

pravokutnik d.o.o.

Stenjevec 31
10000 Zagreb
01 7897 360
098 9176 980
sanja@pravokutnik.hr
www.pravokutnik.hr

pra
vo
kut
nik

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE
ZAGREB, AVENIJA DUBROVNIK 12

PROCJEMBENI ELABORAT U SVRHU OSIGURANJA DOKAZA

NA BROJ:

KLASA: UP/I-943-04/2020-007/48
URBROJ: 251-19-01-20-6

NARUČITELJ:

GRADSKI URED ZA IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE
ZAGREB, AVENIJA DUBROVNIK 12

LOKACIJA:

ZK.Č.BR. 27 K.O. JAKUŠEVEC UKUPNE POVRŠINE 1231 m², KOJA ODGOVARA K.Č.BR. 106 K.O. JAKUŠEVEC U SVRHU REKONSTRUKCIJE DIJELA SARAJEVSKE ULICE U ZAGREBU S KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM I TRAMVAJSKOM PRUGOM OD AVENIJE DUBROVNIK DO RANŽIRNOG KOLODVORA

DATUM:

03.09.2020.

IZRADILA:

SANJA LOINA MATANČEVIĆ, d.i.a.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA ARHITEKTURU,
GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA



SADRŽAJ:

RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA

RJEŠENJE O IMENOVANJU PRAVNE OSOBE ZA OBAVLJANJE SUDSKOG VJEŠTAČENJA

1.	IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI PROCJENITELJA	4
2.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA	
3.	ZADATAK	5
4.	NALAZ	
4.1.	OPĆE INFORMACIJE	
4.2.	PODACI O OČEVIDU	6
4.3.	PODACI O NEKRETNINI	
5.	LOKACIJA	7
5.1.	POLOŽAJ	
5.2.	LOKALNI POLOŽAJ	
5.3.	NEKRETNINA U TRENUTKU VREDNOVANJA	8
6.	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	11
6.1.	IZBOR METODA PROCIJENJIVANJA	
6.2.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	12
6.3.	PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - ZK.Č.BR.27 K.O. JAKUŠEVEC	14
6.3.1.	PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM – STAMBENA NAMJENA	19
6.3.2.	PROCJENA NAKNADE ZA GUBITAK PRAVA ZA ZK.Č.BR.27 K.O. JAKUŠEVEC	21
6.4.	PROCJENA VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA NA ZK.Č.BR.27 K.O. JAKUŠEVEC	22
6.5.	PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA IZGRAĐENIH NA ZK.Č.BR. 27 K.O. JAKUŠEVEC – STAMBENE GRAĐEVINE	23
6.5.1.	ISKAZ POVRŠINA	24
6.6.	PROCJENA NAKNADE ZA POSLJEDIČNE GUBITKE I DOBITKE	26
6.7.	REKAPITULACIJA	27
7.	ZAKLJUČAK	28
8.	PRILOZI	29
	FOTOGRAFIJE	30
	RJEŠENJE SEKTORA ZA UPRAVNO-PRAVNE POSLOVE, 09.06.2020.	35
	ZAPISNIK O OČEVIDU, 09.07.2020.	40
	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE, ULOŽAK 652 K.O. JAKUŠEVEC	42
	POSJEDOVNI LIST BROJ 356, K.O. JAKUŠEVEC	43
	POSJEDOVNI LIST BROJ 3590, K.O. TRNJE	38
	PRIJAVNI LIST ZA KATASTAR – FAZA 2	44
	IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA , 03.09.2020.	47
	ODOBRENJE ZA GRADNJU, BR. 05-3693/11961 OD 28.8.1961.	50



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

Broj: 4 Su-744/2020
Zagreb, 27. srpnja 2020.

RJEŠENJE

Županijski sud u Zagrebu, Zamjenica predsjednika suda, odlučujući povodom zahtjeva Sanje Loina Matančević, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Sanja Loina Matančević (OIB 10183291096), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Stenjevec 31, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom za **ARHITEKTURU, GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dana 20. srpnja 2020. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Sanje Loina Matančević za imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositeljica zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-825/16 od 5. srpnja 2016. imenovana stalnom sudskom vještakinjom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnijela zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovana.

S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositeljica zahtjeva nije dužna polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

Nakon što je utvrđeno da imenovana ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

ZAMJENICA PREDSJEDNIKA SUDA

Erna Dražančić





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

Broj: 4 Su- 1697/2019
Zagreb, 27. siječnja 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe PRAVOKUTNIK 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),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **PRAVOKUTNIK d.o.o. (OIB 95499898768)** sa sjedištem u Zagrebu, Stenjevec 31 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **arhitekture, 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 Pravokutnik d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Pravokutnik d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Sanje Loina Matančević stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedena vještakinja zaposlena u Pravokutnik d.o.o. te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenu pravnu osobu.

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



1.0. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI PROCJENITELJA

Izjavljujem kako sam ovu procjenu izradila nepristrano i neovisno, u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim aktima, pravilima struke i važećim standardima, a dostupnim podacima koristila sam se u dobroj vjeri te donijela odluke isključivo temeljem objektivnih pokazatelja i propisa, bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

Sanja Loina Matančević, dipl.ing.arh.
Stalni sudski vještak za arhitekturu,
graditeljstvo i procjenu nekretnina



2.0. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/2013)
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 79/14, 48/14)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15); u daljnjem tekstu: Zakon
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15);
- u daljnjem tekstu: Pravilnik
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske gradnje (NN 59/10)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/2010)
- Bilten - Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, IGH
- Službeni glasnik Grada Zagreba, razni brojevi
- Ž.Uhlir, B. Majčica, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Zagreb 2016.

3.0. ZADATAK

Zaključkom Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove Zagreb, Avenija Dubrovnik 12, po prijedlogu Grada Zagreba, Sektora za zastupanje Grada, Služba za zastupanje u upravnim postupcima imenovana sam vještakom u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, a koja se nalazi u obuhvatu rekonstrukcije dijela Sarajevske ulice u Zagrebu s komunalnom infrastrukturom i tramvajskom prugom od Avenije Dubrovnik do ranžirnog kolodvora sukladno pravomoćnoj Lokacijskoj dozvoli broj 3/2018, KLASA: UP/I-350-05/2017-001/230 od 17.02.2018. i u skladu s Parcelacijskim elaboratom RN 22/2019 k.o. Jakuševac i RN 42/2019 k.o. Zaprudski Otok. Pozvana sam izraditi procjenu vrijednosti na zemljištu oznake:

- zk.č.br. 27, dvorište i oranica Sarajevska ulica ukupne površine 1231 m² upisana u zk.ul. 652 k.o. Jakuševac, a koja prema katastru odgovara k.č.br. 106, Sarajevska cesta, kuća br. 9, dvorište i oranica površine 1231 m² upisana u posjedovni list 356 k.o. Jakuševac.

4.0. NALAZ

4.1. OPĆE INFORMACIJE

PODACI IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

OPĆINSKI SUD/	Zagreb
ZK.UL. /	652 K.O. JAKUŠEVEC
PODULOŽAK	-
ZK.Č./	27
OPIS/	DVORIŠTE I ORANICA SARAJEVSKA ULICA – 1231 m ²
VLASNIK/	1/3 PROTULIPAC STJEPAN, Zagreb, Bukovačka cesta 179 1/3 PROTULIPAC JURAJ, Zagreb, Ulica B. Bušića 3 1/3 PROTULIPAC MARIJA, Zagreb, Hrelićka 80
TERETI/	-

PODACI IZ POSJEDOVNOG LISTA

URED ZA KATASTAR/	Zagreb
POSJEDOVNI LIST BR./	356
K.O./	JAKUŠEVEC
K.Č.BR./	106

OPIS/	SARAJEVSKA CESTA, KUĆA BR. 9, DVORIŠTE I ORANICA – 1231 m ²
UPISANA OSOBA/	1/3 PROTULIPAC MARIJA, Zagreb, Hrelićka 80 (suvlasništvo) 1/3 PROTULIPAC STJEPAN, Zagreb, Bukovačka cesta 179 (suvlasništvo) 1/3 PROTULIPAC JURAJ, Zagreb, Ulica B. Bušića 3 (suvlasništvo)

4.2. PODACI O OČEVIDU

DATUM PROCJENE VRIJEDNOSTI/	09.07.2020.
DATUM PROCJENE KVALITETE/	prije 1971.
DATUM OČEVIDA/	09.07.2020.

O OČEVIDU/ Obavljen je pregled predmetne nekretnine na licu mjesta. Geodet je identificirao predmetnu česticu.

NA OČEVIDU PRISUTNI/ Mario Mandrurić, voditelj postupka
Petra Matković za Grad Zagreb
Ivan Pribanić, sudski vještak geodetske struke
Snježana Martini, sudski vještak za procjenu
poljoprivrednog zemljišta
Sanja Loina Matančević, sudski vještak za arhitekturu,
graditeljstvo i procjenu nekretnina
Stjepan Protulipac
Miro Protulipac, sin Juraja Protulipca

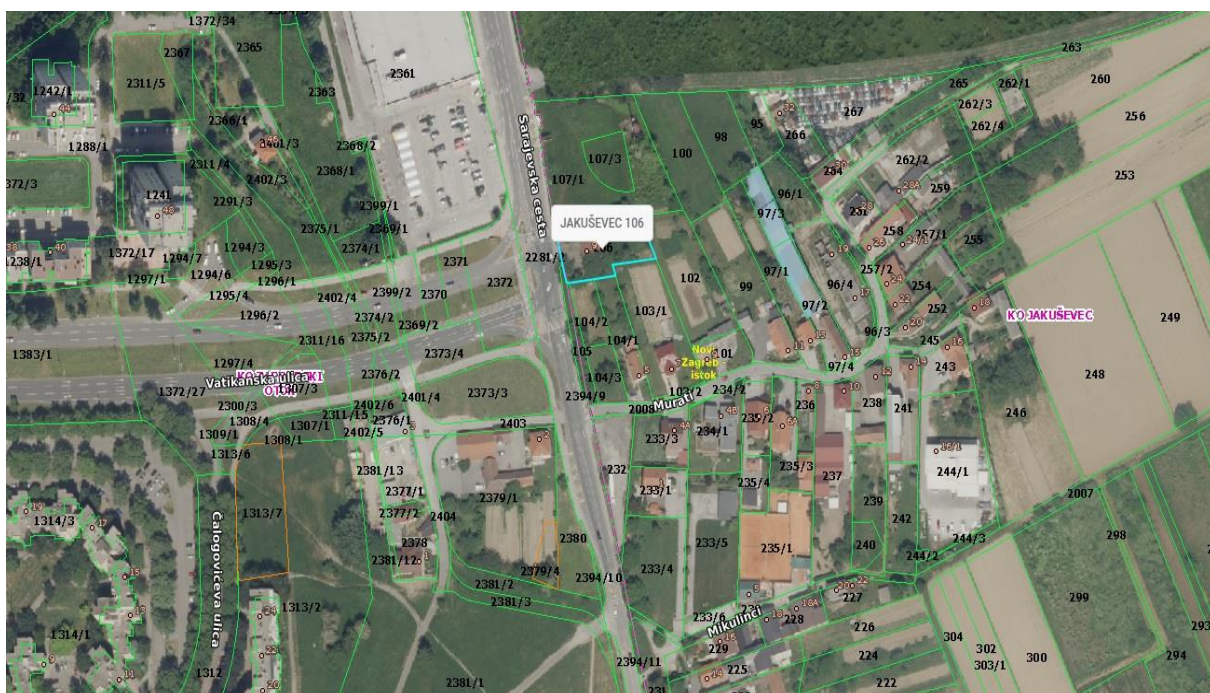
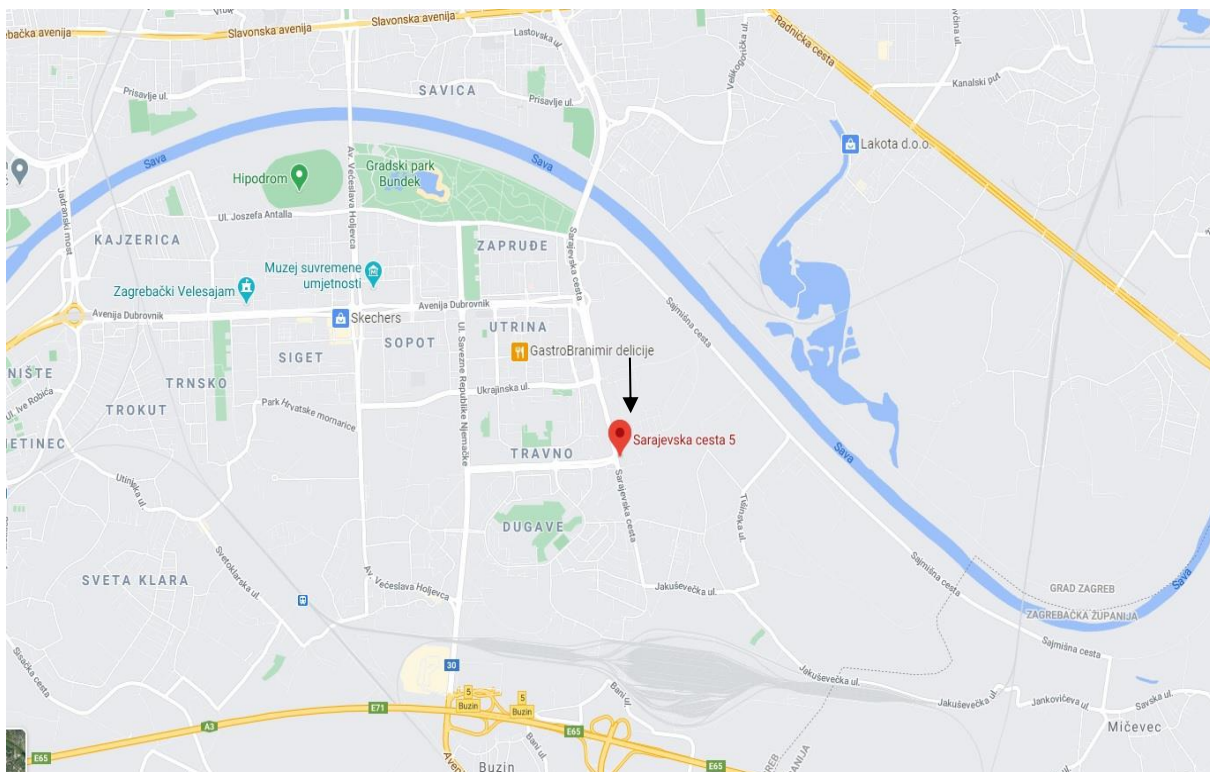
4.3. PODACI O NEKRETNINI

Uvidom u priloženu dokumentaciju i očevidom na terenu utvrdila sam:

- zk.č.br. 27, dvorište i oranica Sarajevska ulica ukupne površine 1231 m² upisana u zk.ul. 652 k.o. Jakuševac, a koja prema katastru odgovara k.č.br. 106, Sarajevska cesta, kuća br. 9, dvorište i oranica površine 1231 m² upisana u posjedovni list 356 k.o. Jakuševac. Predmetna čestica u naravi predstavlja obiteljsku kuću s pomoćnim objektima te okućnicom u cijelosti ograđenom. Dvorišna ograda sastoji se od o metalnih stupova na betonskom parapetu s ispunom od žičanog platana na jugu, istoku i sjeveru dok se na zapadu sastoji od betonskog parapeta sa betonskim stupovima i metalnom ispunom (s vanjske strane dodan Alu profilirani lim) unutar koje se nalazi metalna pješačka i kolna ograda pokretana elektromotorom.

5.0. LOKACIJA

5.1. POLOŽAJ



5.2. LOKALNI POLOŽAJ

Predmetna nekretnina nalazi se u gradskoj četvrti Novi Zagreb Istok (k.o. Jakuševac). Čestice u neposrednoj blizini pretežito su mješovite namjene, zaštitne zelene površine te gospodarske namjene - poslovne.

5.3. NEKRETNINA U TRENUTKU VREDNOVANJA

PROMETNA POVEZANOST/

Predmetna čestica ima pristup s javne prometne površine – Sarajevske ceste.

SADAŠNJE KORIŠTENJE/

- zk.č.br. 27, dvorište i oranica Sarajevska ulica ukupne površine 1231 m² upisana u zk.ul. 652 k.o. Jakuševac, a koja prema katastru odgovara k.č.br. 106, Sarajevska cesta, kuća br. 9, dvorište i oranica površine 1231 m² upisana u posjedovni list 356 k.o. Jakuševac. Predmetna čestica u naravi predstavlja obiteljsku kuću s pomoćnim objektima te okućnicom u cijelosti ograđenom. Dvorišna ograda sastoji se od o metalnih stupova na betonskom parapetu s ispunom od žičanog platana na jugu, istoku i sjeveru dok se na zapadu sastoji od betonskog parapeta sa betonskim stupovima i metalnom ispunom (s vanjske strane dodan Alu profilirani lim) unutar koje se nalazi metalna pješačka i kolna ograda pokretana elektromotorom.

PREMA ODLUCI O DONOŠENJU GUP-a GRADA ZAGREBA (SL.GL. GRADA ZAGREBA 16/07, 08/09, 07/13, 12/16)

Predmetna čestica nalazi se u obuhvatu GUP-a Grada Zagreba.

Prema namjeni k.č.br. 106 k.o. Jakuševac nalazi se unutar koridora planirane prometnice. Definirana je urbanim pravilom 2.7. - Uređenje i obnova prostora niske gradnje - prostori: Škorpikova ulica - zapad, Donji Stenjevec, Ciglenica, Trešnjevka - centar, Ravnice, Konjšćinska ulica, Kajzerica, Otok, Hreljić - jug, Jakuševac, Klara, Blato, Stari Botinec, Podbrežje, Horvatovo naselje, Remetinec - Lanište i drugi prema grafičkom prikazu.

članak 74. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba

Opća pravila:

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

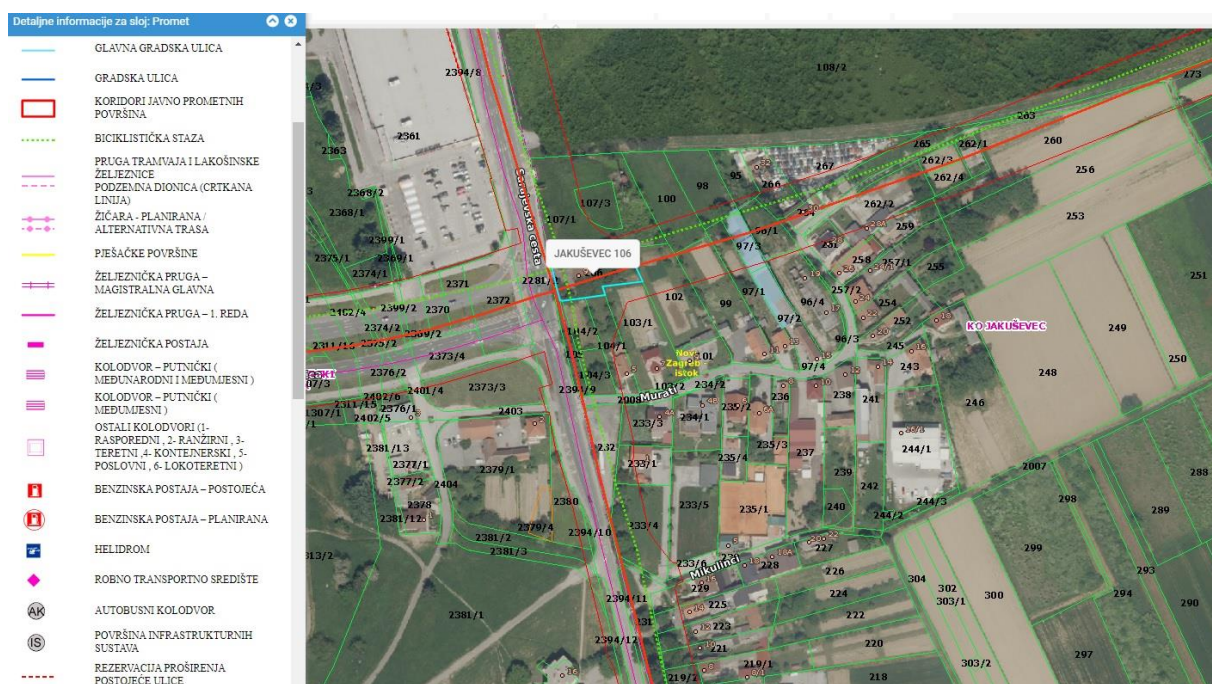
Detaljna pravila:

a) u zoni stambene i mješovite namjene

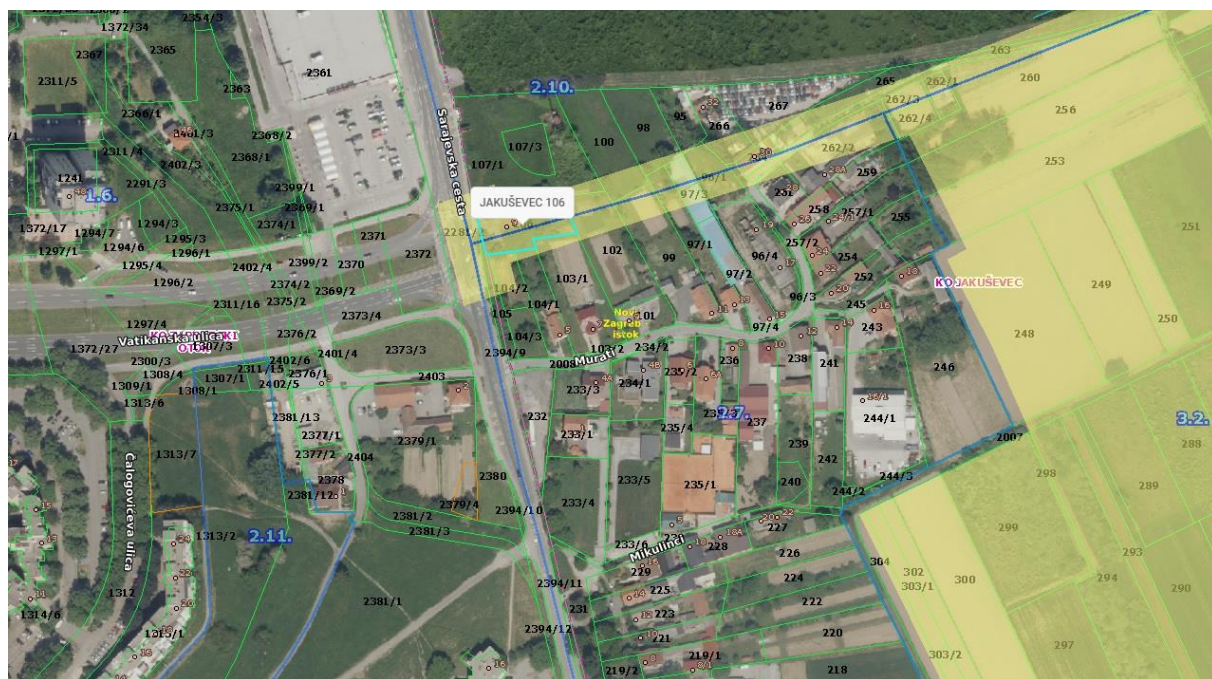
- gradnja novih samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;
- najmanja površina građevne čestice je 500 m² za samostojeću, 300 m² za poluugrađenu, 180 m² za ugrađenu građevinu;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 30% za samostojeću, 40% za poluugrađenu, a 50% za ugrađenu građevinu;
- najveći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

-

PREMA KARTOGRAFSKOM PRIKAZU „KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA“ I „URBANA PRAVILA“ PREMA GUP-u



PREMA KARTOGRAFSKOM PRIKAZU „PROMET“ PREMA GUP-u



PREMA KARTOGRAFSKOM PRIKAZU „PROCEDURE“ PREMA GUP-u

6.0. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

6.1. IZBOR METODA PROCJENJIVANJA

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) izabrana je poredbena metoda za procjenu vrijednosti nekretnine, dok su podaci uporabljeni u odabranoj metodologiji preuzeti iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz istog cjenovnog bloka kao i predmetna nekretnina, a koji je izdao Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, Službe za vrednovanje nekretnina (KLASA: 940-01/20-030/655 od 03.09.2020. za nekretnine u neposrednoj blizini procjenjivane nekretnine).

Poredbena metoda – primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna vrijednost nekretnina određuje se iz najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Koeficijenti za prilagodbu su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Nužni podaci su podaci za procjenu vrijednosti nekretnine koji se izvode na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose, a primarno obuhvaćaju stope kapitalizacije, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove, koeficijente za preračunavanje i poredbene pokazatelje za izgrađena zemljišta.

6.2. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina utvrđeni su prema podacima Državnog zavoda za statistiku temeljenih na kretanju prosječnih tržišnih cijena stambenih nekretnina, uključujući i zemljišta, te prema podacima iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena nekretnina za područje u cjenovnom bloku Jakuševac Sarajevska.



INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA PRVO TROMJESEČJE 2020.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2020. u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 2,7%. U odnosu na prvo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,1%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 0,7%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 1,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 3,2%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 10,5%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2020. u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 2,5% i za Jadran za 4,2%, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 0,3%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,6%, za Jadran za 5,7% i za Ostalo za 8,7%.

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE

	I. – III. 2020. ¹⁾ Ø 2015.	I. – III. 2020. X. – XII. 2019.	I. – III. 2020. I. – III. 2019.	
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	128,25	2,7	9,1	House price index – total
Novi stambeni objekti	107,69	-0,7	-1,2	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	132,12	3,2	10,5	Existing dwellings
Grad Zagreb ²⁾	140,79	2,5	12,6	City of Zagreb ²⁾
Jadran ²⁾	125,39	4,2	5,7	Adriatic coast ²⁾
Ostalo ²⁾	109,31	-0,3	8,7	Other ²⁾

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

1) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).

METODOLOŠKA OBJAŠNJENJA

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih objekata definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih objekata na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih objekata u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

Obuhvat

Indeks cijena stambenih objekata mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama stambenih objekata (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

Metoda izračuna indeksa

Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne time-dummy hedonističke regresije, a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje tzv. rolling window time dummy hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

Objavljuje i tiska Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, Ilica 3, p. p. 80.

Published and printed by the Croatian Bureau of Statistics, Zagreb, Ilica 3, P. O. B. 80

Telefon/ Phone: +385 (0) 1 4806-111, telefaks/ Fax: +385 (0) 1 4817-666

Odgovara ravnatelj Marko Krištof.

Person responsible: Marko Krištof, Director General

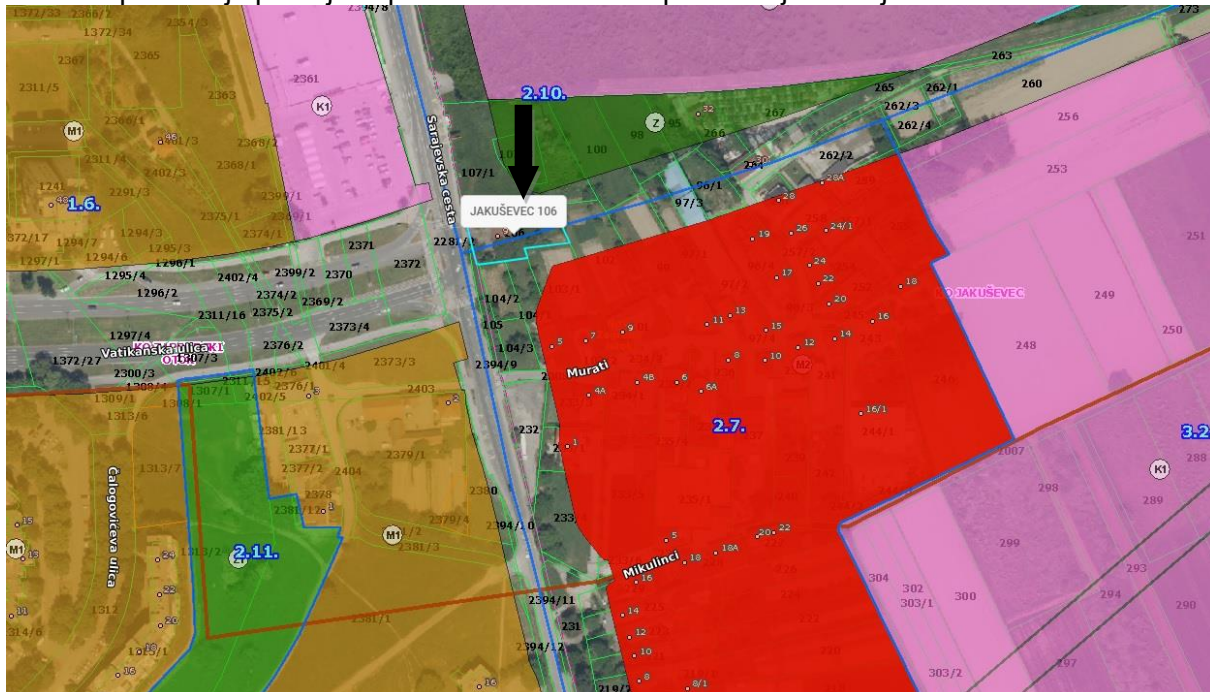
Priredile: Jasminka Stančić, Ninoslava Podnar i Sanja Jurleka

Prepared by: Jasminka Stančić, Ninoslava Podnar and Sanja Jurleka

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine (unutar mikrolokacije) utvrdit će se na temelju usporedbe ostvarenih kupoprodajnih cijena u cjenovnom bloku u kojem se nalazi procjenjivana nekretnina, kakvoće na dan vrednovanja i kategorije zemljišta.

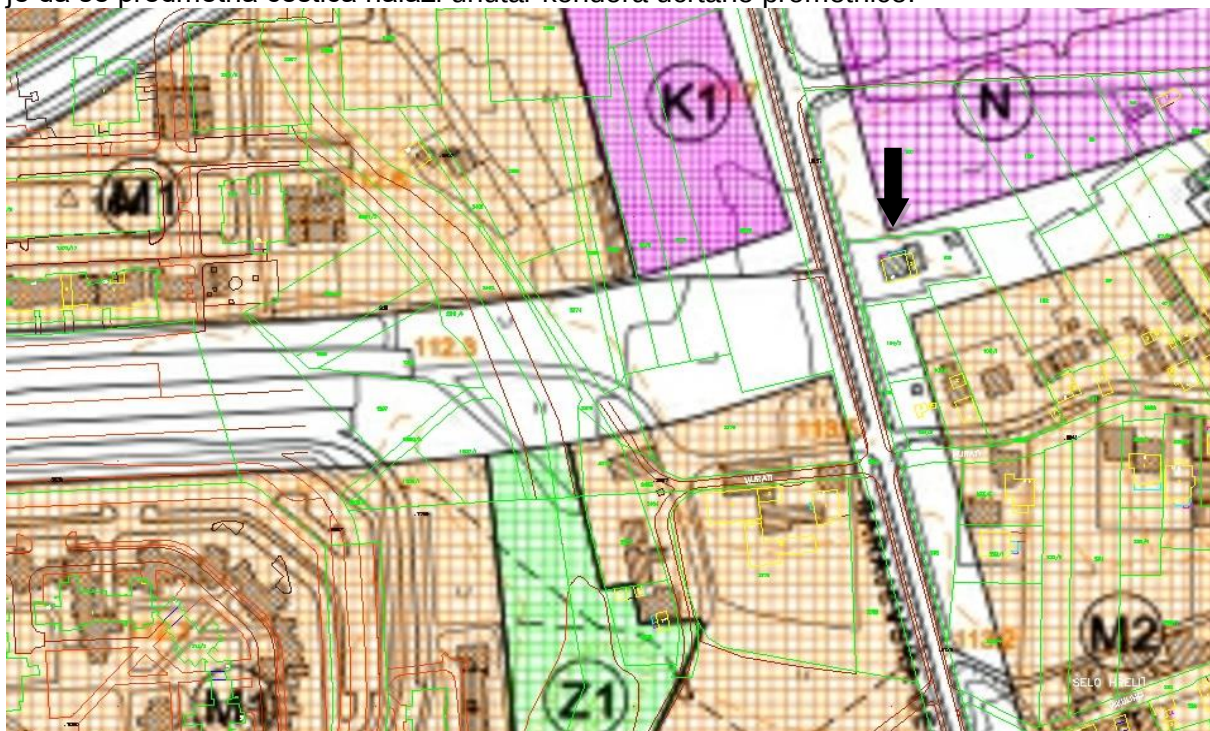
6.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – ZK.Č.BR. 27 K.O. JAKUŠEVEC

- Zemljišnoknjižna čestica br. 27 k.o. Jakuševac nalazi se prema Odluci o donošenju GUP-a Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 08/09, 07/13, 12/16) unutar koridora proširenja postojeće prometnice i u naravi predstavlja obiteljsku kuću s okućnicom.



PREMA KARTOGRAFSKOM PRIKAZU „KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA“ I „URBANA PRAVILA“ PREMA GUP-u

- Uvidom u kartografski prikaz „Korištenje i namjena prostora“ GUP-a 2003. razvidno je da se predmetna čestica nalazi unutar koridora ucrtane prometnice.



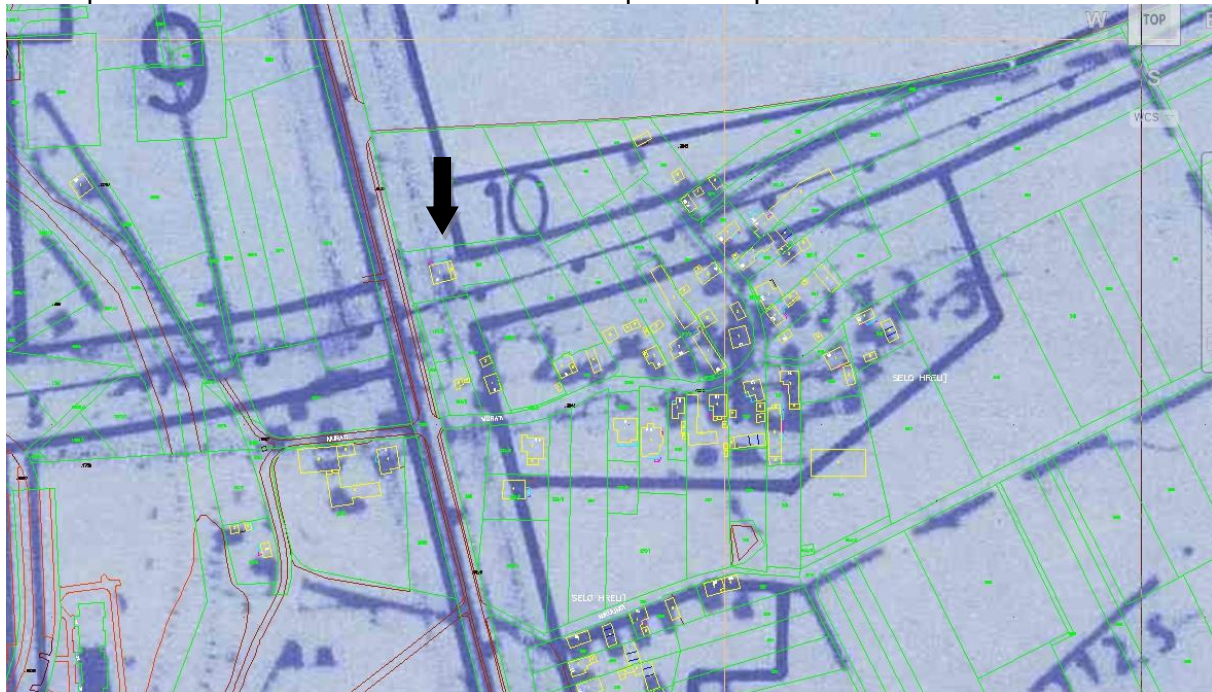
PREMA KARTOGRAFSKOM PRIKAZU „KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA“ I „URBANA PRAVILA“ PREMA GUP-u 2003.

- Uvidom u kartografski prikaz „Korištenje i namjena prostora“ GUP-a 1996. razvidno je da se predmetna čestica nalazi unutar koridora planirane prometnice.



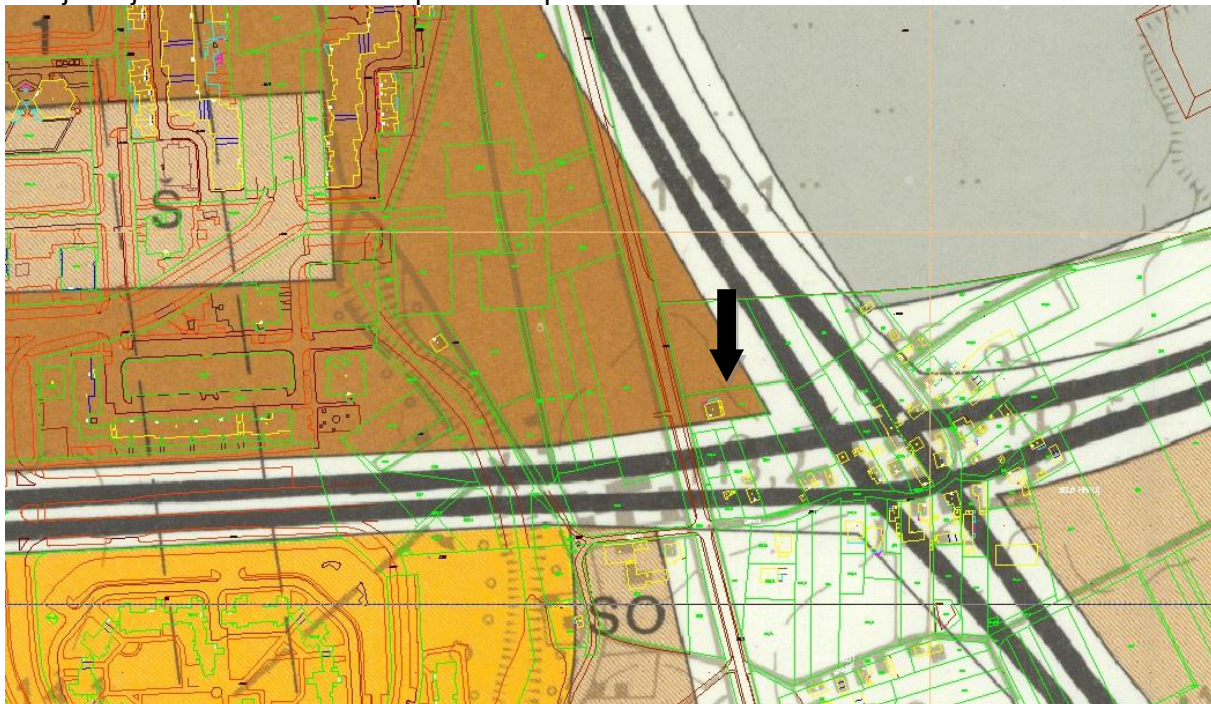
PREMA KARTOGRAFSKOM PRIKAZU „KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA“ I „URBANA PRAVILA“ PREMA GUP-u 1996.

- Uvidom u kartografski prikaz „Korištenje i namjena prostora“ GUP-a 1986. razvidno je da se predmetna čestica nalazi unutar koridora planirane prometnice.



PREMA KARTOGRAFSKOM PRIKAZU „KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA“ I „URBANA PRAVILA“ PREMA GUP-u 1986.

- Uvidom u kartografski prikaz „Korištenje i namjena prostora“ GUP-a 1971. razvidno je da se predmetna čestica nalazi većim dijelom unutar mješovite namjene (oznaka 1), a manjim dijelom unutar koridora planirane prometnice.



PREMA KARTOGRAFSKOM PRIKAZU „KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA“ I „URBANA PRAVILA“ PREMA GUP-u 1971.

- Uvidom u zračni snimak 1968. razvidno je da predmetna nekretnost predstavlja izgrađeno zemljište uz Sarajevsku cestu.



ZRAČNI SNIMAK 1968.



DETALJNI LIST, 1959.



DETALJNI LIST, 1959. - uvećano



(izvor: GEOSISTEM d.o.o., VIROVITICA, Parcelacijski elaborat RN 22/2019 K.O. Jakuševac)

- Obzirom da se radi o budućoj površini javne namjene prema čl. 46 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, kao dan kakvoće uzima se trenutak koji je prethodio isključenju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjuktornog razvoja (načelo prethodnog učinka). Dan kakvoće određen je prije stupanja na snagu Odluke o donošenju GUP-a Grada Zagreba iz 1971. godine. Prema zračnom snimku iz 1968. razvidno je da predmetna nekretnina predstavlja izgrađeno zemljište. Iz navedenog proizlazi da se dio zemljišnoknjižne čestice koja je predmet ovog postupka nalazi unutar područja mješovite/stambene namjene te ulazi u I. kategoriju zemljišta (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15).

6.3.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM ZA ZK.Č.BR. 27 K.O. JAKUŠEVEC

Iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena koji je izdan u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti za predmetnu nekretninu, a koja se nalazi u cjenovnom bloku Jakuševac Sarajevska, razvidno je da se cijene kreću od 135,00 €/m² – 159,31 €/m² za I. i II. kategoriju zemljišta te da su transakcije ostvarene u razdoblju od 2016. do 2020. godine.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA								
Redni broj transakcije	Adresa	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Kategorija zemljišta (čl. 10. Pravilnika)	Cjenovni blok/ulica	Izvor kupoprodajne cijene (izvadak/eNekretnine ID PN)
1	KRAMARIĆI, GRAD ZAGREB	566	135,00 €	15.6.2020	M1	1.	HRELIĆ NASELJE	izvadak
2	KRAMARIĆI, GRAD ZAGREB	566	135,00 €	10.6.2020	M1	1.	HRELIĆ NASELJE	izvadak
3	HAVIDIĆEVA ULICA, GRAD ZAGREB	68	159,31 €	28.8.2019	M1	1.	HRELIĆ NASELJE	izvadak
4	KAMENARKA, GRAD ZAGREB	95	153,11 €	28.9.2017	M1	2.	JAKUŠEVEC SARAJEVSKA	izvadak
5	KAMENARKA, GRAD ZAGREB	235	153,11 €	28.9.2017	M1	2.	JAKUŠEVEC SARAJEVSKA	izvadak
6	KAMENARKA, GRAD ZAGREB	1562	136,30 €	30.12.2016	M1	1.	JAKUŠEVEC NASELJE	izvadak

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice

Površina:	1231
Vrsta:	GZ
Mjera:	Ki =1,2
Kategorija:	1.
Lokacija:	k.o. Jakuševac
Dan vrednovanja:	09.07.2020.

GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA								
R. broj	Adresa	Površina katastr. čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok/ulica
1	KRAMARIĆI, GRAD ZAGREB	566	135,00 €	15.6.2020	M1	1,2	1.	HRELIĆ NASELJE
2	KRAMARIĆI, GRAD ZAGREB	566	135,00 €	10.6.2020	M1	1,2	1.	HRELIĆ NASELJE
3	HAVIDIĆEVA ULICA, GRAD ZAGREB	68	159,31 €	28.8.2019	M1	1,2	1.	HRELIĆ NASELJE
4	KAMENARKA, GRAD ZAGREB	95	153,11 €	28.9.2017	M1	2,0	2.	JAKUŠEVEC SARAJEVSKA
5	KAMENARKA, GRAD ZAGREB	235	153,11 €	28.9.2017	M1	2,0	2.	JAKUŠEVEC SARAJEVSKA
6	KAMENARKA, GRAD ZAGREB	1562	136,30 €	30.12.2016	M1	1,2	1.	JAKUŠEVEC NASELJE

Transakcije broj 4. i 5. isključit ću iz daljnje analize budući da su različite kategorije zemljišta te različite mjere građevinskog korištenja.

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)								
Redni broj	Adresa	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	ICSN* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²
1	KRAMARIĆI, GRAD ZAGREB	566	135,00	15.6.2020	136,7	136,7	1,00	135,00
2	KRAMARIĆI, GRAD ZAGREB	566	135,00	10.6.2020	136,7	136,7	1,00	135,00
3	HAVIDIČEVA ULICA, GRAD ZAGREB	68	159,31	28.8.2019	136,7	136,7	1,00	159,31
6	KAMENARKA, GRAD ZAGREB	1562	136,30	30.12.2016	110,1	136,7	1,24	169,23

* izvor: Tabela II, god. Indeksi nizovi za zemljišta na području GUP-a grada Zagreba i Sesveta u razdoblju od 2012-2019

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
Redni broj	Adresa	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1	KRAMARIĆI, GRAD ZAGREB	566	135,00	1,2	1,2	1,00	135,00 €
2	KRAMARIĆI, GRAD ZAGREB	566	135,00	1,2	1,2	1,00	135,00 €
3	HAVIDIČEVA ULICA, GRAD ZAGREB	68	159,31	1,2	1,2	1,00	159,31 €
6	KAMENARKA, GRAD ZAGREB	1562	169,23	1,2	1,2	1,00	169,23 €

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
Redni broj	Adresa	Površina katastarske čestice	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna Cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Međuvremenski i interkvantilativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	KRAMARIĆI, GRAD ZAGREB	566	15.6.2020	135,00 €	135,00 €	135,00	9,8%	14,6	214
2	KRAMARIĆI, GRAD ZAGREB	566	10.6.2020	135,00 €	135,00 €	135,00	9,8%	14,6	214
3	HAVIDIĆEVA ULICA, GRAD ZAGREB	68	28.8.2019	159,31 €	159,31 €	159,31	-6,5%	-9,7	94
6	KAMENARKA, GRAD ZAGREB	1562	30.12.2016	136,30 €	169,23 €	169,23	-13,1%	-19,6	384
						Uvjeti pravila:	zadovoljava	zadovoljava	
							pravilo odstupanja < 30%	pravilo 2-sigma	
						Prosječna cijena (€/m ²):	149,63 €		906
						Standardno odstupanje (±):	8,7	5,81%	
						Pravilo dva-sigma (±):	17,4		
						Vrsta	Površina (m2)	Jedinična cijena	Jedinična cijena
						Građevinsko zemljište	1,00	149,63 €	1.129 kn
						Tečaj 7,547 kn/1€			

6.3.2. PROCJENA NAKNADE ZA GUBITAK PRAVA ZA ZK.Č.BR. 27 K.O. JAKUŠEVEC (članak 51. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnine)

$P = 1231,00 \text{ m}^2$

Tržišna vrijednost zemljišta prije izvlaštenja (prema načelu prethodnog učinka) za zemljište utvrđene kakvoće iznosi 149,63 €/m²

$N_p = 1231,00 \text{ m}^2 \times 149,63 \text{ €} = 184.194,50 \text{ €}$

$N_p = 184.194,50 \text{ €} \times 7,547 = 1.390.116,11 \text{ kn} \approx 1.390.000,00 \text{ kn}$

Protuvrijednost u valuti EUR utvrđena je prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, a koji na dan vrednovanja 9. srpnja 2020. iznosi 1 EUR = 7,547 kuna.

6.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA NA ZK.Č.BR. 27 K.O. JAKUŠEVEC

- dvorišna ograda (bet. parapet s metalnim stupovima i metalnom ispunom+Alu profilirani lim) – 20,70 m¹

$$Sg1 = 35.190,00 \text{ kn} \quad u = 5\%$$

$$Nv1 = \mathbf{33.430,50 \text{ kn}}$$

- dvorišna ograda (metalni stupovi na betonskom temelju i ispunom od žičanog platna + Alu profilirani lim) – 26,60 m¹

$$Sg2 = 17.290,00 \text{ kn} \quad u = 5\%$$

$$Nv2 = \mathbf{16.425,50 \text{ kn}}$$

- dvorišna ograda (metalni stupovi na betonskom temelju i ispunom od žičanog platna) – 103,50 m¹

$$Sg3 = 46.575,00 \text{ kn} \quad u = 15\%$$

$$Nv3 = \mathbf{39.588,75 \text{ kn}}$$

- dvorišna otklopna metalna pješačka ograda – 1,2 m¹

$$Sg4 = 1.440,00 \text{ kn} \quad u = 5\%$$

$$Nv4 = \mathbf{1.368,00 \text{ kn}}$$

- dvorišna otklopna metalna kolna ograda s elektromotorom – 5,0 m¹

$$Sg5 = 9.000,00 \text{ kn} \quad u = 5\%$$

$$Nv5 = \mathbf{8.550,00 \text{ kn}}$$

- betonirana površina dvorišta – 102,0 m²

$$Sg6 = 25.500,00 \text{ kn} \quad u = 15\%$$

$$Nv6 = \mathbf{21.675,00 \text{ kn}}$$

- nadstrešnica (metalni stupovi i grede, pokrov od limenih valovitih ploča) na SZ – 14,0 m²

$$Sg7 = 7.000,00 \text{ kn} \quad u = 10\%$$

$$Nv7 = \mathbf{6.300,00 \text{ kn}}$$

$$Nv1 + Nv2 + Nv3 + Nv4 + Nv5 + Nv6 + Nv7$$

$$Nv = 121.037,75 \text{ kn} \approx \mathbf{121.000,00 \text{ kn}}$$

6.5. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA IZGRAĐENIH NA ZK.Č.BR. 27 K.O. JAKUŠEVEC – STAMBENE GRAĐEVINE

Građevina koja se nalazi na predmetnoj čestici građena je prije 1968. (razvidno iz zračnog snimka 1968.) U trenutku očevida predmetna građevina koristi se kao obiteljska kuća sa stalno stanovanje. Za predmetnu građevinu izdano je Odobrenje za gradnju, Narodnog odbora Općine Remetinec, Odjela za komunalne i stambene poslove KLASA: 05-3693/1-1961. od 28.08.1961.

Zgrada je zidana opekam i ukružena vertikalnim i horizontalnim seklažima. Krovna konstrukcija izvedena je kao drveno dvostrešno krovište prekrivenim crijepom. Vanjska stolarija izvedena je kao drvena ostakljena izo staklom. Građevina se sastoji od podruma, prizemlja, kata i potkrovlja. U podrumu se nalaze ulazni prostor sa stubištem te dvije prostorije spremišta. U prizemlju se nalazi prostorija radionice sa spremištem i zasebnim ulazom te vanjsko natkriveno stubište (ulaz u prizemlje), ulazni hodnik sa stubištem za kat, wc i soba. Na katu se nalazi ulazni hodnik, kupaonica, kuhinja, dvije sobe i lođa te natkriveni i nenatkriveni balkoni dok se u potkrovlju nalaze ulazni hodnik, kupaonica, dvije sobe, nenatkriveni balkoni te neuređeni tavanski prostor. Prizemlje, kat i potkrovlje međusobno su povezani unutarnjim stubištem. Ukupna neto površina građevine iznosi 404,85 m² prema izmjeri na licu mjesta.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

6.5.1. ISKAZ POVRŠINA

GRADEVINA IZGRAĐENA NA ZK.Č.BR. 27 K.O. JAKUŠEVEC			
NAZIV	POVRŠINA	KOEFICIJENT	NKP
PODRUM			
ULAZ I STUBIŠTE	8,54	0,50	4,27
SPREMIŠTE 1	14,33	0,50	7,17
SPREMIŠTE 2	13,58	0,50	6,79
UKUPNO	36,45		18,23
PRIZEMLJE			
VANSJKO NAT.STUBIŠTE	4,40	0,50	2,20
ULAZ	5,38	1,00	5,38
KOTLOVNICA	8,82	1,00	8,82
RADIONICA	50,45	1,00	50,45
SOBA	14,87	1,00	14,87
WC	2,96	1,00	2,96
HODNIK I STUBIŠTE	8,53	1,00	8,53
SPREMIŠTE	68,94	1,00	68,94
	164,35		162,15
1. KAT			
STUBIŠTE	7,88	1,00	7,88
HODNIK	6,25	1,00	6,25
SOBA 1	15,57	1,00	15,57
KUPAONICA	4,29	1,00	4,29
KUHINJA	7,32	1,00	7,32
SOBA 2	15,25	1,00	15,25
DN.BORAVAK	20,81	1,00	20,81
NENAT. BALKON 1	19,62	0,25	4,91
NAT.BALKON 2	26,00	0,35	9,10
LOGGIA	4,87	0,75	3,65
	127,86		95,03
POTKROVLJE			
HODNIK	6,70	1,00	6,70
KUPAONICA	5,36	1,00	5,36
SOBA 1	18,86	1,00	18,86
SOBA 2	10,37	1,00	10,37
NENAT.BALKON 1	1,90	0,25	0,48
NENAT.BALKON 2	1,25	0,25	0,31
NEUREĐEN TAVAN	31,75	0,75	23,81
	76,19		65,89
SVEUKUPNO	404,85		341,29

Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje određena je prema tablici Pokazatelja troškova građenja – 2017 (izdanoj po Hrvatskoj komori arhitekata) i za obiteljske kuće jednostavnog standarda odabrana je vrijednost 3.250,00 kn uvećana za PDV iznosi 4.062,50 kn/m² bruto površine. Međuvremensko izjednačenje cijena izvršit će se prema indeksu prosječnih godišnjih indeksa cijena stambenih objekata, a kojeg je objavio Državni zavod za statistiku. Indeks za 2017. iznosi 105,08, a za 2019. iznosi 140,79, stoga troškovi za obiteljske kuće jednostavnog standarda iznosi 3.250,00 kn x 1,34= 4.355,00 kn što uvećano za PDV iznosi 5.443,75 kn/m² bruto površine.

Vrijednost etalonske cijene građenja sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu, pa se dodatni troškovi procjenjuju na 450,00 kn/m² bruto površine. Ukupno troškovi gradnje i ostalih doprinosa iznose 5.443,75 + 450,00 = 5.893,75 kn/m². Ukupna neto izmjerena površina građevine iznosi 404,85 m², no budući da su Pokazatelji troškova gradnje iskazani u kn/m² bruto površine preračunavanjem navedene neto površine građevine iznosi 465,58 m².

$$J_c = 465,58 \text{ m}^2 \times 5.893,75 \text{ kn} = \mathbf{2.744.012,12 \text{ kn} \approx 2.740.000,00 \text{ kn}}$$

$$J_c = 2.744.012,12 \text{ kn} / 7,547 = \mathbf{363.589,80 \text{ €}}$$

Protuvrijednost u valuti EUR utvrđena je prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, a koji na dan vrednovanja 9. srpanj 2020. iznosi 1 EUR = 7,547 kuna. Iskazana procijenjena vrijednost u kunama zaokružena je prema članku 68. stavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Faktor korištenja zgrade (FK)

GODINA PROCJENE		2020.
GODINA NA DAN KAKVOĆE		1971.
GODINA IZGRADNJE		1961.
STAROST ZGRADE (G)		10
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA (OVK)		80
PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA		70
ODABRANI FAKTOR (FK)		2,5
RELATIVNA STAROST (G/OVK)	10/80=0,4	12,0%
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA (OOVK), tablica prilog 10. pravilnika	63/100x80	50
ZAMJENSKA STAROST ZGRADE (OVK-OOVK)	80-50	30
LINEARNI OTPIS (G/OVK)	30/80=0,37	37%
UKUPNO	2.744.012,12 kn x (1-0,37)	1.728.727,60 kn
SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE		1.728.727,60 kn

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevine i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti izvodi se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima, primjerice samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu (čl. 25 Pravilnika).

Dakle, sukladno čl. 25. i čl. 53. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a prema kvaliteti nekretnine, ugrađenim materijalima, njenoj lokaciji te općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, određujem koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti $k=1,0$ pa je tržišna vrijednost nekretnine jednaka:

$$\begin{aligned} T_v &= 1.728.727,60 \text{ kn} \times 1,00 = \mathbf{1.728.727,60 \text{ kn} \approx 1.730.000,00 \text{ kn}} \\ T_v &= 1.728.727,60 \text{ kn} / 7,547 = \mathbf{229.061,60 \text{ €}} \end{aligned}$$

Protuvrijednost u valuti EUR utvrđena je prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, a koji na dan vrednovanja 9.srpnja 2020. iznosi 1 EUR = 7,547 kuna. Iskazana procijenjena vrijednost u kunama zaokružena je prema članku 68. stavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Odabrani koeficijent prilagodbe određen je na temelju podataka koji su dostupni vještaku, a vezano za kretanje tržišnih cijena za slične nekretnine na predmetnom području kao i prema iskustva vještaka, a iznos navedenog koeficijenta u skladu je s čl. 33 st.2 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

6.6. PROCJENA NAKNADE ZA POSLJEDIČNE GUBITKE I DOBITKE

Naknada za posljedične gubitke nastale zbog izvlaštenja treba procijeniti na temelju utvrđenih životnih uvjeta i uvjeta koje je vlasnik nekretnine imao koristeći tu nekretninu, uzimajući u obzir poštenu ravnotežu između zahtjeva općeg interesa i prava pojedinca na mirno uživanje svoga vlasništva (članak 52. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15).

Dan kakvoće za procjenu posljedičnih gubitaka jest onaj dan u kojemu nastaju gubici zbog izvlaštenja tj. dan kakvoće pomiče se na dan vrednovanja (članak 52. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15).

U trenutku vrednovanja predmetna čestica nalazi se unutar koridora planirane prometnice. Definirana je urbanim pravilom 2.7. - Uređenje i urbana obnova prostora niske gradnje (članak 74. Odluke o donošenju GUP-a Grada Zagreba). Predmetna čestica u trenutku vrednovanja predstavlja obiteljsku kuću s uređenom i ograđenom okućnicom. Imajući u vidu gore citirane propise te na uviđaju utvrđeno stvarno korištenje nekretnine, vlasnici predmetne čestice ne trpe posljedične gubitke u svojoj stručnoj djelatnosti/zanimanju, poslovnoj djelatnosti ili pri izvršavanju zadaća koje mu pripadaju s tim u vezi (čl. 52. st.1. toč.1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15) budući da predmetna čestica u trenutku vrednovanja predstavlja obiteljsku kuću s uređenom i ograđenom okućnicom.

Isto tako, ne smanjuje se vrijednost koja izvlaštenjem dijela prostornog ili gospodarski povezanog zemljišnog posjeda nastaje na preostalom dijelu (čl. 52. st.1. toč.2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15) budući se izvlašćuje cijela čestica.

Prema mišljenju vještaka ne postoje niti posljedični dobitci budući da se izvlašćuje čestica u cijelosti.

6.7. REKAPITULACIJA

REKAPITULACIJA			
NAMJENA	POVRŠINA	NAKNADA	
NAKNADA ZA ZK.Č.BR. 26 K.O. JAKUŠEVEC			
MJEŠOVITA NAMJENA I. KAT.	P1 = 1231,00 m²	184.194,53 €	1.390.116,11 kn
		184.194,53 €	1.390.116,11 kn
NAKNADA ZA VANJSKO UREĐENJE NA ZK.Č.BR. 26 K.O. JAKUŠEVEC			
		16.037,86 €	121.037,75 kn
		16.037,86 €	121.037,75 kn
VRIJEDNOST STAMBENE ZGRADE IZGRAĐENE NA ZK.Č.BR. 26 K.O. JAKUŠEVEC			
		229.061,56 €	1.728.727,60 kn
		229.061,56 €	1.728.727,60 kn
SVEUKPNO ZK.Č.BR. 26 K.O. JAKUŠEVEC			
		429.293,95 €	3.239.881,46 kn
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST		429.293,95 €	3.240.000,00 kn

7.0. ZAKLJUČAK

U svrhu osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine koja se nalazi u obuhvatu rekonstrukcije dijela Sarajevske ulice u Zagrebu s komunalnom infrastrukturom i tramvajskom prugom od Avenije Dubrovnik do ranžirnog kolodvora i to zk.č.br. 27 k.o. Jakuševac ista po katastru odgovara k.č.br. 106 k.o. Jakuševac, a u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, dajem sljedeće mišljenje.

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine (s uključenom naknadom za vanjsko uređenje te uključenom naknadom za građevinu) ukupne površine 1231 m² iznosi

3.240.000,00 kn odnosno 429.293,95 €

Protuvrijednost u valuti EUR utvrđena je prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, a koji na dan vrednovanja 18. lipnja 2020. iznosi 1 EUR = 7,552 kuna. Iskazana procijenjena vrijednost u kunama zaokružena je prema članku 68. stavak 5.a Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Zagreb, 3. rujna 2020.



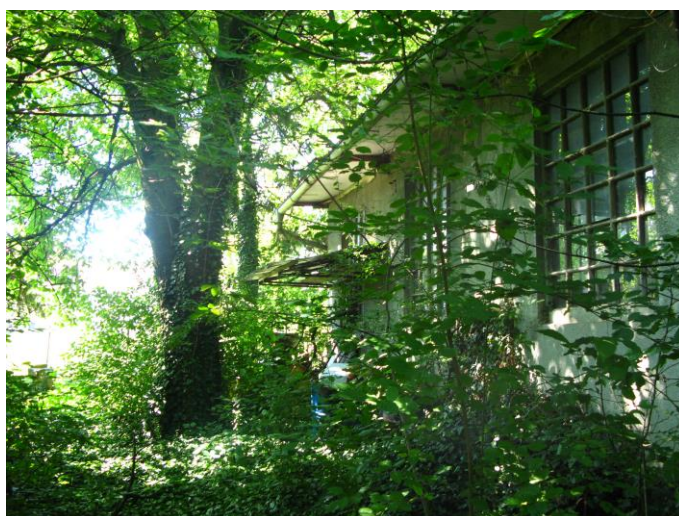
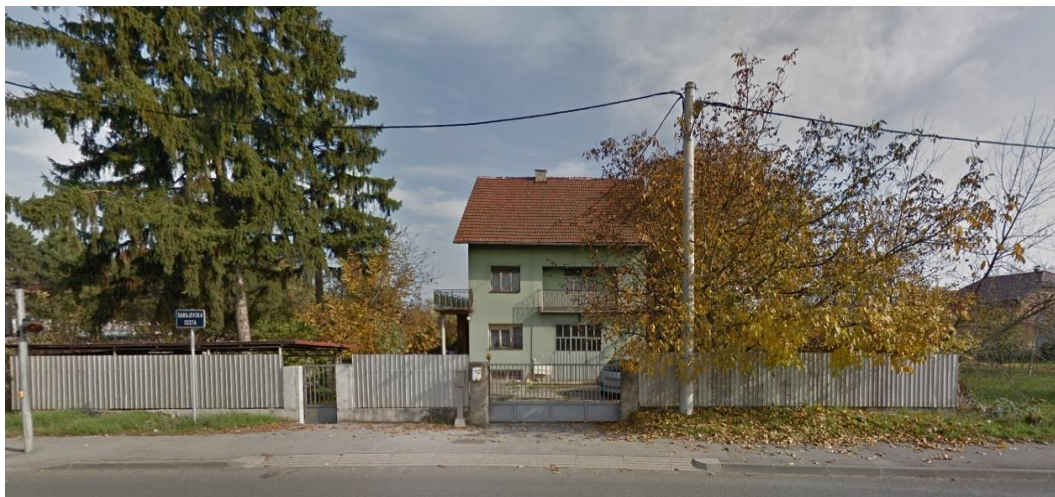
Sanja Loina Matančević, dipl.ing.arh.
Stalni sudski vještak za arhitekturu,
graditeljstvo i procjenu nekretnina



8.0. PRILOZI

RJEŠENJE SEKTORA ZA UPRAVNO-PRAVNE POSLOVE, 09.06.2020.
ZAPISNIK O OČEVIDU, 09.07.2020.
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE, ULOŽAK 652 K.O. JAKUŠEVEC
POSJEDOVNI LIST BROJ 356, K.O. JAKUŠEVEC
PRIJAVNI LIST ZA KATASTAR – FAZA 2
IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA , 02.09.2020.
ODOBRENJE ZA GRADNJU, BR. 05-3693/11961 OD 28.8.1961.

FOTOGRAFIJE













REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
Zagreb, Avenija Dubrovnik 12

KLASA: UP/I-943-04/20-007/48
URBROJ: 251-19-01-20-6
Zagreb, 9. lipnja 2020.

Gradski ured za imovinsko-pravne poslove, Zagreb, Avenija Dubrovnik 12, rješavajući po prijedlogu Grada Zagreba, što ga po punomoći Gradonačelnika zastupa Maja Ranogajec, mag.iur., službenica Ureda za zastupanje, za provođenje postupka osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, temeljem članka 59. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, broj: 47/2009), članka 25. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, broj: 74/2014, 69/2017 i 98/2019), članka 7. Uredbe o unutarnjem ustrojstvu ureda državne uprave u županijama („Narodne novine“, broj: 84/2018) te članka 18.a Odluke o ustrojstvu i djelokrugu gradskih upravnih tijela („Službeni glasnik Grada Zagreba“, broj: 5/2015, 4/2016, 23/2016, 9/2017, 17/2017, 19/2017, 2/2019, 18/2019, 24/2019 i 01/2020), donosi

RJEŠENJE

I. Dozvoljava se osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, a sukladno pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli broj: 3/2018 Gradskoga ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za prostorno uređenje, Središnjeg odsjeka za prostorno uređenje, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, KLASA: UP/I-350-05/17-001/230, URBROJ: 251-13-21-1/002-18-3 od 15. siječnja 2018. za rekonstrukciju dijela Sarajevske ulice u Zagrebu s komunalnom infrastrukturom i tramvajskom prugom, od Avenije Dubrovnik do Ranžirnog kolodvora (pravomoćna 17. veljače 2018.), rješenja Gradskoga ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za prostorno uređenje, Središnjeg odsjeka za prostorno uređenje, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, KLASA: UP/I-350-05/20-001/17, URBROJ: 251-13-21-1/002-20-2 od 20. ožujka 2020. kojim se produžuje važenje lokacijske dozvole KLASA: UP/I-350-05/17-001/230, URBROJ: 251-13-21-1/002-18-3 od 15. siječnja 2018., do 17. veljače 2022., i to na zk.č.br. 27, dvorište i oranica Sarajevska ulica površine 1231 m², upisana u zk.ul.br. 652 k.o. Jakuševac kao suvlasništvo Stjepana Protulipca (OIB:40195924010) iz Zagreba, Bukovačka cesta 179, u 1/3 dijela, Juraja Protulipca (OIB:70221885209) iz Zagreba, Ulica Brune Bušića 3, u 1/3 dijela i Marije Protulipac (OIB:26460889857) iz Zagreba, Hrelićka br. 80, u 1/3 dijela, po katastru k.č.br. 106, Sarajevska cesta površine 1231 m², upisana u pl. 356 k.o. Jakuševac kao sukorisništvo Marije Protulipac (OIB:26460889857) iz Zagreba, Hrelićka br. 80, u 1/3 dijela, Stjepana Protulipca (OIB:40195924010) iz Zagreba, Bukovačka cesta 179, u 1/3 dijela i Juraja Protulipca (OIB:70221885209) iz Zagreba, Ulica Brune Bušića 3, u 1/3 dijela.

II. U postupku osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine prije podnošenja prijedloga za izvlaštenje provest će se vještačenje te se vještacima u ovoj upravnoj stvari određuju:

- stalna sudska vještakinja za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina Sanja Loina Matančević, dipl.ing.arh., Zagreb, Stenjevec 31,
- stalna sudska vještakinja za poljoprivredu Snježana Martini, dipl.ing.agr., iz Sesveta, Krizantema 57;
- stalni sudski vještak geodetske struke Ivan Pribanić, dipl.ing.geod., iz Vrbovskog, Franje Račkog 5.

III. Radi utvrđenja činjenica određuje se očevid na zk.č.br. 27, površine 1231 m², upisana u zk.ul.br. 652 k.o. Jakuševac, za dan

9. srpnja 2020. u 9,50 sati

na koju se pozivaju:

- Stjepan Protulipac, Zagreb, Bukovačka cesta 179;
- Juraj Protulipac, Zagreb, Ulica Brune Bušića 3;
- Marija Protulipac, Zagreb, Hreljička br. 80;
- Grad Zagreb, Ured za zastupanje,
Služba za zastupanje u upravnim postupcima
i upravnim sporovima,
Zagreb, Trg Stjepana Radića 1,
(Veza KLASA: 701-01/20-045/121);
- Sanja Loina Matančević, dipl.ing.arh., stalna sudska vještakinja za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, Zagreb, Stenjevec 31;
- Snježana Martini, dipl.ing.agr., stalna sudska vještakinja za poljoprivredu, Sesvete, Krizantema 57;
- Ivan Pribanić, dipl.ing.geod., stalni sudski vještak geodetske struke, Vrbovsko, Franje Račkog 5.

IV. Imenovanim sudskim vještacima dostavlja se prijedlog za osiguranje dokaza s dokumentacijom, a oni su dužni primiti se vještačenja, nazočiti očevidu te obaviti sljedeće zadatke:

- stalna sudska vještakinja za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine iz točke I. izreke,
- stalna sudska vještakinja za poljoprivredu procijeniti iznos naknade za biljne nasade,
- stalni sudski vještak geodetske struke obaviti geodetsko vještačenje, odnosno identificirati predmetno zemljište na samom očevidu.

V. Vještaci su pisani nalaz i mišljenje dužni dati u roku od 30 dana po obavljenom očevidu, a sve u skladu s pravilima struke, odnosno vještine.

VI. Vlasnik, odnosno posjednik zemljišta navedenog u točki I. ovog rješenja, dužan je dopustiti da se izvrši očevid kao i nesmetano vještačenje. Službena osoba rješenjem će novčano kazniti fizičku osobu u iznosu od 500,00 kuna do 5.000,00 kuna, a novčanom kaznom od 5.000,00 kuna do 50.000,00 kuna pravnu osobu te kaznom od 15.000,00 kuna do 50.000,00 kuna odgovornu osobu u pravnoj osobi, ako ometa ili

ne dopušta obavljanje očevida radi osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine za koju se predlaže izvlaštenje.

VII. Vještaci imaju pravo na naknadu, odnosno naknadu stvarnih troškova nastalih u vezi s ovim postupkom o čemu se odlučuje posebnim rješenjem.

VIII. Vještaci su dužni podnijeti zahtjev za naknadu troškova, odnosno nagradu ili naknadu u roku od 30 dana od dana poduzimanja tražene radnje, s priloženim troškovnikom, ako vještak ne postavi zahtjev u propisanom roku ili zahtjev nije dokumentiran, vještak gubi pravo na naknadu troškova.

IX. Ako vještak bez opravdanog razloga izostane s očevida ili odbije vještačiti, ili ako bez opravdanog razloga u ostavljenom roku ne dostavi nalaz i mišljenje u pisanom obliku, službena osoba može ih rješenjem novčano kazniti u iznosu do 50% prosječne godišnje bruto plaće ostvarene u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini i odrediti da snose troškove prouzročene njihovim propustom. Žalba na rješenje o novčanoj kazni ne odgađa izvršenje rješenja.

X. Troškove vještačenja snosi Grad Zagreb, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1.

XI. Žalba izjavljena protiv ovog rješenja ne prekida tijek postupka.

Obrazloženje

Grad Zagreb, što ga po punomoći Gradonačelnika zastupa Maja Ranogajec, mag.iur., službenica Ureda za zastupanje, podnio je dana 28. travnja 2020. pozivom na odredbe članka 25. – 27. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine broj: 74/2014, 69/2017 i 98/2019), prijedlog za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine iz točke I. izreke ovog rješenja, u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom broj: 3/2018 Gradskoga ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za prostorno uređenje, Središnjeg odsjeka za prostorno uređenje, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, KLASA: UP/I-350-05/17-001/230, URBROJ: 251-13-21-1/002-18-3 od 15. siječnja 2018. za rekonstrukciju dijela Sarajevske ulice u Zagrebu s komunalnom infrastrukturom i tramvajskom prugom, od Avenije Dubrovnik do Ranžirnog kolodvora (pravomoćna 17. veljače 2018.), rješenja Gradskoga ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za prostorno uređenje, Središnjeg odsjeka za prostorno uređenje, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, KLASA: UP/I-350-05/20-001/17, URBROJ: 251-13-21-1/002-20-2 od 20. ožujka 2020. kojim se produžuje važenje lokacijske dozvole KLASA: UP/I-350-05/17-001/230, URBROJ: 251-13-21-1/002-18-3 od 15. siječnja 2018., do 17. veljače 2022.

Prijedlog je osnovan.

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, broj: 74/2014, 69/2017 i 98/2019), odredbom članka 25. stavka 1. propisuje da je prije podnošenja prijedloga za izvlaštenje, korisnik izvlaštenja dužan putem Ministarstva, odnosno nadležnog tijela, zatražiti osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine za koju predlaže izvlaštenje (nalaz i mišljenje vještaka ili procjene procjenitelja). Stavkom 2. istog članka određeno je da se vrijednost nekretnine iz stavka 1. izražava u novcu na

temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog vještaka ili procjenitelja, izrađenog primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnine, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina.

Članak 26. istog Zakona određuje da uz zahtjev za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine korisnik izvlaštenja mora podnijeti pravomoćnu lokacijsku dozvolu i predložiti tri stalna sudska vještaka za procjenu nekretnina ili tri stalna sudska procjenitelja odgovarajuće struke, a s obzirom na karakteristike nekretnine za koju se procjena obavlja.

Člankom 65. stavkom 2. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, broj: 47/09), propisano je da službena osoba određuje vještačenje po službenoj dužnosti ili na prijedlog stranke. Za vještaka će se zaključkom odrediti osoba koja je odgovarajuće struke, a ovlaštena je za davanje mišljenja o pitanjima odgovarajuće struke ili osoba registrirana za vještačenje. Ako takvih osoba nema, za vještaka se može odrediti i druga osoba koja ima odgovarajuću stručnost potrebnu za vještačenje. Stranke će se uvijek prethodno saslušati o osobi vještaka.

Korisnik izvlaštenja za procjenu vrijednosti zemljišta predložio je vještake građevinske struke Sanju Loinu Matančević, dipl.ing.arh., stalnu sudsku vještakinju za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, Zagreb, Stenjevec 31, Ivana Čeovića, dipl.ing.građ., stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Sesvete, Kašinski odvojak 15 i Tomislava Trputca, dipl.ing.građ., stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Zagreb, Poljička 29, a za vještake poljoprivredne struke Marija Meglu, dipl.ing.agr., stalnog sudskog vještaka za poljoprivredu i procjenu poljoprivrednog zemljišta iz Zagreba, Šenova 15, Tomislava Vitkovića, dipl.ing., stalnog sudskog vještaka za poljoprivredu, šumarstvo i procjenu poljoprivrednog zemljišta iz Zagreba, Gospočak 102 i Snježanu Martini, dipl.ing.agr., stalnu sudsku vještakinju za poljoprivredu iz Sesveta, Krizantema 57.

Ovo tijelo je zaključkom od 6. svibnja 2020. godine dostavilo vlasnicima i posjednicima predmetne nekretnine prijedlog za osiguranje dokaza te ih obvezalo da se u roku od 8 dana očituju o osobama predloženih vještaka.

Suvlasnici i suposjednici očitovali su se podneskom od 26. svibnja 2020. predlažući da se procjena vrijednosti nekretnina povjeri stalnoj sudskoj vještakinji Sanji Loini Matančević, dipl.ing.arh., iz tvrtke Pravokutnik d.o.o., Zagreb, Stenjevec 31.

Kako su se suvlasnici i suposjednici očitovali o osobi građevinskog vještaka, ovo javnopravno tijelo za vještaka građevinske struke imenovalo je od protustranaka predloženog vještaka Sanje Loine Matančević, dipl.ing.arh., iz Zagreba, Stenjevec 31, dok je za vještaka agronomске struke po slobodnoj ocjeni s liste predloženih vještaka imenovalo vještakinju Snježanu Martini, dipl.ing.agr., iz Sesveta, Krizantema 57.

Ujedno, kako korisnik izvlaštenja nije predložio vještaka geodetske struke to je ovo javnopravno tijelo po službenoj dužnosti imenovalo stalnog sudskog vještaka geodetske struke Ivana Pribanića, dipl.ing.geod., iz Vrbovskog, Franje Račkog 5.

Sukladno članku 60. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade novčanom kaznom u iznosu od 500,00 kuna do 5.000,00 kuna kaznit će se fizička, a novčanom kaznom od 5.000,00 kuna do 50.000,00 kuna pravna osoba te kaznom od 15.000,00 kuna do 50.000,00 kuna odgovorna osoba u pravnoj osobi, ako ometa ili ne dopušta obavljanje očevida radi osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine za koju se predlaže izvlaštenje.

Slijedom obrazloženog, valjalo je usvojiti prijedlog za osiguranje dokaza i odlučiti kao u izreci ovoga rješenja.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu pravosuđa, Upravi za građansko, trgovačko i upravno pravo, Zagreb, Ulica grada Vukovara 49, u roku od 15 dana o dana primitka ovog rješenja. Žalba ne prekida tijek postupka.

Žalba se podnosi ovom tijelu neposredno ili preporučeno putem pošte, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik kod ovog tijela ili dostaviti u obliku elektroničke isprave izrađene sukladno zakonu.

Stranka se može i odreći prava na žalbu u roku i na način na koji se izjavljuje žalba.

Žalba se podnosi u onolikom broju primjeraka koliko ima stranaka u postupku i jedan primjerak za ovo tijelo te se plaća pristojba prema članku 1. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, broj: 115/2016), a sukladno Tar. br. 3 (1) Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, broj: 08/2017, 37/2017, 129/2017, 18/2019, 97/2019 i 128/2019) u iznosu od 35,00 kuna.

Privitak:

- preslika dokumentacije
alineja 5., 6. i 7.

DOSTAVITI:

1. Kao u točki III. izreke,
2. Spis.

O TOME OBAVIJEST:

1. Gradski ured za mjesnu samoupravu,
Zagreb, Ulica grada Vukovara 56a/1,
po nalogu gradonačelnika Grada Zagreba,
KLASA: 470-04/2-004/2, URBROJ: 251-02-01-20-2
od 9. ožujka 2020.
2. Grad Zagreb, Ured za zastupanje,
Zagreb, Trg Stjepana Radića 1,
po nalogu gradonačelnika Grada Zagreba, KLASA: 470-04/2-004/2,
URBROJ: 251-02-01-20-2 od 09.03.2020.

POMOĆNICA PROČELNICE
Marija Bujanović Bazjak, dipl. iur.





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
Zagreb, Avenija Dubrovnik 12

KLASA: UP/I-943-04/20-007/48
URBROJ: 251-19-01-20-7

Z A P I S N I K

o očevidu na licu mjesta dana 9. srpnja 2020. po prijedlogu Grada Zagreba, što ga po punomoći Gradonačelnika zastupa Maja Ranogajec, mag.iur., djelatnica Stručne službe Gradonačelnika, u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine oznake zk.č.br. 27 k.o. Jakuševac, za rekonstrukciju dijela Sarajevske ulice u Zagrebu s komunalnom infrastrukturom i tramvajskom prugom, od Avenije Dubrovnik do Ranžirnog kolodvora.

Započeto u 9,50 sati.

Nazočni:

OD UPRAVNOG TIJELA
Voditelj postupka:
Mario Mandurić, mag.iur.

OD STRANAKA

Za predlagatelja:

- Petra Matković, po punomoći za
Grad Zagreb

Za protustranke:

- Stjepan Protulipac (broj OI:
100300262), osobno
- Miro Protulipac (broj OI:
112903116), sin Juraja
Protulipca, osobno

Vještak građevinske struke:

- Sanja Loina Matančević,
osobno

Vještak agronomske struke:

- Snježana Martini, osobno

Vještak geodetske struke:

- Ivan Pribanić, osobno

Utvrđuje se da današnjem očevidu nije pristupila Marija Protulipac iz Zagreba, Hrelićka br. 80, kao ni Juraj Protulipac iz Zagreba, Ulica Brune Bušića 3, koji je

ispričao svoj nedolazak telefonskim putem i umjesto kojega je očevidu pristupio njegov sin Miro Protulipac.

Donosi se

ZAKLJUČAK

Današnji očevid održat će se u odsutnosti Marije Protulipac i Juraja Protulipca.

Geodet Ivan Pribanić iskazuje: „Zk.č.br. 27, površine 1231 m², po katastru k.č.br. 106, iste površine, obje k.o. Jakuševac, u naravi je kuća s pomoćnim objektima te okućnica sa raznom hortikulturom, u cijelosti opasana sa željeznim betonskim ogradama i pletivom žicom.“

Vještakinja Sanja Loina Matančević iskazuje: „Suglasna sam s opisom predmetne nekretnine, a nekretninu ću detaljnije opisati u nalazu.“

Vještakinja Snježana Martini iskazuje: „Na predmetnoj parceli nalaze se smreke, ruža penjačica, živica od kaline, bršljan, mladi javori, trešnja, sadnica ljeske, bazge, višnje, orasi, breskva, kivi, mahonije, loza, tikvice i rajčice.“

Prisutni Miro Protulipac predaje vještakinji građevinske struke odobrenje za gradnju kuće koja se nalazi na predmetnoj parceli s tlocrtima.

Punomoćnica Grada Zagreba iskazuje: „Suglasna sam s iskazima vještaka.“

Prisutni Stjepan Protulipac i Miro Protulipac suglasno iskazuju: „Nemamo primjedbi na iskaze vještaka.“

Donosi se

ZAKLJUČAK

1. Prijepis ovoga zapisnika dostaviti će se svim strankama i vještacima.

Zapisnik je nazočnima pročitan, na isti nemaju primjedbe te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

Dovršeno u 10,00 sati.

Voditelj postupka:
Mario Mandurić, v.r.

Stranke:
Stjepan Protulipac, v.r.
Miro Protulipac, v.r.
Petra Matković, v.r.

Vještaci:
Ivan Pribanić, v.r.
Sanja Loina Matančević, v.r.
Snježana Martini, v.r.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 06.03.2020. 00:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335436, JAKUŠEVEC

Broj ZK uložka: 652

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3476/2017
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	27	DVORIŠTE I ORANICA SARAJEVSKA ULICA			1231	
		DVORIŠTE			636	
		ORANICA			595	
		UKUPNO:			1231	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/3 PROTULIPAC STJEPAN, OIB: 40195924010, BUKOVAČKA CESTA 179, 10000 ZAGREB	
6.	Suvlasnički dio: 1/3 PROTULIPAC JURAJ, OIB: 70221885209, ULICA BRUNE BUŠIĆA 3, 10000 ZAGREB	
7.	Suvlasnički dio: 1/3 PROTULIPAC MARIJA, OIB: 26460889857, HRELIĆKA BR. 80, ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.03.2020.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izdavanja)

06.03.2020. 12:04:41

Stranica 1



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 06.03.2020. 00:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: JAKUŠEVEC (Mbr. 335436)

Posjedovni list: 356

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/3	PROTULIPAC Marija, HRELICKA ULICA 80, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (SUVLASNIŠTVO)	26460889857
1/3	PROTULIPAC STJEPAN, BUKOVAČKA CESTA 179, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	40195924010
1/3	PROTULIPAC JURAJ, ULICA BRUNE BUŠIĆA 3, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	70221885209

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
		106	SARAJEVSKA CESTA	1231	10		
			KUĆA, Zagreb, Sarajevska cesta 9	136			
			DVORIŠTE	500			
			ORANICA	595			
Ukupna površina katastarskih čestica				1231			

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

Broj: 13-18PE

Općinski sud u **Novom Zagrebu**
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb

Katastarska općina: **Jakuševac**

Grad Zagreb
Gradski ured za katastar i geodetske poslove

Prijavni list sastavljen: siječanj 2019.

PRIJAVNI LIST

ZA KATASTAR
FAZA 2 - OTPIS

provedba lokacijske dozvole
KLASA UP/I-350-05/17-001/230
URBROJ 251-13-21-1/002-18-3
Zagreb, 15.1.2018.

Investitor: Grad Zagreb
Trg Stjepana Radića 1, 10 000 Zagreb
OIB 61817894937

Izradila: Antonija Timer

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Robert Kiš, ing. geod.

Robert Kiš
ing. geod.
Ovlašteni inženjer geodetizacije
POSREDOVANJE D.O.O.



DOSADAŠNJE STANJE								
Redni broj	Broj posjednog lista	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvas. dio na dijelu	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice ha a m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9
11	174	1/1	SMOLKOVIĆ NADICA, ULICA SV. MATEJA 119, ZAGREB, HRVATSKA (VANKNJIZNO VLASNIŠTVO) OIB: 73781747679		139/4	SARAJEVSKA CESTA	LIVADA	150
12	461	1/1	REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO OBRANE, ULICA KRALJA ZVONIMIRA 4, ZAGREB, HRVATSKA (KORISNIK)		108/4	SARAJEVSKA CESTA	PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	11359
13	462	1/1	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, ZAGREB, HRVATSKA (KORISNIK) OIB: 61817894937		107/5	SARAJEVSKA CESTA	ORANICA	1822
14	356	1/3	PROTULIPAC MARIJA, HRELIČKA ULICA 80, ZAGREB, HRVATSKA (SUVLASNIŠTVO) OIB: 26460889857		106	SARAJEVSKA CESTA	KUĆA, ZAGREB, SARAJEVSKA CESTA 9	136
		1/3	PROTULIPAC STJEPAN, BUKOVAČKA CESTA 179, ZAGREB, HRVATSKA OIB: 40195924010				ORANICA	595
		1/3	PROTULIPAC JURAJ, ULICA BRUNE BUŠIĆA 3, ZAGREB, HRVATSKA OIB: 70221885209				DVORIŠTE	500
15	1183	1/1	BOLARIĆ ANA, MURATI 10, ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO) OIB: 03674741296		103/5	MURATI	ORANICA	464
16	247	1/1	ŠURMANOVIĆ MARIJA, MURATI 5, ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO) OIB: 13988187794		104/7	MURATI	DVORIŠTE	537
17	718	1/1	HASAN JOSIP, HRNJANEC, HASANI 58 (VANKNJIZNO VLASNIŠTVO) OIB: 34364390038		104/2	MURATI	ORANICA	480
18	719	1/1	BOSANKIĆ PETAR, MURATI 5, ZAGREB, HRVATSKA OIB: 03132982105		104/3	MURATI	ORANICA	471
19	901	1/1	SMOLKOVIĆ NADICA, ULICA SV. MATEJA 119, ZAGREB, HRVATSKA OIB: 73781747679		105	MURATI	ORANICA	220

NOVO STANJE										
Broj posjednog lista	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvl. dio na dijelu	Broj katastar. čestice	Broj detalj. lista	Adresa katastarske čestice (naziv ruđine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice ha a m ²	Z.K. podaci	
									Broj katastarske čestice	Broj ZK ulošća
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		PONIŠTAVA SE U K.O. JAKUŠEVEC I PRELAZI U K.Č. 2532 K.O. ZAPRUĐSKI OTOK								
		PONIŠTAVA SE U K.O. JAKUŠEVEC I PRELAZI U K.Č. 2533 K.O. ZAPRUĐSKI OTOK								
		PONIŠTAVA SE U K.O. JAKUŠEVEC I PRELAZI U K.Č. 2534 K.O. ZAPRUĐSKI OTOK								
		PONIŠTAVA SE U K.O. JAKUŠEVEC I PRELAZI U K.Č. 2535 K.O. ZAPRUĐSKI OTOK								
		PONIŠTAVA SE U K.O. JAKUŠEVEC I PRELAZI U K.Č. 2536 K.O. ZAPRUĐSKI OTOK								
		PONIŠTAVA SE U K.O. JAKUŠEVEC I PRELAZI U K.Č. 2537 K.O. ZAPRUĐSKI OTOK								
		PONIŠTAVA SE U K.O. JAKUŠEVEC I PRELAZI U K.Č. 2538 K.O. ZAPRUĐSKI OTOK								
		PONIŠTAVA SE U K.O. JAKUŠEVEC I PRELAZI U K.Č. 2539 K.O. ZAPRUĐSKI OTOK								
		PONIŠTAVA SE U K.O. JAKUŠEVEC I PRELAZI U K.Č. 2540 K.O. ZAPRUĐSKI OTOK								



Republika Hrvatska
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA
IMOVINSKO- PRAVNE POSLOVE
Služba za vrednovanje nekretnina

KLASA: 940-01/20-030/655
URBROJ: 251-19-02/006-20-3
Zagreb, 3. rujna 2020.

Ivan Čeović, dipl. ing. građ.
Kašinski odvojak 15
Sesvete

Predmet: k.č. 103/1 k.o. Jakuševac
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- ID izvatka 21946
- 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 ovoga dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta za nekretninu oznake k.č. 103/1 k.o. Jakuševac, koja se sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Jakuševac-Sarajevska.

Ovaj izvadak izrađen je sukladno odredbama Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (Narodne novine 68/20). Napominjemo da se izvadak automatski preuzima iz aplikacije eNekretnine u zadanoj formi i obliku te ova Služba nema mogućnosti izmjene istog.

Za zahtjev za izdavanje izvatka naplaćeno je ukupno 20,00 kn u državnim biljezima prema Tar. br. 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (NN br. 8/17), a za izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je 180,00 kn na račun Grada Zagreba.

S poštovanjem


PROČELNICA
dr. sc. Marina Zagorac, mag. iur.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: IVAN ČIROVIĆ (88314788554)

ID Izvarka: 21946

1	R.B. NEKRETNOSTI		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		KRAMARJEV, GRAD ZAGREB	KRAMARJEV, GRAD ZAGREB	KRAMARJEV, GRAD ZAGREB	KRAMARJEV, GRAD ZAGREB	KRAMARJEV, GRAD ZAGREB	KRAMARJEV, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	315/1	315/1	275/20	222/3	291	317/1
6	K.O.		JAKUŠEVEC	JAKUŠEVEC	JAKUŠEVEC	JAKUŠEVEC	JAKUŠEVEC	JAKUŠEVEC
7	POVRŠINA O ZEM. (m²)		566	566	3732	1375	1899	3324
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		506	506	68	35	235	3562
9	STAVLJANJE U PROMET							
10	K.Č.	KATASTAR	757/3	757/3	758/2	610/2	205/1	310/1
11	K.O.		JAKUŠEVEC	JAKUŠEVEC	JAKUŠEVEC	JAKUŠEVEC	JAKUŠEVEC	JAKUŠEVEC
12	NAVRNA		M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORIŠTAVANJA	K1 max			1,20	2	2	1,20
		K10 max	1,20	1,20	1,20	2	2	1,20
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)		1.021,01	1.021,01	1.176,67	1.157,89	1.153,13	1.035,00
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		125,00	125,00	156,21	152,11	153,11	126,30
17	PODLUŽJE NAPLATE PDV		NE	NE				
	UKUPAN PDV		NE	NE				
18	DATUM SANKCIJE UGOVORA		15.05.2020	15.06.2020	28.08.2020	28.09.2017	28.09.2017	30.12.2016
19	ČIMBENI MLOD		HRLOČ NASELJE	HRLOČ NASELJE	HRLOČ NASELJE	JAKUŠEVEC SAKUPJEVSKA	JAKUŠEVEC SAKUPJEVSKA	JAKUŠEVEC NASELJE
20	STATUS PODATKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

B. BR. POSREDOVATELJA	K.Č.	NAPOMENA
6	k.č. 103/1 k.o. JAKUŠEVEC	NA PARCELI E 80 VODIV NAPUŠTENI OBJEKT NAMJENEN ZA RUŠENJE -VDI STREET VIEW

Ovaj Izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi MURATI 0 odnosno na k.č. 103/1 k.o. JAKUŠEVEC, GRAD ZAGREB. Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku JAKUŠEVEC SARAJEVSKA. 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: 940-01/20-030/555

URBROJ: 251-19-02/006-20-3

ZAGREB, 3.9.2020.

IZRADIO/IZRADILA:
SANDJA PIGAC

ODOBRILO/ODOBRILO:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

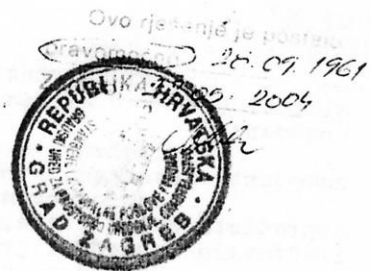
VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup sa pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neoplođno zemljište, ST – ston/podstoman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko parkirno mjesto, DK – stambena zgrada-oditeljska 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 – radišite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP, ZGRADEND – građevinsko područje – ograđeno, GP, NEZGRADEND – građevinsko područje – neograđeno, I – gospodarska namjena, TI – gospodarska namjena – pretčito industrijska, IZ – gospodarska namjena – pretčito zemljopisna, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), T3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetska, T2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, T3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, M – površine usaglasno (arheološki), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretčito usluzna, K2 – poslovna namjena – pretčito trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalna servisa, T – ugostiteljska namjena, T1 – ugostiteljska namjena – hotel, T2 – ugostiteljska namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljska namjena – kamp, R – sportsko – rekreativna namjena, R1 – sportsko – rekreativna namjena – golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPLO/GI, R2 – sportsko – rekreativna namjena – jahački centar/hodnik (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPLO/GI), R3 – sportsko – rekreativna namjena – centar za zimski sport (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPLO/GI), R4 – sportsko – rekreativna namjena – jahački centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPLO/GI), R5 – sportsko – rekreativna namjena – centar za vodeni sport (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPLO/GI), R – poljoprivredno sloj (uključivo) namjena – lanjski centar, P1 – poljoprivredno sloj – osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo – jedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo – ostalo obradivo tlo, S – šuma i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, rezervoari, ribnjaci), N – posebna namjena, S – površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S – stambena namjena, M – mješovita namjena, M1 – mješovita namjena – pretčito stambena, M2 – mješovita namjena – pretčito poslovna, M3 – mješovita namjena – posredno stambeno, M4 – mješovita namjena – pretčito poljoprivredno gospodarstvo, 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 – vjerska, L – turistička – luka posebne namjene, L1 – turistička – luka posebne namjene – privlačna, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – turistička – luka posebne namjene – marina, L4 – turistička – luka posebne namjene – nautički centar, R1 – sportsko rekreativna namjena – sport (GUP, UPU, DPU), R2 – sportsko rekreativna namjena – rekreativna (GUP, UPU, DPU), R3 – sportsko rekreativna namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitna zelene površine, Z1 – javne zelene površine – javni park, Z2 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmorila, Z4 – (Z5) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (Z6) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (Z6) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (Z6) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (Z6) javna gradiska površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), G8 – (Z6) groblje

NARODNA REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
NARODNI ODBOR OPĆINE REMETINEC
Odjel za komunalne i stambene poslove
Broj: 05-3693/1-1961.
Zagreb, 28.8.1961.

Predmet: Protulipac Josip i Ana,
Zagreb, Držićeva 61 -
odobrenje gradnje.



Odjel za komunalne i stambene poslove NO-a općine Remetinec, nakon komisijskog uvidjaja na licu mjesta, temeljem čl. 108 st.1. Uredbe o nadležnosti NO-a općina i kotara i njihovih organa, čl. 18 i 21. Zakona o općem upravnom postupku, čl. 26. Uredbe o građenju, izdaje slijedeće

ODOBRENJE ZA GRADNJU

Odobrava se Protulipac Josipu i Ani iz Zagreba, Držićeva ul. 61. gradnja stambene zgrade na kat.čest. broj 27 k.o. Jakuševac uz slijedeće uvjete:

1. Zgrada se ima izvesti točno prema odobrenoj skici, koja se prilaže ovom odobrenju u dva primjerka i čini sastavni dio istog.
 2. Zgrada se imade smjestiti na udaljenosti najmanje 3 m od južne vlastite medje, barem 3 m od istočne vlastite medje, a od planuma puta - regulacione linije 20 m.
 3. Zgrada je tlocrtne veličine 10,00 x 10,00 m sastojeća se od prizemlja sa radionom i kancelarijom, trosobnog stana u I.katu i podruma.
 4. Podnožje zgrade imade se izgraditi od betona do visine od 1,00 m iznad razine okolnog tla, te ga treba temeljito izolirati protiv podzemne vlage.
 5. Vanjski i svi ostali konstruktivni zidovi zgrade imaju se izgraditi od opeke debljine minimum 25 cm te ih treba ukrutiti armirano betonskim serklažom deblj. zida, a visine 20 cm. U serklaž treba uložiti bar 4 kom beton.željeza $\varnothing$ 10 mm.
 6. Unutarnja visina prostorija ima mjeriti minimum 2,50 m a podruma 2,20 m.
 7. Krovna konstrukcija ima se izvesti od suhe i zgrave građe, pokrivena crijepom.
 8. Dimnjake zgrade treba izvesti od opeke sa dobro ispunjenim sljubnicama, obostrano ih ožbukati i izvesti 1 m iznad kosine krova. U dimnjake moraju se ugraditi po dvojica vratašca za čišćenje i to jedna na tavanu a druga pri dnu zgrade.
 9. Predlagatelj je dužan izvesti higijenski nužnik i nužničku jamu. Jama mora biti izgrađena od betona. Dno i stranice zaglađene cementnom vodonepropusnom žbukom. Jama treba biti pokrivena betonskim poklopcem, preko kojeg treba nasuti zemlje u deblj. od 15 cm. Jama mora biti udaljena od bunara 15 m a od vlastite zgrade i susjednih međa 5,00 m.
- Izvođenje gradnje imade se izvršiti pod nadzorom ovlaštene stručne osobe. Naslov izvađača te početak gradnje treba javiti Građevinskoj inspekciji ovog NO-a 3 dana prije početka građenja.

Pri završetku gradnje predlagatelj je dužan u smislu čl. 30 i 42 Uredbe o građenju zatražiti pregled građevine i dozvolu za upotrebu.

Rješenje o odobrenju gradnje i skicu zgrade treba držati na mjestu gradnje u svrhu pregleda kontrolnih organa.

Ovo odobrenje se izdaje na odgovornost predlagatelja u predmetu sviju šteta, koje bi kod građenja mogle nastati po život i zdravlje susjeda i prolaznika.

Građevno odobrenje gubi svoju pravnu valjanost, ako se izvođenju gradnje ne pristupi u roku od jedne godine dana od izdavanja istog.

Ukoliko bi predlagatelj zatražio odobrenje kredita za dovršenje stambene zgrade kod N.B. dužan je uplatiti 3% iznos vrijednosti objekta na tek. račun 400-22-68329/8-3-3 Fond za financiranje komunalne izgradnje.

Državna taksena marka po Tbr. 1, 7, 42 t.3. i 72 u iznosu od 2.550.-dinara na prijedlogu je nalijepljena i propisno poništena.

Obrazloženje:

Protulipac Josip i Ana, Zagreb, Držićeva 61 stavili su dana 16.6.1961 godine prijedlog za izdavanje odobrenja gradnje stambene zgrade na kat.čest. 27 k.o. Jakuševac.

Prijedlogu je priloženo:

1. Gruntovni izvadak.
2. Kupoprodajni ugovor između prijašnjeg vlasnika Krznarić ud. Bare i Protulipac Josipa i Ane.
3. Položajni nacrt
4. Skica zgrade.

Provedenim postupkom, očevitom na licu mjesta, ustanovljeno je da nema zapreka izdavanju zamoljenog odobrenja uz uvjete određene u dispozitivu, pa je temeljem čl.26 Uredbe o građenju valjalo izdati gornje rješenje.

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka ima pravo žalbe na Sekretarijat za građevinarstvo i urbanizam NOGZ-a u roku od 15 dana. Žalba se predaje putem ovog Odjela a taksira u smislu Tbr. 5 ZAT-a sa dinara 200.- državne taksene marke.

O tom obavijest:

1. Protulipac Josip i Ana, Zagreb, Držićeva 61.
2. Građevinska inspekcija, ovdje
3. Odjel za komunalne i stambene poslove, ovdje
4. Uprava prihoda, ovdje.

NAČELNIK
Pandžić Gojko

