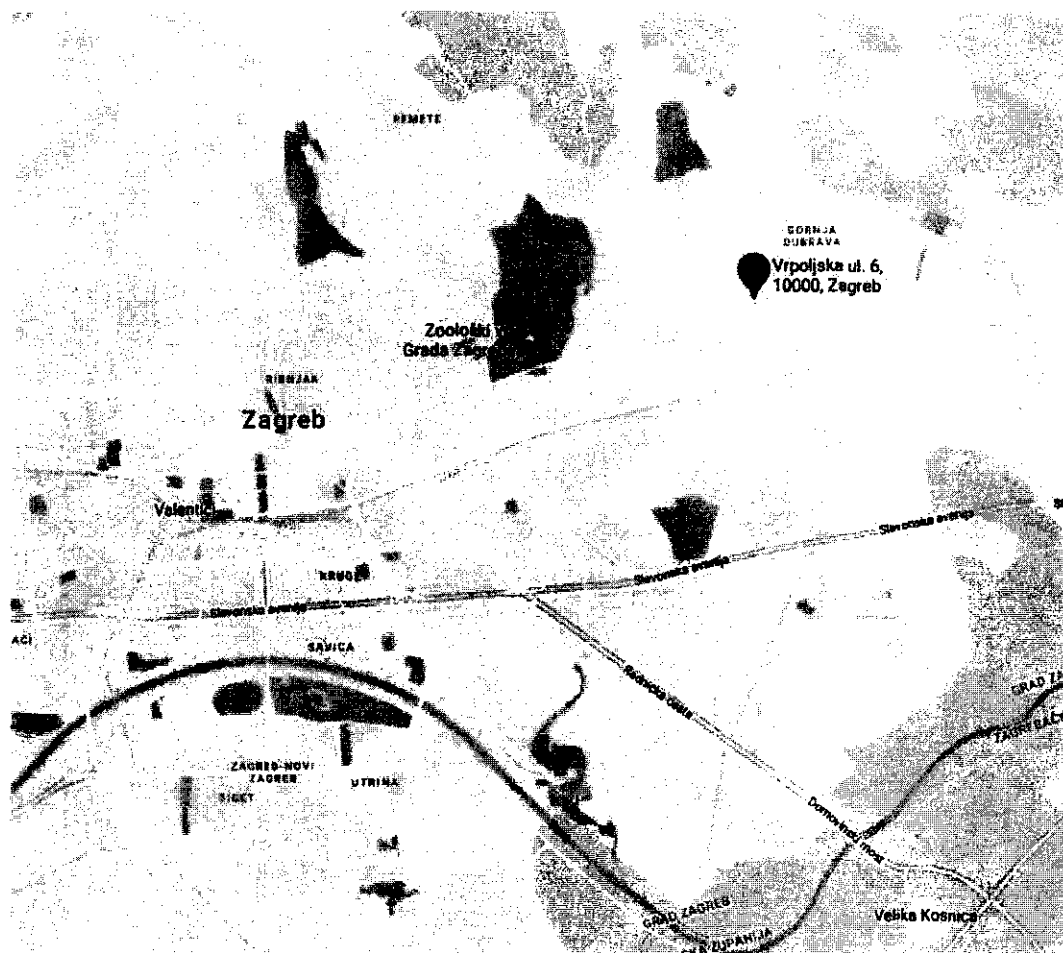
OPĆI AKTI **Građevinski propisi:**
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)
Propisi o vrednovanju:
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine (NN 59/10)
Propisi o vlasništvu:
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
Ostalo:
Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora
Važeći građevinski normativi i propisi u RH
Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007
Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr
Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"
Podaci o godišnjim indeksnim nizovima za zemljišta na području Grada Zagreba objavljeni na internetskoj stranici www.zagreb.hr/godisnji-indeksni-nizovi-za-zemljišta/159995

ISPRAVE Rješenje o utvrđenju građevne čestice, klasa: UP/I 350-05/20-005/771
Rješenje o izvedenom stanju, klasa UP/I 350-05/2013-007/8433
Nacrt izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena

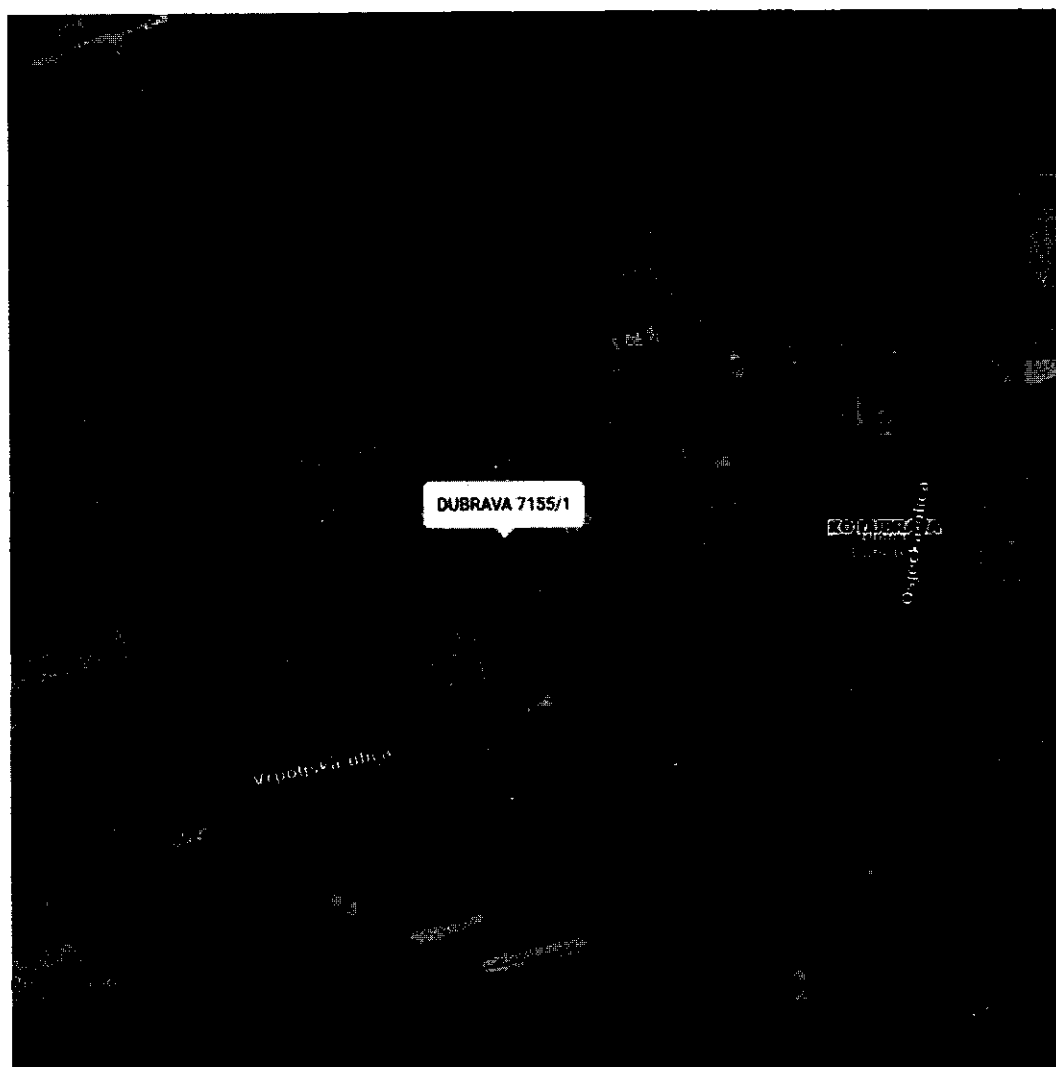
1 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

1.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Vrpoljska 6
GRADSKO POKRAJISLO	Gornja Dubrava



- prikaz lokacije u odnosu na Grad Zagreb -



- prikaz lokacije u odnosu na katastarsku općinu -

1.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

Predmet procjene predstavlja zk.č.br. 3039/2712 k.o. Granešina koja je upisana u zk.ul.br. 1742, ukupne površine 848 m². Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 20.04.2021. 23:35

Katastarska općina: 336312, GRANEŠINA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-37094/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1742

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

PRVI ODJELJAK						
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
I						
1.	3045/82	DVORIŠTE		367	1321	
		UKUPNO:		367	1321	
II						
1.	3039/342	Osječka ulica			508	
		ORANICA			508	
2.	3039/2712	KUĆA BR.4 I 6, SPREMIŠTE, SPREMIŠTE, GARAŽA I DVORIŠTE VRPOLJSKA			848	
		KUĆA BR.4 I 6			143	
		SPREMIŠTE			37	
		SPREMIŠTE			25	
		GARAŽA			30	
		DVORIŠTE			813	
		UKUPNO:			1358	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Zaprimljeno 31.12.2015. broj Z-49184/15		
2.1	Zabilježuje se da je za upis kuće br. 4 i 6 površine 143 čm, spremišta površine 37 čm, spremišta površine 25 čm i garaže površine 30 čm na zkčbr. 3039/2712 priloženo Rješenje o Izvedenom stanju 3948/2014 Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet od 21. listopada 2014. godine (Juzaa: UPI/1 350-05/2013-007/5433 ur. broj: 251-13-21/416-2014-7)	ZABILJEŽBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 335312, GRANEŠINA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1742
VIŠE ZK TIJELA

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1	
	GRAD ZAGREB	
	ZK tijelo II - 1. Vlasnički dio: 1/1	
	GRAD ZAGREB	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.04.2021.

1.3 KATASTARSKO STANJE

Predmet procjene predstavlja k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava je upisana u posjedovni list br. 7899, ukupne površine 848 m². Posjedovni list se nalazi u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 20.04.2021. 23:35

PRIDEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUBRAVA (Mbr. 335304)

Posjedovni list: 7899

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	61817894937

Podaci o katastarskim česticama

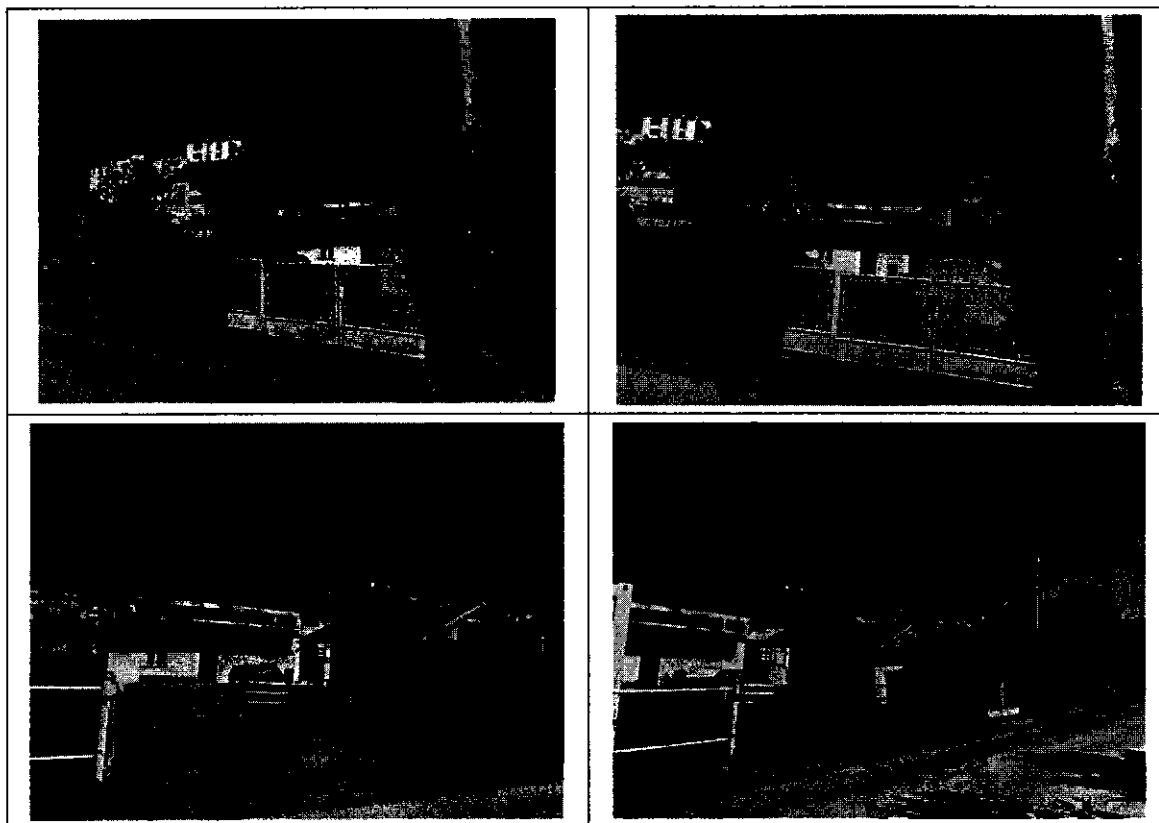
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Naiin uporabe katastarske čestice/Naiin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina / m2	Broj D.L.	Posebni pravni režiini	Primjedba
		7155/1	VRPOLJSKA ULICA	848	26		
			SPREMIŠTE	25			
			GARAŽA	30			
			SPREMIŠTE	37			
			KUĆA, Zagreb, Vrpiljska ulica 4, 6	143			
			DVORIŠTE	613			

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

1.4 OČEVID NEKRETNINE

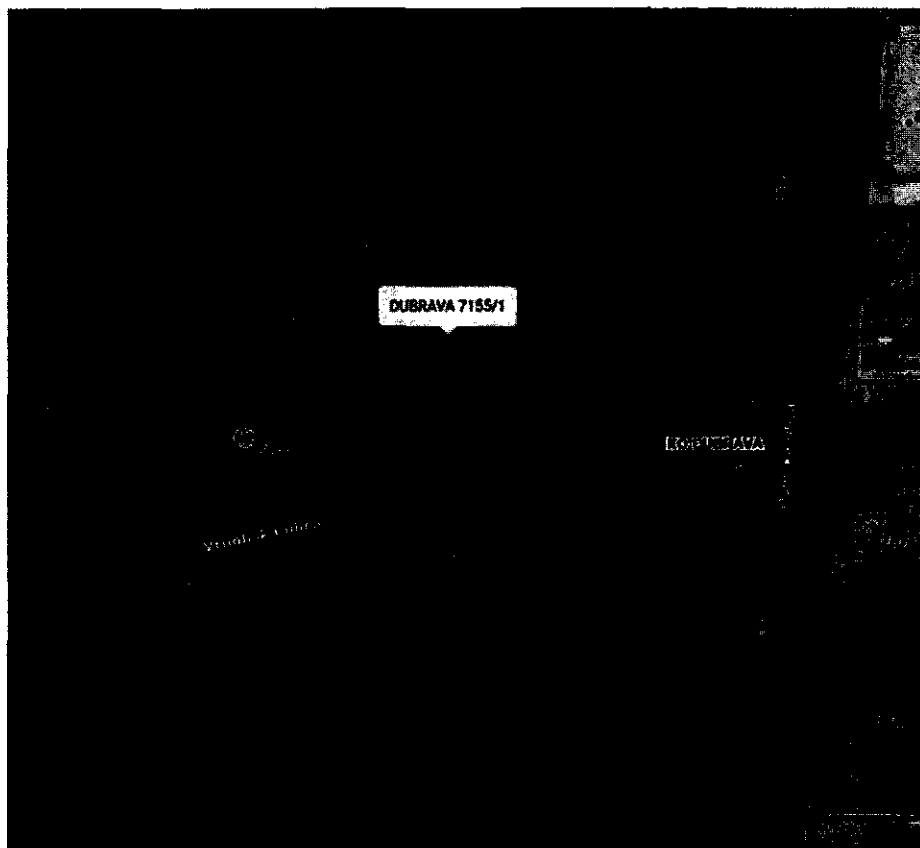
Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti je zk.č.br. 3039/2712 k.o. Granešina koji je predmet kupnje u skladu s pravomoćnim rješenjem o utvrđivanju građevne čestice KLASA: UP/I-350-05/20-005/771, URBROJ: 251-13-21-1/035-21-9 od 17. veljače 2021. kojim se određuje da građevnu postojeće stambene zgrade i tri pomoćne zgrade izgrađene na k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava, Vrpolska 6 i pravomoćnim rješenjem o izvedenom stanju KLASA: UP/I 350-05/2013-077/8433, URBROJ: 251-13-21/416-2014-7 od 21. listopada 2014. kojim se ozakonjuje stambena zgrada, pomoćna zgrada – garaža s podrumom i dvije pomoćne zgrade – spremište, izgrađene na k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava, Vrpolska 6.

Nekretnina se svrstava u 1. kategoriju zemljišta jer je vidljivo, a sve prema Rješenju o utvrđenju čestice i Rješenju o izvedenom stanju da se radi o zemljištu na kojem su izgrađene stambena zgrada i pomoćne zgrade.



Predmetna nekretnina se prema GUP-u Grada Zagreba (Odluka GUP-a Zagreb 16/2007, Izmjene GUP-a Zagreba 8/2009, Izmjene GUP-a Zagreb 7/2013, Izmjene GUP-a Zagreb 9/2016) nalazi u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu Namjena u zoni **Mješovita namjena – pretežito poslovna (oznaka M2)**
- prema kartografskom prikazu Urbana pravila u zoni **Uređenje i urbana obnova prostora mješovite gradnje (oznaka 2.8.)**



- GUP Grada Zagreba -

Za vrednovanu nekretninu određeno je Urbano pravilo 2.8. za koji u Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana stoji da se pravila o izgrađenosti definiraju iz članka 71., 74. i 76. istog. Članci 71. i 74. odluke propisuju nisku izgrađenost dok članak 76. propisuje visoku izgrađenost.

Prema Rješenju o izvedenom stanju i Rješenju o utvrđenju građevne čestice utvrđeno da je stvarni koeficijent iskoristivosti vrednovanog zemljišta 0,42.

Međutim, ako se pogleda namjena zemljišta (mješovita namjena – pretežito stambena (M2)), cjenovni blok, plan približnih vrijednosti, kupoprodaje zemljišta u neposrednoj blizini (preko eNekretnina), te okolna izgrađenost vidljivo je da je moguća visoka izgradnja.

Prema čl. 11 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici, a to je 3,0.

Iz tog razloga se uzimaju uvjeti izgradnje prema čl. 76. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana.

STANJE KATASTARSKE ČESTICE	
UVJETI GRADNJE (prema važećim dokumentima prostornog uređenja)	
Izvor podataka	GUP-u Grada Zagreba (Odluka GUP-a Zagreb 16/2007, Izmjene GUP-a Zagreba 8/2009, Izmjene GUP-a Zagreb 7/2013, Izmjene GUP-a Zagreb 9/2016)
Mogućnost gradnje	Da
Kategorija zemljišta	1.
Namjena	Mješovita namjena – pretežito poslovna (oznaka M2)
Urbana pravila	Uređenje i urbana obnova prostora mješovite gradnje (oznaka 2.8.)
POSREDOVANJE U PROMETU I ISKORISTIVOSTI – čl. 76. Odluke o donošenju GUP-a Grad Zagreb	
Koeficijent iskoristivosti građevne čestice nadzemno	3,0
Izgrađenost čestice	izgrađenost građevne čestice je do 50%
Najmanja površina građevne čestice	-
Broj nadzemnih etaža	-
PRAVA I TERETI (prema važećim dokumentima prostornog uređenja)	
Prava i tereti	-
Zona komunalnog doprinosa	-

STANJE KATASTARSKE ČESTICE	OKOLNO ZEMLJIŠTE
VRIJEME ČEKANJA (do početka građevinskog ili nekog drugog korištenja)	
Vrijeme čekanja	-
KAKVOĆA I STVARNA SVOJSTVA KATASTARSKE ČESTICE	
Kategorija tla	-
Pogodnost za građenje	-
Nosivost temeljnog tla	-
Onečišćenje tla	-
Utjecaj okoliša	-
Mogućnost stvarnog korištenja i iskoristivosti	-
POLOŽAJNA OBILJEŽJA KATASTARSKE ČESTICE	
Prometna dostupnost	Vrlo dobro
Udaljenost od centra grada	Dobro
Blizina javnog prometa	Vrlo dobro
Parking	Vrlo dobro
Blizina gradskih okupljališta	Dobro
Blizina povijesnih i kulturnih znamenitosti grada	Dobro
Estetsko oblikovanje ambijenta	Dobro
Uređenost urbane infrastrukture	Dobro
PROSJEČNO	Dobro

2 NAČELA ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

2.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Od strane Grada Zagreba su objavljeni godišnji indeksni nizovi za zemljišta na temelju kojih je potrebno vršiti procjenu tržišne vrijednosti zemljišta na području Grada Zagreba. Više o tome je prikazano u nastavku:

2.1.1 GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA

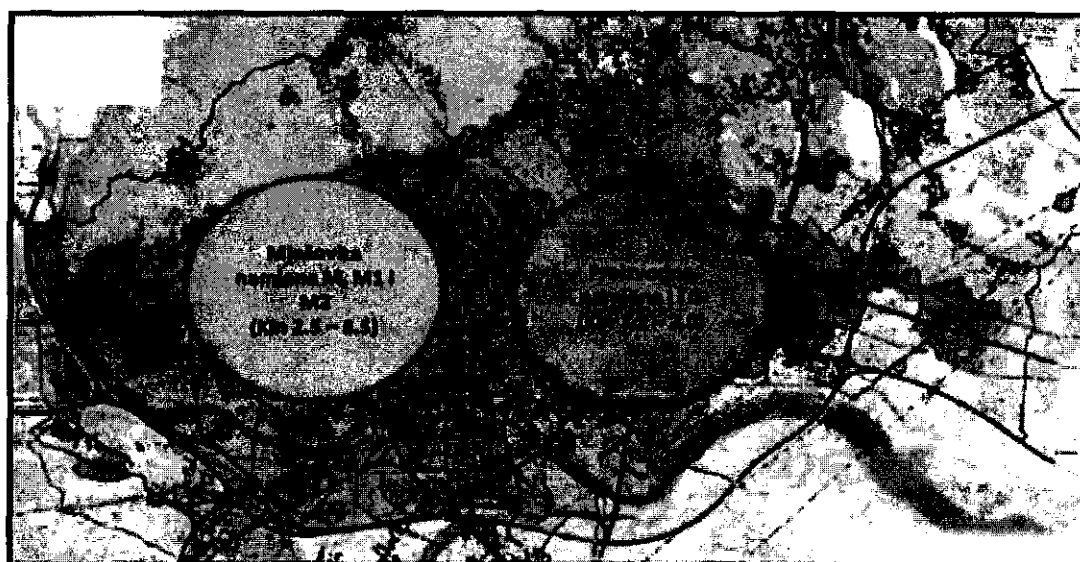
Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je na 26. sjednici održanoj 9. srpnja 2020. prihvatilo godišnje indeksne za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2019.

Prema definiciji iz odredbe st. 1. podst. 8. članka 4. Zakona Indeksni nizovi 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. Obuhvaćeno razdoblje u smislu odredbe čl. 4. st. 1. podst. 10. i 11. Zakona odnosi se na godišnje razdoblje, a sukladno odredbi čl. 26. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) indeksni nizovi izvode se osobito za cijene zemljišta, cijene stanova kao posebnih dijelova nekretnine i cijene obiteljskih kuća. Kao bazno razdoblje s indeksnim brojem 100 odabrana je godina 2015. budući je tako određeno i za indekse cijena stambenih nekretnina koje vodi Državni zavod za statistiku. (čl. 4. st. 1. podst. 8. Zakona).

Uzorkovanje je provedeno prema namjeni zemljišta, a unutar građevinskih područja provedeno je prema vrsti i mjeri građevinskog korištenja. Još jedan od kriterija za uzorkovanje je bio širi položaj odnosno područja koja obuhvaćaju više cjenovnih blokova s dovoljno usporedivim obilježjima. Konačno, kao kriterij za uzorkovanje korišten je i dovoljan broj raspoloživih podataka tj. kupoprodajnih cijena prikladnih nekretnina u razdoblju od godine 2012. do 2019. Indeksni brojevi izračunati su od godine 2012. do 2019. budući su poredbeni podatci iz tog razdoblja raspoloživi u eNekretninama, premda nisu svi evaluirani.

2.1.1 INDEKSI NEKRETNINA

TABELA III			
GODIŠNJI INDEKSNÍ NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PPGZ I GUPA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2019.			
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Mješovita namjena (M, M1, M2)	Prostorno namjena (G)	Prostorno namjena (S)
Mjerna građevinskog korištenja (Kin):	2.5 - 3.5	1.2 - 2.0	N/A
Kategorije:	1 - 3	1 - 3	N/A
Godina:	2019.	120.1	117.9
	2018.	118.4	117.0
	2017.	123.9	121.2
	2016.	100.3	100.0
	2015.	100.0	100.0
	2014.	95.7	100.0
	2013.	93.8	101.0
	2012.	100.0	100.0
OZNAKA NIZA	III-1	III-2	III-3



3 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na očevidu. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Građevinski propisi:

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

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

Ostalo:

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priloženje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priloženje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

Podaci o godišnjim indeksnim nizovima za zemljišta na području Grada Zagreba objavljeni na internetskoj stranici www.zagreb.hr/godisnji-indeksni-nizovi-za-zemljista/159995

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama koje vode jedinice lokalne samouprave, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

U slučaju izvlaštenja, iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.

3.1.2 ANALIZA ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Najprije je potrebno utvrditi koje nekretnine nisu usporedive s predmetnom nekretninom.

S obzirom da je u Zbirci kupoprodajnih cijena dostavljeno samo 7 kupoprodaja, te s obzirom da nema niti jedna nekretnina koeficijenta iskoristivosti kao vrednovana, te da nema dovoljan broj kupoprodaja 1. kategorije zemljišta za daljnji proračun se ostavljaju sve kupoprodaje, a koje je potrebno međuvremenski, interkvalitativno i prema kategoriji zemljišta izjednačiti. Prilikom procjene tržišne vrijednosti u obzir će biti uzet i plan približnih vrijednosti, a sve na način kako je prikazano u nastavku:

- 1) U međuvremenskom izjednačenju izvršena je korekcija cijena radi proteka vremena, na temelju Godišnjih indeksnih nizova za zemljišta na području Grada Zagreba objavljen na službenim stranicama Grada Zagreb 15.07.2020. Pritom je korišten posljednji objavljeni indeks, za 2019. godinu, koji iznosi 120,10.
- 2) U interkvalitativnom izjednačenju sve kupoprodaje su preračunate na koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine, odnosno na $ki=3,0$. S obzirom da je predmetna nekretnina usmjerena na stvaranje prihoda – mješovita namjena – pretežito poslovna, oznaka M2, cijene su preračunate linearno.
- 3) U izjednačenju prema kategoriji zemljišta sve kupoprodaje su preračunate na kategoriju predmetne nekretnine prema Prilogu 4. Pravilnika. Uzimajući u obzir da se radi o mješovitoj namjeni – pretežito poslovnoj, smatra se da je vrijednost druge kategorije zemljišta u iznosu od 65 % prve kategorije. Kupoprodaje zemljišta druge kategorije preračunate su na prvu kategoriju množenjem s faktorom $100/65=1,54$.
- 4) U isključivanju kupoprodaja u odstupanju od ± 30 % isključene su sve one kupoprodaje koje su veće (broj 1) ili manje (broj 2) od prosjeka za navedeni iznos.
- 5) U statističkoj obradi izračunat je prosjek preostalih kupoprodaja.

1	5094/19	DUBRAVA	GRIŽANSKA JUG	M1	216,47	16.04.2019.	120,10	216,47	1,20	2,50	541,18	1.	1,00	541,18	541,18	67,86		
2	8055/1	DUBRAVA	DONJA DUBRAVA	M2	132,53	04.06.2018.	116,80	136,27	2,00	1,50	204,41	1.	1,00	204,41	204,41	-36,59		
3	8054/3	DUBRAVA	DONJA DUBRAVA	M2	112,60	04.06.2018.	116,80	115,78	2,00	1,50	173,67	2.	1,54	267,45	267,45	-17,04	267,45	-11,51
4	8054/1	DUBRAVA	DONJA DUBRAVA	M2	112,60	04.06.2018.	116,80	115,78	2,00	1,50	173,67	2.	1,54	267,45	267,45	-17,04	267,45	-11,51
5	8055/1, 8055/2	DUBRAVA	DONJA DUBRAVA	M2	142,76	17.01.2019.	120,10	142,76	2,00	1,50	214,14	2.	1,54	329,78	329,78	2,29	329,78	9,11
6	8054/1	DUBRAVA	DONJA DUBRAVA	M2	139,93	17.01.2019.	120,10	139,93	2,00	1,50	209,90	2.	1,54	323,24	323,24	0,26	323,24	6,95
7	8054/3	DUBRAVA	DONJA DUBRAVA	M2	139,93	17.01.2019.	120,10	139,93	2,00	1,50	209,90	2.	1,54	323,24	323,24	0,26	323,24	6,95
UKUPNO SPOREDOVIH NEKRETNOSTI:														322,39			302,23	

3.1.3 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine, prema članku 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

U ovom elaboratu primijenjena je poredbena metoda, te je na temelju analize zbirke kupoprodajnih cijena utvrđena sljedeća vrijednost:

NEKRETNINA	Površina koja se procjenjuje [m ²]	Jedinična cijena [€/m ²]	Ukupno [€]
Zemljište zk.č.br. 3039/2712 k.o. Granešina koje odgovara k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava	848,00	302,23	256.291,04

4 REKAPITULACIJA

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine. Tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

NEKRETNINA	Površina koja se procjenjuje [m ²]	Jedinična cijena [€/m ²]	Ukupno [€]	Ukupno [kn]
Zemljište zk.č.br. 3039/2712 k.o. Granešina koje odgovara k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava	848,00	302,23	256.291,04	1.940.123,17
			Zaokruženo:	1.940.000,00

Tečaj 1 € = 7,57 kn (tečaj HNB-a na datum 22.04.2021 .)

Procijenjena tržišna vrijednost predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a (ovisno o poreznom statusu kupca i prodavatelja).

5 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u preslike dokumentacije priležeće zahtjevu za izradu Vještačkog nalaza, a koji se nalaze u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podatci za izradu ove procjene, a koji su dobiveni od strane naručitelja, te vještak ne jamči, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 3 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 22.04.2021 . godine

Izradio:

Ing ekspert d.o.o., dipl. ing. građ. Žarko Željko,
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina,
Škričeva 39, Zagreb



6 PRILOZI

- 1) Zahtjev za izradu procjene, klasa 944-05/21-001/43
- 2) Rješenje o utvrđenju građevne čestice, klasa: UP/I 350-05/20-005/771
- 3) Rješenje o izvedenom stanju, klasa UP/I 350-05/2013-007/8433
- 4) Zahtjev za zbirku kupoprodajnih cijena
- 5) Zbirka kupoprodajnih cijena, klasa 940-01/21-030/317 (neoriginalna)
- 6) Rješenje sudskog vještaka



**REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM GRADA
Sektor za pravne poslove
Odjel za pravne poslove
Trg Stjepana Radića 1**

KLASA: 944-05/21-001/43
URBROJ: 251-14-11/010-21-2
Zagreb, 15. ožujka 2021.

Ing ekspert
ZAPRIMLJENO

18 -03- 2021

UR. BROJ.....

ING EKSPERT d.o.o.

Zagreb, Škrlečeva 39

PREDMET: IDEAL GRAĐENJE d.o.o.

kupnja zemljišta po legalizaciji

- izrada procjembenog elaborata za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

U Gradskom uredu za upravljanje imovinom Grada, Sektoru za pravne poslove, Odjelu za pravne poslove, zaprimili smo zahtjev društva IDEAL GRAĐENJE, za kupnju zemljišta označenog kao z.k.č.br. 3039/2712 k.o. Granešina u skladu s pravomoćnim rješenjem o utvrđivanju građevne čestice KLASA: UP/I-350-05/20-005/771, URBROJ: 251-13-21-1/035-21-9 od 17. veljače 2021. kojim se određuje da građevnu postojeće stambene zgrade i tri pomoćne zgrade izgrađene na k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava, Vrpoljska 6 i pravomoćnim rješenjem o izvedenom stanju KLASA: UP/I 350-05/2013-007/8433, URBROJ: 251-13-21/416-2014-7 od 21. listopada 2014. kojim se ozakonjuje stambena zgrada, pomoćna zgrada – garaža s podrumom i dvije pomoćne zgrade – spremišta, izgrađene na k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava, Vrpoljska 6.

U prilogu dostavljamo izvadak iz zemljišne knjige za z.k.č.br. 3039/2712 k.o. Granešina, pravomoćno rješenje o izvedenom stanju i pravomoćno rješenje o utvrđivanju građevne čestice, te molimo da sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, odnosno Odluci o građevinskom zemljištu, izradite procjembeni elaborat o procjeni tržišne vrijednosti prednje navedenog zemljišta. Molimo da za potrebe Procjeniteljskog povjerenstva elaborat dostavite i u digitalnom obliku (pdf format).

Kontakt osoba: Berislav Miškić, tel. 6101 066, e-mail: Berislav.Miskic@zagreb.hr

S poštovanjem,

Prilog: kao u tekstu

Na znanje: Odjel za financijske poslove
n/r Sanje Marojević



PROCEDNIK

Zlatko Makar, dipl. iur.

U Zagrebu, 17.2.2021.



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

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

KLASA: UP/I-350-05/20-005/771
URBROJ: 251-13-21-1/035-21-9
Zagreb, 17.02.2021.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje, na temelju čl. 113., st.5. Zakona o općem upravnom postupku (NN47/09) i čl. 117. st.2. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br.153/13, 65/17, 114/18, 39/19), povodom žalbe društva IDEAL GRAĐENJE d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Miroševička cesta 146, izjavljene protiv rješenja Klasa: UP/I-350-05/20-005/771, Urbroj: 251-13-21-1/035-21-4 od 27.1.2021., kojim je odbačen zahtjev žalitelja za izdavanjem rješenja o utvrđivanju građevne čestice za postojeće zgrade, izgrađene na k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava, Zagrebu, donosi

RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE

Rješenje Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za prostorno uređenje, Središnjeg odsjeka za prostorno uređenje Klasa: UP/I-350-05/20-005/771, Urbroj: 251-13-21-1/035-21-4 od 27.1.2021., zamjenjuje se novim rješenjem koje glasi:

Određuje se da građevnu česticu postojeće stambene zgrade i tri pomoćne zgrade izgrađenih na k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava, u Zagrebu, Vrpoljska 6, čini postojeća k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava, čiji su oblik i veličina prikazani na izvodu iz katastarskog plana OSS Evidencijski broj: 721664/2020, od 18.12.2020., izrađenom po ovlaštenom inženjeru geodezije Fabijanu Vrgoču, mag.ing.geod.et geoinf., Vještačenje Bajilo d.o.o., Zagreb, a koji čini sastavni dio ovog rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za prostorno uređenje, Središnjeg odsjeka za prostorno uređenje Klasa: UP/I-350-05/20-005/771, Urbroj: 251-13-21-1/035-21-4 od 27.1.2021., odbačen je zahtjev društva IDEAL GRAĐENJE d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu,

 GRAD ZAGREB	Digitally signed by: BRANKA FILAJDIĆ 108 Date: 17-velj-2021 13:47:17 	IDN: CN=GRAD ZAGREB 2.5.4.97=#130D4852363138 L=ZAGREB S=FIJAJDIĆ G=BRANKA CN=BRANKA FILAJDIĆ SN=HR94243436034.1.25
	52. BILJEŠKA: IZVODIŠTA IMA NA UVIN 5.3.2021 13h	

Miroševska cesta 146, za izdavanjem rješenja o utvrđivanju građevne čestice za postojeću stambenu zgradu i tri pomoćne zgrade na k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava, budući da podnositelj zahtjeva u dodijeljenom roku a niti do dana donošenja naznačenog rješenja nije dopunio zahtjev odnosno dostavio nedostajuću dokumentaciju traženu zaključkom Klasa: UP/I-350-05/20-005/771, Urbroj: 251-13-21-1/035-20-2 od 16.12.2020. Protiv predmetnog rješenja podnositelj zahtjeva dana 1.2.2021.izjavljuje žalbu u privitku koje dostavlja zaključkom traženu dokumentaciju.

Postupajući u smislu članka 113. st.1. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine br.47/09) ovo je upravno tijelo utvrdilo da je žalba dopuštena, pravovremena i izjavljena od ovlaštene osobe te je, imajući u vidu jedinstvenost upravnog postupka kao i činjenicu da je žalitelj uz žalbu dostavio dokumentaciju traženu zaključkom nadležnog tijela, postupajući sukladno čl.113.st.2. Zakona o općem upravnom postupku, ocijenilo žalbu osnovanom, te u žalbenom postupku utvrdilo slijedeće:

Podnositelj zahtjeva je u žalbenom roku priložio slijedeće isprave i dokumentaciju:

- dokaz pravnog interesa za pokretanje postupka izdavanja rješenja o utvrđivanju građevne čestice sukladno odredbi članka 158.st.2. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13,65/17,114/18, 39/19, 98/19), zaključak klasa: 940-01/21-03/25, urbroj: 251-03-02-21-2, od 27.1.2021., kojim gradonačelnik Grada Zagreba daje suglasnost na prijedlog oblika i veličine građevne čestice za postojeće zgrade izgrađene na k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava.

- dokaz legalnosti svih građevina na dijelu katastarske čestice, od kojeg se predlaže određivanje građevne čestice;

- izvod iz katastarskog plana Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba na kojem je prikazan prijedlog oblika i veličine građevne čestice, s ucrtanim izvedenim zgradama na izvodu iz katastarskog plana, izrađen po ovlaštenom inženjeru Fabijanu Vrgoču, mag.ing.geod.et geoinf., Vještačenje Bajilo d.o.o., Zagreb

Osim navedenog, dostavljeno je i rješenje o izvedenom stanju izdanom od ovog Ureda, Odjela za prostorno uređenje, Trećeg područnog odsjeka za prostorno uređenje, KLASA: UP/I-350-05/2013-007/8433, URBROJ: 251-13-21/416-2014-7, od 21.10.2014., pravomoćno s danom 17.12.2014. kao dokaz da su izvedene zgrade postojeće.

Odredbom čl. 159. St. 1. Zakona o prostornom uređenju propisano je da se građevna čestica određuje u skladu s prostornim planom, a ako to nije moguće tada u skladu s pravilima struke, vodeći računa da se građevna čestica utvrdi tako da oblikom i veličinom omogućava redovitu uporabu građevine.

Prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba, br. 12/16-pročišćeni tekst), koja važi na dan podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja o utvrđivanju građevne čestice, predmetna novoformirana građevna čestica nalazi se prema kartografskom prikazu "Korištenje i namjena prostora" u zoni mješovite – pretežito poslovne namjene (planska oznaka M2), a prema kartografskom prikazu „Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, Urbana pravila“ unutar zone za koju se primjenjuje urbano pravilo „Uređenje i urbana obnova prostora mješovite gradnje“ (planska oznaka 2.8.).

Prema prijedlogu formiranja građevne čestice, građevna čestica (površine P=cca 848

m²) formira se od postojeće k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava.

Očevidom na terenu (zapisnik od 11.2.2021.) utvrđeno je da su na predmetnoj lokaciji zatečene stambena zgrada i tri pomoćne zgrade, koje imaju pristup s Vrpoljske ulice, te su izvedene prema projektnoj dokumentaciji kojom su ozakonjene, a koja prileži spisu.

Nadalje, u provedenom postupku, uvidom u ZK uložak 1742 k.o. Granešina, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, utvrđeno je da je zemljišnoknjižna čestica k.č.br. 3039/2712 k.o. Granešina, a koja odgovara katastarskoj čestici k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava, u vlasništvu Grada Zagreba, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb. Vezano za izneseno, za istaknuti je da spisu prileži suglasnost zemljišnoknjižnog vlasnika na predmetni prijedlog oblika i veličine građevne čestice.

Takoder, odredbom članka 113.st.5 Zakona o općem upravnom postupku propisano je da će prvostupanjsko tijelo kad ocijeni da je žalba osnovana u cijelosti ili djelomično, zamijeniti pobijano rješenje novim ako se ne dira u prava trećih osoba.

S obzirom na izneseno, a imajući u vidu činjenicu da je podnositelj zahtjeva u postupku po žalbi dostavio nedostajuću dokumentaciju, kao i da je ovo upravno tijelo u cilju potpunog i pravilnog utvrđenja činjeničnog stanja provelo određene procesne radnje te utvrdilo da su se ispunili zakonski uvjeti za utvrđenjem građevne čestice u predmetnoj upravnoj stvari, valjalo primjenom članka 113.st.5. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine br.47/09), donijeti odluku kao u izreci.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana primitka rješenja.

Žalba se predaje u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ovom upravnom tijelu, uz upravnu pristojbu od 50,00 kn po T.br. 3. st.2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine br.8/17,37/17,129/17,18/19,97/19,128/19) temeljem Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 115/16).

Voditeljica odjela
Branka Filajdić, dipl.ing.građ.

Dostaviti:

1. ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte:
 - IDEAL GRAĐENJE d.o.o., Zagreb Miroševčka cesta 146
 - Grad Zagreb, Gradski ured za upravljanje imovinom grada, ovdje
2. ovjereni ispis elektroničke isprave: u spis predmeta, ovdje

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 18.12.2020.

OSS evidencijski broj: 721664/2020

Novoformirana građevna
čestica A sastoji se od cijele
k.č. 7155/1 površine cca
848m².

K. a. DUBRAVA
k.č.br. 7155 I

Prijedlog utvrđivanja građevne čestice IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvor: mjerilo 1:1000

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADA,
GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET
Odjel za prostorno uređenje

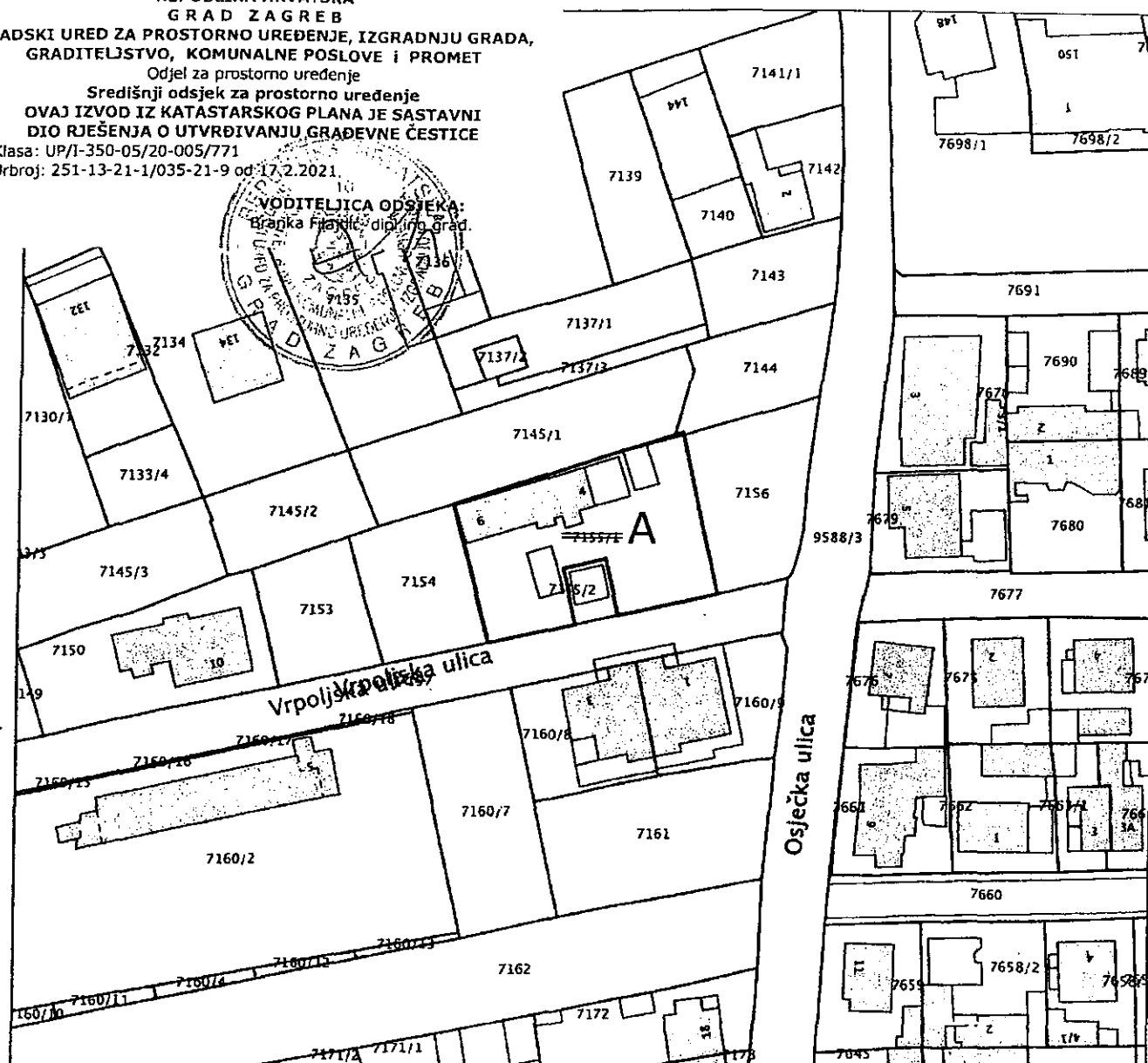
Središnji odsjek za prostorno uređenje

OVAJ IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA JE SASTAVNI
DIO RJEŠENJA O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE

Klasa: UP/I-350-05/20-005/771

Urbroj: 251-13-21-1/035-21-9 od 17.2.2021

VODITELJICA ODSJEKA:
Branka Filadit, diplomirani grad



Upravna pristojba prema tar.br. 44 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarif upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17) u iznosu od 15,00 kuna naplaćena je elektroničkim putem. Upravna pristojba prema tar.br.1 ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 565711687facad

He has been the first to design a "cognitive model" for a computer program that simulates the way a human expert would solve a problem. The program is called "The Geometry Tutor" and it is designed to help students learn geometry. It is a computer program that simulates the way a human expert would solve a problem. The program is called "The Geometry Tutor" and it is designed to help students learn geometry.

Fabjan Vrgoč
mag.ing.geod. g. geod.
ovlašten inženjer geodezije
VJESTAČENJE BAILO d.o.o.
Zagreb

Geo 1502



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET
Odjel za prostorno uređenje
Treći područni odsjek za prostorno uređenje
Ulica Dubrava 49, Zagreb

Ovo rješenje je postalo

pravomoćno 17.11.2014.

Zagreb, 04.03.2015.

UPRNIK SAJETA
KREKA PERUAN, D.K.

Klasa: UP/I 350-05/2013-007/8433

Urbroj: 251-13-21/416-2014-7

Zagreb, 21.10.2014.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Treći područni odsjek za prostorno uređenje, na temelju čl. 8. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12), po zahtjevu Matija Bošnjak, Zagreb, Dubrava 228, (OIB: 03420827701), za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, donosi

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

3948/2014

I Ozakonjuje se stambena zgrada, pomoćna zgrada – garaža s podrumom i dvije pomoćne zgrade – spremišta, izgrađene bez akta kojim se odobrava građenje, na k.č.br. 7155/1, k.o. Dubrava, u Zagrebu, Vrpoljska 6, sljedećih prostornih pokazatelja:

A/ STAMBENA ZGRADA

- namjena zgrade: stambena zgrada
- stupanj dovršenosti zgrade: završena zgrada
- smještaj na katastarskoj čestici: slobodnostojeća zgrada
- zahtjevnost zgrade: manje zahtjevna zgrada, čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m². Građevinska bruto površina zgrade iznosi 280,13 m².
- visina zgrade: ukupna visina zgrade iznosi 7,15 m, mjereno od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena)
- broj i vrsta etaža: zgrada ima dvije etaže - prizemlje i kat (P+1K)
- broj i vrsta funkcionalnih jedinica: dvije stambene jedinice
- oblik krova: dvostrešni krov,

B/ POMOĆNA ZGRADA-GARAŽA S PODRUMOM

Sl. Bilježnik

12.00.2014. DAW na UVIN

5.3.2021.

Bm

- namjena zgrade: pomoćna zgrada-garaža s podrumom
- stupanj dovršenosti zgrade: završena zgrada
- smještaj na katastarskoj čestici: slobodnostojeća zgrada
- zahtjevnost zgrade: jednostavna zgrada, čija građevinska (bruto) površina nije veća od 100 m². Građevinska bruto površina zgrade iznosi 37,94 m².
- visina zgrade: ukupna visina zgrade iznosi 3,80 m, mjereno od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena)
- broj i vrsta etaža: zgrada ima dvije etaže – podrum, prizemlje (Po,P)
- oblik krova: dvostrešni krov;

C/ POMOĆNA ZGRADA - SPREMIŠTE

- namjena zgrade: pomoćna zgrada – spremište
- stupanj dovršenosti zgrade: završena zgrada
- smještaj na katastarskoj čestici: slobodnostojeća zgrada
- zahtjevnost zgrade: pomoćna zgrada u funkciji osnovne zgrade, koja ima jednu etažu i čija tlocrtna površina nije veća od 50 m². Građevinska (bruto) površina zgrade iznosi 15,06 m².
- visina zgrade: ukupna visina zgrade iznosi 3,55 m, mjereno od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova
- broj i vrsta etaža: zgrada ima jednu etažu - prizemlje (P)
- oblik krova: jednostrešni krov;

D/ POMOĆNA ZGRADA - SPREMIŠTE

- namjena zgrade: pomoćna zgrada – spremište
- stupanj dovršenosti zgrade: završena zgrada
- smještaj na katastarskoj čestici: poluugrađena zgrada
- zahtjevnost zgrade: pomoćna zgrada u funkciji osnovne zgrade, koja ima jednu etažu i čija tlocrtna površina nije veća od 50 m². Građevinska (bruto) površina zgrade iznosi 26,63 m².
- visina zgrade: ukupna visina zgrade iznosi 3,20 m, mjereno od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova
- broj i vrsta etaža: zgrada ima jednu etažu - prizemlje (P)
- oblik krova: jednostrešni krov;

a u svemu kao u geodetskom snimku oznake 163/2013, od 07.05.2013., izrađenom po ovlaštenom inženjeru geodezije, Franjo Heged, ing. geod. iz "VJEŠTAČENJE BAJILO" d.o.o., Zagreb, Vučanska 8, i snimci izvedenog stanja, broj TD 41/2013 od lipnja 2013. izrađenoj po ovlaštenom arhitektu; Vladimir Ževrnja, dipl.ing.arh., iz „FIKCIJA“ d.o.o., Nova cesta 158, Zagreb, koji čine sastavni dio ovog rješenja.

Predmet ozakonjenja je stambena zgrada, pomoćna zgrada – garaža s podrumom i dvije pomoćne zgrade– spremišta izgrađene bez akta kojim se odobrava građenje, na k.č.br. 7155/1, k.o. Dubrava, u Zagrebu, Vrpoljska 6.,

II Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevine, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

III Ovo rješenje nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradama za koje se donosi i zemljište na kojem su zgrade izgrađene.

IV Zgrade za koje se donosi ovo rješenje mogu se sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati, priključiti na komunalne vodne građevine, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu, za obavljanje djelatnosti u istima može se izdati rješenje prema posebnom zakonu.

V Po pravomoćnosti ovog rješenja, za zgrade iz toč. I ove izreke, može se podnijeti zahtjev za utvrđivanje građevne čestice.

VI Matija Bošnjak, Zagreb, Vrpoljska 6, iz toč. I ove izreke, dužan je po izvršnosti ovog rješenja, platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu sa posebnim propisima.

O b r a z l o ž e n j e

Matija Bošnjak, Zagreb, Vrpoljska 6, podnio je dana 24.06.2013. zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za stambenu zgradu, pomoćnu zgradu – garaža s podrumom i dvije pomoćne zgrade– spremišta izgrađene bez akta kojim se odobrava građenje, na k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava, u Zagrebu, Vrpoljska 6.,

Zahtjev je osnovan.

Izvadak iz posjedovnog lista broj 7899, k.o. Dubrava prileži spisu.

Povodom podnesenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Predlagatelj je uz predmetni zahtjev, odnosno u tijeku ovog upravnog postupka, priložio isprave i dokumentaciju propisanu odredbom čl. 12. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama:

- tri primjerka geodetskog snimka oznake 163/2013, od 07.05.2013., izrađenom po ovlaštenom inženjeru geodezije, Franjo Heged, ing. geod. iz "VJEŠTAČENJE BAJILO" d.o.o., Zagreb, Vučanska 8,

- tri primjerka snimke izvedenog stanja broj TD 41/2013 od lipnja 2013. izrađenoj po ovlaštenom arhitektu, Vladimir Ževrnja, dipl.ing.arh., iz „FIKCIJA“ d.o.o., Nova cesta 158, Zagreb,

Prema dostavljenoj dokumentaciji predmetne zgrade predstavljaju u smislu čl.2 st.1./2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, nezakonito izgrađene zgrade, jer su izgrađene bez akta kojim se odobrava građenje, do okončanja aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21. lipnja 2011.

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu Državne geodetske uprave utvrđeno je da su predmetne zgrade evidentirane na temelju aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21. lipnja 2011., te je suglasno odredbi čl. 16. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, napravljen njegov ispis koji zajedno sa službenom bilješkom prileži spisu predmeta.

Također je utvrđeno da se zgrade ne nalaze na površinama, koridorima ili područjima na kojima je odredbom čl. 6. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama isključena mogućnost ozakonjenja.

Predmetna zgrada izgrađena je unutar građevinskog područja, gdje se primjenjuje Odluka o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 08/09, 7/13). Prema Odluci o donošenju navedenog Plana, predmetna zgrada nalazi se u zoni mješovite namjene – pretežito poslovne (M2), u području za koje je propisano urbano pravilo Uređenje i urbana obnova prostora mješovite gradnje (oznaka 2.8), gdje se primjenjuje čl. 71. GUP-a, kojim je propisano uređenje i obnova prostora individualne gradnje za područje Dubrave.

U tijeku postupka utvrđeno je da predmetne zgrade nisu izgrađene u skladu s važećom prostorno planskom dokumentacijom, Generalnim urbanističkim planom Grada Zagreba, obzirom da je detaljnim pravilima u zoni stambene i mješovite namjene navedene iznimke urbanog pravila (čl. 71.), propisana gradnja pomoćne građevine iza građevnog pravca glavne građevine. Također propisana je gradnja samo jedne pomoćne građevine na čestici. Iz priložene dokumentacije vidljivo je da je pomoćna zgrada izgrađena ispred građevnog pravca glavne građevine, a na čestici se nalaze tri pomoćne zgrade čime je odstupljeno od navedenog pravila.

Međutim, ozakonjenje predmetne izgradnje omogućeno je odredbom čl. 5 st. 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, kojim je propisano da se nezakonito izgrađena zgrada može, protivno prostornom planu, ozakoniti ako njezino ozakonjenje nije isključeno čl. 6 istog Zakona, te ako ima najviše tri etaže više od kojih je treća potkrovlje prema Odluci o broju etaža (Sl. gl. Grada Zagreba 14/12), koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi, a koju je donijela Gradska skupština Grada Zagreba, na 44. sjednici, 25.10.2012., kao predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i očevitom s lica mjesta utvrđeno je da je stanje prikazano u arhitektonskoj snimci izvedenog stanja skladu s izvedenim stanjem zgrade.

Temeljem odredbe čl. 25. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, plaćena je naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru prema rješenju o naknadi Klasa: UP/I-363-02/2014-019/14698, Ur. broj: 251-13-32/103-2014-2-FB, od 12.06.2014.

Nadalje, temeljem odredbe čl. 17. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, pozvane su također sve zainteresirane stranke u postupku. Stranke se nisu odazvale, dostava je uredna.

Slijedom naprijed provedenog postupka i utvrđenja da su ispunjeni osnovni uvjeti za ozakonjenje zgrade propisani čl. 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, da su zahtjevu priloženi svi propisani dokumenti, da je snimka izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem te da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u

prostoru, a sve kako je to propisano odredbom čl. 18. istog Zakona, donesena je odluka kao u toč. I izreke.

Utvrđenje iz toč. III izreke temelji se na odredbi čl. 32. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Utvrđenje iz toč. IV izreke temelji se na odredbi čl. 33. st. 2. / 34. st. 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Utvrđenje iz toč. V izreke temelji se na odredbi čl. 20. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Utvrđenje iz toč. VI izreke temelji se na odredbama čl. 22. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ovom nadležnom upravnom tijelu, uz upravnu pristojbu od 50 kn po T.br. 3. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/03, 17/04, 141/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11).

Pristojba na ovo rješenje prema T.br. 1. i 2. u iznosu od 70,00 kn plaćena je upravnim biljezima nalijepljenim i poništenim na podnesku.

Upravni savjetnik

Ksenija Pervan, dipl. ing. arh.

Dostaviti:

1. Matija Bošnjak, Zagreb, Dubrava 228,
2. Oglasna ploča, Avenija Dubrovnik 15
3. Pismohrana, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA
SLUŽBA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINA



Biljezi ¹ :	Prijemni štambilj:
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak. 58. stavak. 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA ZEMLJIŠTA	
1. ZADATAK (Čl. 67. st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)	
1.1. Vrsta/opis nekretnine:	Zemljište
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava
1.3. Broj kat. čestice i katastarska općina : (zemljišna knjiga)	zk.č.br. 3039/2712 k.o. Granešina
1.3. Ulica/trg i kućni broj:	Vrpoljska 6
1.4. Dan vrednovanja:	06.04.2021.
1.5. Dan kakvoće:	06.04.2021.
2. SVRHA ² (Čl. 67. st. 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)	
2.1. Vrsta pravnog posla:	Procjena tržišne vrijednosti
3. OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE – ZA ZEMLJIŠTA (Čl. 4 st. 1. podstavak 21. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015)	
3.1. Kategorija: Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)	☒ 1. kategorija ☐ 2. kategorija ☐ 3. kategorija ☐ 4. kategorija: ☐ 4.1. kategorija ☐ 4.2. kategorija ☐ 4.3. kategorija
3.2. Vrsta građ. korištenja/namjena:	Mješovita namjena – pretežito poslovna (M2)
3.3. Mjera građevinskog korištenja ³ :	0,42
4. PRIPOMENA (primjerice oznaka parcel. ili geod. elaborata, lokac. ili građ. dozvole ili posebna obilježja nekretnine, je li potrebno dostaviti i na adresu elektroničke pošte, kontakti i sl.) Zbirka je potrebna za izradu procjene tržišne vrijednosti za Naručitelja Grad Zagreb, klasa 944-05/21-001/43	
5. OVLAŠTENJE ⁴ (Čl. 58 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015)	
5.1. Dan izdavanja:	17. lipnja 2019.
5.2. Mjesto izdavanja:	Zagreb
5.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje:	Županijski sud u Zagrebu
5.4. Dan isteka važenja ovlaštenja:	17. lipnja 2023.
6. KONTAKTNI PODATCI	
6.1. Ime i prezime:	ING EKSPERT d.o.o.
6.2. Adresa:	Škrlečeva 39, Zagreb
6.3. Telefon:	01/233 76 32
6.4. e-mail:	ing-ekspert@ing-ekspert.com
Podnositelj zahtjeva: ING EKSPERT d.o.o.	Pečat i potpis: Škrlečeva 39, Zagreb OIB 99144587644
Nadnevak: Zagreb, 06.04.2021.	

¹ Plaćanje u biljezima 20,00 kn na zahtjev i 180,00 kn po izdanom izvratku iz ZKC-a na Račun br.: HR3423600001813300007; Poziv na broj: HR68 5703-OIB za pravne osobe; HR68 5711-OIB za fizičke osobe; Primatelj: Proračun Grada Zagreba; Svrha: upravna pristojba

² Primjerice kupoprodajni ugovor, ugovor o kreditu, ugovor o zakupu/najmu, izvlaštenje, denacionalizacija i sl.

³ Koeficijent iskoristivosti (može se upisati raspon koeficijenata npr. 0,9-2,0)

⁴ Ispunjavaju samo ovlašteni sudski vještaci za procjenu nekretnina i ovlašteni sudski procjenitelji

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražilo/la: ŽARKO ŽELJKO (30655729391)

ID Izvatka: 25266

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	CIGLENEČKA, GRAD ZAGREB	DUBRAVA, GRAD ZAGREB	DUBRAVA, GRAD ZAGREB	DUBRAVA, GRAD ZAGREB	DUBRAVA, GRAD ZAGREB	DUBRAVA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	2986/911	3357/7	3357/5	3557/2	3357/6,3357/8	3357/2
6	K.O.	GRANEŠINA	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK, RESNIK	RESNIK
7	POVRŠINA IZ ZICUL (m ²)	425	1436	232	634	1436	634
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	425	415	232	634	415	634
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	5094/19	8055/1	8054/3	8054/1	8055/1, 8055/2	8054/1
11	K.O.	DUBRAVA	DUBRAVA	DUBRAVA	DUBRAVA	DUBRAVA	DUBRAVA
12	NAMJENA	M1	M2	M2	M2	M2	M2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOJEKST. ISKORIŠTIVOSTI						
14	Ki max	1,20		2	2	2	2
14	Km max	1,20	2	2	2	2	2
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	1.608,63	978,60	831,41	831,41	1.060,24	1.039,24
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	216,47	132,53	112,60	112,60	142,76	139,93
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV						
17	UKLJUČEN PDV						
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	16.04.2019	04.06.2018	04.06.2018	04.06.2018	17.01.2019	17.01.2019
19	CIJENOVNI BLOK	GRIŽANSKA JUG	DONJA DUBRAVA	DONJA DUBRAVA	DONJA DUBRAVA	DONJA DUBRAVA	DONJA DUBRAVA
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	IZVORNO UNESEN	PROVEDENA EVALUACIJA	IZVORNO UNESEN

1	R.BR. NEKRETNOSTI		7
2	VRSTA UGOVORA		KP
3	ADRESA		DUBRAVA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI		GZ
5	K.Č.	ZEMLJOSNA KNJIGA	3357/5
6	K.O.		RESNIK
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m²)		232
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		232
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		
10	K.Č.	KATASTAR	8054/3
11	K.O.		DUBRAVA
12	NAMJENA		M2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KI max	2
		KI min	2
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)		1.039,26
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		139,93
17	PODLIJEZE NAPLATE PDV		
	UKLJUČEN PDV		
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		17.01.2019
19	CENOVNI BLOK		DONJA DUBRAVA
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

P. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOМЕНА
2	k.č. 8055/1 k.o. DUBRAVA	PRODAVATELJ JE IZVANKNJŽNI VLASNIK
3	k.č. 8054/3 k.o. DUBRAVA	

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi VRPOLJSKA ULICA 6 odnosno na k.č. 7155/1 k.o. DUBRAVA, GRAD ZAGREB. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku AVENIJA DUBRAVA.

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: 940-01/21-030/315

URBROJ: 251-19-02/004-21-4

IZRADIO/IZRADILA:
MARTINA MIRENIĆ BUTKOVIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 9.4.2021.

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_IZGRAĐENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO – 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,PPPO,PPUO/G), R2 – športsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 – športsko – rekreacijska namjena – centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 – športsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 – športsko – rekreacijska namjena – centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,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



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

Broj: 4 Su- 919/2019
Zagreb, 17. lipnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ING ekspert d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

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

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

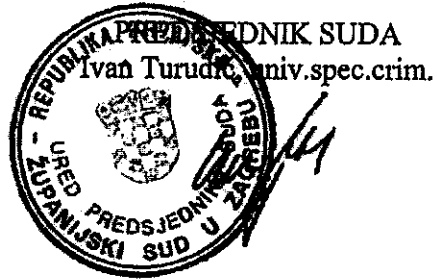
Obrazloženje

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

U prilog zahtjevu pravna osoba ING ekspert d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje da ime zaposlene stalne sudske vještace iz navedenog područja;
Dario Šerer – imenovan rješenjem Županijskog suda u Slavonskom Brodu,
Lujza Toth Kozina – imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu,
Žarko Željko – imenovan rješenjem Trgovačkog suda u Zadru,

te ugovore o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedene stalne sudske vještace.

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



O tome obavijest:

1. ING EKSPERT d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

IDEAL GRAĐENJE
MIROŠEVEČKA 146
MOB: 098 310 803
5.3.2021.

Primjeno: 05.03.2021., 12:59 h		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica:	
944-05/21-001/43	251-14-11	
Urudžbeni broj:	Prilozi:	Vrijednost:
378-21-1	1	



GRADSKI URED ZA U

L2ag93OFCEa-hm4n05M_3w

ODJEL Z

TRG STJEPANA RADIĆA 1

PREDMET: otkup zemljišta po legalizaciji

Poštovani,

Ovim putem podnosim zahtjev za otkup z.k.č.br. 3039/2712 k.o. Granešina sukladno pravomoćnom rješenju o utvrđivanju građevne čestice KLASA: UP/I-350-05/20-005/771 URBROJ: 251-13-21-1/035-21-9 od 17.2.2021. i pravomoćnom rješenju o izvedenom stanju KLASA: UP/I 350-05/2013-007/8433, URBROJ: 251-13-21/416-2014-7 od 21.10.2014. i ugovor od 17.11.2021.

S poštovanjem,

IDEAL GRAĐENJE, Darko Ročić

Prilog kao u tekstu



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET
Odjel za prostorno uređenje
Treći područni odsjek za prostorno uređenje
Ulica Dubrava 49, Zagreb

Ovo rješenje je postalo
pravomoćno 17.11.2014.

Zagreb, 04.03.2015.

UPRAVNI SAUVJETNIK
MATIJA BOŠNJAK, D.I.X.

Klasa: UP/I 350-05/2013-007/8433
Urbroj: 251-13-21/416-2014-7
Zagreb, 21.10.2014.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Treći područni odsjek za prostorno uređenje, na temelju čl. 8. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12), po zahtjevu Matija Bošnjak, Zagreb, Dubrava 228, (OIB: 03420827701), za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, donosi

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

3948/2014

I Ozakonjuje se stambena zgrada, pomoćna zgrada – garaža s podrumom i dvije pomoćne zgrade – spremišta, izgrađene bez akta kojim se odobrava građenje, na k.č.br. 7155/1, k.o. Dubrava, u Zagrebu, Vrpoljska 6, sljedećih prostornih pokazatelja:

A/ STAMBENA ZGRADA

- namjena zgrade: stambena zgrada
- stupanj dovršenosti zgrade: završena zgrada
- smještaj na katastarskoj čestici: slobodnostojeća zgrada
- zahtjevnost zgrade: manje zahtjevna zgrada, čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m². Građevinska bruto površina zgrade iznosi 280,13 m².
- visina zgrade: ukupna visina zgrade iznosi 7,15 m, mjereno od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena)
- broj i vrsta etaža: zgrada ima dvije etaže - prizemlje i kat (P+1K)
- broj i vrsta funkcionalnih jedinica: dvije stambene jedinice
- oblik krova: dvostrešni krov,

B/ POMOĆNA ZGRADA-GARAŽA S PODRUMOM

Sl. Bilješka
IZVODAK OBAVA UVID
5.3.2021.
BM

- namjena zgrade: pomoćna zgrada-garaža s podrumom
- stupanj dovršenosti zgrade: završena zgrada
- smještaj na katastarskoj čestici: slobodnostojeća zgrada
- zahtjevnost zgrade: jednostavna zgrada, čija građevinska (bruto) površina nije veća od 100 m². Građevinska bruto površina zgrade iznosi 37,94 m².
- visina zgrade: ukupna visina zgrade iznosi 3,80 m, mjereno od konačno zaravnalog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena)
- broj i vrsta etaža: zgrada ima dvije etaže – podrum, prizemlje (Po,P)
- oblik krova: dvostrešni krov;

C/ POMOĆNA ZGRADA - SPREMIŠTE

- namjena zgrade: pomoćna zgrada – spremište
- stupanj dovršenosti zgrade: završena zgrada
- smještaj na katastarskoj čestici: slobodnostojeća zgrada
- zahtjevnost zgrade: pomoćna zgrada u funkciji osnovne zgrade, koja ima jednu etažu i čija tlocrtna površina nije veća od 50 m². Građevinska (bruto) površina zgrade iznosi 15,06 m².
- visina zgrade: ukupna visina zgrade iznosi 3,55 m, mjereno od konačno zaravnalog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova
- broj i vrsta etaža: zgrada ima jednu etažu - prizemlje (P)
- oblik krova: jednostrešni krov;

D/ POMOĆNA ZGRADA - SPREMIŠTE

- namjena zgrade: pomoćna zgrada – spremište
- stupanj dovršenosti zgrade: završena zgrada
- smještaj na katastarskoj čestici: poluugrađena zgrada
- zahtjevnost zgrade: pomoćna zgrada u funkciji osnovne zgrade, koja ima jednu etažu i čija tlocrtna površina nije veća od 50 m². Građevinska (bruto) površina zgrade iznosi 26,63 m².
- visina zgrade: ukupna visina zgrade iznosi 3,20 m, mjereno od konačno zaravnalog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova
- broj i vrsta etaža: zgrada ima jednu etažu - prizemlje (P)
- oblik krova: jednostrešni krov;

a u svemu kao u geodetskom snimku oznake 163/2013, od 07.05.2013., izrađenom po ovlaštenom inženjeru geodezije, Franjo Heged, ing. geod. iz "VJEŠTAČENJE BAJILO" d.o.o., Zagreb, Vučanska 8, i snimci izvedenog stanja, broj TD 41/2013 od lipnja 2013. izrađenoj po ovlaštenom arhitektu, Vladimir Ževrnja, dipl.ing.arh., iz „FIKCIJA“ d.o.o., Nova cesta 158, Zagreb, koji čine sastavni dio ovog rješenja.

Predmet ozakonjenja je stambena zgrada, pomoćna zgrada – garaža s podrumom i dvije pomoćne zgrade– spremišta izgrađene bez akta kojim se odobrava građenje, na k.č.br. 7155/1, k.o. Dubrava, u Zagrebu, Vrpoljska 6.,

II Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevine, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

III Ovo rješenje nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradama za koje se donosi i zemljište na kojem su zgrade izgrađene.

IV Zgrade za koje se donosi ovo rješenje mogu se sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati, priključiti na komunalne vodne građevine, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu, za obavljanje djelatnosti u istima može se izdati rješenje prema posebnom zakonu.

V Po pravomoćnosti ovog rješenja, za zgrade iz toč. I ove izreke, može se podnijeti zahtjev za utvrđivanje građevne čestice.

VI Matija Bošnjak, Zagreb, Vrpoljska 6, iz toč. I ove izreke, dužan je po izvršnosti ovog rješenja, platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu sa posebnim propisima.

O b r a z l o ž e n j e

Matija Bošnjak, Zagreb, Vrpoljska 6, podnio je dana 24.06.2013. zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za stambenu zgradu, pomoćnu zgradu – garaža s podrumom i dvije pomoćne zgrade– spremišta izgrađene bez akta kojim se odobrava građenje, na k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava, u Zagrebu, Vrpoljska 6.,

Zahtjev je osnovan.

Izvadak iz posjedovnog lista broj 7899, k.o. Dubrava prileži spisu.

Povodom podnesenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Predlagatelj je uz predmetni zahtjev, odnosno u tijeku ovog upravnog postupka, priložio isprave i dokumentaciju propisanu odredbom čl. 12. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama:

- tri primjerka geodetskog snimka oznake 163/2013, od 07.05.2013., izrađenom po ovlaštenom inženjeru geodezije, Franjo Heged, ing. geod. iz "VJEŠTAČENJE BAJILO" d.o.o., Zagreb, Vučanska 8,

- tri primjerka snimke izvedenog stanja broj TD 41/2013 od lipnja 2013. izrađenoj po ovlaštenom arhitektu, Vladimir Ževrnja, dipl.ing.arh., iz „FIKCIJA“ d.o.o., Nova cesta 158, Zagreb,

Prema dostavljenoj dokumentaciji predmetne zgrade predstavljaju u smislu čl.2 st.1./2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, nezakonito izgrađene zgrade, jer su izgrađene bez akta kojim se odobrava građenje, do okončanja aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21. lipnja 2011.

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu Državne geodetske uprave utvrđeno je da su predmetne zgrade evidentirane na temelju aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21. lipnja 2011., te je suglasno odredbi čl. 16. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, napravljen njegov ispis koji zajedno sa službenom bilješkom prileži spisu predmeta.

Također je utvrđeno da se zgrade ne nalaze na površinama, koridorima ili područjima na kojima je odredbom čl. 6. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama isključena mogućnost ozakonjenja.

Predmetna zgrada izgrađena je unutar građevinskog područja, gdje se primjenjuje Odluka o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 08/09, 7/13). Prema Odluci o donošenju navedenog Plana, predmetna zgrada nalazi se u zoni mješovite namjene – pretežito poslovne (M2), u području za koje je propisano urbano pravilo Uređenje i urbana obnova prostora mješovite gradnje (oznaka 2.8), gdje se primjenjuje čl. 71. GUP-a, kojim je propisano uređenje i obnova prostora individualne gradnje za područje Dubrave.

U tijeku postupka utvrđeno je da predmetne zgrade nisu izgrađene u skladu s važećom prostorno planskom dokumentacijom, Generalnim urbanističkim planom Grada Zagreba, obzirom da je detaljnim pravilima u zoni stambene i mješovite namjene navedene iznimke urbanog pravila (čl. 71.), propisana gradnja pomoćne građevine iza građevnog pravca glavne građevine. Također propisana je gradnja samo jedne pomoćne građevine na čestici. Iz priložene dokumentacije vidljivo je da je pomoćna zgrada izgrađena ispred građevnog pravca glavne građevine, a na čestici se nalaze tri pomoćne zgrade čime je odstupljeno od navedenog pravila.

Međutim, ozakonjenje predmetne izgradnje omogućeno je odredbom čl. 5. st. 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, kojim je propisano da se nezakonito izgrađena zgrada može, protivno prostornom planu, ozakoniti ako njezino ozakonjenje nije isključeno čl. 6. istog Zakona, te ako ima najviše tri etaže više od kojih je treća potkrovlje prema Odluci o broju etaža (Sl. gl. Grada Zagreba 14/12), koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi, a koju je donijela Gradska skupština Grada Zagreba, na 44. sjednici, 25.10.2012., kao predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i očevidom s lica mjesta utvrđeno je da je stanje prikazano u arhitektonskoj snimci izvedenog stanja skladu s izvedenim stanjem zgrade.

Temeljem odredbe čl. 25. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, plaćena je naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru prema rješenju o naknadi Klasa: UP/I-363-02/2014-019/14698, Ur. broj: 251-13-32/103-2014-2-FB, od 12.06.2014.

Nadalje, temeljem odredbe čl. 17. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, pozvane su također sve zainteresirane stranke u postupku. Stranke se nisu odazvale, dostava je uredna.

Slijedom naprijed provedenog postupka i utvrđenja da su ispunjeni osnovni uvjeti za ozakonjenje zgrade propisani čl. 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, da su zahtjevu priloženi svi propisani dokumenti, da je snimka izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem te da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u

prostoru, a sve kako je to propisano odredbom čl. 18. istog Zakona, donesena je odluka kao u toč. I izreke.

Utvrđenje iz toč. III izreke temelji se na odredbi čl. 32. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Utvrđenje iz toč. IV izreke temelji se na odredbi čl. 33. st. 2. / 34. st. 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Utvrđenje iz toč. V izreke temelji se na odredbi čl. 20. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Utvrđenje iz toč. VI izreke temelji se na odredbama čl. 22. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ovom nadležnom upravnom tijelu, uz upravnu pristojbu od 50 kn po T.br. 3. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/03, 17/04, 141/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11).

Pristojba na ovo rješenje prema T.br. 1. i 2. u iznosu od 70,00 kn plaćena je upravnim biljezima nalijepljenim i poništenim na podnesku.

Upravni savjetnik

Ksenija Bervan, dipl. ing. arh.

Dostaviti:

1. Matija Bošnjak, Zagreb, Dubrava 228,
2. Oglasna ploča, Avenija Dubrovnik 15
3. Pismohrana, ovdje

IDEAL GRAĐENJE d.o.o. iz Zagreba, Miroševčka cesta 146, OIB: , što ga zastupa direktor
Darko Ročić, s jedne strane
i

OIB: 96983021257

MATIJA BOŠNJAK iz Zagreba, Vrpoljska 6, OIB: 03420827701,

sklapaju

UGOVOR

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- da je nekretnina označena kao z.k.č. 3039/2712, kuća br. 4 i 6, površine 143 m², spremište, površine 37 m², spremište, površine 25 m², garaža, površine, 30 m² i dvorište, površine 613 m², sve ukupne površine 848 m², upisana u zk.ul. 1742 k.o. Granešina, kao vlasništvo Grada Zagreba, te je pod brojem: Z-49184/15, upisana zabilježba kojom se zabilježuje da je za upis kuće br. 4 i 6, površine 143 m², spremište, površine 37 m², spremište, površine 25 m², garaža, površine, 30 m² br. 4 i 6, površine 143 čm, spremišta, površine 37 čm, spremišta, površine 25 čm i garaže, površine, 30 čm na z.k.č.br. 3039/2712 priloženo Rješenje o izvedenom stanju br. 3948/2014 Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet KLASA: UP/I-350-05/2013-007/8433, URBROJ: 251-13-21/416-2014-7, od 21. listopada 2014.;

- da je po zahtjevu Matije Bošnjaka Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet donio Rješenje o izvedenom stanju br. 3948/2014, KLASA: UP/I-350-05/2013-007/8433, URBROJ: 251-13-21/416-2014-7, od 21. listopada 2014. (pravomoćno 17.12.2014.), kojim se ozakonjuje stambena zgrada, pomoćna zgrada-garaža s podrumom i dvije pomoćne zgrade-spremišta, izgrađene bez akta kojim se odobrava građenje, na k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava, Vrpoljska 6, te su temeljem istoga u zemljišnoj knjizi, i katastarskom operatu upisani navedeni objekti izgrađeni na z.k.č. 3039/2712, u zk.ul. 1742 k.o. Granešina;

- da je u točki V dispozitiva Rješenja iz prethodne alineje određeno da se po pravomoćnosti istoga može podnijeti zahtjev za utvrđivanje građevne čestice;

- da je u članku 176 Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) određeno da je jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave dužna na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine, odnosno investitora zgrade po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada;

- da je Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odjel za graditeljstvo izdao Građevinsku dozvolu KLASA: UP/I-361-03/19-001/2623, URBROJ: 251-13-22-1/047-20-9, od 3. lipnja 2020. (pravomoćno 30.06.2020.), kojom se dozvoljava investitoru Ideal građenje d.o.o., Miroševčka cesta 146, Zagreb, izgradnja stambeno-poslovne građevine, kao građevine 2.b skupine, na novoformiranoj k.č.br. 7134 k.o. Dubrava (formiranoj od 7134 i 7145/2, obje k.o. Dubrava) površine 1356,00 m², sa 30 stambenih jedinica i 4 poslovne jedinice (3 trgovine i 1 ured) koje se završavaju do određenog stupnja dovršenosti, ukupne građevinske bruto površine nadzemne 2828,60 m², visine 1 podzemne i 7 nadzemnih etaža (podrum, suteran, prizemlje, 5 katova), u skladu sa glavnim projektom, zajedničke, zajedničke oznake projekta BIB 44/19, koji je ovjerio glavni projektant Zoran Bare, dipl.ing.arh. (A 1175), a koji je sastavni dio građevinske dozvole;

- da su radovi na izgradnji stambeno-poslovne građevine iz prethodne alineje započeli, te će se u skladu s navedenom građevinskom dozvolom i glavnim projektom izgraditi između ostalih i

SL. BILJEŠKA:
Odobrava se na dan 5.3.2021.
BR

- sljedeći posebni dijelovi: dvosobni stan u prizemlju oznake S2, ukupne površine 60,70 m², četverosobni stan u prizemlju oznake S3, ukupne površine 90,50 m², garažno mjesto u podrumu oznake G22, površine 13,50 m² i parkirališno mjesto u suterenu znake PM5, površine 12,30 m².

Članak 2.

Ugovorne strane su suglasne da ovim ugovorom mijenjaju nekretnine opisane i specificirane u članku 1. ovog ugovora na način da:

a) – Matija Bošnjak daje u vlasništvo društvu Ideal građenje d.o.o. objekte (stambena zgrada, pomoćna zgrada-garaža s podrumom i dvije pomoćne zgrade-spremišta, izgrađene bez akta kojim se odobrava građenje, na k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava, Vrpoljska 6,) ozakonjene Rješenjem o izvedenom stanju br. 3948/2014, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet KLASA: UP/I-350-05/2013-007/8433, URBROJ: 251-13-21/416-2014-7, od 21. listopada 2014. (pravomoćno 17.12.2014.), a

b) – Društvo Ideal građenje d.o.o. daje u vlasništvo Matiji Bošnjaku posebne dijelove koji će se izgraditi u stambeno-poslovnoj građevini, na novoformiranoj k.č.br. 7134 k.o. Dubrava (formiranoj od 7134 i 7145/2, obje k.o. Dubrava) površine 1356,00 m², sukladno Građevinskoj dozvoli KLASA: UP/I-361-03/19-001/2623, URBROJ: 251-13-22-1/047-20-9, od 3. lipnja 2020. (pravomoćnoa 30.06.2020.) i glavnom projektu zajedničke oznake BIB 44/19, koji je ovjerio glavni projektant Zoran Bare, dipl.ing.arh. (A 1175) i koji je sastavni dio građevinske dozvole, a posebni dijelovi su:

- dvosobni stan u prizemlju oznake S2, koji se sastoji od hodnika, površine 10,20 m², kuhinje, površine 5,90 m², kupaonice, površine 5,40 m², dn. boravka, površine 25,60 m², sobe, površine 11,00 m² i loggie, površine 2,60 m², sve ukupne površine 60,70 m²;

- četverosobni stan u prizemlju oznake S3, koji se sastoji od hodnika, površine 13,20 m², kuhinje, površine 7,30 m², kupaonice, površine 4,70 m², WC-a, površine 2,60 m², dnevnog boravka, površine 23,00 m², sobe, površine 15,20 m², sobe, površine 8,10 m², sobe, površine 8,60 m² i loggie, površine 7,90 m², sve ukupne površine 90,50 m²;

- garažno mjesto u podrumu oznake G22, površine 13,50 m² i

- parkirališno mjesto u suterenu znake PM5, površine 12,30 m².

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su zamijenjene nekretnine jednake tržišne vrijednosti.

Članak 4.

Matija Bošnjak dozvoljava da društvo Ideal građenje d.o.o., bez ikakvog njegovog daljnjeg pitanja i sudjelovanja može podnijeti zahtjev za utvrđivanje građevne čestice, sukladno točki V izreke Rješenja o izvedenom stanju br. 3948/2014, KLASA: UP/I-350-05/2013-007/8433, URBROJ: 251-13-21/416-2014-7, od 21. listopada 2014. (pravomoćno 17.12.2014.), te da po ishodu rješenja o utvrđivanju građevne čestice može kupiti od Grada Zagreba po tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju.

Članak 5.

Matija Bošnjak iz Zagreba, Dubrava 228, OIB: 03420827701, dozvoljava društvu Ideal građenje d.o.o. iz Zagreba, Miroševčka cesta 146, OIB: , da se temeljem ovog ugovora, Rješenja o izvedenom stanju br. 3948/2014, KLASA: UP/I-350-05/2013-007/8433, URBROJ: 251-13-21-416-2014-7, od 21. listopada 2014. (pravomoćno 17.12.2014.), Rješenja o utvrđivanju građevne čestice i Ugovora o kupnji zemljišta koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju, bez ikakvog njegovog daljnjeg pitanja i sudjelovanja, u zemljišnoj knjizi nadležnog suda i katastru zemljišta upiše kao vlasnik i korisnik na nekretnini označenoj kao z.k.č. 3039/2712, kuća br. 4 i 6, površine 143 m², spremište, površine 37 m², spremište, površine 25 m², garaža, površine, 30 m² i dvorište, površine 613 m², sve ukupne površine 848 m², upisana u zk.ul. 1742 k.o. Granešina (za katastar odgovara k.č. 7155/1, upisana u posjedovnom listu br. 7899 k.o. Dubrava).

Članak 6.

Društvo Ideal građenje d.o.o. se obvezuje Matiji Bošnjaku, nakon upisa objekta i provedbe etažnog elaborata u zemljišnoj knjizi, izdati tabularnu izjavu podobnu za uknjižbu prava vlasništva posebnih dijelova iz članka 3 stavka 3 b) (dvosobni stan u prizemlju oznake S2, koji se sastoji od hodnika, površine 10,20 m², kuhinje, površine 5,90 m², kupaoalice, površine 5,40 m², dn. boravka, površine 25,60 m², sobe, površine 11,00 m² i loggie, površine 2,60 m², sve ukupne površine 60,70 m², četverosobni stan u prizemlju oznake S3, koji se sastoji od hodnika, površine 13,20 m², kuhinje, površine 7,30 m², kupaoalice, površine 4,70 m², WC-a, površine 2,60 m², dnevnog boravka, površine 23,00 m², sobe, površine 15,20 m², sobe, površine 8,10 m², sobe, površine 8,60 m² i loggie, površine 7,90 m², sve ukupne površine 90,50 m², garažno mjesto u podrumu oznake G22, površine 13,50 m² i parkirališno mjesto u suterenu znake PM5, površine 12,30 m²), na ime i za korist Matije Bošnjaka, sve u roku od 30 dana o dana izdavanja uporabne dozvole za stambeno-poslovnu građevinu za koju je izdana Građevinska dozvola KLASA: UP/I-361-03/19-001/2623, URBROJ: 251-13-22-1/047-20-9, od 3. lipnja 2020. (pravomoćna 30.06.2020.)

Članak 7.

Matija Bošnjak iz Zagreba, Dubrava 228, OIB: 03420827701, obvezuje se društvu Ideal građenje d.o.o. iz Zagreba, Miroševčka cesta 146, OIB: , predati u posjed nekretninu iz članka 5. ovog ugovora, u roku od 30 dana o dana izdavanja lokacijske dozvole za izgradnju objekta na novoformiranoj čestici u sastav koje ulazi i navedena nekretnina.

Članak 8.

Svaka ugovorna strana snosi svoje troškove vezane za sklapanje ovog ugovora, troškove provedbe u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu te eventualne ostale pristojbe.

Članak 9.

U slučaju spora stvarno je nadležan Općinski građanski sud u Zagrebu.

Članak 10.

Ovaj ugovor sastavljen je u 2 (dva) primjerka, te ga ugovorne strane, u znak prihvatanja prava i obveza, vlastoručno potpisuju.

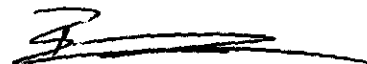
U Zagrebu,17. 11. 2020.....

Za Ideal građenje d.o.o.

Direktor

Darko Ročić

Matija Bošnjak



IDEAL GRAĐENJE

d.o.o.

ZAGREB, Miroševačka cesta 146

Ja, javni bilježnik **Zoran Jelavić**, Zagreb, Hrvatskog proljeća 36, potvrđujem da je stranka:

DARKO ROČIĆ, OIB 38963391815, ZAGREB, GRAD ZAGREB, MIROŠEVEČKA CESTA 146, kao direktor **IDEAL GRAĐENJE d.o.o.**, MBS 080686952, OIB 96983081857, Zagreb (Zagreb Grad), MIROŠEVEČKA CESTA 146, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 113804306 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

MATIJA BOŠNJAK, OIB 03420827701, ZAGREB, GRAD ZAGREB, VRPOLJSKA ULICA 6, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 112360594 PU Zagrebačka.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-13965/2020

Zagreb, 17.11.2020.



Javni bilježnik
Zoran Jelavić

Na temelju članka 60. stavka 1. točke 3. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/16, 2/18, 23/18 i 3/20) i članka 11. Odluke o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/13, 16/14, 26/14, 2/15, 5/15 - pročišćeni tekst, 25/15 i 5/18), gradonačelnik Grada Zagreba, 27. siječnja 2021., donosi

ZAKLJUČAK o davanju suglasnosti

1. Društvu IDEAL GRAĐENJE d.o.o. iz Zagreba, Miroševička cesta 146, OIB 96983081857, daje se suglasnost na prijedlog oblika i veličine građevne čestice za postojeću stambenu zgradu i dvije postojeće pomoćne zgrade u Zagrebu, Vrpoljska ulica 4 i 6, od cijele k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava koja približno odgovara zk.č.br. 3039/2712 k.o. Granešina upisanoj u zk.ul.br. 1742 kao ZK tijelo II redni broj 2. (kuća, spremište, spremište, garaža i dvorište, P=848 m²) kao vlasništvo Grada Zagreba.

2. Ovom suglasnošću podnositelj ne stječe pravo vlasništva predmetnog zemljišta, te ista ne predstavlja pravnu osnovu za provedbu parcelacijskog elaborata novoformirane građevne čestice u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi niti pravnu osnovu za ulazak u posjed nekretnine, već služi isključivo za postupak ishodenja rješenja o utvrđivanju građevne čestice.

3. Podnositelj u cijelosti snosi troškove vezane za ishodenje rješenja o utvrđivanju građevne čestice.

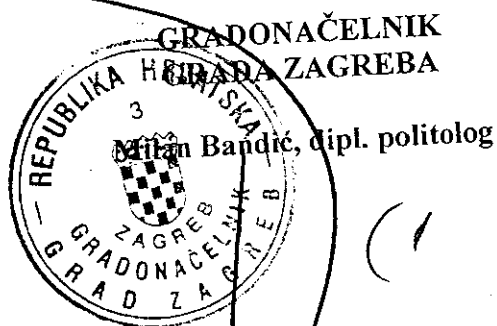
4. Ova suglasnost vrijedi jednu godinu od dana izdavanja.

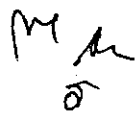
KLASA: 940-01/21-03/25
URBROJ: 251-03-02-21-2
Zagreb, 27. 1. 2021.

Molin uvid. ne spri
klasa: 940-01/20-003/602

28.1.2021.









REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO -
- PRAVNE POSLOVE
SEKTOR ZA UPRAVNO - PRAVNE POSLOVE
Odjel za naknade i izvlaštenja
Odsjek za izračun naknade i dokumentaciju
Trg Stjepana Radića 1

Primljeno: 15.01.2021. 14:25 h		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica:	
940-01/20-003/602	251-14-33-1	
Uradbeni broj:	Prilozi:	Vrijednost:
251-19-11-21-9	0	



309Txa8QvkqCSQ_oVCPgnw

KLASA: 942-01/21-001/2
URBROJ: 251-19-11-9/003-21-2
Zagreb, 15. siječanj 2021.

GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM GRADA
Sektor za upravljanje imovinom Grada
Odjel za zemljište i poslove zakupa

- ovdje -

PREDMET: upit o podnesenim zahtjevima za povrat oduzete imovine,
zahtjev za utvrđenje prava vlasništva Republike Hrvatske za
nekretnine oznake k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava
- obavijest, dostavlja se

Veza: KLASA: 940-01/20-003/602

U svezi vašeg upita od 24. prosinca 2020., je li prema Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“, br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02 i 98/19), podnesen zahtjev za povrat oduzete imovine, odnosno zahtjev za utvrđenje prava vlasništva Republike Hrvatske za nekretninu oznake k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava (nekada k.č.br. 7155 k.o. Dubrava) odnosno z.k.č.br. 3039/2712 k.o. Granešina (nekada z.k.č.br. 3039/342 k.o. Granešina), izvješćujemo vas da je, prema terminalskoj evidenciji podnesenih zahtjeva ovoga Gradskog ureda, utvrđeno sljedeće:

- pronađen je zahtjev za z.k.č.br. 3039/342 k.o. Granešina odnosno k.č.br. 7156 k.o. Dubrava u Petom područnom odsjeku (Dubrava) ovoga Ureda, u KLASI:UP/I-942-01/97-004/731, u kojem je pravomoćnim rješenjem od 27. veljače 2004. odbijen zahtjev podnositelja.

Također, u svezi upita, je li prema Zakonu o izvlaštenju („Narodne novine“, br. 9/94, 35/94, 112/00, 114/01 i 79/06), podnesen zahtjev za poništenje rješenja o

Hoću li ući u spij

ekspropriaciji za zemljište oznake zahtjev za utvrđenje prava vlasništva Republike Hrvatske za nekretnine oznake za k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava (nekada k.č.br. 7155 k.o. Dubrava) odnosno z.k.č.br. 3039/2712 k.o. Granešina (nekada z.k.č.br. 3039/342 k.o. Granešina), izvješćujemo vas da Ured, ne vodi službene evidencije podnesenih zahtjeva za poništenje rješenja o ekspropriaciji, stoga nismo u mogućnosti odgovoriti na vaš upit.

Evidencija ovog Ureda o podnesenim zahtjevima za povrat oduzete imovine, predmetu naknade te podacima o podnositelju zahtjeva ustrojena je prema navodima stranaka iz samog zahtjeva, terminalski je obrađena, te se dopunjuje u tijeku postupka ovisno o utvrđenim činjenicama i jedina je koja se u navedenom upravnom području vodi pri Gradskom uredu za imovinsko-pravne poslove.

Napominjemo da se ne radi o evidenciji koja je ustanovljena propisom, te da ova obavijest – kao izvadak iz interne evidencije nema pravnu snagu uvjerenja iz članka 159. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine", br. 47/09), odnosno nema značenje javne isprave.

Grad Zagreb oslobođen je od plaćanja upravnih pristojbi na temelju članka 8. stavka 1. točke 1. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 115/16).



DOSTAVITI:

1. Naslovu;
2. Spis, ovdje.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA
STRATEGIJSKO PLANIRANJE
I RAZVOJ GRADA

KLASA: 350-05/20-002/232
URBROJ: 251-05-41/002-20-2
ZAGREB, 24. prosinca 2020.

Primljeno: 31.12.2020. 11:40 h		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica:	
940-01/20-003/602	251-14-33-1	
Uredben broj:	Prilog:	Vrijednost:
251-05-20-7	0	



z2SWkPfbkaB4IGJVPLmSQ

Ivana

**GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM GRADA**
Trg Stjepana Radića 1/IV
10000 Zagreb

PREDMET: IDEAL GRAĐENJE d.o.o.; k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava
- odgovor, daje se

VEZA: KLASA: 940-01/20-003/602, URBROJ: 251-14-33-1/003-20-3 od 23.12.2020.

Povodom vašeg zahtjeva pod gornjim brojem kojim u postupku utvrđenja oblika i veličine građevne čestice za postojeću stambenu i dvije pomoćne zgrade izgrađene na k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava, Vrpolska ulica 4 i 6, tražite mišljenje o predloženom utvrđivanju građevne čestice i očitovanje o strategijskom interesu Grada Zagreba, Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada, temeljem odredbe članka 13., stavka 1., alineja 2. Odluke o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/13, 16/14, 26/14, 2/15, 5/15 – pročišćeni tekst, 25/15, 5/18) u nastavku daje mišljenje o prijedlogu utvrđivanja građevne čestice i očitovanje o strategijskom interesu kako slijedi:

Sukladno vašem zahtjevu ovaj je Ured razmotrio svu dostavljenu dokumentaciju kao i drugu raspoloživu dokumentaciju.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, izdao je Rješenje o izvedenom stanju čestice KLASA: UP/I-350-05/2013-007/8433, URBROJ: 251-13-21/416-2014-7 od 21.10.2014., kojim se ozakonjuje stambena, dvije pomoćne zgrade i garaža s podrumom izgrađene na k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava, Vrpolska ulica 4 i 6.

Dostavljenim prijedlogom oblika i veličine građevne čestice prikazanoj na kopiji katastarskog plana OSS evidencijski broj: 721664/2020 od 18.12.2020., izdanom od strane Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, ovjerenom od strane ovlaštenog inženjera geodezije Fabjanu Vrgoču mag.ing.geod. et geoinf., predlaže se formiranje građevne čestice od cijele k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava (ukupne površine 848 m²).

Katastarska čestica br. 7155/1 k.o. Dubrava, upiana je u posjedovnom listu br. 7899 kao korisništvo Grada Zagreba te približno odgovara zk.č.br. 3039/2712 k.o. Granešina upisanoj u zk.ul.br. 1742 kao vlasništvo Grada Zagreba.

Prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 9/16 i 12/16 – pročišćeni tekst), te pripadajućim kartografskim prikazom, k.č.br. 7155/1 k.o. Dubrava nalazi se u zoni mješovite namjene – pretežito poslovne (M2), gdje se primjenjuje urbano pravilo (2.8.) Uređenje i urbana obnova prostora mješovite gradnje.

S poštovanjem,



PROČELNICA

~~Sanjaskerovic, dipl. ing. arh.~~

om dostavom

Ivana.smentanec-brkic@zagreb.hr

[illegible]

Datum ispisa: 8. studenog 2021.god.
Izradila: Martina Vrhovski, geod. teh.

GRAFIČKI PREKLOP KATASTARSKOG STANJA SA ZEMLJIŠNOKNJIŽNIM K.O. DUBRAVA



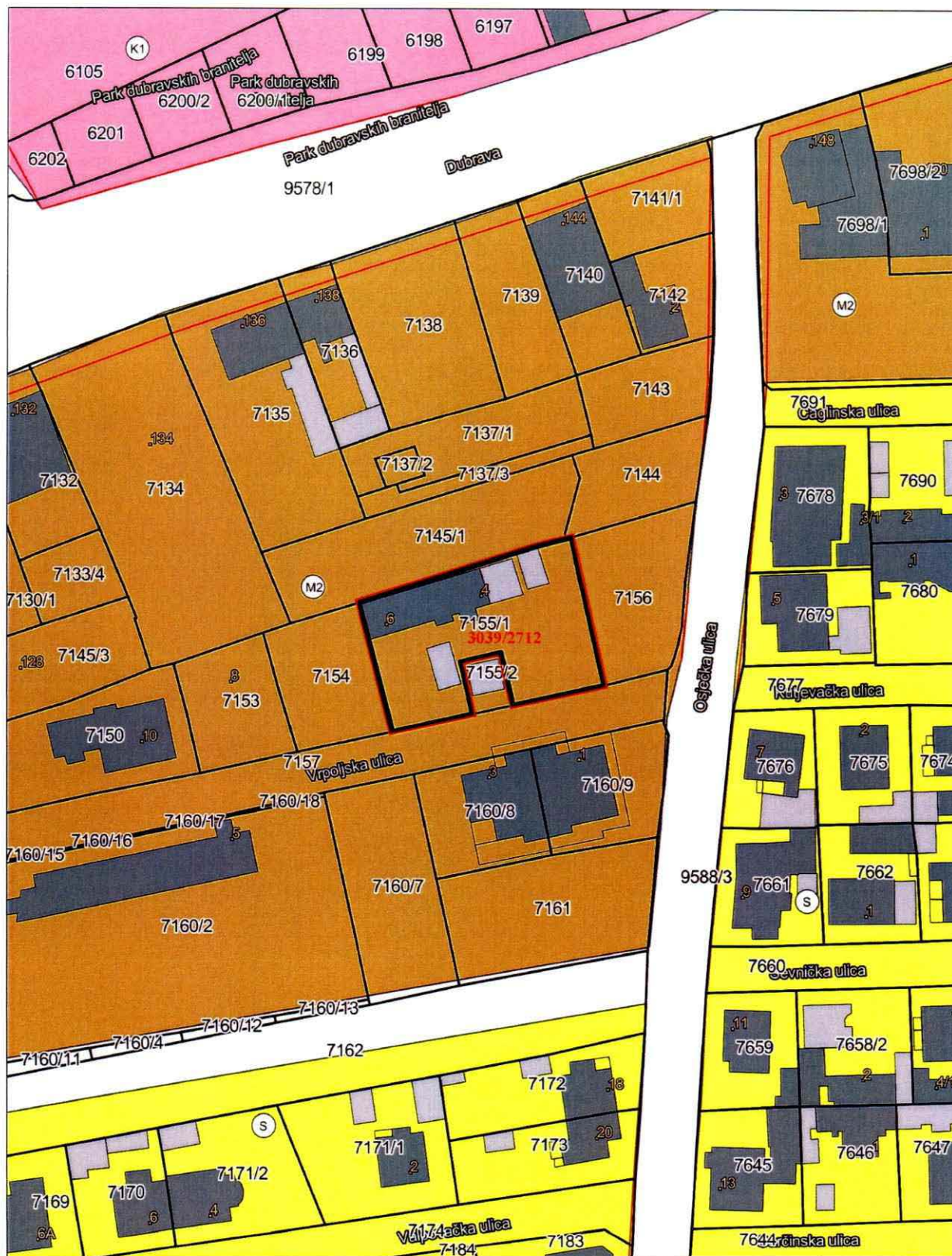
LEGENDA:

granica zemljišnoknjižne čestice
k.o. Granešina

M 1:1000

Datum ispisa: 8. studenog 2021.god.
Izradila: Martina Vrhovski, geod. teh.

GRAFIČKI PREKLOP KATASTARSKOG STANJA SA ZEMLJIŠNOKNJŽNIM K.O. DUBRAVA



LEGENDA:

— granica zemljišnoknjižne čestice
k.o. Granešina

M 1:1000

Datum ispisa: 8. studenog 2021.god.
Izradila: Martina Vrhovski, geod. teh.

PRESLIK IZ GEOPORTALA ZAGREBAČKE INFRASTRUKTURE PROSTORNIH PODATAKA
RADNI MATERIJAL ZA k.č. 7155/1 k.o. DUBRAVA



Približno mjerilo: 1:1000

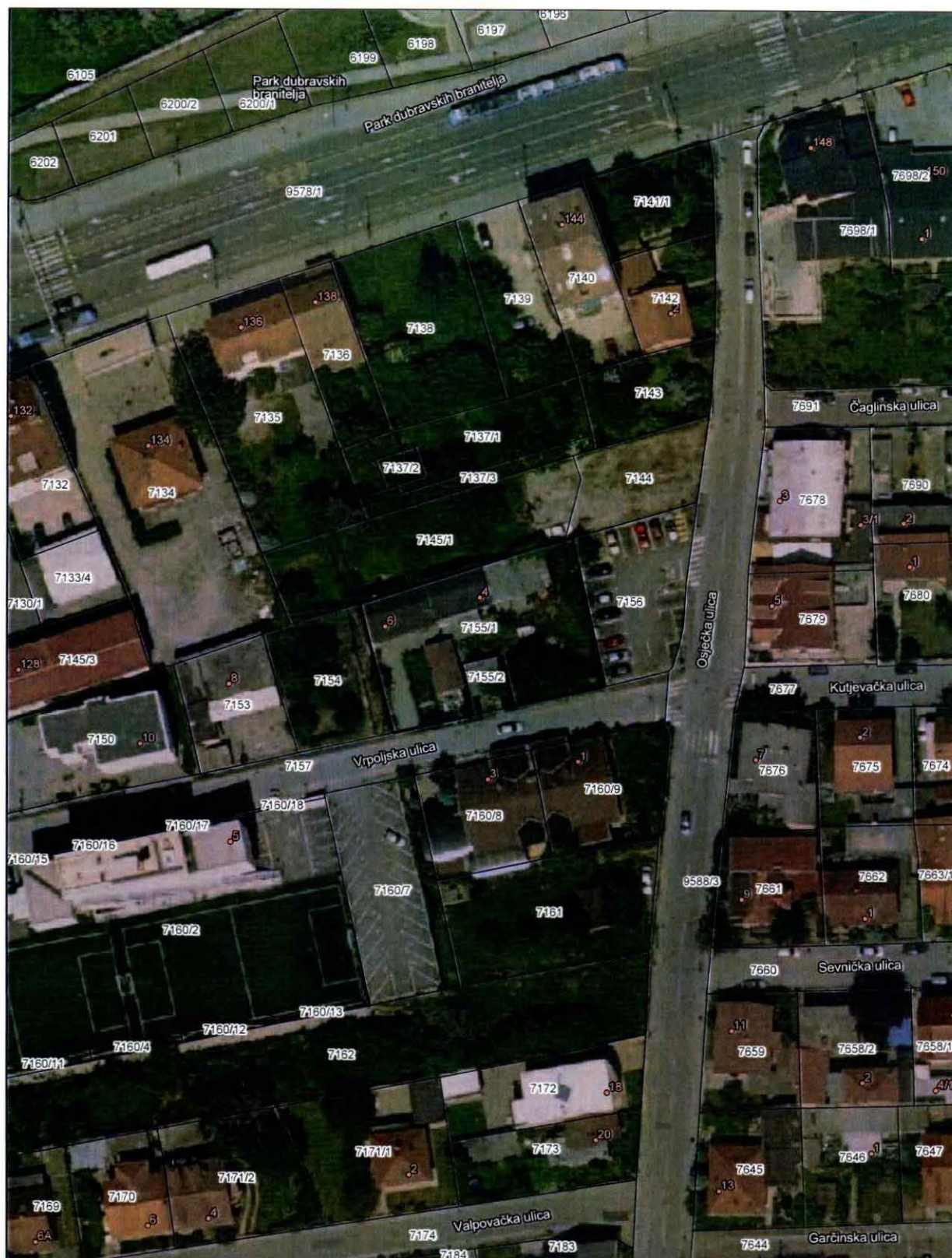
Ukupna površina (m ²)	Uk. grafička površina (m ²)
848	847.72

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Ispisao: MARTINA VRHOVSKI, 08.11.2021.

PRESLIK IZ GEOPORTALA ZAGREBAČKE INFRASTRUKTURE PROSTORNIH PODATAKA
RADNI MATERIJAL ZA k.č. 7155/1 k.o. DUBRAVA



Približno mjerilo: 1:1000

Ukupna površina (m²)	Uk. grafička površina (m²)
848	847.72

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Ispisao: MARTINA VRHOVSKI, 08.11.2021.

Ukupna površina (m²)	Uk. grafička površina (m²)	M2 (m²)
848	847.72	847.72

Zbog niza stručnih i tehničkih razloga, "Ukupna površina" ne mora biti jednaka službenoj (tzv. knjižnoj) površini čestice, a površine navedene u tablici mogu poslužiti isključivo kao orijentacijske vrijednosti.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 07.11.2021. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335312, GRANEŠINA

Broj ZK uložka: 1742

Broj zadnjeg dnevnika: Z-37094/2019

VIŠE ZK TIJELA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	3045/82	DVORIŠTE		367	1321	
		UKUPNO:		367	1321	
II						
1.	3039/342	Osječka ulica ORANICA			508 508	
2.	3039/271 2	KUĆA BR.4 I 6, SPREMIŠTE, SPREMIŠTE, GARAŽA I DVORIŠTE VRPOLJSKA KUĆA BR.4 I 6 SPREMIŠTE SPREMIŠTE GARAŽA DVORIŠTE			848 143 37 25 30 613	
		UKUPNO:			1356	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 31.12.2015. broj Z-49184/15	
2.1	Zabilježuje se da je za upis kuće br. 4 i 6 površine 143 čm, spremišta površine 37 čm, spremišta površine 25 čm i garaže površine 30 čm na zkčbr. 3039/2712 priloženo Rješenje o izvedenom stanju 3948/2014 Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet od 21. listopada 2014. godine (klasa: UP/I 350-05/2013-007/8433 ur. broj: 251-13-21/416-2014-7)	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1 GRAD ZAGREB	
	ZK tijelo II - 1. Vlasnički dio: 1/1 GRAD ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.11.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.11.2021. 22:47

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUBRAVA (Mbr. 335304)

Posjedovni list: 7899

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	61817894937

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
		169	KRČ	581	8		
			ORANICA	581			
		170	KRČ	2073	10		
			ORANICA	2073			
		458	TRDICA	134	8		
			ORANICA	134			
		459	TRDICA	120	8		
			ORANICA	120			
		460	TRDICA	26	8		
			ŠUMA	26			
		461	TRDICA	60	8		
			ŠUMA	60			
		462	TRDICA	35	8		
			ŠUMA	35			
		470/1	SUNEKOVA	4046	8		
			ORANICA	4046			
		470/5	SUNEKOVA	5573	8		
			ORANICA	5573			
		470/6	SUNEKOVA	655	8		
			ORANICA	655			
		470/9	SUNEKOVA	2559	8		
			ORANICA	2559			
		470/12	SUNEKOVA	226	8		
			ORANICA	226			
		1250/1	Klin	1268	16		
			ORANICA	1268			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		6914	KURILOVEČKA	799	38		
			LIVADA	799			
		6926/2	KLOŠTARSKA	38	38		
			LIVADA	38			
		7064/1	DUBRAVA	2831	34		
			PAŠNJAK	2831			
		7064/3	DUBRAVA	42	34		
			PAŠNJAK	42			
		7064/4	Dubrava	27	34		
			PAŠNJAK	27			
		7064/5	DUBRAVA	16	34		
			PAŠNJAK	16			
		7064/6	DUBRAVA	11	34		
			PAŠNJAK	11			
		7064/7	DUBRAVA	464	34		
			PAŠNJAK	464			
		7087	JAVORINSKA	310	34		
			ORANICA	310			
		7088	JAVORINSKA	339	34		
			PAŠNJAK	339			
		7089	JAVORINSKA	339	34		
			PAŠNJAK	339			
		7147/2	VRPOLJSKA	10	26		
			PAŠNJAK	10			
		7148/1	VRPOLJSKA	34	26		
			ORANICA	34			
		7148/2	VRPOLJSKA	20	26		
			ORANICA	20			
		7155/1	VRPOLJSKA ULICA	848	26		
			SPREMIŠTE	25			
			GARAŽA	30			
			SPREMIŠTE	37			
			KUĆA, Zagreb, Vrpolska ulica 4, 6	143			
			DVORIŠTE	613			
		7156	Osječka ulica	474	26		
			ORANICA	474			
		7160/7	VRPOLJSKA	583	26		
			PAŠNJAK	583			
		7202/12	KOBAŠKA	168	34		
			ORANICA	168			
		7224/2	OSIJEČKA UL.	48	34		
			PAŠNJAK	48			
		7277/1	VUKOVARSKA	168	34		
			ULICA	168			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		8814	ŠEPURINSKA	115	33		
			ORANICA	115			
		8825/1	SOPNIČKA	7521	39		
			LIVADA	7521			
		8825/3	BRANIMIROVA	158	39		
			LIVADA	158			
		9231/1	TRNAVSKA	358	38		
			PAŠNJAK	358			
		9273/2	SLAVONSKA	6	38		
			ORANICA	6			
		9273/3	SLAVONSKA	4	38		
			ORANICA	4			
		9414	ŠTEFANOVEČKA CESTA	225	37		
			DIO ZGRADE BR.46/B, Zagreb, Štefanovečka cesta 46B	53			
			NOGOSTUP	25			
			DVORIŠTE	147			
		9490/2	ŠTEFANOVEČKA	1875	42		
			ORANICA	1875			
		9490/3	Štefanovečka cesta	275	42		
			ORANICA	275			
		9490/17	Štefanovečka cesta	242	42		
			ORANICA	242			
		9506	UL.KNEZA BRANIMIRA	155	43		
			ORANICA	155			
		9601/104	ZEMUNSKA	360	18		
			ORANICA	360			
		9601/110	ZEMUNSKA	300	18		
			ORANICA	300			
		9601/118	RIJEČKA	401	18		
			PARK	401			
		9601/119	RIJEČKA	979	18		
			PARK	979			
		9601/123	KRNDIJSKA	589	19		
			PARK	589			
		9601/127	DUNAVSKA	398	19		
			PARK	398			
		9601/131	VISOČIČKA	1181	19		
			PARK	1181			
		9601/137	DUNAVSKA	137	19		
			PARK	137			
Ukupna površina katastarskih čestica				426133			

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