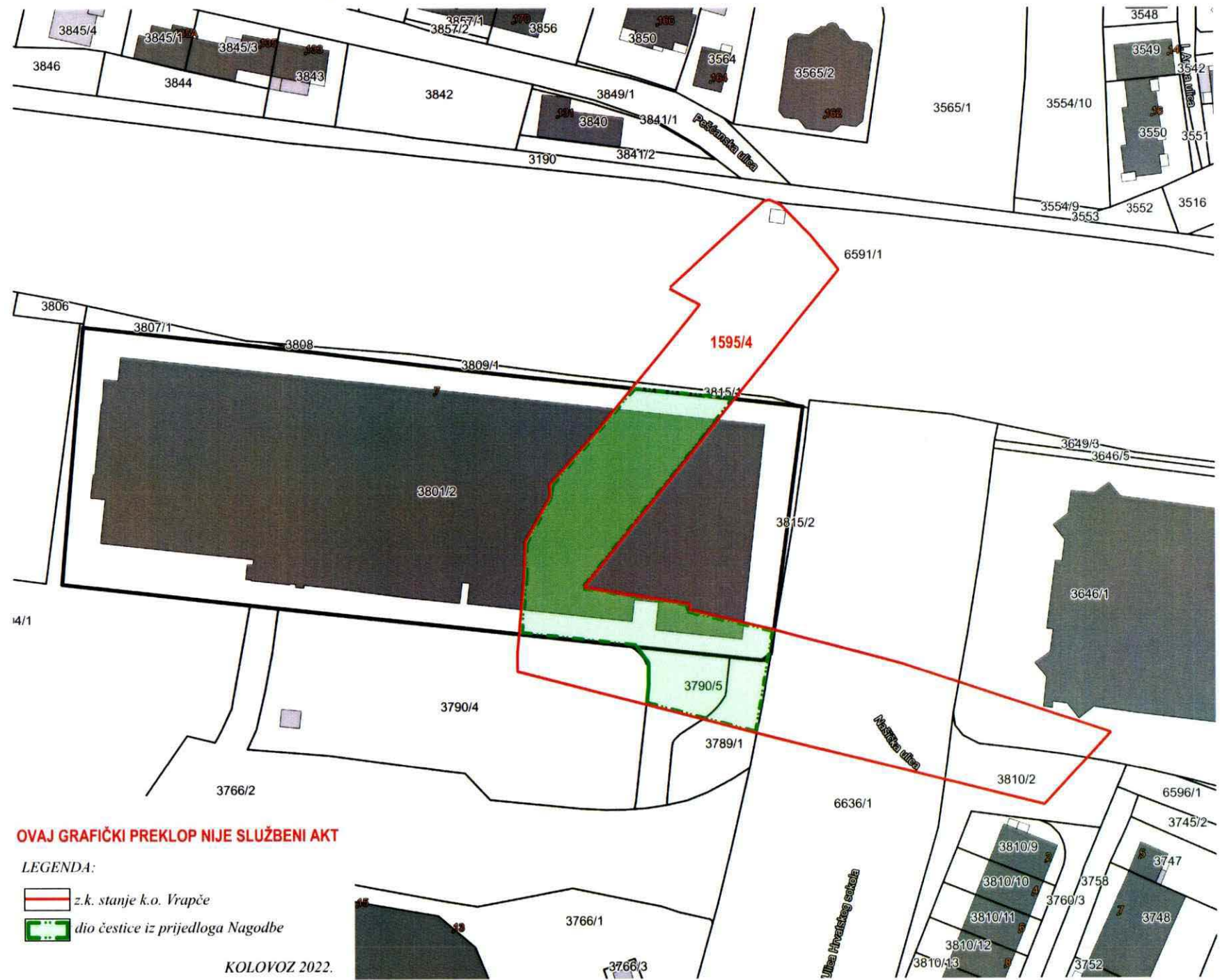


PREKLOP ZEMLJIŠNE KNJIGE (K.O. VRAPČE) I ZIPP-a (K.O. RUDEŠ)



OVAJ GRAFIČKI PREKLOP NIJE SLUŽBENI AKT

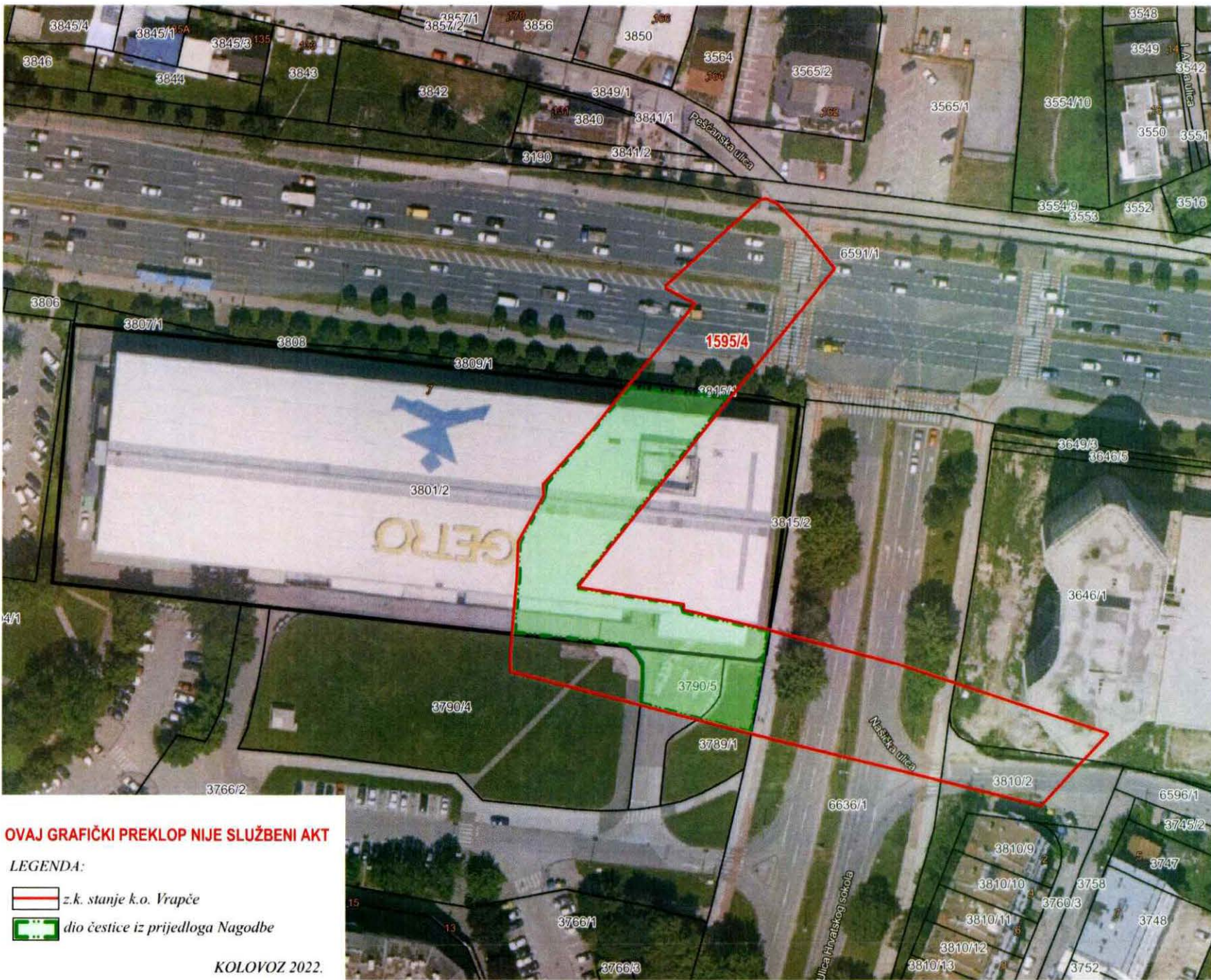
LEGENDA:

z.k. stanje k.o. Vrapče

dio čestice iz prijedloga Nagodbe

KOLOVOZ 2022.

PREKLOP ZEMLJIŠNE KNJIGE (K.O. VRAPČE) I ZIPP-a (K.O. RUDEŠ)



ODVJETNICA
RADMILA BONIFAČIĆ

30-10-2020

M/K

Zagreb, 30. listopad 2020. godine

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM GRADA

Prnmljeno: 04.11.2020. . 14:49 h		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica:	
944-07/20-001/3	251-14-10	
Uradžbeni broj:	Prilozi:	Vrijednost:
15-20-1	1	



kUb-Xq9YXUipPQtKP9DtMA

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM GRADA

Trg Stjepana Radića 1/IV
10 000 ZAGREB

Pročelniku
gđinu Zlatku Makar

Predmet: Dragomil Vrbanić i drugi, zastupani po:
- radi postupanja

ODVJETNICA
RADMILA BONIFACIĆ
10000 ZAGREB, Boškovićeva 3/1
Tel: (01) 4818 491; 4816 521
Tel/Fax: (01) 4816 520; 4020 125

Traži se postupanje sukladno točki 3. dispozitiva pravomoćnog rješenja Gradskog ureda za imovinsko pravne poslove , Sektora za upravno-pravne poslove, Odjel za naknade i izvlaštenja Središnji odsjek oznake Klasa: UP/I-942-01/14-01/9: URBROJ:251-19-11-1/001-20/87. Pravomoćno djelomično rješenje doneseno je za 585,80 /1449 dijela z. k.č.br.1595 /4 k.o. Vrapče staro.

Točkom 3. naprijed navedenog rješenja predviđeno je kako ovlaštenici naknade redom nabrojani Milka Kovačić i drugi, i Grad Zagreba kao obveznik vraćanja, mogu u roku od jedne godine od pravomoćnosti ovog rješenja sklopiti sudsku nagodbu ili nagodbu u obliku javnobilježničkog akta, s klauzulom ovršnosti, kojom obveznik vraćanja preuzima obvezu osigurati ovlaštenicima naknade stjecanje prava vlasništva na drugoj odgovarajućoj imovini ili isplatiti drugu odgovarajuću naknadu, uz uvjet da se time ne dira u stečena prava trećih osoba i da se sklapanjem takve nagodbe ne stvaraju obveze Republici Hrvatskoj.

Prilog: kopija pravomoćnog rješenja:

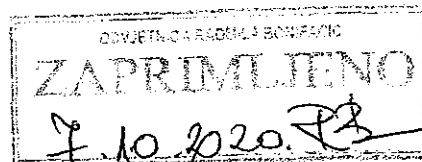
Ovlaštenici naknade:

Dragomil Vrbanović i drugi,
po punomoćnici:
OVJETNICA
RAĐMILA BONIFAČIĆ
10000 ZAGREB, Breškova ulica 3A
Tel: (01) 4811 311, 3176 521
Tel/Fax: (01) 4811 311, 3176 521

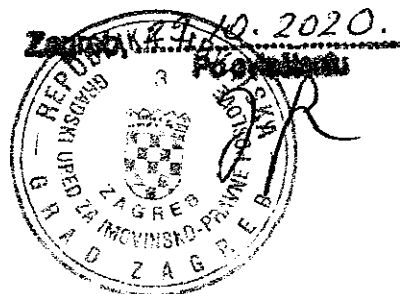


REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED
ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
SEKTOR ZA UPRAVNO-PRAVNE POSLOVE
ODJEL ZA NAKNADE I IZVLAŠTENJA
Središnji odsjek
Ulica grada Vukovara 56a

KLASA: UP/I-942-01/14-01/9
URBROJ: 251-19-11-1/001-20-87
Zagreb, 28. rujan 2020.



RJEŠENJE JE PRAVOMOĆNO
dana, 23.10.2020.



Gradski ured za imovinsko-pravne poslove, Sektor za upravno-pravne poslove, Odjel za naknade i izvlaštenja, Središnji odsjek, Ulica grada Vukovara 56a, rješavajući zahtjev Milke Kovačić iz Zagreba, Dragice Kurtalj iz

..., Zlatice Kharboutly iz ..., Ivke Vrbanović iz ..., Mladena Vrbanovića iz Zagreba, Dragomila Vrbanovića iz ..., Vladimira Vrbanovića iz Zagreba, koje sve zastupa punomoćnica Radmila Bonifačić, odvjetnica iz Zagreba, Boškovićeve 3/1, za naknadu oduzete imovine, na temelju članka 69. stavka 1. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine", br. 92/96, 39/99, 92/99, 43/2000, 131/2000, 27/2001, 65/2001, 118/2001, 80/2002 i 81/2002 - ispravak, 98/2019), članka 215. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine", br. 53/91 i 103/96) i članka 18. Odluke o ustrojstvu i djelokrugu gradskih upravnih tijela ("Službeni glasnik Grada Zagreba", br. 5/2015 - pročišćeni tekst, 4/2016, 23/2016, 9/2017, 17/2017, 19/2017, 2/2019, 18/2019 i 24/2019 - pročišćeni tekst 22/2020), donosi sljedeće

DJELOMIČNO RJEŠENJE

1. Utvrđuje se da su Milka Kovačić iz ..., u 6/42 dijela, Dragica Kurtalj iz ..., u 6/42 dijela, Zlatica Kharboutly iz ..., u 6/42 dijela, Ivka Vrbanović iz ..., u 7/42 dijela, Mladen Vrbanović iz ..., u 7/42 dijela, Dragomir Vrbanović iz ..., u 3/42 dijela i Vladimir Vrbanović iz ..., u 7/42 dijela, ovlaštenici prava na naknadu davanjem u vlasništvo (vraćanjem) 585,80/1449 dijela zemljišta oznake zk.č. 1595/4, površine 1449 čhv, ranije upisanog u zk.ul. 1362 k.o. Vrapče, a koji dio danas odgovara dijelovima k.č. 3815/1, k.č. 3815/2, k.č. 3790/5, k.č. 3789/1 i k.č. 3801/2 - sve k.o. Rudeš.

2. Obveznik naknade (vraćanja) iz točke 1. izreke ovog rješenja je Grad Zagreb iz Zagreba, Trg Stjepana Radića 1, OIB:61817894937.

Milka Kovačić iz , Dragica Kurtalj iz Jastrebarskog, Zlatica Kharboutly iz , Ivka Vrbanović iz , Mladen Vrbanović iz , Dragomil Vrbanović iz i Vladimir Vrbanović iz

- ovlaštenici naknade i Grad Zagreb iz Zagreba, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937 - obveznik vraćanja, mogu u roku od jedne godine od pravomoćnosti ovog rješenja sklopiti sudsku nagodbu ili nagodbu u obliku javnobilježničkog akta, s klauzulom ovršnosti, kojom obveznik vraćanja preuzima obvezu osigurati ovlaštenicima naknade stjecanje prava vlasništva na drugoj odgovarajućoj imovini ili isplatiti drugu odgovarajuću naknadu, uz uvjet da se time ne dira u stečena prava trećih osoba i da se sklapanjem takve nagodbe ne stvaraju obveze Republici Hrvatskoj.

4. Utvrđuje se da su ovlaštenici naknade dužni Gradu Zagrebu vratiti revalorizirani iznos primljene naknade za zemljište iz točke 1. izreke rješenja uplatom u korist Proračuna Grada Zagreba IBAN broj HR 34 2360001813300007, model HR 28, i to:

- Milka Kovačić iz , iznos od 1.010,40 eura prema prodajnom tečaju HNB na dan uplate, odnosno 7.494,14 kuna (slovima: sedamtisućačetristodevedesetčetirikuneičetrnaestlipa), pozivom na broj 7889-124-000116-0919;

- Dragica Kurtalj iz , iznos od 1.010,40 eura prema prodajnom tečaju HNB na dan uplate, odnosno 7.494,14 kuna (slovima: sedamtisućačetristodevedesetčetirikuneičetrnaestlipa), pozivom na broj 7889-124-000124-0919;

- Zlatica Kharboutly iz , iznos od 1.010,40 eura prema prodajnom tečaju HNB na dan uplate, odnosno 7.494,14 kuna (slovima: sedamtisućačetristodevedesetčetirikuneičetrnaestlipa), pozivom na broj 7889-124-000132-0919;

- Ivka Vrbanović iz , iznos od 1.178,80 eura prema prodajnom tečaju HNB na dan uplate, odnosno 8.743,16 kuna (slovima: osamtisućasedamstočetridesettrikuneišesnaestlipa), pozivom na broj 7889-124-000140-0919;

- Mladen Vrbanović iz , iznos od 1.178,80 eura prema prodajnom tečaju HNB na dan uplate, odnosno 8.743,16 kuna (slovima: osamtisućasedamstočetridesettrikuneišesnaestlipa), pozivom na broj 7889-124-000159-0919;

- Dragomil Vrbanović iz , iznos od 505,20 eura prema prodajnom tečaju HNB na dan uplate, odnosno 3.747,07 kuna (slovima: tritisućasedamstočetridesetsedamkunaisedamlipa), pozivom na broj 7889-124-000167-0919;

- Vladimir Vrbanović iz , iznos od 1.178,80 eura prema prodajnom tečaju HNB na dan uplate, odnosno 8.743,16 kuna (slovima: osamtisućasedamstočetridesettrikuneišesnaestlipa), pozivom na broj 7889-124-000175-0919.

5. Ako ovaštenici naknade Milka Kovačić iz
 (, Dragica Kurtalj iz
 Zlatice Kharboutly iz Zagreba, Matetić-Rongovljeva 117, OIB:
 63242438430, Ivka Vrbanović iz
 Mladen Vrbanović iz , Dragomil Vrbanović iz
 i Vladimir Vrbanović iz
 i Grad Zagreb iz Zagreba, Trg Stjepana Radića
 1, OIB:61817894937 - obveznik vraćanja, ne sklope sudsku nagodbu ili nagodbu u
 obliku javnobilježničkog akta u roku iz točke 3. izreke ovog rješenja donijet će se
 dopunsko rješenje kojim će se ovlaštenicima naknade dati u vlasništvo (vratiti)
 nekretnina iz točke 1. izreke, odrediti zemljišnoknjižna provedba te rok i način uplate
 iznosa iz točke 4. izreke ovog rješenja.

6. Svaka stranka snosi svoje troškove.

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem ovog Gradskog ureda KLASA: KLASA: UP/I-942-01/06-01/2,
 URBROJ: 251-14-02/03-11-33 od 22. 2. 2011. godine, točkom 1. izreke odbijen je
 zahtjev Dragomila Vrbanovića iz , Vladimira
 Vrbanovića iz Ivke Vrbanović, Jurice Vrbanovića i
 Adriane Vrbanović, svi iz , Dragice Kurtalj iz
 , Milke Kovačić iz
 Zlatice Kharboutly iz i Mladena Vrbanovića iz
 za povrat u vlasništvo nekretnine oznake zkč. 1595/4 k.o.
 Vrapče, površine 1449 čhv. Točkom 2. izreke rješenja utvrđeno je gore nabrojanim
 ovlaštenicima naknada u obveznicama Republike Hrvatske za izgrađeno građevinsko
 zemljište oznake zk.č. 1595/4 k.o. Vrapče, površine 1449 čhv, a u ukupnom iznosu od
 340.439,91 kuna, u odgovarajućim suvlasničkim omjerima, točkom 3. izreke kao
 obveznik naknade utvrđen je Fond za naknadu oduzete imovine, dok je točkom 4.
 izreke određeno da je obveznik naknade dužan ovlaštenicima naknade isplatiti iznose
 naknade iz točke 2. izreke u obveznicama Republike Hrvatske, u 40 polugodišnjih rata,
 koje dospijevaju 01. siječnja i 01. srpnja svake godine, počevši od 01. siječnja 2000.
 zaključno do 2019. godine, odnosno dužan im je predati obveznice u iznosima iz točke
 2. izreke ovog rješenja. Točkom 6. odlučeno je o troškovima postupka.

Povodom žalbe ovlaštenika naknade, koje sve zastupa punomoćnica Radmila
 Bonifačić, odvjetnica iz Zagreba, Boškovićeve 3/1 i žalbe Fonda za naknadu oduzete
 imovine, Ministarstvo pravosuđa svojim rješenjem KLASA: UP/II-942-01/11-01/547,
 URBROJ: 514-04/01-14-04 od 27. siječnja 2014. godine poništava citirano rješenje
 ovog Gradskog ureda i predmet vraća na ponovni postupak navodeći kako je u ovoj
 pravnoj stvari odlučna činjenica tko koristi predmetno zemljište i u koju svrhu, te koja
 je namjena prostornim planovima određena za predmetno zemljište. Prema članku 17.
 Zakona o naknadi, da bi se neko građevinsko zemljište oduzeto prijašnjim vlasnicima
 moglo naturalno vratiti, jedan od osnovnih uvjeta jest da isto nije privedeno namjeni.
 Nadalje, prema odredbi članka 11. stavak 4. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne
 novine" broj: 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 o 100/04), propisano je da uređenje
 građevinskog zemljišta obuhvaća pripremu zemljišta za izgradnju (izrada prostornih
 planova, imovinsko-pravne radnje i drugo), te izgradnju komunalnih i
 telekomunikacijskih instalacija, objekata i uređaja individualne i zajedničke potrošnje.

Prema shvaćanju Upravnog suda Republike Hrvatske, smatra se da je zemljište pripremljeno za izgradnju ako je donijet prostorni plan, uređeni imovinsko-pravni odnosi i izgrađena infrastruktura (ceste, vodovod, kanalizacija, plinovod i sl.), a pod pripremom zemljišta za građenje ne može se smatrati samo izrada prostornih planova i obavljanje imovinsko-pravnih radnji, već u pripremu zemljišta spadaju i drugi radovi i poslovi koje je potrebno provesti u tu svrhu radi privođenja zemljišta namjeni određenoj prostornim planom koji je bio na snazi u vrijeme donošenja ovog Zakona iz 1994. godine. No činjenica što se neizgrađeno građevinsko zemljište nalazi na već izgrađenom građevinskom području, sama po sebi ne znači da je na tom zemljištu izvršena i priprema za izgradnju radi namjene zemljišta određene planom (presude broj: Usl-7760/1996, Usl-11487/1999, Usl-12228/2001, Usl-8178/1997...). Glede utvrđivanja je li izvršena priprema za izgradnju određenoga zemljišta, nužno je utvrditi da su izvršeni sljedeći radovi: izrađeni urbanistički planovi za određeno područje/naselje na kojem se nalazi sporna čestica, uređeni imovinsko-pravni odnosi za realizaciju toga plana, izgrađena infrastruktura, a sve to prema usvojenom srednjeročnom planu uređenja prostora ili dvogodišnjem programu mjera u skladu s člankom 11. Zakona o prostornom uređenju. Dakle, ako se utvrdi da je za određeno zemljište izvršena samo izrada plana i da su riješeni imovinsko-pravni odnosi, nema mjesta zaključku da je takvo zemljište privedeno namjeni. Stoga će se u ponovnom postupku utvrditi točno stanje na terenu, a vještak za graditeljstvo će utvrditi što je i kada točno na zemljištu izgrađeno sukladno prostorno-planskoj dokumentaciji, te može li se utvrditi da je dio zemljišta nepripremljen za izgradnju, u kojem bi ga slučaju trebalo naturalno vratiti. U postupak se mora aktivnije uključiti i Grad Zagreb, koji mora dostaviti podatke o tome koje je sve radove poduzeo na tom području i kada točno, budući je vidljivo da je Grad Zagreb prvi puta raspolagao zemljištem na način da ga je dao na korištenje neposrednom pogodbom izdavačko-štamarskom poduzeću "Naša djeca", a koje pravo korištenja je prestalo još 1992. godine. Također je bitno ispitati je li Grad Zagreb zakonito postupio kada je zaključio kupoprodajni ugovor s "Getro d.d.", odnosno treba nedvojbeno utvrditi nije li u pitanju raspolaganje koje je nastupilo nakon donošenja Zakona o naknadi. Slijedom navednog nije nedvojbeno utvrđeno da je predmetno zemljište privedeno namjeni ili bi bilo pripremljeno za izradnju, odnosno da se istim raspolagalo do stupanja na snagu Zakona o naknadi, pa za sada nema zakonskih uvjeta za primjenu odredbe članka 52. Zakona o naknadi.

U ponovnom postupku koji se kod ovog Gradskog ureda vodi pod KLASOM: UP/I-942-01/14-01/9, utvrđeno je sljedeće činjenično stanje:

- da je zemljište oznake zk.č. 1595/4, površine 1449 čhv, bilo upisano u zk.ul. 1362 k.o. Vrapče kao društveno vlasništvo s pravom korištenja temeljem članka 38. i 39. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta za korist Jage Vrbanić iz Horvata, Knežija br. 63;

- da je temeljem pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju OGS-a u Zagrebu broj O-1495/72 od 26. 1. 1973. godine, pod brojem Z-3973/73, uknjižen prijenos prava korištenja za korist Katice Vrbanić u 21/42 dijela, Vlade Vrbanića u 4/42 dijela, Đure Vrbanića u 4/42 dijela, Mladena Vrbanića u 4/42 dijela, Milice Kovačić u 3/43 dijela, Dragice Kurtalj u 3/42 dijela i Zlatice Kharboutly u 3/42 dijela;

- da su ovako navedeni korisnici predmetno zemljište predali u posjed i na korištenje Općini Trešnjevka očitovanjem danim na zapisnik Sekretarijata za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove Općine Trešnjevka, Broj: UP/I-05/4-2733/1-78 od 27. studenog 1978. godine, radi izgradnje naselja Vrbani, sukladno tada važećem Provedbenom urbanističkom planu naselja "Vrbani" ("Službeni glasnik Grada

Zagreba broj 19/1977) pa je isto u zemljišnoj knjizi rješenjem broj Z-9851/79 otpisano u zk.ul. 10159 k.o. Vrapče;

- da je ranijim vlasnicima – korisnicima predmetnog zemljišta utvrđena naknada sporazumom KLASA: UP/I-05/4-2733/1-78 od 27. studenog 1978. godine te je ovako utvrđena naknada i isplaćena dana 15. veljače 1979. godine;

- da je Katica (Katarina) Vrbanić umrla 1981. godine, a njezini zakonski nasljednici su prema pravomoćnom rješenju OGS-a u Zagrebu broj: O-3011/81 od 22. 7. 1981. godine, sinovi Vladimir Vrbanić, Đuro Vrbanić i Drago (Dragomil) Vrbanić te kćeri Milica (Milka) Kovačić, Dragica Kurtalj i Zlatica Kharboutly;

- da je i Đuro Vrbanić umro 2003. godine, a njegovim nasljednikom proglašena je supruga Ivka Vrbanić (dokaz: pravomoćno rješenje o nasljeđivanju OGS u Zagrebu broj: O-1568/03 od 29. 1. 2004. godine);

- da su se podnositelji zahtjeva podneskom zaprimljenim dana 24. 11. 2008. godine suglasili da su u ovom postupku ovlaštenici naknade Dragica Kurtalj, Milka Kovačić i Zlatica Kharboutly, svaka u 6/42 dijela, Ivka Vrbanić, Mladen Vrbanić i Vladimir Vrbanić, svatko u 7/42 dijela te Dragomil Vrbanić u 3/42 dijela.

Zemljište oznake zk.č. 1595/4 k.o. Vrapče u postupku nove katastarske izmjere odgovaralo je k.č. 3810 k.o. Rudeš površine 4876 m², oranica 2. klase, a zatim je geodetskim elaboratima R.N. broj: 196/66, 535/77, 861/81, 863/81, 865/81, 1129/81, 1201/86, 1361/88, 1326/88, 1366/88 i 1660/90 – sve k.o. Rudeš, ovo zemljište doživjelo promjene u katastarskom operatu na način da je elaboratom R.N. broj: 865/81 k.o. Rudeš, za katastar formirana k.č. 3801/2 k.o. Rudeš površine 3473 m², a koja odgovara dijelu novoformirane zk.č. 1588/31 k.o. Vrapče površine 966 čhv i koja je zaključkom Komisije o uzimanju neizgrađenog građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjih vlasnika ili korisnika i o davanju tog zemljišta na korištenje broj: UP/I-05/3-1002/2-1980 od 18. 6. 1980. godine dana na korištenje neposrednom pogodbom izdavačko-štamarskom poduzeću "Naša djeca" OOUR – izdavačka djelatnost iz Zagreba, Gajeva 25, za izgradnju proizvodnih i upravnih objekata, no rješenjem iste ove Komisije KLASA: UP/I-944-01/92-01/24 od 31. 10. 1992. godine utvrđeno je kako je ovom poduzeću prestalo pravo korištenja predmetnog zemljišta oznake zk.č. 1588/31 k.o. Vrapče površine 966 čhv, po katastru k.č. 3801/2 k.o. Rudeš površine 3473 m².

Prema parcelacijskom elaboratu R.N. broj: 2664/97 k.o. Rudeš za prodajni centar "Getro" Vrbani, formira se k.č. 3801/2 k.o. Rudeš površine 10429 m², za zemljišnu knjigu zk.č. 1588/1 k.o. Vrapče iste površine, koja se sastoji od 509/1449 dijela zemljišta oznake zk.č. 1595/4 k.o. Vrapče i koju je Grad Zagreb prodao ugovorom o kupoprodaji zaključenim s "Getro"-om iz Zagreba-Sesvete dana 26. 3. 1997. godine, KLASA: 944-01/97-01/74, iza kojeg ugovora slijede još tri aneksa ugovora.

Međutim, u zemljišnoj knjizi u odnosu na predmetnu nekretninu ranije oznake zk.č. 1595/4 k.o. Vrapče površine 1449 čhv, proveden je samo diobni nacrt R.N. broj: 191/00 k.o. Rudeš (usklađenje zemljišne knjige s katastrom zemljišta), na način da je formirana zk.č. 1595/4 k.o. Vrapče površine 1408 čhv, koja se upisuje u zk.ul. 10159 kao društveno vlasništvo s pravom korištenja za korist Općine Trešnjevka, dok je preostala površina od 41 čhv spojena u nekretninu oznake zk.č. 1485/1 k.o. Vrapče - poslovna zgrada i dvorište u Ljubljanskoj br. 146, površine 1 jutro 540 čhv (7694 m²).

Sudski vještak Simo Mraović je u svojem nalazu iz ožujka 2017. godine te u dopuni istog iz listopada 2017. godine, mišljenja kako je predmetna zk.č. 1595/4 k.o. Vrapče, ranije površine 1449 čhv, umanjena za površinu od 509 čhv, a koji dio je ušao u novoformiranu zk.č. 1588/1 k.o. Vrapče (k.č. 3801/2 k.o. Rudeš) i da na tom dijelu nije izvršena priprema zemljišta za planiranu namjenu do donošenja Zakona o naknadi. Jednako tako vještak je mišljenja da niti na k.č. 3815/1, 3815/2, 3790/4, 3790/5 i 3789/1 – sve k.o. Rudeš, koje su neposredno vezane za k.č. 3801/2 k.o. Rudeš, sveukupne površine 168 čhv, kao niti na k.č. 3646/1 u dijelu od 41 čhv te k.č. 3810/2 u dijelu od 230 čhv – obje k.o. Rudeš, nije izvršena priprema zemljišta prije 11. listopada 1996. godine.

U odnosu na dio predmetnog zemljišta od 501 čhv, koji odgovara dijelovima k.č. 6636/1 i k.č. 6591/1 – obje k.o. Rudeš, a koje su čestice u naravi Zagrebačka avenija i Ulica hrvatskog sokola, izvršena je priprema zemljišta za izgradnju prije 11. listopada 1996. godine te je za taj dio pravomoćnim djelomičnim rješenjem gornje KLASA od 28. lipnja 2018. godine predlagateljima utvrđena naknada u obveznicama Republike Hrvatske.

Sudski vještak Simo Mraović utvrdio je kako je Provedbeno urbanistički plan "Vrbani" prestao važiti 1992. godine, a da je lokacijska dozvola kojom je određena gradnja prodajnog centra "Getro", izdana 1997. godine prema tada važećem Generalnom urbanističkom planu Grada Zagreba ("Službeni glasnik Grada Zagreba broj: 30/1990), dok je parcelacijski elaborat izrađen temeljem ove lokacijske dozvole također 1997. godine. "Getro" je, kao kupac zemljišta prema aneksu III. ugovora iz 2003. godine, izvršio izmještanje elektro kablova i vodovodne instalacije, što čini radove pripreme zemljišta nakon donošenja Zakona o naknadi.

Kako je punomoćnica Grada Zagreba na ročištu održanom dana 17. studenog 2017. godine prigovorila onom dijelu nalaza vještaka Sime Mraovića u kojemu govori o prostoru k.č. 3810/2 k.o. Rudeš koji se nalazi između Ulice hrvatskog sokola i Trpanjske, odnosno sada Našičke ulice, a ne govori o asfaltiranoj cesti kako je to utvrđeno na očevidu, te kako vještak tvrdi da za ovu česticu nije izvršena priprema za izgradnju, a bila je obuhvaćena parcelacijama iz 1977. i 1981. godine i radi se o izgrađenoj cesti još od 80-tih godina prošlog stoljeća, to je sudskom vještaku Simi Mraoviću ostavljen rok od 30 dana za otklanjanje prigovora, a dodjeli kojeg roka se nisu protivili Zamjenica Općinskog državnog odvjetnika u Zagrebu, Građansko-upravni odjel i punomoćnica Ministarstva financija, odnosno Fonda za naknadu oduzete imovine.

U dopunskom nalazu dostavljenom dana 29. siječnja 2018. godine, sudski vještak Simo Mraović konstatira kako sama činjenica da su vršene parcelacije nije dokaz da je za zemljište izvršena priprema za izgradnju, odnosno da je isto privedeno namjeni određenoj važećim planom. Dio nekretnine oznake zk.č. 1595/4 k.o. Vrapče staro, a koji odgovara dijelu k.č. 3810/2 k.o. Rudeš, u naravi Našička ulica, dobiven je parcelacijom za svrhu izgradnje "Getro"-a i Ulice hrvatskog sokola te u parcelacijama iz 1977. i 1981. godine nije ničim označen za koju je svrhu namijenjen. Prema obavijesti Gradskog ureda za opću upravu od 30. studenog 2017. godine, navedeno je da u razdoblju od 1985 – 1987. godine nema podataka o izgradnji ulice na k.č. 3810/2 k.o. Rudeš, te da komunalno poduzeće "Vodoopskrba i odvodnja" d.o.o. odgovara kako je vodoopskrbni cjevovod rekonstruiran 2003. godine, a kanalizacija

izgrađena 1990. godine, uz napomenu kako ne posjeduju građevinske dozvole za isto. Vještak zaključno konstatira kako je izgradnja kanalizacije, vodovoda ili drugih infrastrukturnih instalacija te izgradnja cesta odnosno njihovo asfaltiranje bilo moguće putem tzv. malih komunalnih akcija ili drugih oblika kao što su pojačano održavanje i sl., a što zasigurno nije rezultat pripreme zemljišta.

Punomoćnica Grada Zagreba podneskom od 10. srpnja 2019. godine očitovala se na način da je Grad Zagreb suglasan da se u odnosu na 677/1449 dijela zk.č. 1595/4 k.o. Vrapče, (509 čhv + 168 čhv) oduzete u ukupnoj površini od 1449 čhv, donese odluka primjenom odredbe članka 8. Zakona o naknadi, ujedno predlažući da se zatraži izračun revaloriziranog iznosa ranije primljene naknade koji su ovlaštenici u obvezi vratiti Gradu Zagrebu.

Naime, ovlaštenici naknade su u slučaju vraćanja u vlasništvo predmetnog zemljišta dužni vratiti revalorizirani iznos visine ranije primljene naknade za oduzeto zemljište, u kunsjoj protuvrijednosti u EUR-ima prema prodajnom tečaju ovlaštene banke u mjestu ispunjenja, koji vrijedi na dan davanja naknade, a koja odgovara dinarskoj protuvrijednosti primljene naknade izražene u EUR-ima, to jest prema izračunu dostavljenom uz dopis KLASA: 942-01/19-03/254 od 11. rujna 2019. godine dužni su vratiti iznos od 7.072,77 €.

Odvjetnica Radmila Bonifačić je podneskom od 11. studenog 2019. godine dodatno precizirala zahtjev ovlaštenika naknade na način da je predložila da se u vlasništvo vrati površina od 328 m², odnosno 91,20/1449 dijela zemljišta ranije oznake zk.č. 1595/4 k.o. Vrapče, površine 1449 čhv, i to onaj neizgrađeni dio koji odgovara dijelu k.č. 3790/4 k.o. Rudeš, a što je sve u nalazu i mišljenju od 24. veljače 2020. godine dodatno obrazložio stalni sudski vještak za mjerničku struku Ivica Pendić dipl. ing. geod. Naime, ovaj vještak je u svojem nalazu na kopiji katastarskog plana zelenom bojom označio dio predmetne čestice koji se u naravi koristi kao livada i koji je podoban za naturalni povrat, a radi se o dijelu površine 328 m² (91,20 čhv).

Sukladno ovakvom prijedlogu punomoćnice ovlaštenika naknade, službenim putem su zatražena očitovanja nadležnih gradskih ureda na okolnost raspolaganja predmetnom nekretninom oznake k.č. 3790/4 k.o. Rudeš od strane Grada Zagreba, dok je sudski vještak Simo Mraović ranije u dokaznom postupku vještačio na okolnost privedenosti namjeni predmetnog zemljišta.

Međutim, kako su su ovoj fazi postupka stekle okolnosti za rješavanje dijela zahtjeva predlagatelja koji se odnosi na 585,80/1449 dijela nekretnine ranije oznake zk.č. 1595/4 k.o. Vrapče, površine 1449 čhv, a koji dio danas odgovara dijelovima k.č. 3801/2, k.č. 3815/1, k.č. 3815/2, k.č. 3790/5 i k.č. 3789/1 - sve k.o. Rudeš, to se zaključuje da je u tom dijelu zahtjev osnovan.

Člankom 17. stavkom 1. Zakona o naknadi propisano je da će se neizgrađeno građevinsko zemljište, koje je u društveno vlasništvo preneseno na temelju propisa iz članka 2. toga Zakona i koje je na temelju pravomoćne odluke nadležnog tijela oduzeto iz posjeda prijašnjih vlasnika ili osobe na koju je pravo prenio prijašnji vlasnik, a kojim do stupanja na snagu toga Zakona općina nije dalje raspolagala i koje do donošenja toga Zakona nije privedeno namjeni, dati u vlasništvo prijašnjem vlasniku na njegov zahtjev.

Prema stavku 5. navedenog članka, pod zemljištem privedenim namjeni smatra se ono zemljište na kojem je izgrađen objekt ili su izvedeni znatniji radovi na objektu, kao i ono zemljište na kojem je općina, odnosno grad izvršila pripremu za izgradnju.

Zakonom o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94, 68/98 i 35/99), člankom 11. stavkom 4., propisano je da uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća pripremu zemljišta za izgradnju (izrada prostornih planova, imovinsko-pravne radnje i dr.), te izgradnju komunalnih i telekomunikacijskih instalacija, objekata i uređaja individualne i zajedničke potrošnje.

Nacionalizirano zemljište oznake zk.č. 1595/4 k.o. Vrapče površine 1449 čhv, oduzeto je iz posjeda Katarini Vrbanović, odnosno njezinim zakonskim nasljednicima - ovdje ovlaštenicima naknade, radi izgradnje naselja "Vrbani". Predmetno zemljište danas je pod oznakama zk.č. 1595/4 površine 4449 m² i zk.č. 1595/41 površine 616 m² upisano u zemljišnoj knjizi u zk.ul. 17815 k.o. Vrapče kao vlasništvo Grada Zagreba, s time da je od površine koja je depozirana 1978. godine oduzeta površina od 41 čhv, koja je usklađenjem zemljišne knjige s katastrom zemljišta spojena u zk.č. 1485/1 k.o. Vrapče.

Parcelacijama koje su provedene u katastarskom operatu k.o. Rudeš, 509/1449 dijela ranije zk.č. 1595/4 k.o. Vrapče, površine 1449 čhv, spojeno je u parcelu oznake zk.č. 1588/31 k.o. Vrapče površine 966 čhv (k.č. 3801/2 k.o. Rudeš površine 3473 m²), koja je 1980. godine dodijeljena poduzeću "Naša djeca" za izgradnju poslovnih i upravnih zgrada.

Kako poduzeće "Naša djeca" nije započelo s izgradnjom objekata zbog kojih mu je zemljište dodijeljeno, to je pravomoćnim rješenjem od 31. 10. 1994. godine istome poduzeću prestalo dodijeljeno pravo korištenja predmetnog zemljišta te je nakon izdavanja lokacijske dozvole od 21. 3. 1997. godine za izgradnju prodajnog centra i sklapanja kupoprodajnog ugovora između Grada Zagreba i "Getro" d.o.o. proizvodnja i trgovina dana 26. 3. 1998. godine, kao korisnik k.č. 3801/2 k.o. Rudeš – Ljubljanska avenija zgrada broj 7, 3 zgrade i dvorište ukupne površine 10429 m² – evidentiran "Getro" d.o.o. iz Sesveta, Lj. Posavskog 5.

Zakonom o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno u vlasništvo i korisništvo fizičkih i pravnih osoba (Narodne novine: 53/1990, 61/1991, 25/1993 i 70/1993), bio je zabranjen pravni promet, između ostalih, zemljišta koja su prenesena u društveno vlasništvo na temelju Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, pa kako se ovdje upravo radi o imovini koja je bila u režimu zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja, to stjecanje prava vlasništva od strane "Getro"-a temeljem kupoprodajnog ugovora od 26. 3. 1998. godine ne može biti stjecanje na štetu prava ovlaštenika naknade.

Isto tako Grad Zagreb nije mogao postati vlasnik predmetnog zemljišta jer se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima o pretvorbi prava korištenja u pravo vlasništva (članak 359. stavak 2. citiranog Zakona), ne primjenjuju na nekretnine koje su predmet naknade prema odredbama Zakona o naknadi.

Postupajući po uputi drugostupanjskog tijela, a vezano za odredbu članka 17. Zakona o naknadi, zatraženo je mišljenje stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenu nekretnina na okolnost je li na predmetnom zemljištu na dan donošenja Zakona o naknadi, odnosno na dan 11. 10. 1996. godine, bila izvršena priprema za izgradnju određenu planom koji je bio na snazi u trenutku donošenja tog Zakona, a sami pojam pripreme za izgradnju objašnjen je u Zakonu o prostornom uređenju na način da se pod time podrazumijeva uređenje imovinsko-pravnih odnosa s vlasnicima odnosno korisnicima nekretnina, izrada provedbenih planova, izrada parcelacijskih elaborata (formiranje građevinske čestice), rušenje postojećih objekata i uređaja, odvoz materijala, premještanje postojećih podzemnih i nadzemnih instalacija, radovi sanacije na zemljištu (klizište). Ovako obrazložena priprema zemljišta za izgradnju, zajedno s izgradnjom komunalnih i telekomunikacijskih instalacija, objekata i uređaja individualne i zajedničke potrošnje predstavlja zakonsku definiciju uređenja građevinskog zemljišta.

Imenovani sudski vještak utvrdio je kako poslovi pripreme za izgradnju na dijelu zemljišta oznake zk.č. 1595/4 k.o. Vrapče staro, odnosno na 677/1449 dijela, a koji dio danas odgovara dijelovima k.č. 3801/2, k.č. 3815/1, k.č. 3815/2, k.č. 3790/4, k.č. 3790/5 i k.č. 3789/1 - sve k.o. Rudeš, nisu izvršeni na dan 11. listopada 1996. godine jer je PUP "Vrbani" prestao važiti 1992. godine, a lokacijska dozvola i parcelacijski elaborat za izgradnju prodajnog centra "Getro" izrađeni su 1997. godine

Stoga je ovo tijelo uprave u ponovnom i upotpunjenom dokaznom postupku, poklonilo vjeru nalazu sudskog vještaka Sime Mraovića, koji nalaz je jasan, potpun, izrađen u skladu s pravilima struke te uputama Ministarstva pravosuđa pa je utvrđeno kako 585,80/1449 dijela predmetnog zemljišta na dan donošenja Zakona o naknadi nije bilo privedeno namjeni, odnosno da na tom dijelu zemljišta nije bila izvršena priprema za izgradnju i da su u konkretnom slučaju ispunjeni uvjeti propisani člankom 17. st. 1. Zakona o naknadi prema kojima se predmetni dio kao neizgrađeno građevinsko zemljište može vratiti u vlasništvo ranijem vlasniku.

Jednako tako je ispunjen i uvjet obveze vraćanja revaloriziranog iznosa ranije primljene naknade koja je bivšim vlasnicima bila određena temeljem odredbi Zakona o eksproprijaciji pa je službenim putem pribavljen izračun revaloriziranog iznosa te naknade temeljem kojeg izračuna ovlaštenici naknade moraju uplatiti Gradu Zagrebu iznos od 52.458,74 kuna.

Katicu Vrbanović nasljeđuju njezica djeca – Vladimir Vrbanović, Đuro Vrbanović, Mladen Vrbanović, Milica Kovačić, Dragica Kurtalj i Zlatica Kharboutly, dok Đuru Vrbanovića nasljeđuje supruga Ivka Vrbanović, te su isti utvrđeni ovlaštenicima naknade za 585,80/1449 dijela zk.č. 1595/4 k.o. Vrapče, koji se dio vraća u vlasništvo, sukladno njihovom međusobnom dogovoru, odnosno suvlasničkim omjerima navedenima u podnesku od 24. 11. 2008. godine.

Slijedom svega ovako navedenoga odlučeno je kao u točki 1. izreke ovog djelomičnog rješenja, dok je sukladno odredbi članka 13. Zakona o naknadi kao obveznik naknade (točka 2. izreke) utvrđen Grad Zagreb.

Točka 4. izreke ovog djelomičnog rješenja temelji se na odredbi članka 17. stavka 2. i 3. Zakona o naknadi.

Člankom 8. Zakona o naknadi određeno je da se vrste i oblici naknade propisani ovim Zakonom neće primijeniti ako prijašnji vlasnik kojem je pravomoćnim rješenjem utvrđeno pravo na naknadu i obveznik vraćanja sklope sudsku nagodbu ili nagodbu u obliku javnobilježničkog akta, s klauzulom ovršnosti kojom obveznik vraćanja preuzima obvezu osigurati prijašnjem vlasniku stjecanje prava vlasništva na drugoj odgovarajućoj imovini ili isplatiti drugu odgovarajuću naknadu, bez obzira je li takav oblik naknade propisan ovim Zakonom.

Pozivom na ovu odredbu odlučeno je kao u točki 3. izreke ovog rješenja, dok je u točki 5. izreke određeno da će se, ukoliko ovlaštenici naknade i obveznik vraćanja Grad Zagreb ne sklope sudsku nagodbu ili nagodbu u obliku javnobilježničkog akta u roku iz točke 3. izreke, donijeti dopunsko rješenje kojim će se ovlaštenicima naknade vratiti u vlasništvo nekretnina iz točke 1. izreke ovog rješenja, odrediti zemljišnoknjižna provedba istog rješenja te rok i način uplate iznosa iz točke 4. izreke ovog rješenja.

Odluka o troškovima (točka 6. izreke) utemeljena je na članku 117. Zakona o općem upravnom postupku preuzetog Zakonom o preuzimanju Zakona o općem upravnom postupku u Republici Hrvatskoj ("Narodne novine", br. 53/91 i 103/96), dok se prema odredbi članka 76. Zakona o naknadi, u ovom postupku ne plaćaju upravne pristojbe.

Ovo djelomično rješenje doneseno je na osnovu članka 215. Zakona o općem upravnom postupku, te će se o preostala 362,20/1449 dijela zemljišta ranije oznake zk.č. 1595/4 k.o. Vrapče dokazni postupak nastaviti.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog djelomičnog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave, Uprava za građansko, trgovačko i upravno pravo, Zagreb, Ulica grada Vukovara 49, u roku od 15 dana od dana primitka rješenja.

Žalba se predaje neposredno ili putem pošte preporučeno, a može se izjaviti na zapisnik kod ovog tijela, te je oslobođena od plaćanja upravne pristojbe.

Dostaviti:

1. Odvjetnica Radmila Bonifačić, Zagreb, Boškovićeva 61
(p.p. za Dragomila Vrbanića i druge),
2. Ministarstvo financija, Fond za naknadu oduzete imovine, Zagreb, I. Lučića 6
(VEZA: KLASA: UP/I-943-06/02-21/102),
3. Općinsko državno odvjetništvo u Zagrebu,
Građansko-upravni odjel, Zagreb,
Trg bana Josipa Jelačića 6,
4. Ured za zastupanje grada, Zagreb, Trg S. Radića 1
(VEZA: KLASA: 701-01/10-016/123)
5. Spis, ovdje



ing

ing ekspert d.o.o.
središnji ured
Zagreb, Škrčeva 39
tel: 01/233 7632
fax: 01/231 6570
ing-ekspert@ing-ekspert.com
www.ing-ekspert.com
OIB: 99144587644

Prilijeno: 29.12.2021. 14:43 h		
Klasifikacijska oznaka:		Ustrojstvena jedinica:
944-07/20-001/3		251-14-10
Uručben broj	Prilozi	Vrijednost:
378-21-11	3	



qxNjjgMpY0avvabsI6aGdA

Potvrđujem da sam, kao predstavnik Grada Zagreba, od tvrtke ING EKSPERT d.o.o. urudžbirao/la sljedeću dokumentaciju:

- 1.) Procjembeni elaborat br. 092/640/2020, u tri primjerka;
naručitelj Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada;
klasa naručitelja 944-07/20-001/3;
nekretnine: zk.č.br. 1595/4 k.o. Vrapče;
za: Mario Živković,
Trg Stjepana Radića 1

procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

U Zagrebu, _____ 2021.



Ing ekspert d.o.o.

stalni stručni vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnosti

središnji ured

Zagreb, Škričeva 39

tel: 01/232 7632

fax: 01/232 6570

ing-ekspert@ing-ekspert.com

www.ing-ekspert.com

procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

BROJ PREDMETA: 92 / 640 / 2020

ZAGREB

RIJEKA

SPLIT

VARAŽDIN

OSIJEK



ELABORAT Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

BROJ PREDMETA 92 / 640 / 2020

KLASA 944-07/20-001/3

NEKRETNINA 2107/4449 dijela zk.č.br. 1595/4 k.o. Vrapče koja odgovara dijelu k.č.br. 3801/2, dijelu k.č.br. 3790/5 i dijelu k.č.br. 3789/1 sve k.o. Rudeš

SVRHA Procjena tržišne vrijednost nekretnine na dan vrednovanja 13.12.2021. godine (dan izrade elaborata) prema stanju nekretnine na dan kakvoće 26. siječnja 1999. godine*

NARUČITELJ Grad Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb

DATUM 14.12.2021.

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

**REKAPITULACIJA**

NEKRETNINA	Površina koja se procjenjuje [m ²]	Jedinična cijena [€/m ²]	Ukupno [€]	Ukupno [Kn]
2107/4449 dijela zk.č.br. 1595/4 k.o. Vrapče koja odgovara dijelu k.č.br. 3801/2, dijelu k.č.br. 3790/5 i dijelu k.č.br. 3789/1 sve k.o. Rudeš	2.107,00	299,23	630.477,61	4.741.191,63
Zaokruženo:				4.740.000,00

Tečaj 1 € = 7,52 kn (tečaj HNB-a na datum 14.12.2021 .)

NAPOMENA * Prilikom izrade elaborata korišteni su podaci (dan kakvoće, dan vrednovanja, namjena i td.) kao i za česticu zk.č.br. 1586 k.o. Vrapče u elaboratu oznake 104-639-2021 jer se radi o česticama zemljišta u istom obuhvatu te su isto nacionalizirane.

Sadržaj

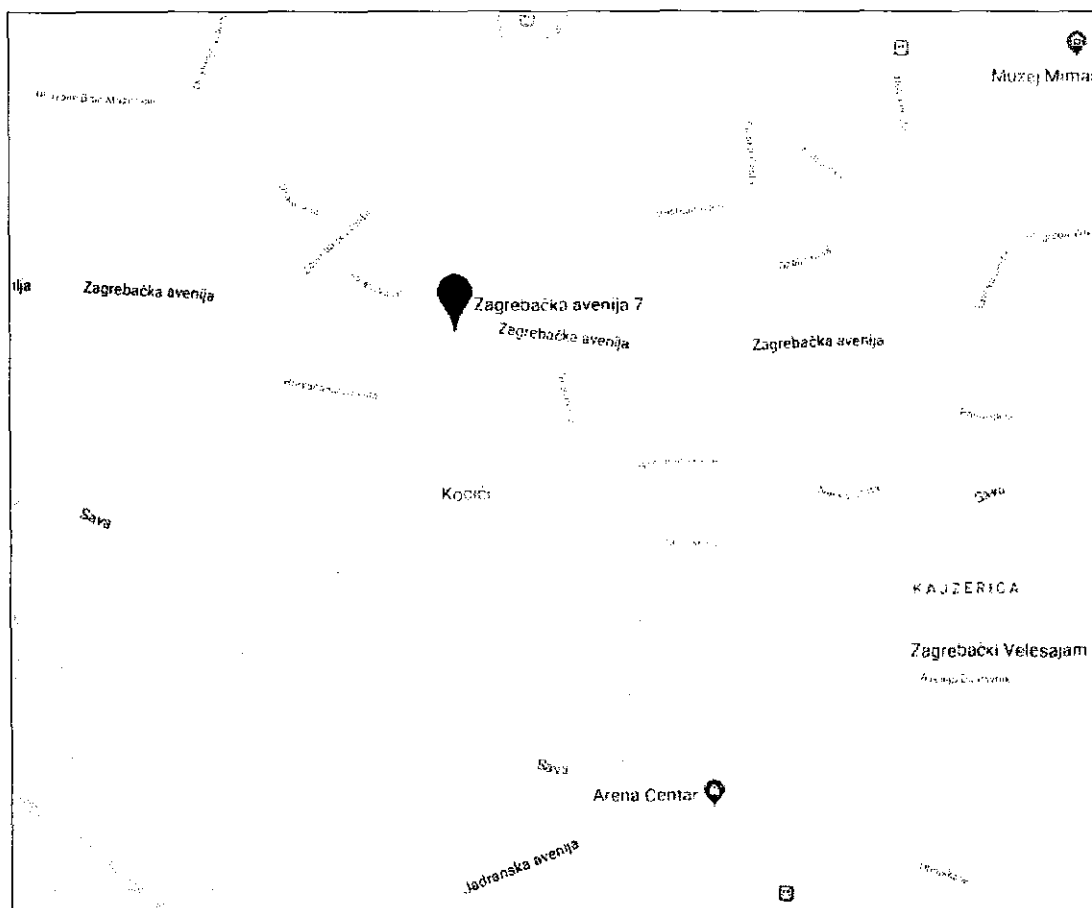
1 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	5
1.1 Položaj nekretnine.....	5
1.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	8
1.3 Katastarsko stanje.....	9
1.4 Kopija katastarskog plana za zemljišnu knjigu.....	12
1.5 Grafički preklap zemljišnoknjižnog stanja sa katastarskim k.o. Rudeš.....	13
1.6 Očevid nekretnine.....	15
1.7 Namjena zemljište prema danu kakvoće koji je 26.01.19991 godine.....	16
2 Načela za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina.....	20
2.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	20
2.1.1 Godišnji indeksni nizovi za zemljišta.....	20
2.1.1 Indeksi nekretnina.....	21
3 Procjena vrijednosti nekretnine.....	22
3.1 Procjena vrijednosti zemljišta.....	24
3.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	24
3.1.2 Analiza zbirke kupoprodajnih cijena.....	25
3.1.3 procjena tržišne vrijednosti nekretnine.....	27
4 Rekapitulacija.....	28
5 Izjava o nepristranosti i neovisnosti.....	29
6 Prilozi.....	30

PODNOŠITELJ ZAHTJEVA	Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko - pravne poslove i imovinu grada, Sektor za pravne poslove, Odjel za pravne poslove
DATUM PODNOŠENJA ZAHTJEVA	Klasa: 944-07/20-001/3 12.11.2020.
SVRHA	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
DAN VREDNOVANJA	14.12.2021.
DAN KAKVOĆE	26.01.1999.
OPĆI AKTI	Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić, Zagreb, svibanj 2007. Odluka o građevinskom zemljištu i utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnina (Sl.gl. 22/13) HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Zakon o zemljišnim knjigama Zakon o komunalnom gospodarstvu Zakon o gradnji Zakon o prostornom uređenju i gradnji Zakon o posredovanju u prometu nekretnina Uredba o visini vodnog doprinosa Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova" Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova" Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja Važeći građevinski normativi i propisi u RH Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
ISPRAVE	Djelomično rješenje Klasa: UP/I-942-01/14-01/9 Nacrt izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena

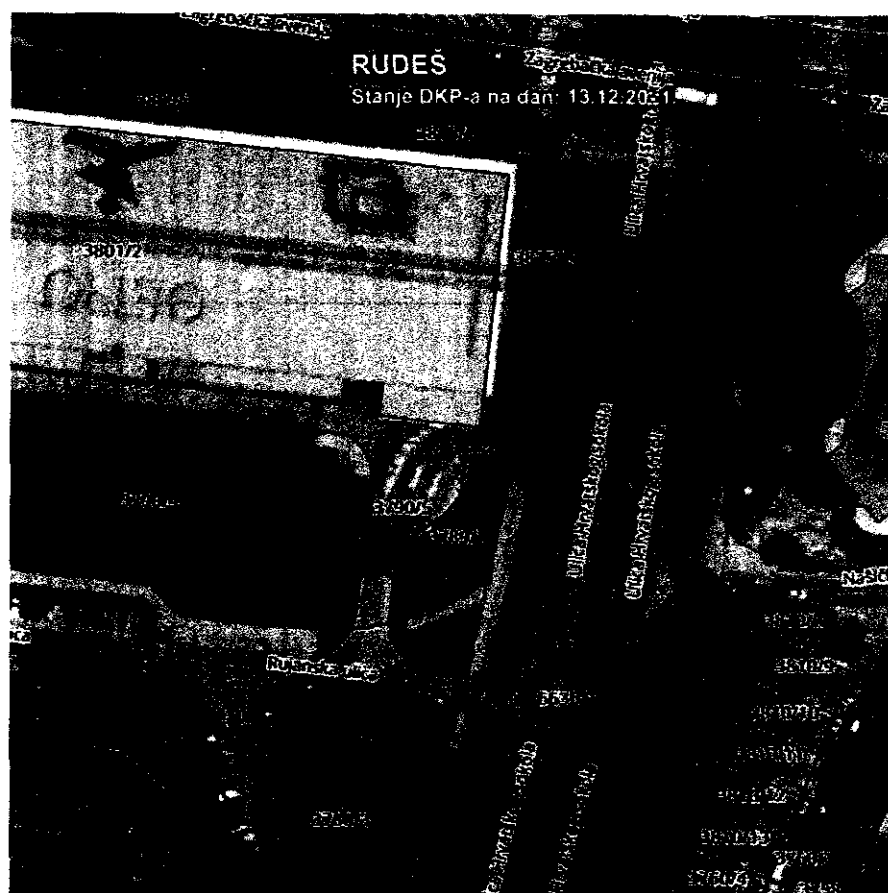
1 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

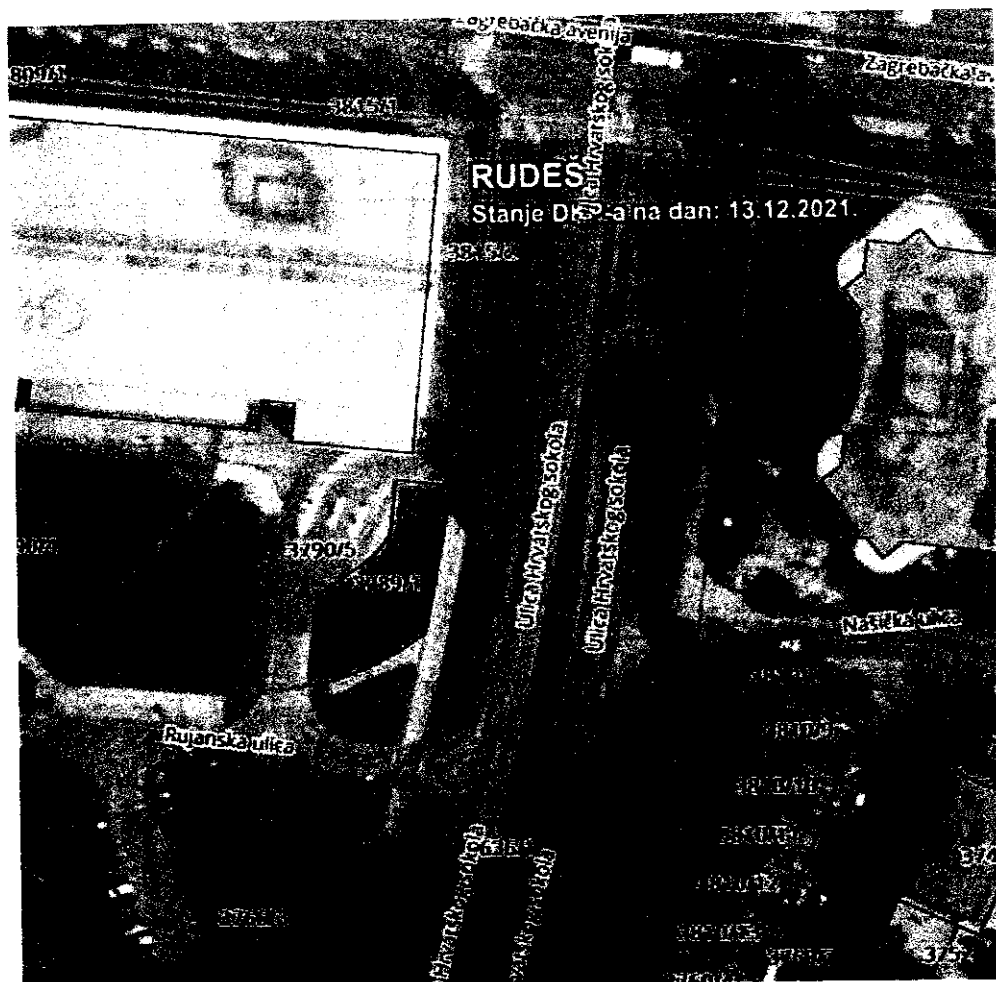
1.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Između Zagrebačke avenije, Rudeške ulice, Ožujske ulice i Rujanske ulice
GRADSKA ČETVRT	Trešnjevka jug



- prikaz lokacije u odnosu na Grad Zagreb -





- prikaz lokacije u odnosu na katastarsku općinu -

1.2 ZEMLIŠNOKNJIŽNO STANJE

Predmet procjene predstavlja 2107/4449 dijela zk.č.br. 1595/4 k.o. Vrapče koja je upisana u zk.ul.br. 17815 k.o. Vrapče, ukupne površine 4.449 m². Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 13.12.2021, 23:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335606, VRAPČE

Broj ZK uložka: 17815

Broj zadnjeg dnevnika: Z-32337/2021

Aktivne plombe: Z-26759/2020, Z-30236/2021

IZVADAK IZ ZEMLIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1596	ORANICA KOD KUĆE U RUDEŠU		696		Pripis iz uložka 19159
2.	1595/4	ORANICA, HRVATSKOG SOKOLA			4449	
		UKUPNO:		696	4449	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
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 13.12.2021.

1.3 KATASTARSKO STANJE

Predmet procjene predstavlja dio k.č.br. 3801/2 k.o. Rudeš koja je upisana u posjedovni list br. 5403, ukupne površine 10.429 m². Posjedovni list se nalazi u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.12.2021. 22:48

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RUDEŠ (Mbr. 335614)

Posjedovni list: 5403

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GET NEKRETNINE D.O.O., ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 5, 10360 SESVETE, HRVATSKA	80724491536

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
		3801/2	ZAGREBAČKA AVENIJA	10429	10		
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Zagrebačka avenija 7	7596			
			DVORIŠTE	2833			
Ukupna površina katastarskih čestica				10429			

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

Predmet procjene predstavlja dio k.č.br. 3790/5 k.o. Rudeš koja je upisana u posjedovni list br. 4941, ukupne površine 461 m². Posjedovni list se nalazi u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.12.2021. 23:41

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RUDEŠ (Mbr. 335614)

Posjedovni list: 4941

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
		3790/5	RUJANSKA	461	10		
			PUT	461			

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

Predmet procjene predstavlja dio k.č.br. 3789/1 k.o. Rudeš koja je upisana u posjedovni list br. 4941, ukupne površine 453 m². Posjedovni list se nalazi u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.12.2021. 23:41

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RUDEŠ (Mbr. 335614)
Posjedovni list: 4941

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/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3789/1	HRVATSKOG SOKOLA	453	10		
			PARK	453			

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

1.4 KOPIJA KATASTARSKOG PLANA ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

U nastavku je prikazana kopija katastarskog plana za zemljišnu knjigu dostavljena od Naručitelja:

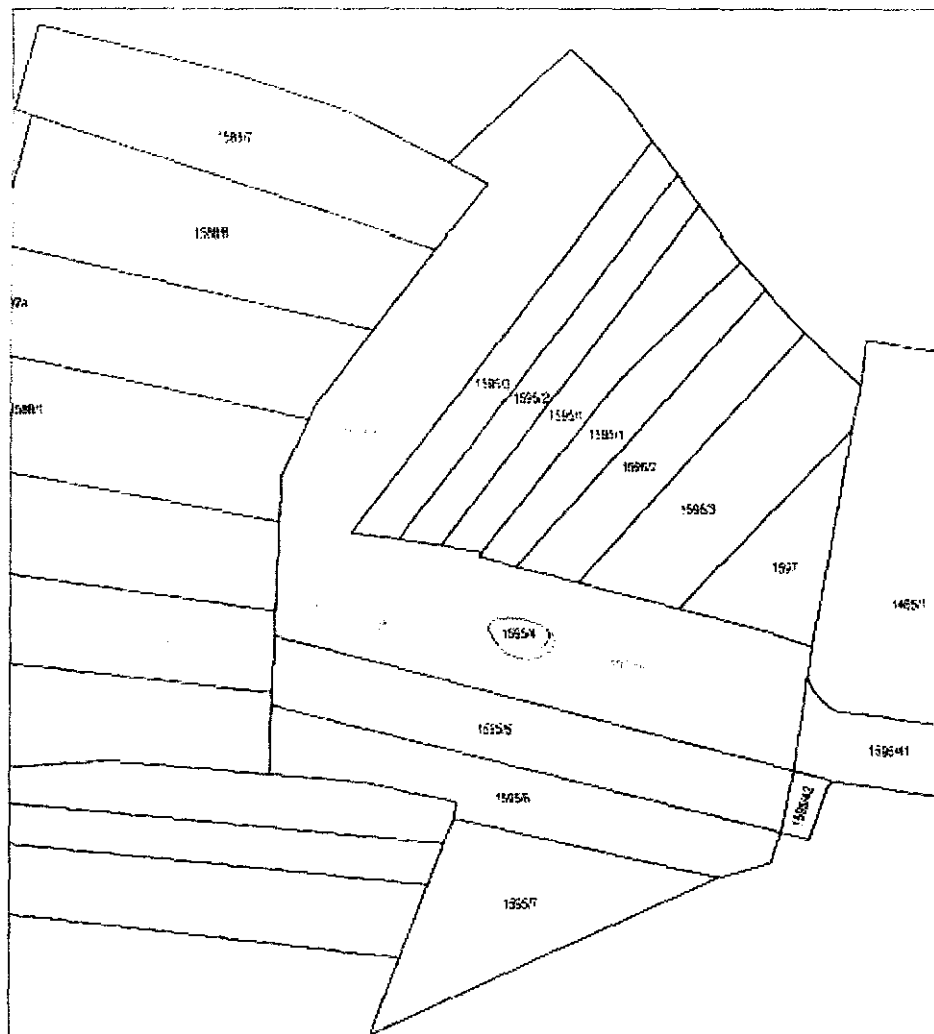
Geo-informatički studio d.o.o.
za građevinske usluge
10010 Zagreb, Buzina 1/6
Tel: +385 (0)1 3522545
Fax: +385 (0)1 3530150



KOPIJA KATASTARSKOG PLANA ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

M 1:1000
IZVORNI MJEŠTO PLAN 1:2000

K.O. Vrapče staro
31.1.5



LEGENDA

IDENTIFIKACIJA Z.K.Č. 15954 K.O. VRAPČE STARO

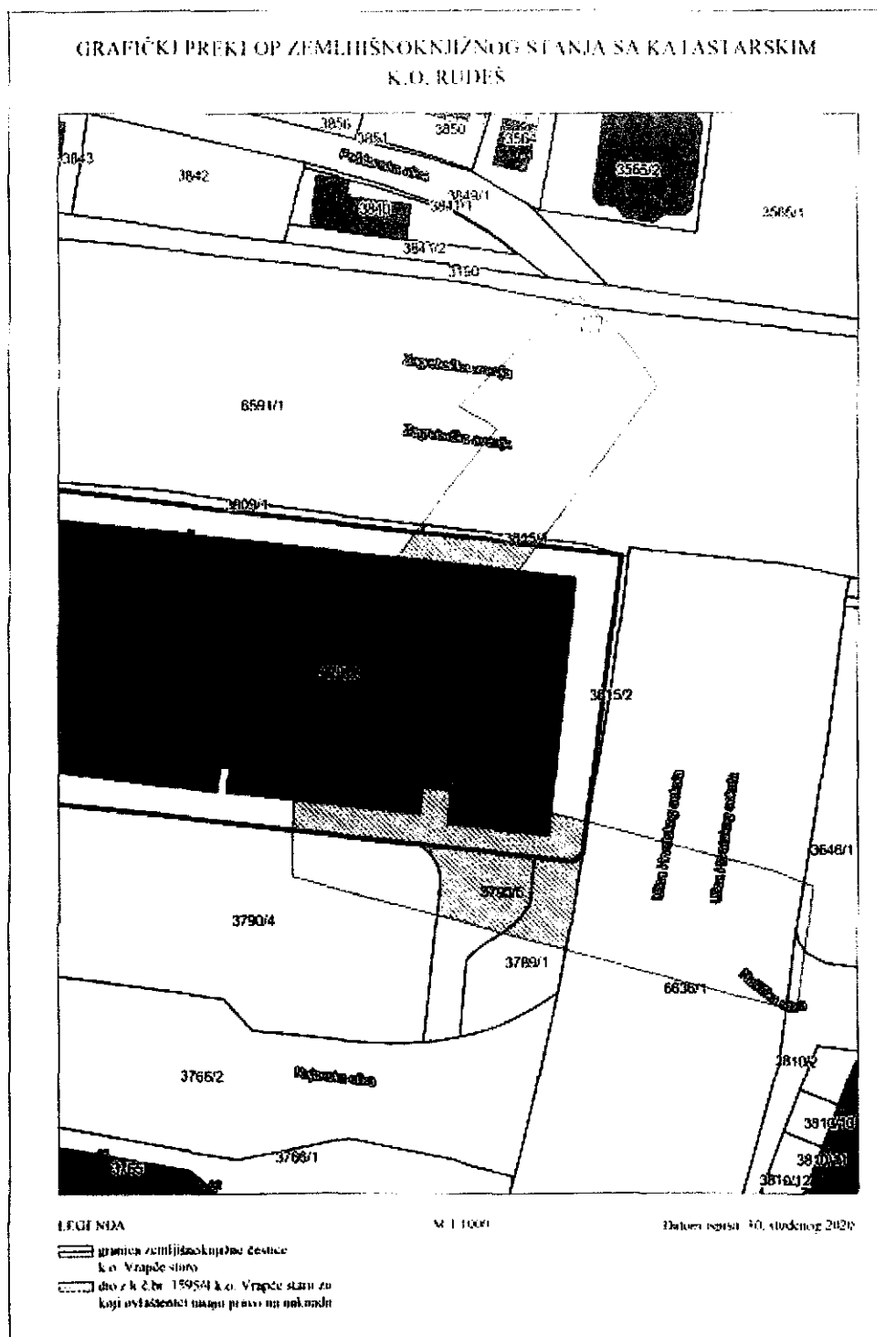
- DIO Z.K.Č. 15954 NA KOJEM JE UGRADENA POSLOVNA ZGRADA
ODGOVARA DIELU K.Č. 2801/2 K.O. RUDJEŠ
- DIO Z.K.Č. 15954 NA KOJEM SU UGRADENE PROMETNICE
ODGOVARA DIELOVIMA K.Č. 3750/2, 3750/3 I 3750/4 K.O. RUDJEŠ
- DIO Z.K.Č. 15954 NA KOJEM JE UGRADENA LAJBLANSKA AVENUE
ODGOVARA DIELOVIMA K.Č. 6031/1 I 3015/1 K.O. RUDJEŠ
- DIO Z.K.Č. 15954 ZA NATURALNI POTOK
ODGOVARA DIELU K.Č. 3750/4 K.O. RUDJEŠ

Zradio: Ivica Perazić, stalni sudski vještak za građevinarstvo

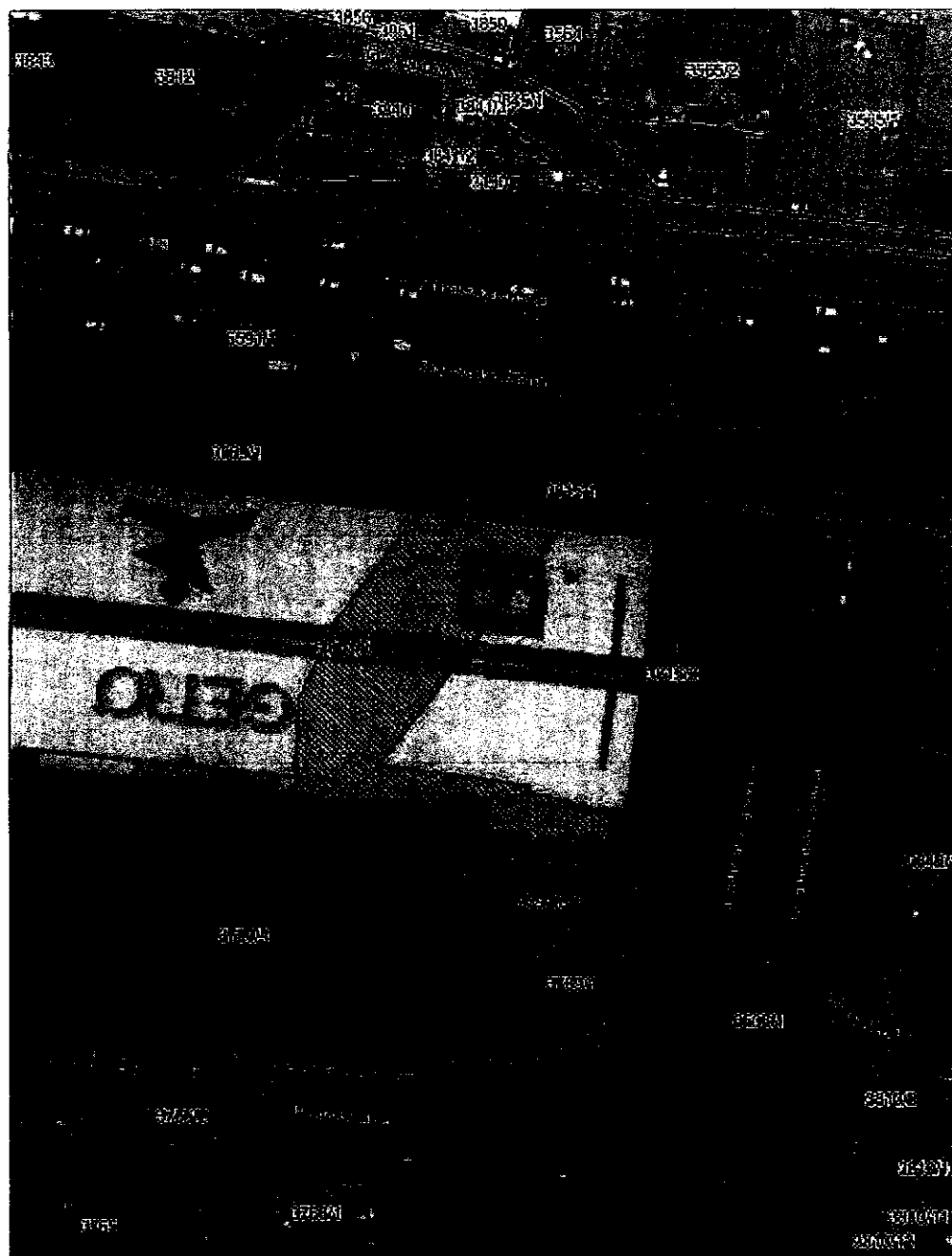
U Zagrebu, 10. 10. 2019. god.

1.5 GRAFIČKI PREKLOP ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG STANJA SA KATASTARSKIM K.O. RUDEŠ

U nastavku je prikazan grafički preklop zemljišnoknjižnog stanja sa katastarskim k.o. Rudeš dostavljen od Naručitelja:



GRAFIČKI PREKLAP ZEMLJIŠNOKNJŽNOG STANJA SA KATASTARSKIM
K.O. RUDEŠ



LEGENDA

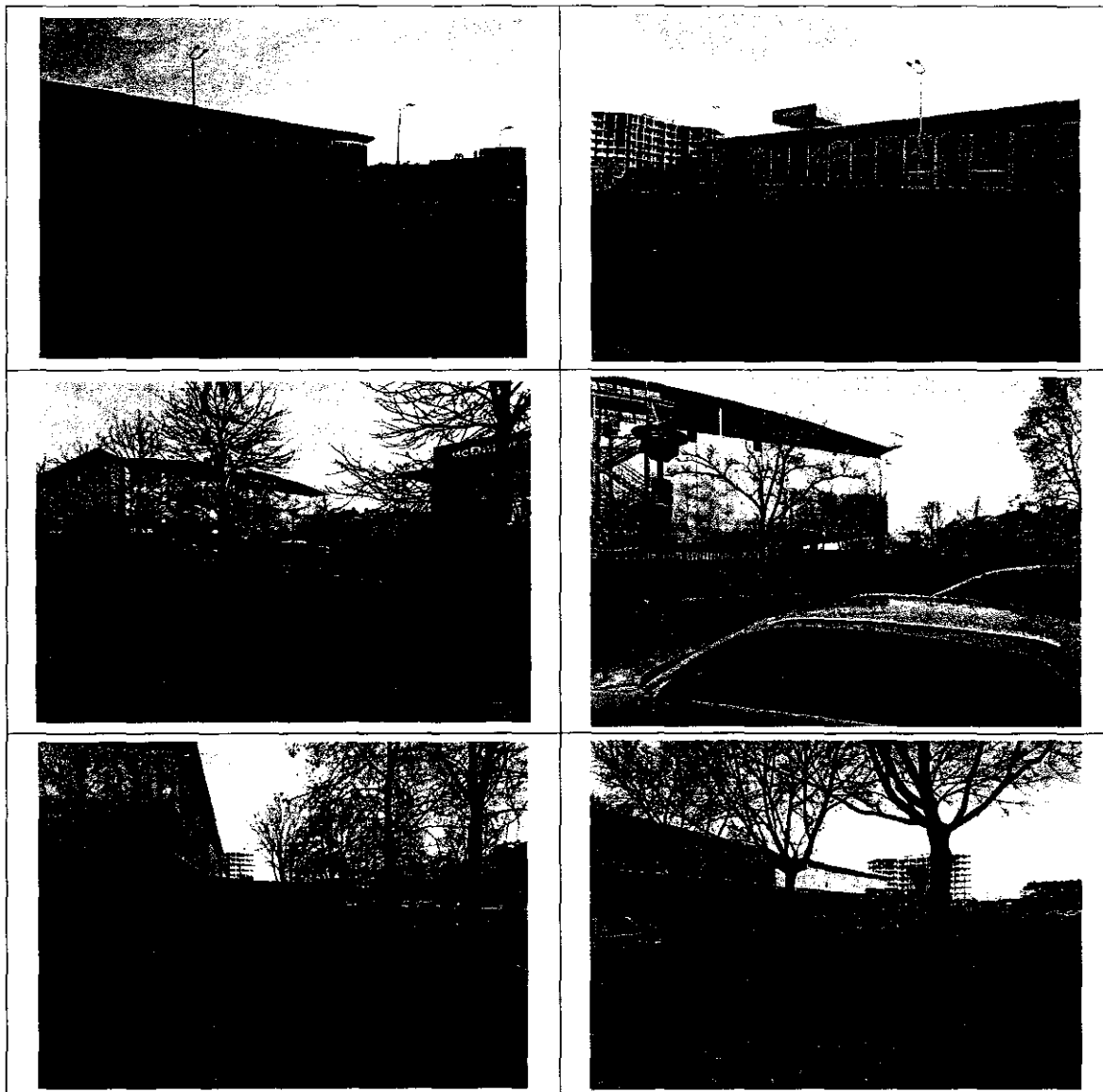
- granica zemljišnoknjžne čestice
- k.o. Vrapče staro
- dio z.k. 2 br. 1595/4 k.o. Vrapče staro za koji ovlaštenici nemaju pravo na naknadu

M 1:1000

Datum ispis: 10. studenog 2020.

1.6 OČEVID NEKRETNINE

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti je 2107/4449 dijela zk.č.br. 1595/4 k.o. Vrapče koja odgovara dijelu k.č.br. 3801/2, dijelu k.č.br. 3790/5 i dijelu k.č.br. 3789/1 sve k.o. Rudeš , a kako je vidljivo na kopiji katastarskog plana za zemljišnu knjigu te u grafičkom preklopu zemljišnoknjižnog stanja sa katastarskim (poglavlje 1.4. i 1.5. ovog nalaza i mišljenja). Zemljište u naravi predstavlja zemljište na kojem je izgrađen dio poslovne zgrade "Konzum Klik" (ranije „Getro“), dio pristupnog puta i zelena površina uz Ulicu Hrvatskog sokola.



1.7 NAMJENA ZEMLJIŠTE PREMA DANU KAKVOĆE KOJI JE 26.01.19991 GODINE

Prilikom izrade elaborata korišteni su podaci (dan kakvoće, dan vrednovanja, namjena i td.) kao i za česticu zk.č.br. 1586 k.o. Vrapče u elaboratu oznake 104-639-2021 jer se radi o česticama zemljišta u istom obuhvatu te su isto nacionalizirane.

Tako je za zk.č.br. 1586 k.o. Vrapče dostavljen dopis od dana 18. prosinca 2020. godine gdje je dana dopuna zadatka naručitelja iz koje je utvrđeno sljedeće, a koje će vrijediti i u ovom predmetu, a s obzirom na gore navedenu činjenicu:

„- dan kakvoće je 26. siječnja 1999. godine

- dan vrednovanja je zbog proteke vremena dan ovog podneska, odnosno 18. prosinca 2020.

- osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost

- predmet procjene vrijednosti je neizgrađeno građevinsko zemljište u površini 1.769 m² koje je ušlo u sustav novoosnovane građevne čestice za izgradnju Prodajnog centra „Getro“ – Vrbani, oznake k.č. 3801/2 k.o. Rudeš tj. novoosnovane zk.č. 1588/1 k.o. Vrapče, ukupne površine 10.429 m², bruto razvijene površine 13.223,05 m², odnosno koeficijenta iskoristivosti 1,27, prve kategorije zemljišta.”

S obzirom na dopunu zadatka Naručitelja namjena zemljišta utvrđena je za dan 26. siječnja 1999. godine (datum zadnjeg aneksa ugovora koji će biti prikazan u prilogu elaborata).

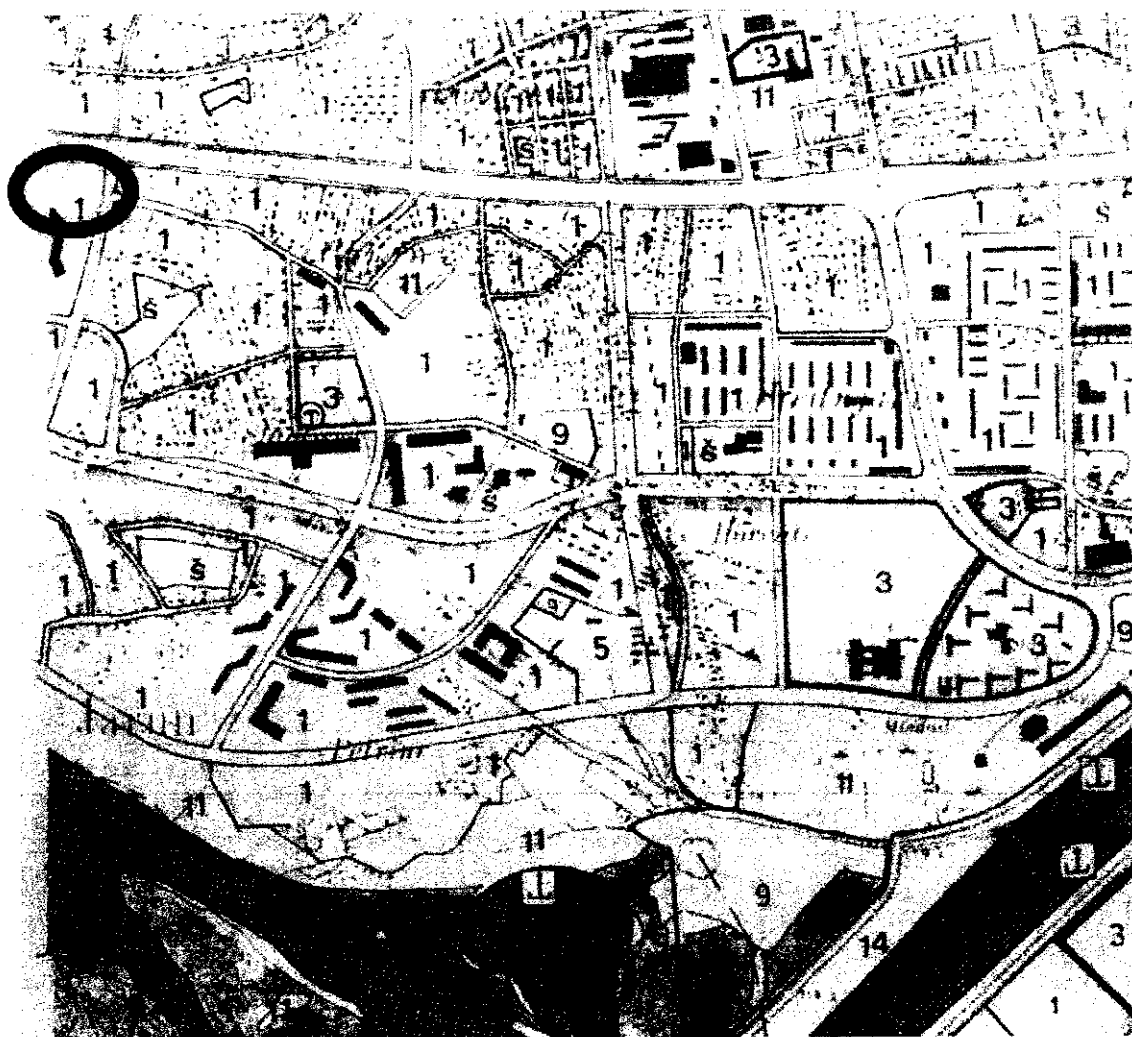
Zbog proteka vremena dan vrednovanja će biti dan izrade ovog procjembenog elaborata jer je Zbirka kupoprodajnih cijena novog datuma.

Prilikom procjene tržišne vrijednosti biti će utvrđeni koeficijent iskoristivosti od 1,27 i to 1. kategorije zemljišta jer je predmet procjene vrijednosti neizgrađeno građevinsko zemljište u površini 2.107 m² koje je ušlo u sustav novoosnovane građevne čestice za izgradnju Prodajnog centra „Getro“ – Vrbani, oznake k.č. 3801/2 k.o. Rudeš tj. novoosnovane zk.č. 1588/1 k.o. Vrapče, ukupne površine 10.429 m², bruto razvijene površine 13.223,05 m².

S obzirom da je dan kakvoće 26. siječnja 1999. godine uvjete izgradnje potrebno je utvrditi prema tada važećem prostornom planu. Tog dana je na snazi Generalni urbanistički plan Grada Zagreba iz 1986. godine, odnosno njegove izmjene i dopune iz 1996. godine.

Predmetna nekretnina se prema Izmjenama i dopuna GUP-a Grada Zagreba iz 1986, koje su se dogodile 1996. godine (Službeni Glasnik Grada Zagreba, Službeni list Grada Zagreba, Broj 16, Zagreb, rujan 1996. godine) nalazi u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu Namjena u zoni **Mješovita namjena (oznaka 1)**



STANJE KATASTARSKE ČESTICE NA DAN KAKVOĆE 26. SIJEČNJA 1999. GODINE	
UVJETI GRADNJE (prema važećim dokumentima prostornog uređenja)	
Izvor podataka	GUP-a Grada Zagreba iz 1986, koje su se dogodile 1996. godine (Službeni Glasnik Grada Zagreba, Službeni list Grada Zagreba, Broj 16, Zagreb, rujan 1996. godine)
Mogućnost gradnje	Da
Kategorija zemljišta	1.
Namjena	Mješovita namjena (oznaka 1)
Urbana pravila	-
UTVRĐENA VRSTA I MJERA KORIŠTENJA	
Koeficijent iskoristivosti građevne čestice nadzemno	1,27
Izgrađenost čestice	
Najmanja površina građevne čestice	
Broj nadzemnih etaža	
PRAVA I TERETI (koji utječu na vrijednost nekretnine)	
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	Vrlo dobro
Blizina javnog prometa	Vrlo dobro
Parking	Vrlo dobro
Blizina gradskih okupljališta	Vrlo dobro
Blizina povijesnih i kulturnih znamenitosti grada	Dobro
Estetsko oblikovanje ambijenta	Vrlo dobro
Uređenost urbane infrastrukture	Vrlo dobro
PROSJEČNO	Vrlo 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 25. sjednici održanoj 6. svibnja 2021. prihvatilo godišnje indeksne za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2020.

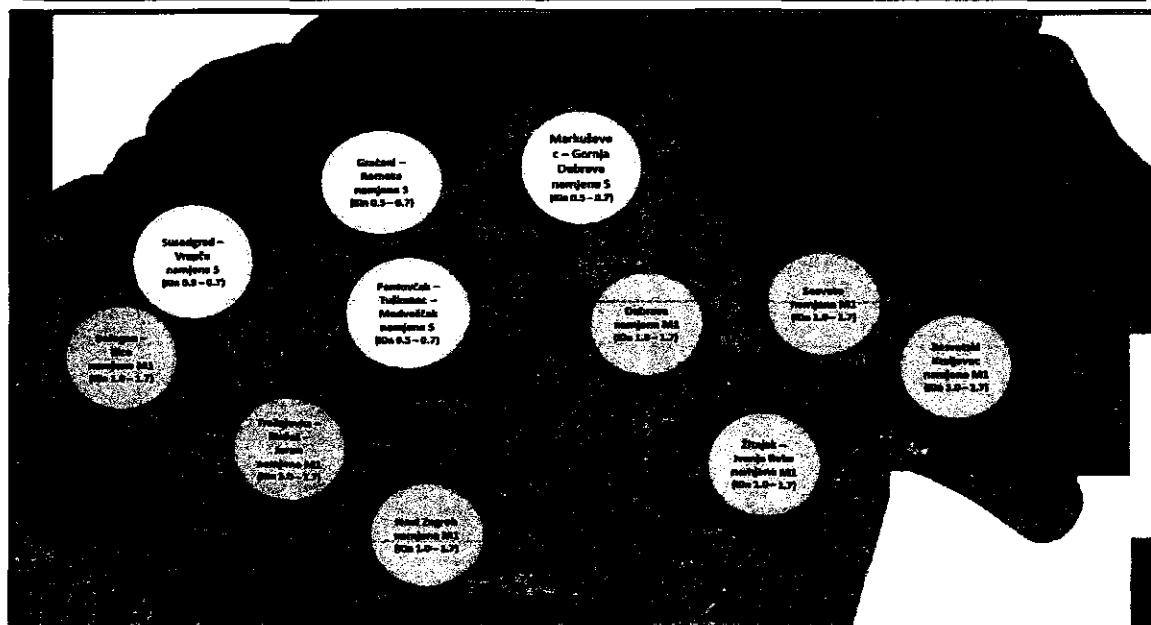
Prema definiciji iz odredbe st. 1. podst. 8. članka 4. Zakona Indeksi nizovi su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim 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 2020. Indeksi brojevi izračunati su od godine 2012. do 2020. budući su poredbeni podatci iz tog razdoblja raspoloživi u eNekretninama, premda nisu svi evaluirani.

LABILA IV

GODIŠNJI INDEKSI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2020.

Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:		Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Bokovna - Riva</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Trešnjevka - Ruđeš - Jarun</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Žitnjak - Ivanja Reka (PPGZ)</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Dubrava</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Sesveta</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Sesvetskog Kraljevca</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Novog Zagreba</u>	Godišnji indeksi cijena stambenih objekata DZ-a u području Grada Zagreba *podaci za prva 3 kvartala
Mjera građevinskog korištenja (Klin):		1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	N/A
Kategorija:		1 - 3	1 - 3	1 - 3	1 - 3	1 - 3	1 - 3	1 - 3	N/A
Godina:	2020.	112.5	104.7	111.8	125.7	131.9	111.9	123.3	142.5
	2019.	110.8	107.5	102.7	120.7	137.6	118.0	136.7	131.8
	2018.	101.0	100.8	102.2	115.1	119.7	120.9	120.2	116.4
	2017.	98.3	110.8	107.5	113.5	121.5	118.7	115.8	105.1
	2016.	108.8	107.9	104.5	107.3	119.8	122.0	110.1	100.7
	2015.	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2014.	96.5	99.7	106.3	106.7	115.2	92.8	95.0	102.2
	2013.	93.2	101.8	102.2	115.5	130.4	112.5	101.9	103.5
	2012.	85.4	114.7	95.5	121.8	137.8	104.7	103.4	109.9
OZNAKA NIZA		IV-1	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5	IV-6	IV-7	IV-8



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 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

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 procjemenog 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.

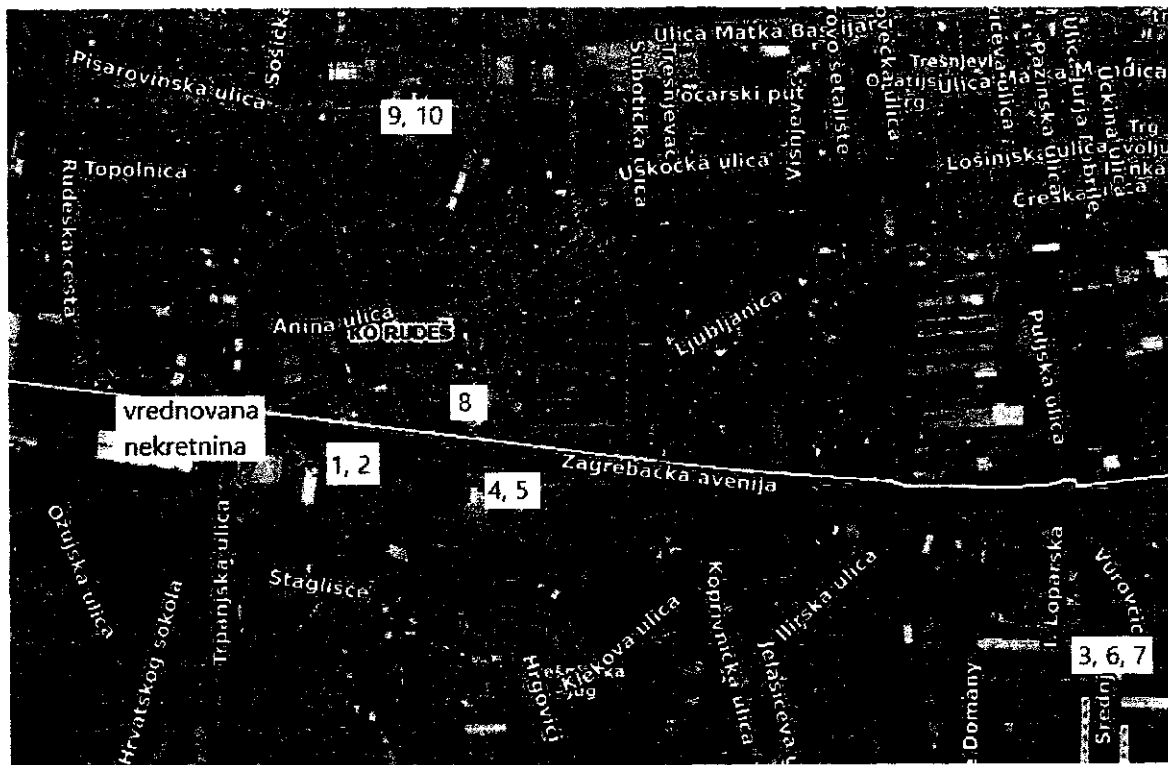
U slučaju izvlaštenja, iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.

3.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

3.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Službe za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba, dana 15. studenog 2021. godine odaslan je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za predmetnu česticu, KLASA 940-01/21-030/898, te je zaprimljen 29. studenog 2021. godine.

Na sljedećoj slici su prikazane kupoprodaje iz Zbirke kupoprodajnih cijena i to na karti Geoportala (<https://geoportal.dgu.hr>). Kupoprodaje iz zbirke prikazane su na slici crvenom, a predmetne nekretnine plavom bojom.



3.1.2 ANALIZA ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Najprije je potrebno utvrditi koje nekretnine nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 1 i 2 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog datuma kupoprodaje. Bez obzira što se radi o danu kakvoće 26. siječnja 1999. godine, dan vrednovanja je dan izrade ovog elaborata, a s obzirom na njega nekretnine pod ovim rednim brojevima su najstarije te postoji dovoljan broj kupoprodaja bliže danu vrednovanja.

Nekretnina pod rednim brojem 3, 4 i 5 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog niske cijene, jer ako se pogledaju sve nekretnine iz Zbirke kupoprodajnih cijena, vidljivo je da je ova cijena premala za ovakvu nekretninu, a uzimajući u obzir lokaciju vrednovane nekretnine jer se to se može učiniti prema čl. 4 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ovo je uzeto u obzir temeljem prethodnih elaborata gdje je procjenjivana čestica zk.č.br. 1586 k.o. Vrapče u elaboratu oznake 104-639-2021, radi se o česticama zemljišta u istom obuhvatu te su isto nacionalizirane (procjembeni elaborat br. 73/459/2019, dopuna procjembenog elaborata br. 73-459/2019, a s obzirom na očitovanja Procjeniteljskog povjerenstva od datuma 20. veljače 2020. godine te 20. studenog 2020. godine), ali uzimajući u obzir datum kakvoće (uvjeti gradnje), 26. siječnja 1999. godine.

Isključene nekretnine su označene sivom bojom.

- 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 21.05.2021. Pritom je korišten posljednji objavljeni indeks, za 2020. godinu, koji iznosi 104,70.
- 2) U interkvalitativnom izjednačenju sve kupoprodaje su preračunate na koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine, odnosno na $k_i=1,27$. S obzirom da predmetna nekretnina ima mješovitu namjenu (prema danu kakvoće 26. siječnja 1999. godine), cijene su preračunate prema Prilogu 11 Pravilnika. Dopuštena vrijednost faktora prilagodbe cijene je u rasponu od 0,60 do 1,40. Kupoprodaje koje imaju faktor prilagodbe cijene izvan navedenog raspona isključene su iz daljnje analize.
- 3) Sve kupoprodaje iz zbirke kupoprodajnih cijena su 1. kategorije zemljišta pa nije bilo potrebno izjednačavati s obzirom na kategoriju zemljišta.
- 4) U sljedećem koraku je prikazano odstupanje kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina. Nema nekretnina koje odstupaju od prosjeka za više od $\pm 30\%$.
- 5) U statističkoj obradi izračunat je prosjek preostalih kupoprodaja.

OSNOVNI PODACI O KUPOBRONJILACU						MEĐUVREMENSKI IZ			INTERKVALITATIVNO IZ			IZI PREMA KATEGORIJI			STATISTIČKA OBRADA			
BR.	POSREDOVATEL	KOM.	CIJENOVNI BLOK	VRSTA	CIJENA [€]	DATA SVOJINIKOVANJA	POSREDOVANJE (za datum odobrenja)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNACENA [€/m ²]	KOEFICIJENT ISKORISNOSTI	KOREKCIJSKI FAKTOR ZA KOEFICIJENT ISKORISNOSTI	MEĐUVREMENSKI INTERKVALITATIVNO IZJEDNACENA CIJENA [€/m ²]	ZEMELJSTA KATEGORIJA	KOREKCIJSKI FAKTOR ZA KATEGORIJU ZEMELJISTA	MEĐUVREMENSKI INTERKVALITATIVNO IZJEDNACENA CIJENA [€/m ²]	GRUBA ANALIZA ZBIRKE NEKRETNOSTI [€/m ²]	ODSTUPANJE 30% OD PROSJEKA [%]	STATISTIČKA OBRADA IZRAČUN [€/m ²]	ODSTUPANJE 30% OD PROSJEKA [%]
1	3684/1	RUDEŠ	STAGLIŠĆE – KNEŽIJA	M1	155,59	27.12.2017.	110,80	147,02	1,20	1,03	151,43	1.	1,00	151,43				
2	3684/2	RUDEŠ	STAGLIŠĆE – KNEŽIJA	M1	150,59	27.12.2017.	110,80	142,30	1,20	1,03	146,57	1.	1,00	146,57				
3	5855	TREŠNJEVKA	STAGLIŠĆE – KNEŽIJA	M1	173,05	09.07.2018.	100,80	179,75	1,20	1,03	185,14	1.	1,00	185,14				
4	3082	RUDEŠ	STAGLIŠĆE – KNEŽIJA	M1	115,74	19.07.2018.	100,80	120,22	1,20	1,03	123,82	1.	1,00	123,82				
5	3082	RUDEŠ	STAGLIŠĆE – KNEŽIJA	M1	115,74	25.03.2019.	107,50	112,73	1,20	1,03	116,11	1.	1,00	116,11				
6	5855	TREŠNJEVKA	STAGLIŠĆE – KNEŽIJA	M1	292,24	01.08.2019.	107,50	284,63	1,20	1,03	293,17	1.	1,00	293,17	293,17	-2,03	293,17	-2,03
7	5855	TREŠNJEVKA	STAGLIŠĆE – KNEŽIJA	M1	292,24	01.08.2019.	107,50	284,63	1,20	1,03	293,17	1.	1,00	293,17	293,17	-2,03	293,17	-2,03
8	3343	RUDEŠ	LJUBLJANSKA - ZAGREPČANKA	M1	218,57	18.02.2021.	104,70	218,57	1,20	1,03	225,13	1.	1,00	225,13	225,13	-24,76	225,13	-24,76
9	1919	RUDEŠ	RUDEŠ	M1	300,00	04.02.2019.	107,50	292,19	1,20	1,03	300,95	1.	1,00	300,95	300,95	0,58	300,95	0,58
10	1919	RUDEŠ	RUDEŠ	M1	372,58	24.06.2020.	104,70	372,58	1,20	1,03	383,76	1.	1,00	383,76	383,76	28,25	383,76	28,25
PROSJEK USPOREDIVIH NEKRETNOSTI:															299,23		299,23	

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 [€]
2107/4449 dijela zk.č.br. 1595/4 k.o. Vrapče koja odgovara dijelu k.č.br. 3801/2, dijelu k.č.br. 3790/5 i dijelu k.č.br. 3789/1 sve k.o. Rudeš	2.107,00	299,23	630.477,61

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 na dan vrednovanja 13.12.2021. godine (dan izrade elaborata) prema stanju nekretnine na dan kakvoće 26. siječnja 1999. godine, iznosi:

NEKRETNINA	Površina koja se procjenjuje [m ²]	Jedinična cijena [€/m ²]	Ukupno [€]	Ukupno [Kn]
2107/4449 dijela zk.č.br. 1595/4 k.o. Vrapče koja odgovara dijelu k.č.br. 3801/2, dijelu k.č.br. 3790/5 i dijelu k.č.br. 3789/1 sve k.o. Rudeš	2.107,00	299,23	630.477,61	4.741.191,63
Zaokruženo:				4.740.000,00

Tečaj 1 € = 7,52 kn (tečaj HNB-a na datum 14.12.2021 .)

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, 14.12.2021 . godine

Izradio:

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



6 PRILOZI

- 1) Zahtjev za izradu procjene, klasa 944-07/20-001/3
- 2) Potvrda parcelacijskog elaborata
- 3) Lokacijska dozvola 263_97
- 4) Lokacijska dozvola 864_97
- 5) Građevinska dozvola
- 6) Ugovor o kupoprodaji
- 7) Aneks ugovora o kupoprodaji 905_98
- 8) Aneks ugovora o kupoprodaji 76_99
- 9) Zahtjev za zbirku kupoprodajnih cijena
- 10) Zbirka kupoprodajnih cijena, klasa 940-01/21-030/898
- 11) Rješenje sudskog vještaka



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

KLASA: 944-07/20-001/3
URBROJ: 251-14-10/001-20-2
Zagreb, 12. studenoga 2020.

ing ekspert
ZAPRIMLJENO

19 -11- 2020

UR. BROJ.....

ING EKSPERT d.o.o.
Škrlčeva 39
10000 Zagreb

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti 2107/4449 dijela zemljišta oznake z.k.č. 1595/4 k.o. Vrapče, ukupne površine 4449 m2

Molimo Naslov da sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, odnosno Odluci o građevinskom zemljištu i ugovoru reg.br.ug. 260/2020, od 24. veljače 2020., izradi procjembeni elaborat o procjeni tržišne vrijednosti 2107/4449 dijela zemljišta oznake z.k.č. 1595/4, oranica, Hrvatskog sokola, ukupne površine 4449 m2, upisanog u zk.ul. 17815 k.o. Vrapče (ranije upisano kao 585,80/1449 dijela z.k.č. 1595/4, ukupne površine 1449 čhv, u zk.ul. 1362 k.o. Vrapče).

Napominjemo da je potrebno izraditi procjenu tržišne vrijednosti zemljišta, obzirom da predmetno zemljište danas u naravi predstavlja zemljište na kojem je izgrađen dio poslovnog objekta „Konzum klik“ (ranije „Getro“), dio pristupnog puta i zelena površina uz Ulicu Hrvatskog sokola.

Sukladno zaključku Procjeniteljskog povjerenstva, u privitku procjembenog elaborata potrebno je priložiti presliku zahtjeva naručitelja te svu ostalu dokumentaciju koja je bitna za utvrđivanje vrijednosti nekretnine (čl. 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN105/15).

Procjembeni elaborat molimo dostaviti u pisanom i digitalnom obliku, radi prosljeđivanja istog Procjeniteljskom povjerenstvu za područje Grada Zagreba.

Kontakt osoba: Mario Živković, tel. 6101-403, e-mail adresa: mario.zivkovic@zagreb.hr.

Molimo za žurnost.





REPUBLIKA HRVATSKA

GRAD ZAGREB

Gradski ured za graditeljstvo,
komunalne i stambene poslove,
promet i veze

Odjel za prostorno uređenje, zaštitu
čovjekova okoliša i graditeljstvo

Klasa: 350-05/97-05/84

Urbroj: 251-05-04-97-2

Zagreb, 11.04.1997.

Gradski ured za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze,
nadležan temeljem članka 43. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 30/94) na
zahtjev "GETRO", Sesvete, Ljudevita Posavskog bb, izdaje

P O T V R D U

1. Potvrđuje se da je parcelacioni elaborat RN 2664/97 k.o. Rudeš, izrađen
27.03.1997. po samost.geod. Poslovnica-Bogoljub Baralić-Zagreb u skladu s lokacijskom
dozvolom izdanom po ovom tijelu Klasa: UP/I-350-05/97-01/327, Urbroj: 251-05-04-97-2.

2. Parcelacionim elaboratom označava se slijedeća građevinska parcela:

a) za katastar zemljišta - nova izmjera
k.o. Rudeš

kat.čest.br.	3766/2	5322 m2
	3789/1	634 m2
	3790/4	2904 m2
	3790/5	447 m2
	3790/6	2 m2
	3794/1	6737 m2
	3794/4	268 m2
	3799/1	1299 m2
	3799/2	1156 m2
	3801/2	10429 m2
	3807/1	149 m2
	3807/3	16 m2
	3809/1	147 m2
	3815/1	67 m2
	3815/2	44 m2

b) za zemljišnu knjigu - stara izmjera
k.o. Vrapče (stara)

z.k.č.br.	1582	2466 m2	ili	686 čhv
	1585/1	1595 m2	ili	444 čhv
	1585/3	223 m2	ili	62 čhv
	1585/4	986 m2	ili	274 čhv

1586/1	30 m2	ili		8 čhv
1586/2	152 m2	ili		42 čhv
1586/4	540 m2	ili		150 čhv
1588/1	10429 m2	ili	1j	1300 čhv
1588/35	1655 m2	ili		460 čhv
1588/8	962 m2	ili		267 čhv
1588/33	1431 m2	ili		398 čhv
1595/1	324 m2	ili		90 čhv
1595/2	160 m2	ili		44 čhv
1595/3	179 m2	ili		50 čhv
1595/4	2393 m2	ili		665 čhv
1595/39	990 m2	ili		275 čhv
1596/1	406 m2	ili		113 čhv
1596/2	565 m2	ili		157 čhv

3. Sastavni dio ove potvrde je parcelacioni elaborat ovjeren po Gradskom zavodu za katastar i geodetske poslove, Područna služba za katastar Zagreb, Klasa: 932-06/97-01/691, Urbroj: 251-15-20-97-3 od 8.04.1997.

4. Potvrda se izdaje u svrhu formiranja građevinske parcele za gradnju prodajnog centra "GETRO" u naselju Vrbani, te provedbe parcel. elaborata u katastru i zemlj. knjizi za kat.česticu broj: 3766/2, 3789/1, 3790/4, 3790/5, 3790/6, 3794/1, 3794/4, 3799/1, 3799/2, 3801/2, 3807/1, 3807/3, 3809/1, 3815/1, 3815/2 k.o. Rudeš u zemljišnim knjigama za zemlj. česticu broj: 1582, 1585/1, 1585/3, 1585/4, 1586/1, 1586/2, 1586/4, 1588/1, 1588/35, 1588/8, 1588/33, 1595/1, 1595/2, 1595/3, 1595/4, 1595/39, 1596/1, 1596/2. k.o. Vrapče (staro), te se u druge svrhe ne može upotrijebiti.

5. Potvrda se izdaje uz naplatu takse od 50,00 Kn po Tbr. 1. i 4. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 8/96).

Obradio:

Albert Rogina, dipl.ing.geod.

P.O. PROČELNIKA
ŠEF ODSJEKA

Dubravka Gracin, dipl.ing.arh.

Dostaviti:

1. "GETRO", Sesvete,
Ljudevita Posavskog bb (9x)
2. Gradski zavod za katastar i
geodetske poslove, Zagreb,
Ul. grada Vukovara 58b (1x)
3. Evidencija, ovdje (1x)
4. Arhiva, ovdje (1x)



**REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI ZAVOD ZA KATASTAR
I GEODETSKE POSLOVE**

Odjel za katastar
Odsjek za katastar Zagreb

Klasa: 932-06/97-01/691

Ur.br.: 251-15-20-97-3

Zagreb, 08. travnja 1997.

Gradski zavod za katastar i geodetske poslove na temelju članka 83. stavka 2. Zakona o geodetskoj izmjeri i katastru zemljišta ("Narodne novine" br. 16/74, 10/78, 47/89, 51/89, 19/90 i 26/93) povodom zahtjeva, **SAMOSTALNA GEODETSKA POSLOVNICA - Bogoljub Baralić dipl.ing.geod. iz Zagreba, Tijardovićeve br. 34**, za pregled i potvrđivanje parcelacijskog elaborata, izdaje:

P O T V R D U

1. Potvrđuje se da je parcelacijski elaborat RN - 2664/97 za katastarske čestice broj 3766/2, 3789/1, 3790/4, 3790/5, 3790/6, 3794/1, 3794/4, 3799/1, 3799/2, 3801/2, 3807/1, 3807/3, 3809/1, 3815/1 i 3815/2 k.o. **Rudeš**, izrađen na temelju lokacijske dozvole broj - Klasa: UP/I- 350-05/97-01/327; Ur.br: 251-05-04-97-2, Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze **GRAD ZAGREB**, u skladu sa postojećim geodetskim propisima.

2. Ova potvrda vrijedi godinu dana, radi toga što bi mogle nastupiti promjene u podacima katastra zemljišta, a nakon isteka navedenog roka parcelacijski elaborat podliježe ponovnom potvrđivanju.

Upravna pristojba plaćena u iznosu od 20,00 kuna u državnim biljezima, a u iznosu od 180,00 kuna uplaćena izravno na propisani račun prema Tar.br. 1. i 57. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 8/96).

Po ovlaštenju direktora:
Šef odsjeka:
Branka Seissel dipl.ing.geod.

DOSTAVITI:

1. Gradski ured za graditeljstvo,
komunalne i stambene poslove, promet i veze
GRAD ZAGREB
2. "GETRO" d.o.o. SESVETE,
Ljudevita Posavskog bb
3. Registar nacrti - ovdje -

za katastar
K.O. Rudeš
D.L. 10,11
M = 1:1000

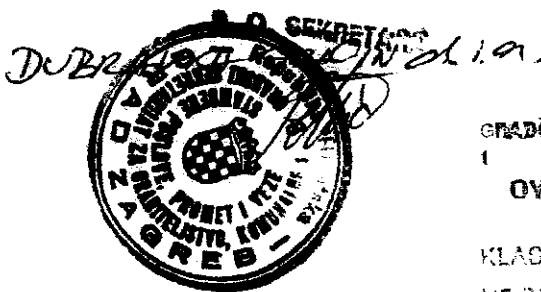
za zemljišnu knjigu
K.O. Vrapče
D.L. 5
M = 1:2880

PARCELACIONI ELABORAT PRODAJNI CENTAR "GETRO"-VRBANI

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski sekretariat za prostorno uređenje
komunalne poslove, promet i veze
Odjel za prostorno uređenje, zaštitu čovjekove
okoline i građevinarstvo

**OVAJ JE PARCELACIONI ELABORAT
SASTAVNI DIO POTVRDE**

Klasa: 350-05/ 97-05/84
Ubroj: 251-05-04 97-2 od 11. 4. 97



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI ZAVOD ZA KATASTAR I GEODEZIJSKE
POSLOVE

OVAJ JE PARCELACIONI ELABORAT
SASTAVNI DIO POTVRDE

KLASA: 932-06/07-01/691

UBROJ: 251-15-20-97-3

OD: 08. 04. 1997

R.N.
br. 2664/97



10.000000
10.000000

DIOBR: CRT

10.000000

10.000000

Ljubljanska

ulica

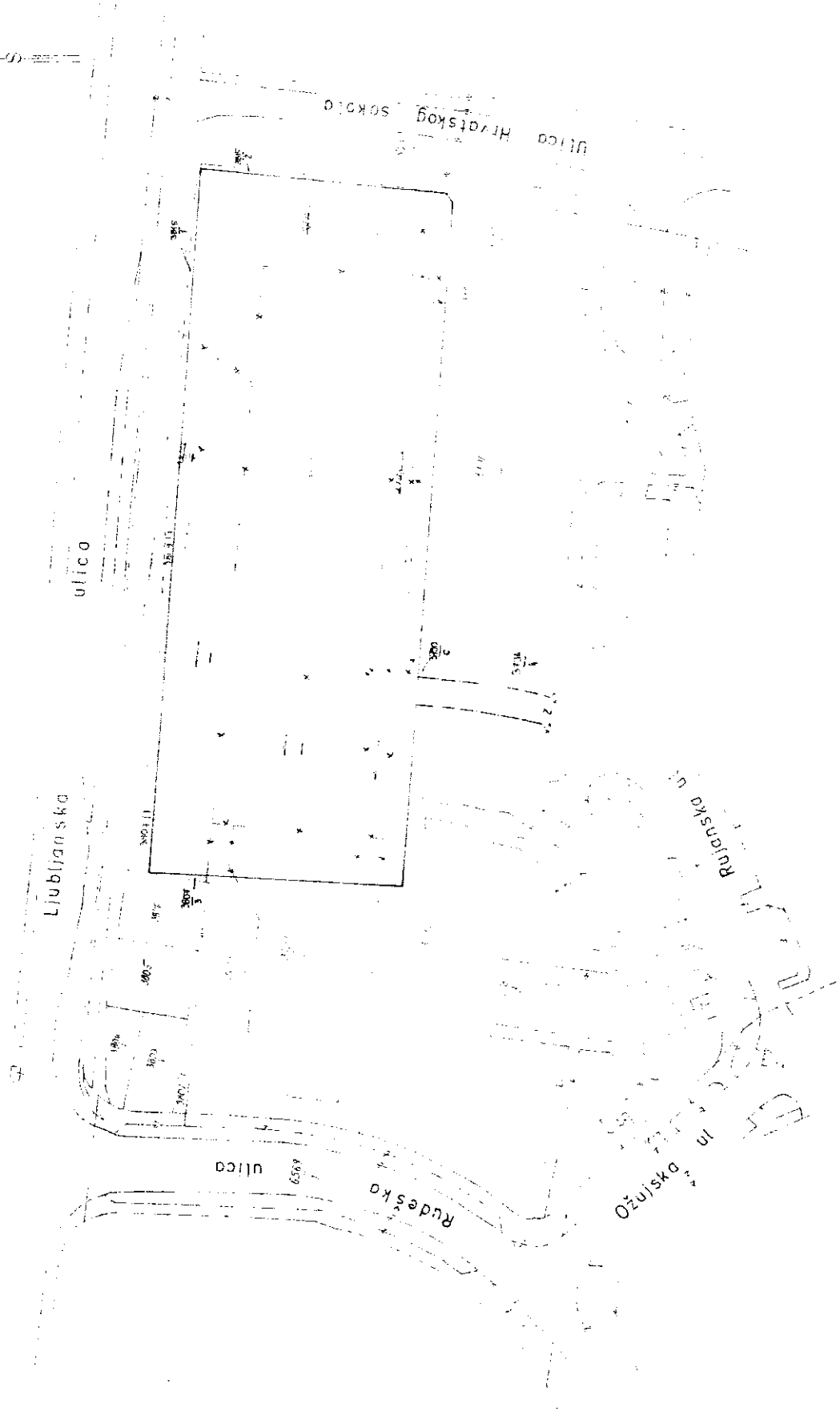
ulica

Rudeška

Ožujska

Rajnska ul

Ulica Hrvatskog
Sokolca

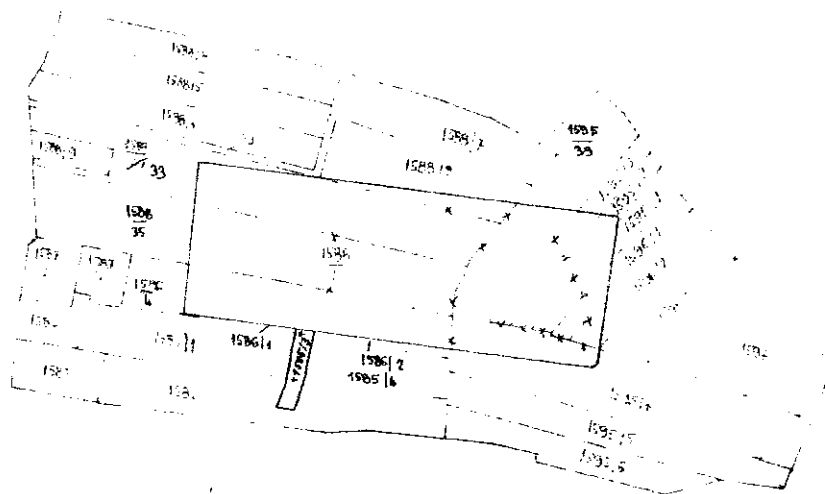


za zemljišnu knjigu:

K.O. Vrapče

D.L. 5.

M = 1 2880



IZRAČUN KUĆE I ISKAZ ČESTICA

Red. br.	Opis posla	Ukupna površina	Ukupna dužina	Ukupna visina	Ukupna težina	Ukupna vrijednost	Ukupna količina	Ukupna dužina	Ukupna visina	Ukupna težina	Ukupna vrijednost
1011	Radnja 1000 puzi	310011	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1012	Radnja 1000 puzi	310011	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1013	Radnja 1000 puzi	310011	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1014	Radnja 1000 puzi	310011	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1015	Radnja 1000 puzi	310011	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1016	Radnja 1000 puzi	310011	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1017	Radnja 1000 puzi	310011	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1018	Radnja 1000 puzi	310011	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1019	Radnja 1000 puzi	310011	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1020	Radnja 1000 puzi	310011	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000

Rekonstrukcija za kolostor

Red. br.	Opis posla	Ukupna površina	Ukupna dužina	Ukupna visina	Ukupna težina	Ukupna vrijednost	Ukupna količina	Ukupna dužina	Ukupna visina	Ukupna težina	Ukupna vrijednost
1021	Radnja 1000 puzi	310011	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1022	Radnja 1000 puzi	310011	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1023	Radnja 1000 puzi	310011	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1024	Radnja 1000 puzi	310011	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1025	Radnja 1000 puzi	310011	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1026	Radnja 1000 puzi	310011	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1027	Radnja 1000 puzi	310011	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1028	Radnja 1000 puzi	310011	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1029	Radnja 1000 puzi	310011	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1030	Radnja 1000 puzi	310011	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000

R.N. br. /

Zagreb, dne

19

IZRAČUN

Zagreb, dne 27. 03. 1997.

R.N. br. 2021/97





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI ZAVOD ZA KATASTAR
I GEODETSKE POSLOVE
41000 Zagreb, Ulica Grada Vukovara 58
Odjel za katastar

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

POLOŽAJ GRAĐEVINE I PREPARCELACIJE

MJERILU 1:1000

K.o. 66SVBTE

Broj katastarskog plana 24

Odsjek za katastar 66SVBTE

GRANICA PREPARCELACIJE

NOSIVA KONSTRUKCIJA
FAZA 1

PRODAJNO-UREDSKI BID
TROKATNI

PRODAJNO SKLADIŠNA HALA

HALA ZA KOMISIONIRANJE

SPOJ NOVOG I
POSTOJEĆEG
OBJEKTA
FAZA 4

$P_1 = 6515 m^2$

$P_2 = 20000 m^2$

ZAVRŠNO UREĐENJE
FAZA 2

POSTOJEĆA GRAĐEVINA

ZAVRŠNO UREĐENJE
FAZA 3

K.č. 7241/21

66SVBTEMA, dana 28.11.1996

66SVBTEMA

935-00/96-01/1293

234-15-24-96-2

28.11.1996.

U ovom listu opisano je stanje na dan 28.11.1996. godine. List je izrađen na osnovu podataka iz katastarske evidencije i drugih dokumenata. List je izrađen u skladu sa zahtjevima i standardima.

SEF ODSJEKA
NEVENKA KRZNARIĆ
dip. ing. građ.
OVJERENJE

[Signature]



REPUBLIKA HRVATSKA
Grad Zagreb
Gradski ured za graditeljstvo,
komunalne i stambene poslove,
promet i veze
Odjel za prostorno uređenje,
zaštitu čovjekova okoliša i graditeljstvo

KLASA: _____
DATUM: 263/97 E.S.

ZA GRAD. PARC. VID/
864/97

KLASA: UP/I-350-05/96-01/1292
URBROJ: 251-05-04-97-8
Zagreb; 07.4.1997.

Gradski ured za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, temeljem članka 35. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (NN broj 30/94), rješavajući po zahtjevu poduzeća "GETRO" d.o.o. iz Sesveta, Lj. Posavskog bb, koga zastupa "STUDIO L" iz Zagreba, Kneza Višeslava 1, radi izdavanja lokacijske dozvole, i z d a j e

LOKACIJSKU DOZVOLU

broj 263/97

za proširenje-dogradnju postojećeg poslovno-prodajnog centra "GETRO" u Sesvetama, Lj. Posavskog bb, na k.č. broj 7241/21, k.o. Sesvete u svemu prema elaboratu kojeg je izradio "STUDIO L" u studenom 1996., koji čini sastavni dio ove lokacijske dozvole.

I Suglasnosti, uvjeti, potvrde i mišljenja nadležnih tijela državne uprave, odnosno pravnih osoba:

1. Sanitarno - tehnički i higijenski uvjeti, Klasa: 540-02/96-01/3120, Urbroj: 251-07-03/35-96-2 od 27.12.1996., koje je utvrdila Sanitarna inspekcija Gradskog ureda za zdravstvo i socijalnu skrb;

2. Posebni uvjeti, Klasa: 350-05/96-01/1184, Urbroj: 251-05-07-96-02 od 10.3.1997. (VD) koje je utvrdio Odjel za promet i veze ovog Ureda;

3. Rješenje, broj: 511-19-37-UP-I-13120/1-1996. RZ od 13.12.1996., koje je izdalo Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Zagrebačka, Odjel zaštite od požara i eksploziva;

4. Obavijest, broj: 511-19-39/2-9353-97 od 25.3.1997. koju je izdalo Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Zagrebačka, Sektor zaštite od požar i civilne zaštite;

5. Posebni uvjeti, oznake: 02/5-1610/97 ŽM od 17.3.1997. koje je utvrdila Gradska plinara;

6. Energetska suglasnost, oznake: 02/5-53a/97 BM-80 od 24.3.1997. koju je izdala Gradska plinara;

7. Posebni uvjeti, broj: T-3.21/1-42977/96 od 29.1.1997. koje je utvrdio Telekomunikacijski centar Zagreb, Hrvatske pošte i telekomunikacije;

8. Prethodna elektroenergetska suglasnost, oznake: 4/01-31151/96-7006 MV/PS od 19.12.1996. koje je izdala Hrvatska elektroprivreda, D.P. "Elektra - Zagreb", Služba za tehničke poslove,

čine sastavni dio ove lokacijske dozvole.

II IZVOD IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA:

a) Odluka o donošenju Generalnog urbanističkog plana naselja gradskog karaktera Sesvete (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 4/95) prema kojoj se parcela prema Planu namjene površina nalazi u građevinskom području - radnoj zoni.

III Elaborat - idejno rješenje za ishođenje lokacijske dozvole za dogradnju prodajnog centra "GETRO" d.o.o. Ljudevita Posavskog bb, Sesvete, kojeg je izradio "STUDIO L" u studenom 1996, čini sastavni dio ove lokacijske dozvole.

IV Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti s građenjem, već je potrebno ishoditi građevnu dozvolu.

V Ova lokacijska dozvola važi dvije godine od njene pravomoćnosti, ukoliko se u tom roku podnese zahtjev za građevnu dozvolu ili započne s radovima za koje nije potrebna građevna dozvola.

VI U skladu s odredbom čl. 24u. st. 3 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o unutarnjim poslovima (NN 76/94), a vezano za Geomehanički elaborat izrađen po "Geotehničkom studiju" d.o.o. iz Zagreba, M. Matošeca 3, broj 463/97, od siječnja 1997. investitor nije dužan graditi sklonište, već će izvršiti uplatu doprinosa za gradnju skloništa po stopi 1,5% od ukupne vrijednosti građevinskog dijela građevine (čl. 24z Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o unutarnjim poslovima).

Obrazloženje

Predlagatelj, poduzeće "GETRO" iz Sesveta, Lj. Posavskog bb, koga zastupa "STUDIO L" iz Zagreba, Kneza Višćslava 1, podnio je 28.11.1996. zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole za proširenje-dogradnju postojećeg poslovno-prodajnog centra "GETRO" u Sesvetama, Lj. Posavskog bb, na k.č. broj 7241/21, k.o. Sesvete.

Zahtjev je osnovan.

U provedenom postupku, utvrđeno je:

1. Da je zahtjev podnesen od ovlaštene osobe. Priložen je izvadak iz zemljišne knjige z.k.ul. 5402 prema kojem je predmetna parcela u vlasništvu Getro-a. Priložena je i punomoć na osnovu koje "STUDIO L" u ime Getro-a može ishoditi lokacijsku dozvolu.

2. Da je na k.č. broj 7241/21, k.o. Sesvete postojeći proizvodno-skladišni objekt.

3. Da je k.č. broj k.č. broj 7241/21, k.o. Sesvete unutar obuhvata dokumenata prostornog uređenja navedenih u toč. II dispozitiva ovog rješenja.

Slijedom ovako provedenog postupka, navedenog činjeničnog stanja i utvrđenja da je predmetni zahvat u prostoru u skladu s odnosnim dokumentima

uređenja prostora navedenim pod toč. II dispozitiva ovog rješenja, posebnim zakonima i propisima, primjenom članka 39. Zakona o prostornom uređenju, odlučeno je kao u dispozitivu.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom ovom Uredu, a može se izjaviti i na zapisnik, uz pristojbu prema Tbr. 3. tarife Zakona o upravnim pristojbama (NN broj 8/96) u iznosu od 50,00 kn.

Pristojba na ovo rješenje prema Tar.br. 62. tarifa Zakona o upravnim pristojbama (NN broj 8/96) u iznosu od 75 kn plaćena je u upravnim biljezima nalijepljenim na zahtjevu i propisno poništena.

OBRADIO:

Krešimir Šlafhauzer, dipl.ing.građ.

P.O. PROČELNIKA
ŠEF ODSJEKA

Dubravka Gracin, dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

1. "GETRO", Sesvete, Lj. Posavskog bb
2. Dokumentacija prostora, PU Sesvete
- ③ Dokumentacija prostora, ovdje
4. Evidencija, ovdje
5. Arhiva, ovdje



Republika Hrvatska

Grad Zagreb

GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
GRADITELJSTVO, STAMBENE I KOMUNALNE
POSLOVE I PROMET

Odjel za prostorno uređenje, zaštitu
čovjekova okoliša i graditeljstvo

KLASA: UP/I-350-05/97-01/721

URBROJ: 251-05-04-97-2

Zagreb; 16.07.1997.

Republika Hrvatska
GRAD ZAGREB
Gradski ured za prostorno uređenje,
graditeljstvo, stambene i komunalne
poslove i promet
DOKUMENTACIJA PROSTORNO
UREĐENJE
864/97-55

Gradski ured za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet, temeljem članka 35. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (NN broj 30/94), rješavajući po zahtjevu poduzeća "GETRO" d.o.o. iz Sesveta, Lj. Posavskog bb, koga zastupa "STUDIO L" iz Zagreba, Kneza Višeslava 1, radi izdavanja lokacijske dozvole, i z d a j e

LOKACIJSKU DOZVOLU

broj: 864/97

za rekonstrukciju /dogradnju/ postojećeg poslovnog objekta "GETRO", te formiranje građevinskih parcela za poslovno-prodajni centar i zasebne za postojeće parkiralište u Sesvetama, Lj. Posavskog bb, na k.č. broj 7241/21, k.o. Sesvete u svemu prema elaboratu, oznake: 10-1/96, kojeg je izradio "STUDIO L" u travnju 1997., koji čine sastavni dio ove lokacijske dozvole.

I Suglasnosti, uvjeti, potvrde i mišljenja nadležnih tijela državne uprave, odnosno pravnih osoba:

1. Sanitarno - tehnički i higijenski uvjeti, Klasa: 540-02/96-01/3120, Urbroj: 251-07-03/35-96-2 od 27.12.1996., koje je utvrdila Sanitarna inspekcija Gradskog ureda za zdravstvo i socijalnu skrb;

2. Posebni uvjeti, Klasa: 350-05/96-01/1184, Urbroj: 251-05-07-96-02 od 10.3.1997. (VD) koje je utvrdio Odjel za promet i veze ovog Ureda;

3. Rješenje, broj: 511-19-37-UP-I-13120/1-1996. RZ od 13.12.1996., koje je izdalo Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Zagrebačka, Odjel zaštite od požara i eksploziva;

4. Posebni uvjeti, broj: 511-19-39/2-9353/2-97 od 25.3.1997., koje je izdalo Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Zagrebačka, Sektor zaštite od požara i civilne zaštite;

5. Posebni uvjeti, Klasa: 350-05/96-01/178, Urbroj: 251-05-07-96-2 od 29.02.1996. (GBr) koje je utvrdio Odjel za promet i veze ovog Ureda;

6. Posebni uvjeti, oznake: 02/5-1610/97. ŽM od 17.3.1997. koje je izdala Gradska plinara;

7. Energetska suglasnost, oznake: 02/5-53a/97 BM-80 od 24.3.1997. koju je izdala Gradska plinara;

8. Posebni uvjeti, oznake: T-3.21/1-42977/96 od 29.1.1997. koje je izdao Telekomunikacijski centar Zagreb, Hrvatske pošte i telekomunikacije;

9. Prethodna elektroenergetska suglasnost, oznake: 4/01-31151/96-7006 MV/PS od 19.12.1996. koje je izdala Hrvatska elektroprivreda, D.P. "Elektra - Zagreb", Služba za tehničke poslove,

čine sastavni dio ove lokacijske dozvole.

II IZVOD IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA:

Odluka o donošenju Generalnog urbanističkog plana naselja gradskog karaktera Sesvete (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 4/95) prema kojoj se parcela prema Planu namjene površina nalazi u građevinskom području - radnoj zoni.

III Elaborat - idejno rješenje za ishođenje lokacijske dozvole za parcelaciju prodajnog centra "GETRO" d.o.o. Ljudevita Posavskog bb, Sesvete, oznake: 10-1/96, kojeg je izradio "STUDIO L" u travnju 1997, čini sastavni dio ove lokacijske dozvole.

IV Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti s građenjem, već je potrebno ishoditi građevnu dozvolu.

V Prije ishođenja građevne dozvole, investitor je dužan izvršiti parcelaciju građevinskog zemljišta, prema prijedlogu parcelacije prikazanog u programskoj skici koja je sastavni dio ove lokacijske dozvole.

VI Ova lokacijska dozvola važi dvije godine od njene pravomoćnosti, ukoliko se u tom roku podnese zahtjev za građevnu dozvolu ili započne s radovima za koje nije potrebna građevna dozvola.

O b r a z l o ž e n j e

Predlagatelj, poduzeće "GETRO" iz Sesveta, Lj. Posavskog bb, podnio je 28.05.1997. zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole za rekonstrukciju /dogradnju/ postojećeg poslovnog objekta "GETRO", te formiranje građevinskih parcela za poslovno-prodajni centar i zasebne za postojeće parkiralište u Sesvetama, Lj. Posavskog bb, na k.č. broj 7241/21, k.o. Sesvete.

Zahtjev je osnovan.

U provedenom postupku, utvrđeno je:

1. Zahtjev je podnesen od ovlaštene osobe. Priložen je izvadak iz zemljišne knjige z.k.ul. 5402 prema kojem je predmetna parcela u vlasništvu "GETRO"-a. Priložena je i punomoć na osnovu koje "STUDIO L" u ime Getro-a može ishoditi lokacijsku dozvolu.

2. Postojeće stanje: na dijelu k.č. broj 7241/21, k.o. Sesvete izgrađen je jednokatni prodajno-skladišni objekt sa parkiralištem. Tlocrtni oblik i veličina postojećeg objekta i parcela odgovaraju grafičkom prikazu na kopiji katastarskog plana u mjerilu 1:1000. i posjedovnom listu, izdanim od Zavoda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba, te grafičkim prikazima u priloženom elaboratu. Objekt je priključen na sve komunalne instalacije (voda, kanalizacija, struja, telefon, plin).

3. Za dogradnju poslovnog objekta "GETRO", osim za manji dio nadogradnje trećeg kata za potrebe uprave, Gradski ured za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze izdao je lokacijsku dozvolu Klasa: UP/I-350-05/96-01/1292,

Urbroj: 251-05-04-97-2 od 15.03.1996. iz koje su korištene sve suglasnosti, uvjeti, potvrde i mišljenja nadležnih tijela državne uprave, odnosno pravnih osoba, navedene u I dispozitivu.

4. Parcela k.č. broj 7241/21, k.o. Sesvete je unutar obuhvata dokumenata prostornog uređenja navedenih u toč. II dispozitiva ovog rješenja.

Slijedom ovako provedenog postupka, navedenog činjeničnog stanja i utvrđenja da je predmetni zahvat u prostoru u skladu s odnosnim dokumentima uređenja prostora navedenim pod toč. II dispozitiva ovog rješenja, posebnim zakonima i propisima, primjenom članka 39. Zakona o prostornom uređenju, odlučeno je kao u dispozitivu.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom ovom Uredu, a može se izjaviti i na zapisnik, uz pristojbu prema Tbr. 3. tarife Zakona o upravnim pristojbama (NN broj 8/96) u iznosu od 50,00 kn.

Pristojba na ovo rješenje prema Tbr. 62. toč. 2 Zakona o upravnim pristojbama, plaćena je u upravnim biljezima, u iznosu od 75,00 kn nalijepljenim na zahtjevu.

P.O. PROČELNIKA
ŠEF ODSJEKA

Marina Šulentić, dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

1. "GETRO", Sesvete, Lj. Posavskog bb
2. PU Sesvete
3. Dokumentacija prostora, ovdje
4. Evidencija, ovdje
5. Arhiva, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA

Grad Zagreb

GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
STAMBENE I KOMUNALNE POSLOVE,
I PROMET

KLASA: UP/I-361-03/97-01/614

URBROJ: 251-05-04-97-5

Zagreb, 27.10.1997.

Gradski ured za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet na temelju članka članka 30. st. 1 Zakona o građenju (Narodne novine broj 77/92, 82/92 i 26/93 i 33/95) rješavajući po zahtjevu opunomoćenika investitora poduzeća "Studio L" d.o.o., Kneza Višeslava 1, izdaje

GRAĐEVNU DOZVOLU

I. Dozvoljava se, poduzeću "GETRO" proizvodnja i trgovina d.o.o. rekonstrukcija (faza 1dopuna, 2, 3, 4) u smislu dogradnje-proširenja postojećeg poslovno-prodajnog centra "GETRO"d.o.o. u Zagrebu, u Sesvetama u ulici Ljudevita Posavskog bb, te formiranje građevinskih parcela na k.č.br. 7241/21 k.o. Sesvete, a u svemu prema glavnom projektu koji sadrži:

1. Projekte:

- Arhitektonsko građevinski elaborat TD 10/96 knjiga 1
 - Statički proračun TD 10/96 knjiga 2 (dio 1 i 2)
 - Projekt uređenja vanjskih površina TD 10/96 knjiga 9
 - Projekt uštede energije, toplinske zaštite i zaštite od buke TD10/96 mapa 3
- izrađene u projektnom birou "Studio L" d.o.o. iz Zagreba, Kneza Višeslava 1

2. Projekt zaštite na radu i požarne zaštite T.D. - 97296, mapa 4
izrađen u poduzeću "SIA" s.p.o. iz Zagreba, Vinceta iz Kastva 10

3. Projekte:

- Vodovoda i kanalizacije TD 34/97, mapa 5
 - Strojarske instalacije - grijanje, ventilacija i klimatizacija TD. 34/97, mapa 6
 - Strojarske instalacije - plinske instalacije TD 34/97 mapa 7
- izrađene u poduzeću "EHO-COENG"d.o.o. iz Zagreba, Šibenska 9

864/97

4. Projekt:

- elektro instalacija jake i slabe struje T.D., mapa izrađen u poduzeću "Vezor"d.o.o. iz Zagreba, Novačka 12

5. Projekte

- dizalo D1 T.D. LP 97084, mapa 10
 - dizalo D2 i D3 T.D. LP 97085, mapa 10
- izrađene u poduzeću "LIFT-ing"d.o.o. iz Zagreba, Sveti duh 96
a koji su sastavni dio ove građevne dozvole.

II Investitor može započeti s izvođenjem radova po ovoj građevnoj dozvoli tek kada ona postane pravomoćna. Ova građevna dozvola prestaje važiti ako se s radovima na objektu ne započne u roku od dvije godine od dana njezine pravomoćnosti.

III Investitor je dužan tijelu graditeljstva prijaviti početak građenja najkasnije na dan početka radova.

IV Nakon završetka gradnje potrebno je zatražiti uporabnu dozvolu.

OBRAZLOŽENJE

Poduzeće "Studio L" d.o.o. podnijelo je u ime investitora poduzeća "GETRO" proizvodnja i trgovina d.o.o. dana 25.09.1997. zahtjev za izdavanje građevne dozvole za rekonstrukciju (faza 1-dopuna, 2,3,4) u smislu dogradnje-proširenja postojećeg poslovno-prodajnog centra "GETRO"d.o.o. u Zagrebu, u Sesvetama u ulici Ljudevita Posavskog bb, te formiranje građevinskih parcela na k.č.br. 7241/21 k.o. Sesvete, građevine iz točke I izreke ove dozvole. Za predmetnu rekonstrukciju izdana je načelna dozvola klasa: UP/I-361-03/97-01/354 od 11.06.1997. i građevna dozvola za izvedbu osnovne građevinske konstrukcije (faza 1) klasa: UP/I-361-03/97-01/342 od 13.06.1997.

Faza 1-dopuna obuhvaća konstrukciju trećeg kata nad poslovnim dijelom zgrade

Faza 2 obuhvaća izvedbu i privođenje konačnoj namjeni prodajno skladišne hale i hale za komisioniranje

Faza 3 obuhvaća izvedbu i privođenje konačnoj namjeni prodajno - uredskog trokatnog dijela objekta

Faza 4 obuhvaća izvedbu spoja između novog i postojećeg objekta s novim rasporedom ulazno - izlaznog kretanja, izvedbi parkirališta i okoliša

Uz zahtjev je priložena slijedeća dokumentacija:

- Punomoć poduzeću "Studio L" d.o.o. od strane investitora poduzeća "GETRO" proizvodnja i trgovina d.o.o.
- Pravomoćna lokacijska dozvola klasa: UP/I-350-05/97-01/721, ur.br. 251-05-04-97-8 od 07.04.1997, izdanu od ovog Ureda.

- Projekti:
 - Arhitektonsko građevinski elaborat TD 10/96 knjiga 1
 - Statički proračun TD 10/96 knjiga 2 (dio 1 i 2)
 - Projekt uređenja vanjskih površina TD 10/96 knjiga 9
 - Projekt uštede energije, toplinske zaštite i zaštite od buke TD10/96 mapa 3, izrađeni u projektnom birou "Studio L" d.o.o. iz Zagreba, Kneza Višeslava 1
 - Projekt zaštite na radu i požarne zaštite T.D. - 97296, mapa 4 izrađen u poduzeću "SIA" s.p.o. iz Zagreba, Vinceta iz Kastva 10
 - Vodovoda i kanalizacije TD 34/97, mapa 5
 - Strojarskih instalacija - grijanje, ventilacija i klimatizacija TD. 34/97, mapa 6
 - Strojarske instalacije - plinske instalacije TD 34/97 mapa 7 izrađeni u poduzeću "EHO-COENG"d.o.o. iz Zagreba, Šibenska 9
 - elektro instalacija jake i slabe struje T.D., mapa izrađen u poduzeću "Vezor"d.o.o. iz Zagreba, Novačka 12
 - dizala D1 T.D. LP 97084, mapa 10
 - dizala D2 i D3 T.D. LP 97085, mapa 10 izrađeni u poduzeću "LIFT-ing"d.o.o. iz Zagreba, Sveti duh 96
- Geomehanički elaborat br.463/97 u jednom primjerku izrađen u poduzeću "Geotehnički studio" d.o.o. Zagrebu, Milivoja Matošeca 3
- Pisano izvješće o obavljenoj kontroli glavnog projekta prema članku 36. Zakona o građenju:
 - a)"Izvješće o mehaničkoj otpornosti i stabilnosti" izrađeno u poduzeću "Imos-Invest"s.p.o. - Split, Hrvatskih iseljenika 13 br. REV-18/97 od listopada 1997. po ovlaštenom revidentu Ivo Orlandini dipl.ing.građ.
 - b)"Izvješće o uštedi energije i toplinske zaštite" izrađeno u poduzeću "3 K"s.p.o. po ovlaštenom revidentu Ranku Keindlu dipl.ing.građ.
 - c)"Izvješće o zaštiti od buke i vibracije" izrađeno u poduzeću "IGH" po ovlaštenom revidentu Vladimiru Šimetinu dipl.ing.građ.
- z.k.ul. br 5402 k.o. Sesvete za z.k.č. br. 280/3
- Potvrda parcelacionog elaborata klasa: 350-05/97-05/239, ur.br.: 251-05-04-97-2 od 22.10.1997. izdana od ovog Ureda.
- Prometna suglasnost klasa: 361-03/97-01/398, ur.br.:251-05-07-97-2 od 23.10.1997 idata od Odjela za promet ovog Ureda.
- Sanitarna suglasnost klasa : 540-02/97-01/3191 od 24.10.1997. izdata od Gradskog ureda za zdravstvo i socijalnu skrb.
- Suglasnost MUP-a, Policijske uprave zagrebačke da su u tehničkoj dokumentaciji predviđene mjere zaštite od požara broj : 511-19-37-UP/I-13120/3-1996 JD od 27. 10.1997.
- Elektroenergetska suglasnost broj: 4/01-24015/97-5338 od 25.09.1997. izdana od HEP D.P. "Elektra - Zagreb".
- Energetska suglasnost broj:02/5-53a/97-BM-80 izdana od Gradske plinare Zagreb.
- Konačna suglasnost broj: 378/P-27/97 od 21.10.1997. izdana od Gradske plinare Zagreb.

- Rješenje o uplati doprinosa za izgradnju skloništa klasa: UP/I-361-08/97-01/169 s uplatnicom na račun Državnog proračuna
- Ugovor o troškovima pripreme za gradnju na vlastitom zemljištu broj: 75-113/877-97 od 24.10.1997. s dokazom o uplati I rate od 173 421,55 Kn
- Ugovor o financiranju objekata i uređaja komunalne infrastrukture (KZP) Klasa: 361-02-02-97/2782, ur.br.251-12-04/00-97 s dokazom o uplati od 568 545,11 Kn.
- Izjave susjeda u postupku izdavanja građevne dozvole:
 - u postupku izdavanja građevne dozvole, a prema evidenciji iz posjedovnih listova te uvida u položajni nacrt cijeli zahvat okružen je javno prometnim površinama.

Slijedom iznijetog, te pregledom glavnog projekta i svih dokumenata priloženih uz zahtjev utvrđeno je da je glavni projekt izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom i da je zahtjev potpun u smislu članka 32. Zakona o građenju (Narodne novine broj 77/92 i 33/95), pa je temeljem članka 37 istog Zakona riješeno kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove građevne dozvole stranka može izjaviti žalbu Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana prijema iste. Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom ovom Uredu, a može se izjaviti i na zapisnik biljegovana s 50,00 kn po Tbr. 3. Tarife upravnih pristojbi (NN 8/96).

Upravna pristojba za ovu građevnu dozvolu po Tbr. 63. Uredbe o upravnim pristojbama (Narodne novine broj 8/96) u iznosu od 5187,87 kn uplaćena je na račun broj 30101-630-21 (24) 5703 3457966.

P.O. PROČELNIKA
SEF ODSJEKA

Vladimir Berković, dipl.ing.arh.

Dostaviti :

- Poduzeće "Studio L" d.o.o., Zagreb, Kneza Višeslava 1
- Poduzeća "GETRO" proizvodnja i trgovina d.o.o Sesevete, Lj. Posavskog bb
- Građevinsko - urbanistička inspekcija, ovdje
- Ⓢ Dokumentacija prostora, ovdje
- Arhiva, ovdje

18

GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, kojeg zastupa gradonačelnica Grada Zagreba, Marina Matulović-Dropulić, dipl.ing.arh. (u daljnjem tekstu: prodavatelj)

i

GETRO iz Zagreba - Sesvete, Ljudevita Posavskog b.b., kojeg zastupa direktor Vjekoslav Gucić, (u daljnjem tekstu: kupac), na temelju Zaključka Gradskog poglavarstva Grada Zagreba, Klasa: 944-01/98-01/25, Urbroj: 251-01-03/3-98-3, od 12.3.1998., zaključili su

U G O V O R
o kupoprodaji

reg. br. 185/98-I

Članak 1.

Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje zemljište označeno kao z.k.č.br. 1588/1 k.o. Vrapče, površine 10429 m², prema novoj izmjeri k.č.br. 3801/2 k.o. Rudeš, radi izgradnje objekta poslovnog centra, za kupoprodajnu cijenu od 8.226.000,00 kuna.

Članak 2.

Kupac je na ime dijela kupoprodajne cijene platio iznos od 822.500,00 kuna.

Kupac je dužan ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od 7.402.500,00 kuna platiti na račun Grada Zagreba - Gradskog ureda za izgradnju grada - priprema građevinskog zemljišta, broj: 30101-789-3205, pozivom na broj 11 116-01856-0398, u pet jednakih obroka, s time što prvi obrok dospijeva u roku od 15 dana po potpisu ugovora, a svaki naredni u daljnjem roku od po tri mjeseca računajući od dospijeća prethodnog obroka.

Nakon isteka roka od 15 dana po potpisu ugovora na dužni iznos naknade kupac je dužan platiti prodavaocu kamatu po stopi koja se obračunava na štedne uloge oročene bez utvrđene namjene preko godinu dana.

Za zakašnjenje u plaćanju, kupac je dužan platiti prodavatelju zakonsku zateznu kamatu.

Članak 3.

Prodavatelj ovlašćuje kupca da u zemljišnoj knjizi nadležnog suda uknjiži svoje pravo vlasništva na kupljenoj nekretnini temeljem ovog ugovora i potvrde Grada Zagreba da je u potpunosti podmiri kupoprodajnu cijenu.

Članak 4.

Danom potpisivanja ovog ugovora kupac stupa u posjed kupljene nekretnine.

Članak 5.

Porez na promet nekretnina, druge poreze i eventualnoe pristojbe snosi kupac.

Članak 6.

Sve troškove u svezi sa zaključenjem ovog ugovora, kao i troškove zemljišno-knjižne provedbe, odnosno upisa ovog ugovora u druge javne knjige, snosi kupac.

Članak 7.

U slučaju spora u svezi ovog ugovora nadležan je Općinski sud u Zagrebu.

Članak 8.

Stranke primaju prava i obveze iz ovog ugovora, te ga u znak prihvata potpisuju.

Članak 9.

Ovaj ugovor sastavljen je u osam (8) istovjetnih primjeraka, od kojih četiri (4) zadržava prodavatelj, a preostala četiri predaje kupcu.

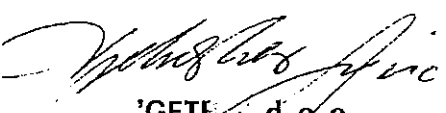
U Zagrebu, 26.03 1998.

Klasa: 944-01/97-01/74
Urbroj: 251-18-98-3

ZA KUPCA
DIREKTOR

Vjekoslav Gucić

PRODAVATELJ
GRADONAČELNICA GRADA ZAGREBA
Marina Matulović-Dropulić, dipl.ing.arh.


'GETE' d.o.o.
Ljudevita Pošavskog b. b.
ZAGREB — SESVETE
10 360



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNO PRAVOBRANITELJSTVO
GRADA ZAGREBA
ZAGREB, Trg bana J. Jelačića 6

Broj: XXII-M-75/98
Zagreb, 20.03.1998.GB

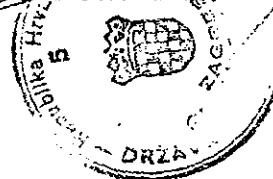
PREDMET: MIŠLJENJE O PRAVNOJ VALJANOSTI UGOVORA

Na temelju čl. 22. Zakona o državnom pravobraniteljstvu (NN. br. 75/95), a u svezi sa čl. 139. Zakona o obveznim odnosima (NN. Br. 53/91) daje se sljedeće mišljenje.

Ovaj Ugovor je po svojem sadržaju i sastavu u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, te nema zapreke da bude zaključen i proveden.

ZAMJENIK DRŽAVNOG PRAVOBRANITELJA
GRADA ZAGREBA

Danko Butorović



POSREDOVAČ

STJEPAN SASKOR, Zagreb, Frane Petića 4

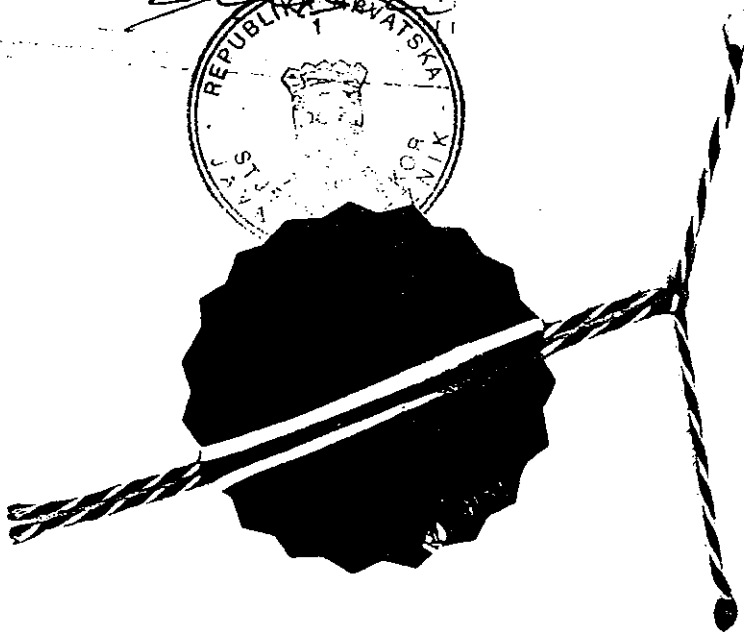
od grada Zagreba - gradonačelniku Mariju
Kučeviću

1959

1959 - Zagreb

14. 11. 59

14. 11. 59



68 19102

Grad Zagreb, što ga zastupa gradonačelnica Marina Matulović-Dropulić; dipl.ing.arh

i

"Getro" d.o.o., Sesvete, Lj. Posavskog 5 što ga zastupa direktor Vjekoslav Gucić
na temelju zaključka Gradskog poglavarstva Grada Zagreba klasa: 944-01/08-01/87
urbroj:251-01-03/3-98-2, 17.7.1998. zaključuju

I ANEKS
ugovoru o kupoprodaji

reg. broj 9/5/98-I

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 26.3.1998. zaključile ugovor o
kupoprodaji registriran pod klasom:944-01/97-01/74, urbroj: 251-18-98-3, kojim je
Grad Zagreb prodao Getrou d.o.o. iz Sesveta zemljište označeno kao z.k.č.br.
1588/I k.o. Vrapče, površine 10429 m2, radi izgradnje objekta poslovnog centra, za
kupoprodajnu cijenu u iznosu od 8.226.000,00 kuna.

Članak 2.

Ugovorne strane su suglasne da se izmijeni kupoprodajna cijena iz prethodnog
članka, zbog toga što je kupcu omogućena izgradnja objekta veće brutto razvijene
površine i to ukupno 12.784,53 m2 BRP, radi čega je Getro d.o.o. iz Sesveta, dužan
za kupljeno zemljište platiti Gradu Zagrebu kupoprodajnu cijenu u iznosu od
15.135.315,23 kuna, umjesto kupoprodajne cijene od 8.226.000,00 kuna. Ugovorne
strane su također suglasne da se obroci plaćanja utanačeni člankom 2. istoga
ugovora izmijene sukladno povećanju kupoprodajne cijene.

Članak 3.

Sukladno naprijed utvrđenom u članku 1. Ugovora o kupoprodaji mijenja se iznos
kupoprodajne cijene pa umjesto "...8.226.000,00 kuna..." se utanačuje cijena od
"...15.135.315,23 kune..."

Članak 4.

Članak 2. mijenja se i glasi:

"Kupac je na ime dijela kupoprodajne cijene platio iznos od 822.500,00 kuna
(jamčevina), te I, II i dio III rate u iznosu od 5.165.563,05 kuna.

Kupac je dužan ostatak kupoprodajne cijene od 9.969.852,18 kuna platiti na žiro-
račun proračuna Grada Zagreba broj: 30101-630-21, pozivom na broj 28 7889-116-
01856-0798 u preostala tri jednaka obroka, s time što prvi od tih obroka dopijeva 9.
listopada 1998., a svaki naredni u daljnjem roku od po tri mjeseca računajući od
dopijeca prethodnog obroka.

Nakon isteka roka od 15 dana po potpisu ugovora na dužni iznos naknade kupac je dužan platiti prodavaocu kamatu po stopi koja se obračunava na štedne uloge oročene bez štedne namjene preko godinu dana.
Za zakašnjenje u plaćanju, kupac je dužan platiti prodavatelju zakonsku zateznu kamatu.

Članak 5.

Ugovorne strane su suglasne da sva druga utanačenja iz kupoprodajnog ugovora zaključenog od 26.3.1998. ostaju na snazi neizmjenjena.

Članak 6.

Ugovorne strane priimaju prava i obveze iz ovog Aneksa, te ga u znak prihvata potpisuju.

Članak 7.

Ovaj Aneks sastavljen je u 10 (deset) istovjetnih primjeraka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 5 (pet) primjeraka.

U Zagrebu, 22.9.1998.

Klasa: 944-01/97-01/74

Broj: 251-18-21/004-98-10

ZA GETRO d.o.o.
DIREKTOR
Vjekoslav Gucić

[Signature]

GETRO d.o.o.
Ljudevit Posavskog b. b.
ZAGREB — SESVETE
3 10 360





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNO PRAVOBRANITELJSTVO
GRADA ZAGREBA
ZAGREB, Trg bana J. Jelačića 6

Broj: XXII-M-75/98
Zagreb, 29.07.1998.GB

PREDMET: MIŠLJENJE O PRAVNOJ VALJANOSTI ANEX UGOVORA

Na temelju čl. 22. Zakona o državnom pravobraniteljstvu (NN. br. 75/95) daje se sljedeće mišljenje

Ovaj Anex ugovor je po svojem sadržaju i sastavu u skladu s pozitivnim zakonskim propisima
nema zapreke da bude zaključen i proveden.

ZAMJENIK DRŽAVNOG PRAVOBRANITELJA
GRADA ZAGREBA



Ja, JAVNI BILJEŽNIK **STJEPAN ŠAŠKOR**, Zagreb, Petrinjska 4

potvrđujem da je ZA GRAD ZAGREB GRAĐANARČENIK MARIJA HADŽIĆ

u mojoj nazočnosti 12.03.1990 kn naplaćena i porušena na

potpis - rukopis 11.500 kn

temelji osobne

-svjedočim na

osobni pečat

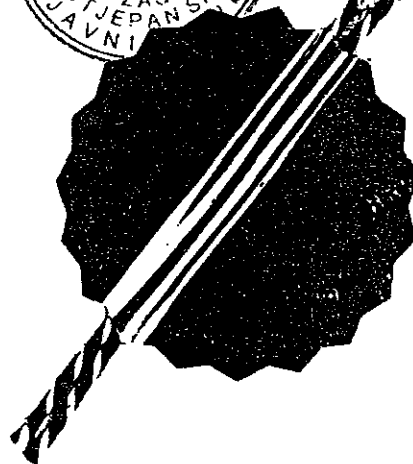
Potpis Stjepan Šaskor

primjeniti na

Broj svj. 4337/51 27.03 19 90

U ZAGREBU

Javni bilježnik



9/2

Grad Zagreb, što ga zastupa gradonačelnica Marina Matulović-Dropulić, dipl. ing. arh. (u daljnjem tekstu: prodavatelj)

i

Getro d.o.o. Sesvete, Lj. Posavskog 5 što ga zastupa direktor Vjekoslav Gucić (u daljnjem tekstu: kupac), zaključuju

II ANEKS UGOVORU O KUPOPRODAJI

uz broj 76/97-I

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 26.03.1998. godine, zaključile Ugovor o kupoprodaji Klasa: 944-01/97-01/74, Urbroj: 251-18-98-3, kojim je prodavatelj prodao kupcu zemljište označeno kao z.k.č.br. 1588/1 k.o. Vrapče površine 10429 m², radi izgradnje objekta poslovnog centra, za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 8.226.000,00 kuna.

Članak 2.

Ugovorne strane nadalje suglasno utvrđuju da su dana 22.09.1998. godine zaključile 1. Aneks ugovoru o kupoprodaji kojim je izmjenjena kupoprodajna cijena iz prethodnog članka zbog toga što je kupcu omogućena izgradnja objekta veće brutto razvijene površine i to ukupno 12.784,53 m² BRP, radi čega je kupac za kupljeno zemljište dužan platiti prodavatelju kupoprodajnu cijenu u iznosu od 15.135.315,23 kuna umjesto kupoprodajne cijene od 8.226.000,00 kuna.

Članak 3.

Ugovorne strane su suglasne da se izmjeni kupoprodajna cijena iz prethodnog članka zbog toga što je kupcu omogućena projektnom dokumentacijom, na temelju koje se vodi postupak za izdavanje građevinske dozvole pod Klasa: UP/I-361-03/98-01/917, da izgradi poslovni objekt brutto razvijene površine 13.223,05 m², umjesto 12.784,53 m², radi čega je kupac obavezan za kupljeno zemljište platiti prodavatelju kupoprodajnu cijenu u iznosu od 15.676.448,91 kuna, umjesto kupoprodajne cijene u iznosu od 15.135.315,23 kuna.

Članak 4.

Članak 3. I Aneksa Ugovora u kupoprodaji mjenja se i glasi: U članku 1. ugovora o kupoprodaji mjenja se iznos kupoprodajne cijene pa umjesto "...15.135.315,23 kuna..." se utanačuje cijena od 15.676.448,91 kuna..."

Članak 5.

Kupac je obvezan treći obrok iz članka 4. I Aneksa u Ugovoru o kupoprodaji platiti Gradu Zagrebu uvećan za 541.133,68 kuna.

Članak 6.

Ugovorne strane su suglasne da sva druga utanačenja iz kupoprodajnog Ugovora i I Aneksa ugovoru o kupoprodaji ostaju na snazi neizmjenjena.

Članak 7.

Ugovorne strane primaju prava i obveze iz ovog Aneksa, te ga u znak prihvata potpisuju.

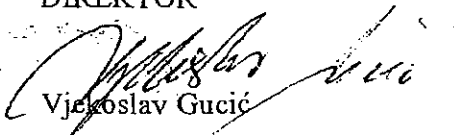
Članak 8.

Ovaj Aneks sastavljen je u 10 (deset) istovjetnih primjeraka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 5 (pet) primjeraka.

U Zagrebu, 26.1.1999.

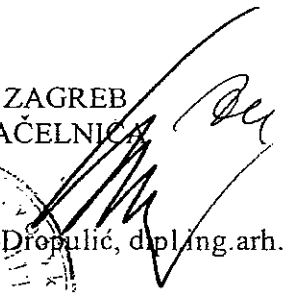
Klasa: 944-01/98-01/528
Urbroj: 251-18-21/04-99-4

Za Getro d.o.o.
DIREKTOR

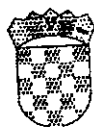

Vjekoslav Gucić

GETRO d.o.o.
Ljudevit Posavski b. b.
ZAGREB — SESVETE
10 360

ZA GRAD ZAGREB
GRADONAČELNICA


Marina Matulović-Dropulić, dipl.ing.arh.





**REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNO PRAVOBRANITELJSTVO
GRADA ZAGREBA
ZAGREB, Trg bana J. Jelačića 6**

BROJ: XXII-M-75/98
Zagreb, 21.1.1999. SB

PREDMET: MIŠLJENJE O PRAVNOJ VALJANOSTI II ANEKS UGOVORA

Na temelju čl. 22. Zakona o državnom pravobraniteljstvu (NN br. 75/95) daje se sljedeće mišljenje.

Ovaj ugovor je po svojem sadržaju i sastavu u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, te nema zapreke za njegovo provođenje.

ZAMJENIK DRŽAVNOG PRAVOBRANITELJSTVA
GRADA ZAGREBA


Darko Butorović





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. 3789/1, 3790/5, 3815/1 i 3815/2 k.o. Rudeš
1.3. Broj kat. čestice i katastarska općina : (zemljišna knjiga)	zk.č.br. 1595/4 k.o. Rudeš
1.3. Ulica/trg i kućni broj:	Zagrebačka avenija – Rudeška cesta
1.4. Dan vrednovanja:	29.10.2021.
1.5. Dan kakvoće:	29.10.2021.
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 NEKRETNOSTI – 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 prema planu Izmjene i dopune iz 1996. godine GUP-a iz 1986. god. jer je dan kakvoće prema zahtjevu Naručitelja 26. siječnja 1999. godine
3.3. Mjera građevinskog korištenja ³ :	1,27
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 944-07/20-001/3.	
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:	Škrličeva 39, Zagreb
6.3. Telefon:	01/233 76 32
6.4. e-mail:	ing-ekspert@ing-ekspert.com

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; Primalac: 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 koeficijenta npr. 0,9-2,0)

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



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



Podnositelj zahtjeva: <i>ING EKSPERT d.o.o.</i>	Pečat i potpis: <i>ing ekspert</i> d.o.o. Škričeva 39, Zagreb OIB 9914458764	Nadnevak: <i>Zagreb, 29.10.2021.</i>
--	---	---



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

ing ekspert
ZAPRIMLJENO

29 -11- 2021

UR. BROJ.....

KLASA: 940-01/21-030/898
URBROJ: 251-19-02/13-21-3
Zagreb, 15. studenog 2021.

ING EKSPERT d.o.o.
Škrčeva 39
10 000 Zagreb

PREDMET: - zemljište, k.č. 3789/1 i dr. k.o. Rudeš
- izvadak iz ZKC-a ID 28798
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta oznake k.č. 3789/1, 3790/5, 3815/1 i 3815/2, sve k.o. Rudeš. Predmetne nekretnine se prema Planu približnih vrijednosti nalaze u cjenovnim blokovima Ljubljanska - Zagrebačka i Vrbani.

Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC-a: 1. kategorija, namjena M, mjera građevinskog korištenja 1,27. Zbog ograničenog broja poredbenih transakcija kupoprodaje građevinskog zemljišta traženih obilježja, dostavljaju se raspoloživi podaci usporedivih nekretnina u široj okolici predmeta procjene, sukladno čl.57. st.6. ZPVN-a.

Za podneseni zahtjev i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, a u svrhu izrade procjemenog elaborata u ime i za račun Grada Zagreba, procjenitelj je oslobođen plaćanja upravnih pristojbi temeljem čl. 8. st. 1. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, br. 115/16).

S poštovanjem,

PROČELNICA

dr.sc. Marina Zagorec, mag. iur.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ŽARKO ŽELJKO (30655729391)

ID Izvatka: 28798

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	XP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	KOMIŠKI ODVOJAK, GRAD ZAGREB	KOMIŠKI ODVOJAK O, GRAD ZAGREB	VUROVČICA, GRAD ZAGREB	MEDAČKA ULICA, GRAD ZAGREB	MEDAČKA ULICA, GRAD ZAGREB	VUROVČICA 42, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	1488/33	1488/31	5607/4	1470/28	1470/28	5607/4
6	K.O.	VRAPČE	VRAPČE	GRAD ZAGREB	VRAPČE	VRAPČE	GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZK.UJL. (m ²)	224	237	219	216	216	219
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	205	28	55	216	216	54,75
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						1/4
10	K.Č.	3684/1	3684/2	5855	3082	3082	5855
11	K.O.	RUDEŠ	RUDEŠ	TREŠNJEVKA	RUDEŠ	RUDEŠ	TREŠNJEVKA
12	NAMIJENA	M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max			1,20	1,20	1,20
		Kln max	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	405,67	1.135,71	1.278,53	855,01	858,11	2.154,79
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	155,59	150,59	173,05	115,74	115,74	292,24
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV						
	UKLJUČEN PDV						
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	27.12.2017	27.12.2017	09.07.2018	19.07.2018	25.03.2019	01.08.2019
19	CJENOVNI BLOK	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	VUROVČICA 42, GRAD ZAGREB	LAZINSKA ULICA, GRAD ZAGREB	SKADARSKA ULICA, GRAD ZAGREB	VIRJANSKA ULICA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	5607/4	1477/91	1347/82	1347/82
6	K.O.	GRAD ZAGREB	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	219	179	260	260
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	54,75	179	130	130
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/4		1/2	
10	K.Č.	5855	3343	1919	1919
11	K.O.	TREŠNJEVKA	RUDEŠ	RUDEŠ	RUDEŠ
12	NAMIJENA	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,20	1,20	1,20
		Kin max	1,20	1,20	
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	2.154,76	1.654,18	2.226,93	2.815,65
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	297,24	218,57	300,00	372,58
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE		NE
	UKLJUČEN PDV		NE		NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	01.08.2019	18.02.2021	04.02.2019	24.06.2020
19	CIJENOVNI BLOK	STAGLUŠĆE - KNEŽIJA	LJUBLJANSKA - ZAGREBAČKA	RUDEŠ	RUDEŠ
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 3684/1 k.o. RUDEŠ	PRODAJE SE SUVL. DIO OD 205/224 DIJELA RADI FORMIRANJA NOVE GRAD. PARCELE Z.K.Č. 1488/33 POVRŠINE 593 M2 LOK. DOZVOLA UP/I-350-05/12-01/748 RN-2609/15 KO RUDEŠ
2	k.č. 3684/2 k.o. RUDEŠ	PRODAJE SE SUVL. DIO OD 27/237 DIJELA PREMA RN-2610/15 KO RUDEŠ U SKLADU S PRODUŽENOM LOK. DOZVOLOM KLASA: UP/I-350-05/16-01/159
3	k.č. 5855 k.o. TREŠNJEVKA	PRODAJE SE SUVL. DIO OD 1/4 DIJELA IZDANA GO ZA STAM.GRAĐEVINU ETAŽNOSTI PR+2K+PK GBP ZGRADE 249,08 M2 (TLOCRTNA POVR. 78,3) UP/I-361-03/17-01/1030. XI IZ DOVZOLE JE 1,14
6	k.č. 5855 k.o. TREŠNJEVKA	IZDANA JE GRAĐEVINSKA DOZVOLA 21.5.2018., KI=1,14
7	k.č. 5855 k.o. TREŠNJEVKA	IZDANA JE GRAĐEVINSKA DOZVOLA 21.5.2018., KI=1,14
9	k.č. 1919 k.o. RUDEŠ	PRODAJE SE SUVL. DIO OD 1/2 DIJELA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ZAGREBAČKA AVENIJA 7 odnosno na k.č. 3815/2; 3815/1; 3790/5; 3789/1 k.o. RUDEŠ, GRAD ZAGREB; RUDEŠ, GRAD ZAGREB; RUDEŠ, GRAD ZAGREB; RUDEŠ, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku LJUBLJANSKA-ZAGREBAČKA, VRBANI.

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.

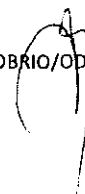
KLASA: 940-01/21-030/898

URBROJ: 251-19-02/13-21-2

ZAGREB, 15.11.2021.

IZRADIO/IZRADILA:
MARINA DESANTOLO
M. Desantolo

ODOBRIO/ODOBRILA:



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,PPPP,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimске športove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPP,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, P5 - 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.

R J E Š E N J E

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),

r i j e š i o j e

Utvrđuje se da pravna osoba **ING EKSPERT d.o.o.** iz Zagreba, Škrlčeva 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.

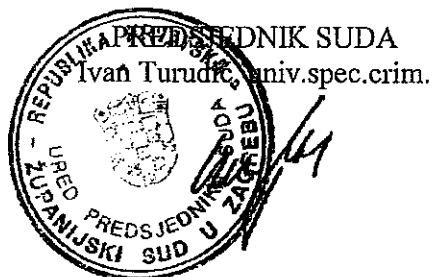
Obrazloženje

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 vještake 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 vještake.

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:

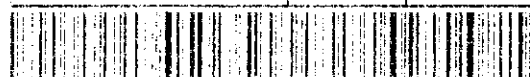
1. ING EKSPERT d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE
Vodnikova 14

KLASA: 940-01/22-019/8
URBROJ: 251-11-01/023-22-4
Zagreb, 1. veljače 2022.

Prilijen: 03.02.2022. 11:45 h		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica:	
944-07/20-001/3	251-14-10	
Jedinični broj:	Prilog	Vrijednost:
251-11-01-22-13	1	



El_aaIpQXkOuDiIjuME9w

GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE
Sektor za pravne poslove
Trg Stjepana Radića 1

PREDMET: Zagrebačka avenija, z.k.č. 1595/4 k.o. Vrapče
- mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva, dostavlja se

Veza Klasa: 944-07/20-001/3

Obavještavamo Vas da je Procjeniteljsko povjerenstvo na 2. sjednici, održanoj 27. siječnja 2022. na Vaš zahtjev razmatralo procjembeni elaborat br. 92/640/2020 izrađen u prosincu 2021. od tvrtke Ing ekspert d.o.o., zemljište oznake z.k.č. 1595/4 k.o. Vrapče, te je jednoglasnom odlukom donijelo mišljenje da se elaborat prihvaća.

U privitku dostavljamo zapisnik sa gore navedene sjednice.

S poštovanjem,





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE

KLASA: 940-01/22-018/2
URBROJ: 251-11-01/023-22-3
Zagreb, 27. siječnja 2022.

Z A P I S N I K

2. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva sastavljen 27. siječnja 2022. god. u sobi 108, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, Vodnikova 14.

Započeto u 13:30 sati.

Nazočni:

Za povjerenstvo:

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

Zapisničarka: Morena Far

NOVI ELABORATI:

1. BUZINSKI PRILAZ I, odvojak (Klasa predmeta: 940-01/21-021/528) – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata izrađenog u srpnju 2021. od stalnog sudskog vještaka Hrvoja Bališe, dipl.ing., za zemljište oznake z.k.č. 373/6 k.o. Buzin, nf. z.k.č. 373/9 k.o. Buzin u postupku potpunog izvlaštenja.

2. NOVALJSKA ULICA (Klasa predmeta: 940-01/21-021/502) - davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata izrađenog u srpnju 2021. od stalnog sudskog vještaka Hrvoja Balijske, dipl.ing., za zemljište oznake z.k.č. 88/1 k.o. Hrašće, nf. z.k.č. 88/13 k.o. Hrašće u postupku potpunog izvlaštenja.
3. USKOPSKA ULICA (Klasa predmeta: 940-01/21-021/493) – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata izrađenog u srpnju 2021. od stalnog sudskog vještaka Hrvoja Balijske, dipl.ing., za zemljište oznake z.k.č. 88/5 k.o. Hrašće u postupku potpunog izvlaštenja.
4. NATHODNIK BRANIMIROVA – I. TRNAVA (Klasa predmeta: 940-01/21-021/436) – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata izrađenog u srpnju 2021. od stalne sudske vještakinje Sanje Loinc Matančević, d.i.a., za zemljište oznake z.k.č. 2097/3 k.o. Resnik u postupku osiguranja dokaza.
5. CERSKA ULICA, SESVETSKI KRALJEVEC (Klasa predmeta: 940-01/21-021/667) – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. 232/2021 izrađenog u listopadu 2021. od stalnog sudskog vještaka Ivana Čevića, d.i.g., za zemljište oznake z.k.č. 3392 k.o. Sesevski Kraljevec, nf. z.k.č. 3392/3, 3392/4, 3398/5 i 3392/6 sve k.o. Sesevski Kraljevec u postupku osiguranja dokaza.
6. BUNJEVAČKA ULICA (Klasa predmeta: 940-01/21-021/702) davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. 271/2021 izrađenog u prosincu 2021. od stalnog sudskog vještaka Ivana Čevića, d.i.g., za zemljište oznake z.k.č. 3262/23 k.o. Vrapče u svrhu prijenosa u vlasništvo Grada Zagreba.
7. TERRA-TRADE d.o.o. c/a GRAD ZAGREB, P-2575/15 (Klasa predmeta: 940-01/21-021/690) – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata izrađenog u studenom 2021. od stalne sudske vještakinje Maje Petrović, d.i.g., za stambene građevine „A“ i „B“ u izgradnji na z.č. 2579/3 i 2579/1 obje k.o. Gornji Stenjevec.
8. KOMBOLOVA ULICA 8, stan (Klasa predmeta: 940-01/21-021/560) – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. TD: 84-PGZ-2021 izrađenog u kolovozu 2021. od tvrtke Brlić d.o.o., za stan u Zagrebu na adresi Kombolova ulica 8 na 5. katu, površine 30,17 m² u svrhu prodaje.
9. DRAŠKOVIĆEVA ULICA 58, stan (Klasa predmeta: 940-01/21-021/313) – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. TD: 39-PGZ-2019-31-R izrađenog u svibnju 2021. od tvrtke Brlić d.o.o., za stan u Zagrebu na adresi Draškovićeva ulica 58 na 3. katu, površine 36,00 m² u svrhu prodaje.
10. ZAGREBAČKA AVENIJA, z.k.č. 1595/4 k.o. Vrapče (Klasa predmeta: 940-01/22-019/8) – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. 92/640/2020 izrađenog u prosincu 2021. od tvrtke Ing ekspert d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 1595/4 k.o. Vrapče.

11. ZAGREBAČKA AVENIJA, z.k.č. 1586 k.o. Vrapče (Klasa predmeta: 940-01/20-021/81) -- davanje mišljenja o uskladenosti procjemenog elaborata br. 104/639/2020 izrađenog u prosincu 2021. od tvrtke Ing ekspert d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 1586 k.o. Vrapče.

DOPUNE ELABORATA:

1. Točka dopune: PJEŠAČKO-BIKIKLISTIČKA STAZA NA VARAŽDINSKOJ CESTI (Klasa predmeta: 940-01/21-021/527) – davanje mišljenja o uskladenosti dopune procjemenog elaborata izrađene u studenom 2021. od stalnog sudskog vještaka Dragutina Gergelya, ing. arh., za zemljište oznake z.k.č. 7502/3 k.o. Sesvete, n.f. z.k.č. 7502/4 i 7502/5 k.o. Sesvete u postupku potpunog izvlaštenja (primjedba protustranke). *(pozitivno mišljenje na 51./2021. sjednici)*
2. Točka dopune: GRAČANSKA CESTA- (Klasa predmeta: 940-01/21-021/37) - davanje mišljenja o uskladenosti dopune procjemenog elaborata br. TD-31/20 izrađene u listopadu 2021. od stalnog sudskog vještaka Alda Marochinija, dipl.ing.arh., za zemljište oznake z.k.č. 3536 k.o. Remete u postupku potpunog izvlaštenja. *(negativno mišljenje na 31./2021. sjednici)*
3. Točka dopune: SLAVKO HAVIDIĆ I DR. (Klasa predmeta: 940-01/18-021/104) - davanje mišljenja o uskladenosti treće dopune procjemenog elaborata br. 87/2018AG izrađene u listopadu 2021. od tvrtke Ing ekspert d.o.o. za zemljište oznake z.k.č. 358 k.o. Zaprudski otok. *(negativno mišljenje na 16./2018., 8./2019. i 28./2021. sjednici).*

NOVI ELABORATI: 11 kom.

DOPUNA: 3 kom

Mišljenje Povjerenstva je sljedeće:

NOVI ELABORATI:

Točka 1.

Povjerenstvo ne prihvaća elaborat.

Prema postojećem stanju građevna čestica zemljišta predstavlja zemljište 2. kategorije s obzirom da nema dovoljnu širinu pristupne ceste (9m) iz čega proizlazi da ne ostvaruje uvjete za ishodjenje akata za gradnju.

Ista će ostvariti uvjete za gradnju tek proširenjem ceste koja je i predmet procjene iz čega proizlazi da je potrebno utvrditi naknadu sukladno članku 50 st. 4 ZPVN-a.

Smatramo da treba uračunati posljedične dobitke što u predmetnom elaboratu nije učinjeno.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 2.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 3.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 4.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 5.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 6.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 7.

Povjerenstvo ne prihvaća elaborat.

Procjeniteljsko povjerenstvo nije u mogućnosti očitovati se na okolnost stvarnih troškova na izgradnji objekta budući se radi o investicijskoj a ne o tržišnoj vrijednosti. Naime, odredbom čl. 3. Zakona propisano je da se isti primjenjuje prilikom procjene vrijednosti nekretnina, njihovih sastavnih dijelova, njihovih pripadaka i drugih stvarnih prava na nekretninama kao tržišne vrijednosti.

Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina procjeniteljica nije pribavila izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnina što je u suprotnosti s odredbom članka 57. stavka 4. Zakona odnosno Zakona i pripadnih pravilnika.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 8.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 9.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 10.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 11.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

DOPUNE ELABORATA:

1. Točka dopune:

Povjerenstvo prihvaća dopunu elaborata.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

2. Točka dopune:

Povjerenstvo ne prihvaća dopunu elaborata i ostaje kod mišljenja sa 31. sjednice.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

3. Točka dopune:

Povjerenstvo ne prihvaća treću dopunu elaborata i ostaje kod prethodnog mišljenja.

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Dovršeno u 14:55 sati.

Za Procjeniteljsko povjerenstvo:

1. Nikica Milas, dipl. ing arh., predsjednik Povjerenstva _____

2. mr. oec. Nikola Anić, ing. građ., zamjenik predsjednika Povjerenstva _____

3. Dubravko Ranilović, dipl. iur., član Povjerenstva _____

4. Dubravka-Petra Lubin, dipl. ing. arh., članica Povjerenstva _____



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

KLASA: 944-07/20-001/3
URBROJ: 251-11-10/001-22-18
Zagreb, 25. travnja 2022.

Odvjetnica Radmila Bonifačić
Boškovićeve 3/I
10000 Zagreb

PREDMET: Zahtjev za sklapanje nagodbe – Dragomil Vrabanović i dr.
- očitovanje, traži se

Vezano na zahtjev ovlaštenika prava na naknadu utvrđenih djelomičnim rješenjem Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, Sektora za upravno-pravne poslove, Odjela za naknade i izvlaštenja KLASA: UP/I-942-01/14-01/9, URBROJ: 251-19-11-1/001-20-87, od 28. rujna 2020., radi sklapanja nagodbe u obliku javnobilježničkog akta, sukladno članku 8. stavku 1. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02), u prilogu dostavljamo Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine (92/640/2020) izrađenu 14. prosinca 2021., po društvu Ing. ekspert d.o.o. iz Zagreba, Škrlečeva 39, za 2107/4449 dijela zemljišta oznake z.k.č. 1595/4, oranica, Hrvatskog sokola, ukupne površine 4449 m², upisanog u zk.ul. 17815 k.o. Vrapče (ranije upisano kao 585,80/1449 dijela z.k.č. 1595/4, ukupne površine 1449 čhv, u zk.ul. 1362 k.o. Vrapče), te molimo da se na istu očitujete.

S poštovanjem,

PROČELNICA
Zorica Zulić, dipl. iur.

Sl. bilješka
dane 28. travnja 2022.

ODVJETNICA
RADMILA BONIFAČIĆ
10000 ZAGREB, Boškovićeve 3/I
Tel: (01) 4818 491; 4876 521
Tel/Fax: (01) 4876 520; 4920 125

ODVJETNICA
RADMILA BONIFACIĆ

Pr. mijeno: 24.05.2022., 11:46 h		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica:	
944-07/20-001/3	251-14-10	
Urudžbeni broj:	Prilozi:	Vrijednost:
15-22-18	0	



jDg-vcKyAEmlIDgfUWsh7g

Zagreb, 23. svibnja 2022. godine

17

GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE

I STANOVANJE

Sektor za pravne poslove

Trg Stjepana Radića 1/IV

10 000 ZAGREB

HITNO!!!

KLASA: 944-07/20-001/3

Predmet: Dragomil Vrbanić i drugi, zastupani po:

- radi postupanja

Ovlaštenici naknade Dragomil Vrbanić i drugi, kojima je pravomoćnim djelomičnim rješenjem vraćeno u vlasništvo 585,80 čhv zemljišta, odnosno 585,80/1449 dijela zk. čestice 1595/4, upisane u zk.ul. 1362 k.o. Vrapče, a koja odgovara dijelovima k.č.br. 3815/1, 3815/2, 3790/5, 3789/1 i 3801/2, **ovime pristaju na Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine (92/640/2020) izrađenu po društvu Ing ekspert d.o.o. iz Zagreba, Škrlčeva 39 u iznosu od 299, 23 eura za m2.**

Traži se sukladno točki 3. Djelomičnog rješenja od 28. rujna 2020. godine nastaviti postupak radi sklapanje nagodbe s ovlaštenicama naknade Vrbanić.

Ovlaštenici naknade:

Dragomil Vrbanić i drugi,

po punomoćnici:

ODVJETNICA
RADMILA BONIFACIĆ
10000 ZAGREB, Boškovićeve 3/I
Tel: (01) 4818 491; 4876 521
Tel/Fax: (01) 4876 520; 4920 125

OV-6891/22

OV-6896/22

OV-7085/22

OV-7122/22

OV-7123/22

OV-7394/22

OV-7395/22

IZJAVA

kojom dolje potpisani

MILKA KOVAČIĆ iz

DRAGICA KURTALI iz

ZLATICA KHARBOUTLY iz

IVKA VRBANOVIĆ iz Zagreba,

(po punomoći Jurica Vrbanić

MLADEN VRBANOVIĆ iz

DRAGOMIL VRBANOVIĆ iz

VLADIMIR VRBANOVIĆ iz

kao ovlaštenici prava na naknadu utvrđeni djelomičnim rješenjem Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, Sektora za upravno-pravne poslove, Odjela za naknade i izvlaštenja KLASA: UP/I-942-01/14-01/9, URBROJ: 251-19-11-1/001-20-87, od 28. rujna 2020., kojim nam se daje u vlasništvo (vraća) 585,80 čhv zemljišta, odnosno 585,80/1449 dijela zk. čestice 1595/4, upisane u zk.ul. 1362 k.o. Vrapče, a koja odgovara dijelovima k.č.br. 3815/1, 3815/2, 3790/5, 3789/1 i 3801/2, ovime izjavljujemo da smo suglasni s Procjenom tržišne vrijednosti navedene nekretnine broj: 92/640/2020, izrađene po društvu Ing ekspert d.o.o. iz Zagreba, Škričeva 39, u iznosu od 299, 23 eura za m2, te smo spremni sklopiti nagodbu u obliku javnobilježničkog akta, sukladno članku 8. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, temeljem koje će nam Grad Zagreb isplatiti naknadu utvrđenu Procjenom tržišne vrijednosti navedene nekretnine broj: 92/640/2020) i to na način da svakom ovlašteniku pripada odgovarajući dio prema njegovom suvlasničkom udjelu navedenom u točki 1. dispozitiva citiranog Rješenja, s time da smo također suglasni da nam se iznos naknade umanjuje za revalorizirani iznos koji smo dužni vratiti Gradu Zagrebu sukladno točki 3. dispozitiva citiranog Rješenja.

Milka Kovacic

MILKA KOVAČIĆ

Dragica Kurtali

DRAGICA KURTALI

Zlatica Kharboutly

ZLATICA KHARBOUTLY

Ja, javni bilježnik **VLASTA ZAJEC**, Zagreb, Trg kralja Tomislava 4,
potvrđujem da je stranka:

VLADIMIR VRBANOVIĆ,
u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na
pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br.
110183187 PU zagrebačka.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u
iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-6896/2022
Zagreb, 07.07.2022.



Javni bilježnik
VLASTA ZAJEC

Ja, javni bilježnik **VLASTA ZAJEC**, Zagreb, Trg kralja Tomislava 4,
potvrđujem da je stranka:

JURICA VRBANOVIĆ,
u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.
Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 113027210 PP
Samobor.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u
iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-7085/2022
Zagreb, 11.07.2022.



Javni bilježnik
VLASTA ZAJEC

Ja, javni bilježnik **VLASTA ZAJEC**, Zagreb, Trg kralja Tomislava 4,
potvrđujem da je stranka:

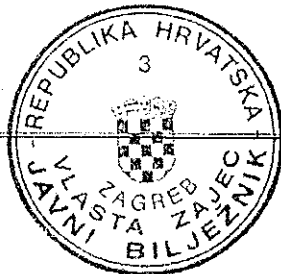
MLADEN VRBANOVIĆ,

u
mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost
podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 112018926 PU zagrebačka.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u
iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-7122/2022

Zagreb, 12.07.2022.



Javni bilježnik
VLASTA ZAJEC

Ja, javni bilježnik **VLASTA ZAJEC**, Zagreb, Trg kralja Tomislava 4,
potvrđujem da je stranka:

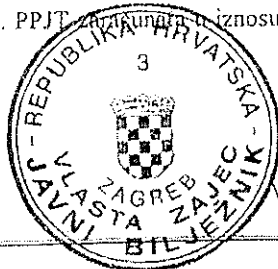
DRAGICA KURTALJ,

u
mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost
podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 111455164 PP Jastrebarsko.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u
iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-7123/2022

Zagreb, 12.07.2022.



Javni bilježnik
VLASTA ZAJEC

Ja, javni bilježnik **VLASTA ZAJEC**, Zagreb, Trg kralja Tomislava 4,
potvrđujem da je stranka:

MILKA KOVAČIĆ, u mojoj
nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja
pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 105212128 PU zagrebačka.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u
iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-7394/2022
Zagreb, 18.07.2022.



Javni bilježnik
VLASTA ZAJEC

Ja, javni bilježnik **VLASTA ZAJEC**, Zagreb, Trg kralja Tomislava 4,
potvrđujem da je stranka:

ZLATICA KHARBOUTLY, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na
pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br.
115054866 PU zagrebačka.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u
iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-7395/2022
Zagreb, 18.07.2022.



Javni bilježnik
VLASTA ZAJEC

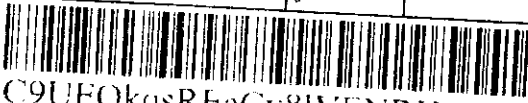


REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE

KLASA: 401-03/22-002/139
URBROJ: 251-11-03/001-22-2
Zagreb, 20.4.2022.

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM GRADA

Primljeno: 21.04.2022., 12:13 h		
Klasifikacijska oznaka	Ustrojstvena jedinica	
944-07/20-001/3	251-14-10	
Uredbeni broj	Priloga	Vrijednost
251-11-03-22-17	0	



C9UEQkqsREaCv8IVENRHoQ

SEKTOR ZA PRAVNE POSLOVE
- o v d j e -

Predmet: Milka Kovačić i dr., osiguranje financijskih sredstava
za rješavanje imovinsko pravnih odnosa
veza vaša KLASA: 944-07/20-001/3

U svezi s vašim dopisom, klasa gornja, izvješćujemo vas da su u Proračunu Grada Zagreba za 2022. godinu, u razdjelu 1301 Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje planirana sredstva za isplatu naknade za 2107/4449 dijela zemljišta oznake zkč. 1595/4 k.o. Vrapče, zk.ul. 17845 k.o. Vrapče

Sredstva u iznosu 4.740.000,00 kn planirana su u okviru Programa A011213 Upravljanje imovinom. Aktivnost A121308 Naknada za oduzetu imovinu, pozicija 45-4111 Zemljište.

S poštovanjem,



VOĐIO TELJ ODJELA
Ana Kljenak
Ana Kljenak, dipl. ek.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 22.08.2022. 23:01

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335606, VRAPČE

Broj ZK uložka: 17815

Broj zadnjeg dnevnika: Z-32337/2021

Aktivne plombe: Z-26759/2020, Z-30236/2021, Z-69341/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1586	ORANICA KOD KUĆE U RUDEŠU		696		Pripis iz uložka 10159
2.	1595/4	ORANICA, HRVATSKOG SOKOLA			4449	
		UKUPNO:		696	4449	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
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 22.08.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.08.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RUDEŠ (Mbr. 335614)

Posjedovni list: 4941

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
		37	POSTOJNSKA UL	171	1		
			ORANICA	171			
		132	PREDAVČEVA	1501	2		
			KUĆA BR.21, Zagreb, Predavčeva ulica 21	113			
			DVORIŠTE	1388			
		165	PREDAVČEVA	174	2		
			KUĆA BR.11, Zagreb, Predavčeva ulica 11	56			
			DVORIŠTE	118			
		460	Šibenska ulica	207	4		
			SPREMIŠTE	25			
			KUĆA, Zagreb, Šibenska ulica 18	79			
			DVORIŠTE	103			
		732	RUDEŠKA CESTA	2966	7		
			ORANICA	2966			
		734	RUDEŠKA CESTA	6492	7		
			ORANICA	6492			
		755	RUDEŠKA CESTA	18108	4		
			ZGRADA	16			
			ORANICA	18092			
		760	RUDEŠKA CESTA	544	4		
			ORANICA	544			
		2257	ŠIROKOBRIŠKA	208	8		
			KĆ.BR.42 I ZGRADA, Zagreb, Širokobriška ulica 42	106			
			DVORIŠTE	102			
		2310/1	VOĆARSKI PUT	2772	8		
			ZGRADA	16			

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
			DVORIŠTE	2756			
		2312	VOĆARSKI PUT	304	8		
			KUĆA	304			
		2398/1	LJUBLJANICA	653	9		
			KUĆA BR.9, Zagreb, Ljubljana 9	132			
			DVORIŠTE	521			
		2757	FALLEROVO ŠETALIŠTE	78	14		
			LIVADA	78			
		2758	SMILJANSKA	184	14		
			ORANICA	184			
		2759	SMILJANSKA	169	14		
			ORANICA	169			
		2769	Repinečka ulica	119	14		
			KUĆA, Zagreb, Repinečka ulica 11	42			
			DVORIŠTE	77			
		2914/1	NAŠIČKA	532	71		
			ORANICA	532			
		2914/2	NAŠIČKA	49	71		
			ORANICA	49			
		2952	Ogulinska ulica	12849	13		
			ZGRADA	14			
			ZGRADA	177			
			ZGRADA	195			
			ZGRADA	40			
			KUĆA, Zagreb, Ogulinska ulica 23	262			
			IGRALIŠTE	12161			
		3745/1	NAŠIČKA	355	10		
			ORANICA	355			
		3766/1	OŽUJSKA RUJANSKA	16899	10		
			PARK	16899			
		3789/1	HRVATSKOG SOKOLA	453	10		
			PARK	453			
		3790/4	RUJANSKA	3341	10		
			TRAFOSTANI.BR.1518	19			
			PARK	3274			
			DIO PUTA	48			
		3790/5	RUJANSKA	461	10		
			PUT	461			
		3809/1	LJUBLJANSKA AVENIJA	147	11		
			ORANICA	147			
		3815/1	LJUBLJANSKA AVENIJA	67	10		
			ORANICA	67			
		3815/2	LJUBLJANSKA	44	10		
			ORANICA	44			



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.08.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RUDEŠ (Mbr. 335614)

Posjedovni list: 5403

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GET NEKRETNINE D.O.O., ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 5, 10360 SESVETE, HRVATSKA	80724491536

Podaci o katastarskim česticama

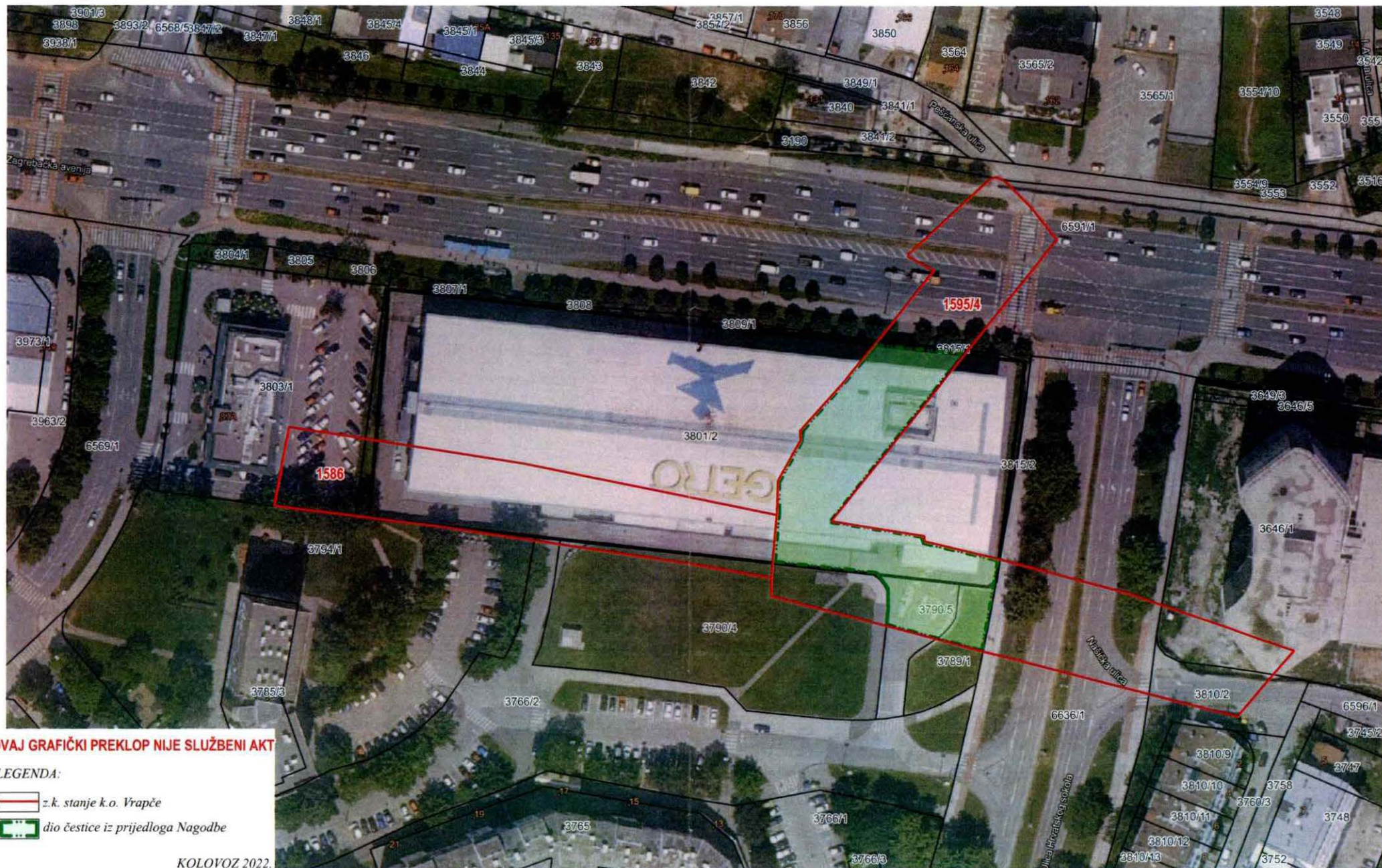
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3801/2	ZAGREBAČKA AVENIJA	10429	10		
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Zagrebačka avenija 7	7596			
			DVORIŠTE	2833			
Ukupna površina katastarskih čestica				10429			

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

PREKLOP ZEMLJIŠNE KNJIGE (K.O. VRAPČE) I ZIPP-a (K.O. RUDEŠ)



PREKLOP ZEMLJIŠNE KNJIGE (K.O. VRAPČE) I ZIPP-a (K.O. RUDEŠ)



OVAJ GRAFIČKI PREKLOP NIJE SLUŽBENI AKT

LEGENDA:

- z.k. stanje k.o. Vrapče
- dio čestice iz prijedloga Nagodbe

KOLOVOZ 2022.