

Elaborat procjene vrijednosti nekretnine

Naručitelj: **Stečajna masa iza GLASNOVIĆ ŠKZ, Zagreb, Taborska 5, u stečaju**

Nekretnina: Stambeni prostor B1 (1-sobni stan) u prizemlju stambene zgrade desno

Lokacija: ZAGREB, Dužice 14– č.k.br. 4500 k.o. Trešnjevka



PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST: **36.654- € ili 275.858,00 Kn**

BROJ ELABORATA: **04/2022**

Ivanec, 10.02.2022.

Izradio:

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

Boris Županić, dipl.ing.arh.



SADRŽAJ:

Naslovna stranica	1
Sadržaj	2
Sažetak procjene	3
1. Uvodni podaci	4
1.1. Zadatak	4
1.2. Popis primijenjenih propisa	4
1.3. Opći uvjeti	4
1.4. Makro i mikro lokacija	5
2. Nalaz	6
2.1. Identifikacija nekretnine	6-7
2.2. Lokacija	8
2.3. Tehnički opis	8
2.3.1. Zgrada	8
2.3.2. Nekretnina	8
2.4. Površina	8
2.5. Legalitet	8
3. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina	9
3.1. Odabir metode	9
3.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina	9
3.2.1. Kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina	9-11
3.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje	11
3.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje	11
3.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje	11-12
3.2.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti	13
3.2.3. Tržišna vrijednost predmetne nekretnine	13
3.2.3.1. Jedinična cijena predmetnog stana	13
3.2.3.2. Umanjenje cijene stana zbog smanjene izgrađenosti	14
3.2.3.3. Tržišna vrijednost predmetnog stana	14
4. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK	15
4.1. Predmet procjene	15
4.2. Vlasnik	15
4.3. Površine	15
4.4. Tržišna vrijednost nekretnine	15
4.5. Jedinična vrijednost nekretnine	15
5. Prilozi	16
5.1. Izvadak iz zemljišne knjige	17
5.2. Rješenje o izvedenom stanju	18-22
5.3. Potvrda	23-25
5.4. Građevinska dozvola	26-28
5.5. Uvjerenje za uporabu građevine	29
5.6. Tlocrt stana	30
5.7. Fotodokumentacija	31-32
5.8. Rješenje procjenitelja	33-34

SAŽETAK PROCJENE

PODACI	ZABILJEŽBA
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj procjene	Stečajna masa iza GLASNOVIĆ ŠKZ, Zagreb, Taborska 5, u stečaju
Adresa nekretnine	Zagreb, Dužice 14
Vrsta nekretnine	STAN B1
zk.ul.br.	4180
poduložak	
zk.č.br.	4732/1
katastarska općina	GRAD ZAGREB
Posjedovni list	
k.č.br.	4500
katastarska općina	TREŠNJEVKA
Površina zemljišta (m2)	308
Površina okućnice (dvorišta) - m2	
Korisna vrijednost površina stana - KVP (m2)	36,93
Obujam stambenog prostora - BV (m3)	115,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - STANA (Eura)	36.654,-
Troškovi građenja (eur/m2)	800.-
Nova građevinska vrijednost (Eura)	29.544.-
Legalitet	DA-građevinska dozvola Rješenje o izvedenom stanju
Građevinska dozvola	DA
Uporabna dozvola	DA-Uvjerenje za uporabu građevine
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968.god.	
Neposredan pristup javnom putu- ulici	DA - neposredan pristup javno prometnoj površini - k.č.br. 6709 k.o. Trešnjevka
Usklađenost katastra i gruntovnice	NE
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	NE
Godina izgradnje	1996.
Godina obnove	
Energetski certifikat	NE
Lift	NE
DALJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (lokacija)	dobra
Posebna obilježja	nema
Katnost zgrade	Po+P+III+Pk
Položaj u zgradi	prizemlje desno
Orijentacija stana (prostora)	Zapad
Suvlasnički udio: 1/1 dijela	100%
Održavanje zgrade/stana	dobro
Stanje zgrade	dobro
Kategorija zemljišta	I kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100%
Namjena zemljišta	M - mješovita namjena
Datum vrednovanja	10.02.2022.
Datum kakvoće	10.02.2022.
Indeks na dan procjene - HNB	152,25
Mjera građevinskog korištenja (ki)	1,00
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,00
Procjenitelj:	Boris Županić, dipl.ing.arh.

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Ovlašteni procjenitelj dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

Identifikacija nekretnine: k.o. Trešnjevka k.č.br. 4500
z.k.ul. br. 4180 k.o.Grad Zagreb, k.č.br. 4732/1
suvl.dio: 8
Nekretnina: JEDNOSOBNi STAN U VISOKOM PRIZEMLJU-desno
Na lokaciji: Zagreb, Dužice 14
Dan kakvoće: 10.02.2022.
Dan vrednovanja: 10.02.2022.
Dan očevida: 10.02.2022.
Očevid nekretnina: izvršen u nazočnosti naručitelja elaborata

1.2. Popis primijenjenih propisa

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15.),
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96...152/14.),
Zakon o gradnji (NN 153/13...125/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13., 65/17),
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 114/15., 125/15)

1.3. Opći uvjeti

-Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova
-Procjenitelj izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadataka vještačenja

1.4. MAKRO I MIKRO LOKACIJA



MAKRO LOKACIJA



MIKRO LOKACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u pribavljenu dokumentaciju te glede usmene izjave naručitelja elaborata.

a) Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu z.k. uložka iskazano je:

k.o. Grad Zagreb

z.k.ul. 4180

k.č.br. 4732/1

Prema POTVRDI KLASA:361-08/09-03/502, URBROJ:251-13-22/112-09-2 od 30.12.2009. godine izdano od gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju, graditeljstvo i komunalne poslove i promet Grada Zagreba:

Suvlasnički dio	Nekretnina
8. Suvlasnički dio: 58/1000 DIJELA NEKRETNINE	JEDNOSOBNI STAN u visokom prizemlju, oznake B1

Vlasnik: **MRKŠA NENAD , ŠVICARSKA, 8044 ZOLLIKON, ERLLENWEG 004 1/2**
MRKŠA DAVOR, OIB: 13996186690, DUŽICE 14, 10000 ZAGREB 1/2

b) Katastarsko stanje

k.o. Trešnjevka

k.č.br. 4500

Za neslužbenu identifikaciju čestica u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi korišten je servis na slijedećoj web adresi: <https://geoportal.zagreb.hr/karta>



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 08.02.2022.

OSS evidencijski broj: 132259/2022

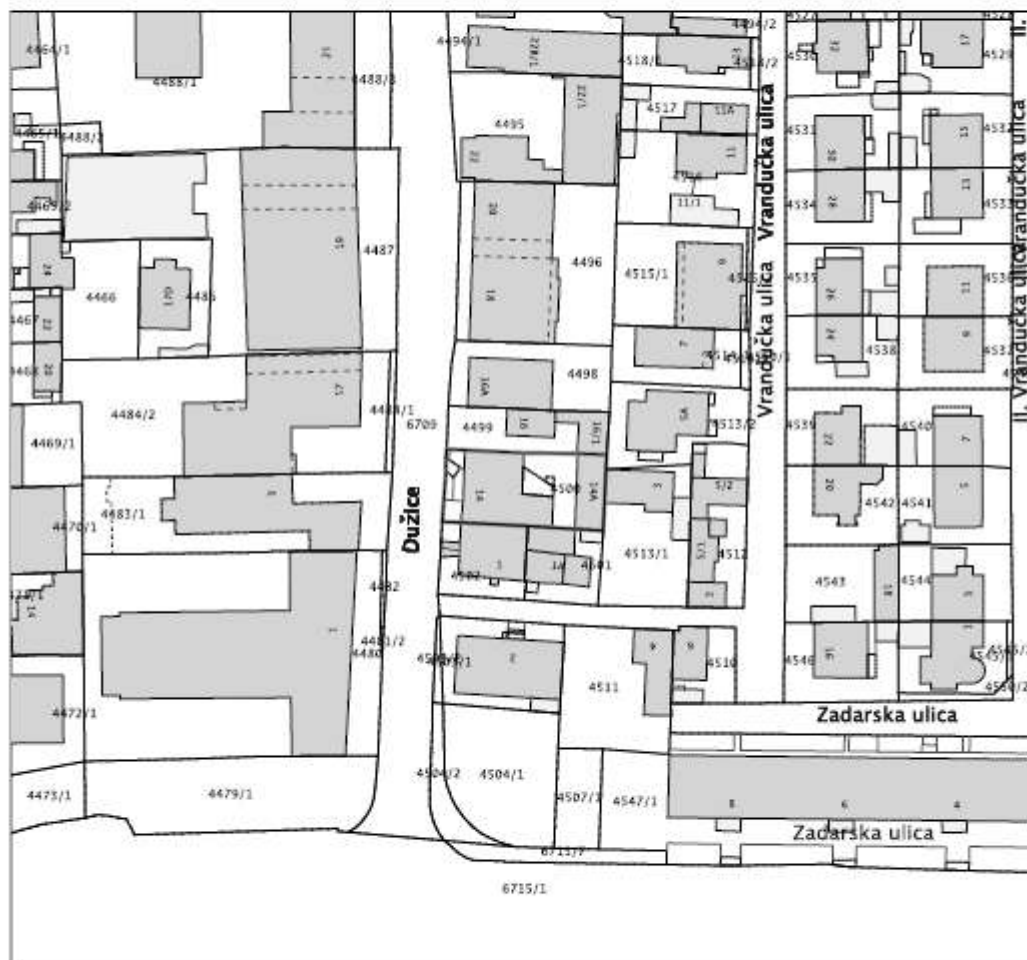
K.o. TREŠNJEVKA

k.č.br.: 4500

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Maßstab 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama («Narodne novine», br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi («Narodne novine», br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Skeniranje QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Iste možete učiniti i na internet adresi <http://nas.mz.gov.hr/izdavanja/izdavanjaDokumenti> unesom kumulativni broj. U slučaju sustav iz prikazani izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska agencija potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izdavanja izvornika.

2.2. Lokacija

Predmetna nekretnina se nalazi u zapadnom dijelu grada Zagreba, na području Trešnjevke. Područje je u cijelosti urbanizirano, izgrađeno višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama, te obiteljskim stambenim kućama. Teren na lokaciji je ravan. Prilazne prometnice su komunalno uređene i opremljene. Predmetna nekretnina se nalazi u neposrednoj blizini objekata javnog, društvenog i komercijalnog sadržaja. Javni gradski prijevoz – autobus i tramvaj su u blizini predmetne nekretnine.

2.3. Tehnički opis

2.3.1. Zgrada

Predmetna stambena zgrada je izgrađena 1996. godine. Katnost zgrade je podrum (Po) + prizemlje + 2 katova + potkrovlje. Konstrukcija građevine je zidana i armirano-betonska. Pročelja su završno obrađena ETICS fasadnim sustavom. Krov je višestrešan. Građevinska limarija na zgradi je izvedena. Zgrada je priključena na gradske komunalne sisteme: vodovod, elektriку, kanalizaciju, plin i telekomunikaciju.

2.3.2. Nekretnina

Stan B1 u visokom prizemlju

Ulazna vrata su drvena, jednostruko ostaklena. Podovi su nezavršeni (nema toplinske izolacije niti cem. estriha i gotovog poda). Zidovi su dijelom neožbukani, a dijelom obloženi gipsanim pločama. Strop je dijelom neožbukani, a dijelom je obložen gipsanim pločama. Vanjska stolarija je od drvena, ostaklena dvostrukim izo staklom (nema roleta). Sanitarne opreme nema. Grijanje nema. Instalacije nisu izvedene, samo su dovedene u prostor (struja i voda).

2.4. Površina

Stan B1 u visokom prizemlju

Prostorije	h = 3,10 m	NGP m ²	k	KVP m ²
Prostorija 1		13,60	1,00	13,60
Prostorija 2		21,11	1,00	21,11
Prostorija 3		2,22	1,00	2,22
Ukupno:		36,93		36,93

Izmjerom u naravi utvrđena je korisna vrijednost površine stana od 36,93 m², dok je u prikazu zk. Uloška iskazana sveukupna neto korisna površina od 39,82 m². Za potrebe izrade elaborata procjene usvaja se kao mjerodavna korisna vrijednost površine stana utvrđena izmjerom u naravi.

Sveukupno:	36,93		36,93
-------------------	--------------	--	--------------

2.5. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz z.k. uloška, nekretnine u današnjem obliku i veličini nije evidentirana, niti je upisano etažno vlasništvo pojedinih posebnih dijelova, pa tako i predmetnog posebnog dijela koji se vodi kao posebni dio 8 prema POTVRDI gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Grada Zagreba.

Procjenitelju je predloženo Rješenje o izvedenom stanju kao zadnji dokument legalnosti zgrade u kojoj se nalazi predmetni posebni dio 8.

Svi dokumenti legalnosti su u prilogu ovog elaborata.

3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1. Odabir metode

Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15) predviđa slijedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- **poredbena metoda**

- prihodovna metoda

- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, **stanova**, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.


Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoloživih podataka u registru eNekretnine, odabirom POREDBENU METODU za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

3.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

3.2.1. Kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina

Jedinična cijena stana određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>)



 Lokacija nekretnine koja je predmet procjene

 Lokacije poredbenih nekretnina

Procjena vrijednosti nekretnine: 1-sobni stan u visokom prizemlju, Zagreb, Dužice 14, k.č.br. 4500 k.o. Trešnjevka

POREDBENA NEKRETNINA 1



Informacije	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	STARA TREŠNJEVKA ISTOK
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	756734
Datum pregleda	10.2.2022.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	3646693
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	37,11
Vrijednost nekretnine (KN)	380.154,45
Datum ugovora	27.04.2017
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	STARA TREŠNJEVKA ISTOK
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

POREDBENA NEKRETNINA 2



Informacije	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	STARA TREŠNJEVKA ISTOK
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	997317
Datum pregleda	10.2.2022.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	3914912
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	37,00
Vrijednost nekretnine (KN)	392.691,52
Datum ugovora	15.10.2018
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	STARA TREŠNJEVKA ISTOK
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

POREDBENA NEKRETNINA 3



Informacije	
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	904593
Datum pregleda	10.2.2022.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	3806082
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	37,10
Vrijednost nekretnine (KN)	446.029,26
Datum ugovora	19.02.2018
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	STARA TREŠNJEVKA ISTOK
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, kao potpisani procjenitelj izdajem slijedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	KVP (m2)
1.	Trešnjevka	4124	stan	37,11
2.	Trešnjevka	4190	stan	37,00
3.	Trešnjevka	4069/1	stan	37,10

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)
1.	27.04.2017.	380.154,45	10.243,99
2.	15.10.2018.	392.691,52	10.613,28
3.	19.02.2018.	446.029,26	12.022,35

3.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

3.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje će se izvršiti korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetog s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupoprodaje	Jed. Cijena (kn/m2)	DZS			c1 (kn/m2)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	27.04.2017.	10.243,99	102,69	152,55	1,486	15.217,85	1,3
2.	15.10.2018.	10.613,28	119,82	152,55	1,273	13.512,41	-10,1
3.	19.02.2018.	12.022,35	112,19	152,55	1,360	16.347,36	8,8
Prosječna vrijednost:						15.025,87	

3.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje će se izvršiti korištenjem parametara propisanih Pravilnikom u Prilozima 5 do 7.

- a. Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a * k_k + b * k_o + c * k_{gps} + d * k_{uo} + e * k_{sks}$$

k_k koeficijent katnosti stana

k_o koeficijent orijentacije stana

k_{gps} koeficijent geografskog položaja (dnevnog boravka)

k_{uo} koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

k_{sks} koeficijent utjecaja stambenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanica, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

pri čemu postotci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p iznose:

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

Sobzirom da prema raspoloživim parametrima poredbenih i predmetne nekretnine ne mogu izdvojiti neka posebna ili značajna obilježja, K_p se izračunava korištenjem preporučenog izraza u Prilogu 5 Pravilnika, kao što slijedi:

$$K_p = 0,28 * k_k + 0,09 * k_o + 0,22 * k_{gps} + 0,27 * k_{uo} + 0,14 * k_{sks}$$

Red.br.	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}	K_p
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	

PREDMETNI STAN:

0,92	0,92	1	0,92	1	
0,2576	0,0828	0,22	0,2484	0,14	0,9488

POREDBENE NEKRETNINE:

1.	1,08	1,08	1,08	1,08	1	1,0688
2.	1,08	1,08	1,08	1,08	1	1,0688
3.	1,08	1,08	1,08	1,08	1	1,0688

Napomena:

Dio parametara poredbenih nekretnina potreban za izračun koeficijenata povoljnosti nije iskazan u pribavljenim podacima iz registra eNekretnine, niti ih je moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje značajno nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenih razloga kao procjenitelj usvajam prosječnu vrijednost tih parametara, kako za poredbene nekretnine, tako i za predmetnu nekretninu.

b. Utjecaj buke na vrijednost nekretnine

Budući da su lokacija i prirodno okruženje predmetne i poredbenih nekretnina istovjetne, a temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, usvajam kao procjenitelj utjecaj buke identičan za sve nekretnine:

$$K_b = 0,00$$

c. Utjecaj zagađenja na vrijednost nekretnine

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, nisam identificirao izvore zagađenja zraka koji bi mogli imati poseban utjecaj na tržišnu vrijednost predmetne ili poredbenih nekretnina, pa usvajam kao procjenitelj utjecaj zagađenja zraka identičan za sve nekretnine:

$$K_{zz} = 0,00$$

d. Interkvalitativno izjednačenje

Izjednačenje prosječne cijene stana za poredbene nekretnine izračunava se prema formuli:

$$c_2 = c_1 / K_{\text{ukupno}}$$

Red.br.	c1 (kn/m2)	K _p	K _b	K _{zz}	K _{ukupno}	c2 (kn/m2)
1.	15.217,85	1,0688	0,00	0,00	1,0688	14.238,25
2.	13.512,41	1,0688	0,00	0,00	1,0688	12.642,60
3.	16.347,36	1,0688	0,00	0,00	1,0688	15.295,06

PROSJEČNA CIJENA STANA:

14.058,64 kn/m2

3.2.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja se odnose na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

Red.br.	c 2 (kn/m2)	+/- avg (%)
1.	14.238,25	1,3 %
2.	12.642,60	-10,1 %
3.	15.295,06	8,8 %
14.058,64		kn/m2

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena. Sukladno navedenom, utvrđujem da izjednačena prosječna cijena stana iznosi:

$$c = 14.058,64 \text{ kn/m2 KVP} = 1.868,00 \text{ EUR/m2 KVP}$$

3.2.3. Tržišna vrijednost predmetne nekretnine

Izračun korekcijskog koeficijenta za predmetni stan:

K p	K b	K zz	K ukupno
0,9488	0,00	0,00	0,9488

3.2.3.1. Jedinična cijena predmetnog stana

$$c_{\text{STAN}} = K * c$$

pri čemu je:

K ukupni korekcijski koeficijent
c izjednačena prosječna cijena stana

Jedinična cijena predmetnog stana iznosi:

c STAN	=	0,9488	*	14.058,64	=	13.338,83 kn
---------------	----------	---------------	----------	------------------	----------	---------------------

c STAN	=	13.338,83	kn/m2 KVP	=	1.772,36	EUR/m2 KVP
---------------	----------	------------------	------------------	----------	-----------------	-------------------

**3.2.3.2. UMANJENJE CIJENE STANA ZBOG SMANJENE IZGRAĐENOSTI
PREDMETNOG STANA:**

koeficijent izgrađenosti (Kizg) = 0,56

IZRAČUN CIJENE STANA SMANJENE IZGRAĐENOSTI:

c STAN	=	13.338,83	*	0,56	=	7.469,75 kn/m2
---------------	----------	------------------	----------	-------------	----------	-----------------------

3.2.3.3. Tržišna vrijednost predmetnog stana

Tv = c STAN * KVP

pri čemu je:

KVP korisna vrijednost površine stana

c STAN jedinična cijena predmetnog stana

Tržišna vrijednost predmetnog stana iznosi:

Tv	=	7.469,75	*	36,93	=	275.857,74 kn
-----------	----------	-----------------	----------	--------------	----------	----------------------

Tv =	275.857,74 kn	=	36.653,78	EUR
-------------	----------------------	----------	------------------	------------

4. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

4.1. Predmet procjene

Nekretnina: JEDNOSOBNI STAN U VISOKOM PRIZEMLJU
Na lokaciji: Zagreb, Dužice 14
k.o. Grad Zagreb
z.k.ul. 4180
suvl.dio: 8

4.2. Vlasnik

MRKŠA NENAD , ŠVICARSKA, 8044 ZOLLIKON, ERLLENWEG 004
MRKŠA DAVOR, OIB: 13996186690, DUŽICE 14, 10000 ZAGREB

4.3. Površine

	NGP (m2)	KVP (m2)
Stan B1 u visokom prizemlju	36,93	36,93
Ukupno:	36,93	36,93

4.4. Tržišna vrijednost nekretnine

Suvlasnički dio	Tržišna vrijednost	
8. SUVLASNIČKI DIO: 58/1000	275.857,74 kn	36.653,78 EUR
Sveukupno:	275.857,74 kn	36.653,78 EUR

4.5. Jedinična cijena nekretnine

Suvlasnički dio	kn/m2 KVP	EUR/m2 KVP
8. SUVLASNIČKI DIO: 58/1000	7.469,75 kn	992,52 EUR

Tečaj
HNB: 1 EUR = 7,526037 kn

Izradio:
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
Boris Županić, dipl.ing.arh.



5. PRILOZI

5.1. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 08.02.2022. 23:00

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 4180

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27439/2020

VIŠE ZK TIJELA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	4732/1	DVORIŠTE, DUŽICE			308	
		UKUPNO:			308	
II						
Kuća pop. br. 3654 u Dužicama br. 14						
III						
Kuća br. 14/a, tlocrtne površine 63 čm sagrađena na dijelu kčbr. 4732/1						

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	
	ZK tijelo II - 1. Suvlasnički dio: 1/2 MRKŠA NENAD, ŠVICARSKA, 8044 ZOLLIKON, ERLLENWEG 004	
	ZK tijelo II - 2. Suvlasnički dio: 1/2 MRKŠA DAVOR, OIB: 13996186690, DUŽICE 14, 10000 ZAGREB	
2.4	Zaprimljeno 26.08.2020.g. pod brojem Z-27439/2020	VIDI C-3.1, OVRHA
	ZK tijelo III - 1. Suvlasnički dio: 1/2 DEDIĆ RUŽICA, GRIZANSKA BR. 50	
	ZK tijelo III - 2. Suvlasnički dio: 1/2 ŠOŠTARIĆ ALMICA, PAPUČKA BR. 3, ZAGREB	

5.2. RJEŠENJE O IZVEDENIM STANJU



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET
Odjel za prostorno uređenje
Središnji odsjek za prostorno uređenje
Trg Stjepana Radića 1, Zagreb

KLASA: UP/I-350-05/19-007/387
URBROJ: 251-13-21-1/009-20-15
Zagreb, 05.10.2020.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje, na temelju čl. 8. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12, 143/13 i 65/17) po zahtjevu kojeg su podnijeli **NENAD STRUKAN (OIB: 54104513077), ZAGREB, MIRAMARSKA CESTA 32; JURICA ČULAR (OIB: 05345277871), ZAGREB, ULICA ČIRE TRUHELKE 49; ZOLTAN BOROŠ (OIB: 74251779866), ZAGREB, LIVANJSKA ULICA 11; ROMAN ČURČIĆ (OIB: 41799581142), ZAGREB, ULICA DOMINIKA MANDIĆA 26; SANI LJUBUNČIĆ (OIB: 11207210782), ZAGREB, KORDUNSKA ULICA 3, svi zastupani po „KUL GEO“ d.o.o. za geodetske poslove i savjetovanje (OIB: 48721394904), ZAGREB, SELSKA CESTA 62, donosi;**

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

I Ozakonjuje se nezakonito izgrađena stambeno-poslovna zgrada, izgrađena protivno aktu kojim se odobrava gradnja, na k.č.br. 4500 k.o. Trešnjevka u Zagrebu, Dužice 14, sljedećih prostornih pokazatelja:

- namjena za koju se zgrada koristi: stambeno-poslovna zgrada sa jednim poslovnim prostorom u prizemlju i osam stambenih jedinica;
- stupanj dovršenosti zgrade, odnosno radova: završena zgrada
- podaci o zgradi s obzirom na smještaj na katastarskoj čestici: ugrađena zgrada smještena na k.č.br. 4500 k.o. Trešnjevka
- skupina zgrada prema zahtjevnosti: zahtjevna zgrada;
- vanjska veličina zgrade: tlocrtni gabarit vidljiv je u grafičkom dijelu Arhitektonske snimke izvedenog stanja
- visina zgrade u metrima: visina do sljemena od kote uređenog terena iznosi cca 17,23 m;
- broj i vrsta etaža: zgrada ima Po + 4 nadzemne etaže: Po+P+3+potk
- oblik krova: dvostrešni krov sa mansardnom kućicom na zapadnom pročelju

a u svemu kao u Arhitektonskoj snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade broj projekta: 26/19 iz studenog 2019. godine, izrađenoj po ovlaštenoj arhitektici Željki Tomašić, dipl.ing.arh. (br.

stranica 1 / 5

ovl. A 3286) iz tvrtke „INTER BLOK“ d.o.o. iz Zagreba, Radnička cesta 1A, te Geodetskoj snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, oznaka 67/2019 od 22.07.2019. godine, koju je izradio ovlašten inženjer geodezije Jozo Nikolić, dipl.ing.geod. (GEO 344) iz tvrtke „KUL GEO“ d.o.o. iz Zagreba, Selska cesta 62, koji čine sastavni dio ovog rješenja što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovog Ureda.

II Utvrđuje se izjavom ovlaštenog inženjera građevinarstva broj T.D.: 111/2019-IMS iz studenog 2019. godine, koju je izradio ovlašten inženjer građevinarstva Ante Krapljanov, struč.spec.ing.aedif. (G 5188) iz tvrtke „STRUCTURING“ d.o.o., Tribunj, Put Sovlja 22, da nezakonito izgrađena zgrada, izgrađena protivno aktu kojim se odobrava gradnja, ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena tj. prema važećim propisima.

III Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu osim bitnih zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, sigurnosti u korištenju i zaštite od požara, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

IV Ovo rješenje nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju se donosi i zemljište na kojem je zgrada izgrađena.

V Zgrada, odnosno dio zgrade iz stavka 1. ovog članka za koju se donosi ovo rješenje može se sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati, priključiti na komunalne vodne građevine, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu, za obavljanje djelatnosti u istoj može se izdati rješenje prema posebnom zakonu te se prema posebnom zakonu može izdati potvrda da njezin posebni dio predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu.

VI Po pravomoćnosti ovog rješenja, za zgradu iz toč. I ove izreke, može se podnijeti zahtjev za utvrđivanje građevne čestice, ukoliko građevna čestica nije utvrđena.

VII Podnositelji zahtjeva: NENAD STRUKAN (OIB: 54104513077), ZAGREB, MIRAMARSKA CESTA 32; JURICA ČULAR (OIB: 05345277871), ZAGREB, ULICA ČIRE TRUHELKE 49; ZOLTAN BOROŠ (OIB: 74251779866), ZAGREB, LIVANJSKA ULICA 11; ROMAN ČURČIĆ (OIB: 41799581142), ZAGREB, ULICA DOMINIKA MANDIĆA 26; SANI LJUBUNČIĆ (OIB: 11207210782), ZAGREB, KORDUNSKA ULICA 3, dužni su po izvršnosti ovog rješenja, za predmetnu stambeno-poslovnu zgradu platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu sa posebnim propisima,

O b r a z l o ž e n j e

Podnositelji zahtjeva: NENAD STRUKAN (OIB: 54104513077), ZAGREB, MIRAMARSKA CESTA 32; JURICA ČULAR (OIB: 05345277871), ZAGREB, ULICA ČIRE TRUHELKE 49; ZOLTAN BOROŠ (OIB: 74251779866), ZAGREB, LIVANJSKA ULICA 11; ROMAN ČURČIĆ (OIB: 41799581142), ZAGREB, ULICA DOMINIKA MANDIĆA 26; SANI LJUBUNČIĆ (OIB: 11207210782), ZAGREB, KORDUNSKA ULICA 3, svi zastupani po „KUL GEO“ d.o.o. za geodetske poslove i savjetovanje (OIB: 48721394904), ZAGREB, SELSKA CESTA 62, podnijeli su (putem pošte) dana 2.7.2018. godine, zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu stambeno-poslovnu zgradu u Zagrebu, Dužice 14 na k.č.br. 4500 k.o. Trešnjevka. Zahtjev je podnesen pri Zagrebačkoj županiji, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Sv. Nedjelja.

stranica 2 / 5

Dana 13.11.2019. godine ovaj Gradski ured zaprimio je zahtjev od Zagrebačke županije, Klasa: UP/I-361-06/18-02/407, Ur.broj:238/1-18-06/9-19-7 od 20.08.2019. godine, koji je sukladno odredbi čl.18. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09) dostavio spis na nadležno postupanje, budući je prema odredbi čl.45. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09) propisano da do donošenja prvostupanjske odluke o upravnoj stvari stranka može izmijeniti svoj zahtjev ili podnijeti drugi, ako se ti zahtjevi u bitnim pretpostavkama temelje na istom činjeničnom stanju.

Zahtjev je osnovan.

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

Predlagatelji su uz predmetni zahtjev, odnosno u tijeku ovog upravnog postupka, priložili isprave i dokumentaciju propisanu odredbom čl. 11. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama:

- tri primjerka **Arhitektonske snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade** broj projekta: 26/19 iz studenog 2019. godine, izrađene po ovlaštenoj arhitektici Željki Tomašić, dipl.ing.arh. (br. ovl. A 3286) iz tvrtke „INTER BLOK“ d.o.o. iz Zagreba, Radnička cesta 1A,
- tri primjerka **Geodetske snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade**, oznaka 67/2019 od 22.07.2019. godine, koju je izradio ovlašten inženjer geodezije Jozo Nikolić, dipl.ing.geod. (GEO 344) iz tvrtke „KUL GEO“ d.o.o. iz Zagreba, Selska cesta 62,
- **Izjavu ovlaštenog inženjera građevinarstva** broj T.D.: 111/2019-IMS iz studenog 2019. godine, koju je izradio ovlašten inženjer građevinarstva Ante Krapljanov, struč.spec.ing.aedif. (G 5188) iz tvrtke „STRUCTURING“ d.o.o., Tribunj, Put Sovlja 22,
- Građevnu dozvolu Klasa:UP/I-361-03/96-01/54 Ur.broj:251-05-19-96-9-ZP/AĐ od 10.07.1996. godine, od koje je u tijeku gradnje odstupljeno.

Prema dostavljenoj dokumentaciji predmetna stambeno-poslovna zgrada predstavlja u smislu čl. 2. st. 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, nezakonito izgrađenu zgradu jer je izgrađena protivno aktu kojim se odobrava gradnja do okončanja aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21. lipnja 2011. godine.

U tijeku izgradnje odstupljeno je od izdane građevinske dozvole, gdje je zgrada izgrađena u većim gabaritima i različitim namjena.

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

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske od 21. lipnja 2011. godine (DOF5/2011), utvrđeno je da je predmetna stambeno-poslovna zgrada evidentirana na temelju aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21. lipnja 2011., te je suglasno odredbi čl. 16. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, napravljen njegov ispis koji zajedno sa službenom bilješkom prileži spisu predmeta.

Uvidom u važeću prostorno plansku dokumentaciju, kao prostornim planom koji važi na dan donošenja rješenja o izvedenom stanju utvrđeno je da se prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba (Sl.gl.16/07, 08/09, 7/13 i 9/16) predmetna stambeno-poslovna

zgrada nalazi: • prema kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena prostora", u površinama mješovite-pretežito stambene namjene (oznaka M1), a • prema kartografskom prikazu 4. "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – 4a Urbana pravila", na području urbanog pravila - "Uređenje i urbana obnova prostora niske gradnje (oznaka 2.7.), u iznimci urbanog pravila - te da se primjenjuju odredbe članka 74. navedene Odluke. Predmetna zgrada je protivna čl. 74. Odluke o donošenju GUP-a grada Zagreba u odnosu na broj max. dozvoljenih etaža: izveden je veći broj etaža, jer je izvedena visina od četiri nadzemne etaže P+1K+2K+3K sa galerijom, a max. dopušteno je ne više od četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat.

Međutim, njeno ozakonjenje je omogućeno odredbom čl. 5. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, kojom je propisano da se na nezakonito izgrađenoj zgradi može protivno prostornom planu, ozakoniti najviše dvije etaže od kojih je zadnja potkrovlje, osim ako odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave nije određen veći broj etaža. Temeljem Odluke o broju etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi (Sl.gl. 14/12) na nezakonito izgrađenoj zgradi može se, protivno prostornom planu, ozakoniti najviše tri (3) etaže od kojih je treća etaža potkrovlje, ako se takva zgrada nalazi unutar i izvan građevinskog područja.

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

Temeljem odredbe čl. 25. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, plaćena je naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru prema Rješenju ovog Ureda, Klasa: UP/I-363-02/20-019/799, Ur.broj: 251-13-32-1/005-20-2-MM od 22.07.2020. godine.

Nadalje, temeljem odredbe čl. 17. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, poziv za uvid u spis radi izjašnjenja na dan 17.07.2020. godine dostavljen je strankama javnom objavom na oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela na čijem se području nalazi predmetna zgrada, a radi upoznavanja s predloženim zahvatom u prostoru, te očitovanja na isti. Time je zainteresiranim strankama pružena mogućnost izjašnjenja o svim bitnim činjenicama i okolnostima za donošenje rješenja sukladno čl.8. i čl.143. st.2. Zakona o općem upravnom postupku (NN br.53/91 i 103/96). Na poziv nije bilo odaziva u propisanom roku, niti do donošenja rješenja.

Slijedom naprijed provedenog postupka i utvrđenja da su ispunjeni osnovni uvjeti za ozakonjenje zgrade propisani čl. 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, da su zahtjevu priloženi svi propisani dokumenti, da je arhitektonska snimka izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem, te da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, a sve kako je to propisano odredbom čl. 18. istog Zakona, donesena je odluka kao u toč. I izreke.

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

Utvrđenja iz toč. V izreke temelji se na odredbi čl. 33. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Utvrđenje iz toč. VI izreke temelji se na odredbama čl. 20. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

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

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ovom nadležnom upravnom tijelu, uz upravnu pristojbu od 50 kn po T.br. 3. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/03, 17/04, 141/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13 i 80/13.

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

Upravna savjetnica za prostorno uređenje

Sanda Radočaj, dipl.ing.arh.

Dostaviti:

1. KUL GEO d.o.o., ZAGREB, SELSKA CESTA 62
(po punomoći za podnositelje: NENAD STRUKAN, ZAGREB, MIRAMARSKA CESTA 32; JURICA ČULAR, ZAGREB, ULICA ČIRE TRUHELKE 49; ZOLTAN BOROŠ, ZAGREB, LIVANJSKA ULICA 11; ROMAN ČURČIĆ, ZAGREB, ULICA DOMINIKA MANDIĆA 26; SANI LJUBUNČIĆ, ZAGREB, KORDUNSKA ULICA 3)
2. oglasna ploča (za stranke koje se nisu odazvale pozivu radi izjašnjenja)
Zagreb, Avenija Dubrovnik 15
3. pismohrana

na znanje:

4. Državni inspektorat, Građevinska inspekcija,
Zagreb, Šubićeva 29 (po izvršnosti)

5.3. POTVRDA



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

Odjel za graditeljstvo
Središnji odsjek za graditeljstvo

Klasa: 361-08/09-03/502
Urbroj: 251-13-22/112-09-2
Zagreb, 30.12.2009.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, na temelju članka 73. stavka 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01 i 79/06) rješavajući po zahtjevu Mrkša Zlatka iz Zagreba, Dužice br. 14, izdaje

POTVRDU

Potvrđuje se da stanovi, poslovni prostori i garaže koji se nalaze na k.č.br. 4500 k.o. Trešnjevka u uličnom objektu Dužice br. 14 i dvorišnom objektu Dužice br. 14a, prikazani elaboratom etažiranja posebnih dijelova zgrada (TD br. 043/09 od 10/09) izrađenim po stalnom sudskom vještaku za arhitekturu Branku Jegeru, dia. iz Zagreba, Zajčeva br. 9 od 12/2009. popisani i opisani kako slijedi:

1. 42/1000 dijela nekretnine u AI (jedan) z.k.č.br. 4732/1 k.o. Grad Zagreb, kuća i dvorišna kuća u Zagrebu, Dužice 14, 14-A i dvorište s ukupno 347 m², povezano s vlasništvom dvojne garaže i spremišta u podrumu dvokatne kuće s podrumom i potkrovljem, Zagreb, Dužice 14, oznake G1, G2, S, koji se sastoje od dvojne garaže i spremište površine 37,89 m², ukupne netto korisne površine (NKP) 28,42 m², u nacrtima označeno plavom i žutom bojom, za korist Nenad Mrkša ½ i Zlatko Mrkša ½.
2. 16/1000 dijela nekretnine u AI (jedan) z.k.č.br. 4732/1 k.o. Grad Zagreb, kuća i dvorišna kuća u Zagrebu, Dužice 14, 14-A i dvorište s ukupno 347 m², povezano s vlasništvom garaže u podrumu dvokatne kuće s podrumom i potkrovljem, Zagreb, Dužice 14, oznake G3, koji se sastoje od garaže površine 19,92 m², ukupne netto korisne površine (NKP) 11,19 m², u nacrtu označeno plavom bojom, za korist Nenad Mrkša ½ i Zlatko Mrkša ½.
3. 10/1000 dijela nekretnine u AI (jedan) z.k.č.br. 4732/1 k.o. Grad Zagreb, kuća i dvorišna kuća u Zagrebu, Dužice 14, 14-A i dvorište s ukupno 347 m², povezano s vlasništvom garaže u podrumu dvokatne kuće s podrumom i potkrovljem, Zagreb, Dužice 14, oznake G4, koji se sastoje od garaže površine 9,53 m², ukupne netto korisne površine (NKP) 7,15 m², u nacrtu označeno plavom bojom, za korist Nenad Mrkša ½ i Zlatko Mrkša ½.

4. 16/1000 dijela nekretnine u AI (jedan) z.k.č.br. 4732/I k.o. Grad Zagreb, kuća i dvorišna kuća u Zagrebu, Dužice 14, 14-A i dvorište s ukupno 347 m², povezano s vlasništvom garaže u podrumu dvokatne kuće s podrumom i potkrovljem, Zagreb, Dužice 14, oznake G5, koji se sastoje od garaže površine 14,67 m², ukupne netto korisne površine (NKP) 11,00 m², u nacrtu označeno plavom bojom, za korist Nenad Mrkša ½ i Zlatko Mrkša ½.
5. 90/1000 dijela nekretnine u AI (jedan) z.k.č.br. 4732/I k.o. Grad Zagreb, kuća i dvorišna kuća u Zagrebu, Dužice 14, 14-A i dvorište s ukupno 347 m², povezano s vlasništvom dvosobnog stana u prizemlju dvokatne kuće, Zagreb, Dužice 14-A, oznake A, koji se sastoji od ulaza, blagavaone, kuhinje, izbe, dvije sobe i terase, površine 98,98 m², ukupne netto korisne površine (NKP) 62,45 m², u nacrtu označeno žutom bojom, za korist Ružica Dedić ½ i Almica Šošarić ½.
6. 88/1000 dijela nekretnine u AI (jedan) z.k.č.br. 4732/I k.o. Grad Zagreb, kuća i dvorišna kuća u Zagrebu, Dužice 14, 14-A i dvorište s ukupno 347 m², povezano s vlasništvom trosobnog stana u prizemlju dvokatne kuće s podrumom i potkrovljem, Zagreb, Dužice 14, oznake B, koji se sastoji od trijema, hodnika, blagavaonice, kuhinje, dvije sobe i kupaonice, površine 61,09 m², ukupne netto korisne površine (NKP) 60,67 m², u nacrtu označeno plavom bojom, za korist Nenad Mrkša ½ i Zlatko Mrkša ½.
7. 22/1000 dijela nekretnine u AI (jedan) z.k.č.br. 4732/I k.o. Grad Zagreb, kuća i dvorišna kuća u Zagrebu, Dužice 14, 14-A i dvorište s ukupno 347 m², povezano s vlasništvom poslovnog prostora u prizemlju dvokatne kuće s podrumom i potkrovljem, Zagreb, Dužice 14, oznake P, koji se sastoji od poslovnog prostora i wc-a, površine 15,01 m², ukupne netto korisne površine (NKP) 15,01 m², u nacrtu označeno plavom i zelenom bojom, za korist Nenad Mrkša ½ i Zlatko Mrkša ½.
8. 58/1000 dijela nekretnine u AI (jedan) z.k.č.br. 4732/I k.o. Grad Zagreb, kuća i dvorišna kuća u Zagrebu, Dužice 14, 14-A i dvorište s ukupno 347 m², povezano s vlasništvom jednosobnog stana u prizemlju dvokatne kuće s podrumom i potkrovljem, Zagreb, Dužice 14, oznake B1, koji se sastoji od sobe s kuhinjom i kupaonice, površine 39,82 m², ukupne netto korisne površine (NKP) 39,82 m², u nacrtu označeno plavom i narandastom bojom, za korist Nenad Mrkša ½ i Zlatko Mrkša ½.
9. 137/1000 dijela nekretnine u AI (jedan) z.k.č.br. 4732/I k.o. Grad Zagreb, kuća i dvorišna kuća u Zagrebu, Dužice 14, 14-A i dvorište s ukupno 347 m², povezano s vlasništvom četverosobnog stana na I. katu dvokatne kuće s podrumom i potkrovljem, Zagreb, Dužice 14, oznake C, koji se sastoji od ulaza, wc-a, kupaonice, dnevnog boravka, tri sobe, kuhinje, izbe, hodnika i lode, površine 95,26 m², ukupne netto korisne površine (NKP) 94,30 m², u nacrtu označeno plavom bojom, za korist Nenad Mrkša ½ i Zlatko Mrkša ½.
10. 51/1000 dijela nekretnine u AI (jedan) z.k.č.br. 4732/I k.o. Grad Zagreb, kuća i dvorišna kuća u Zagrebu, Dužice 14, 14-A i dvorište s ukupno 347 m², povezano s vlasništvom četverosobnog stana na I. katu dvokatne kuće s podrumom i potkrovljem, Zagreb, Dužice 14, oznake D, koji se sastoji od ulaza, kupaonice, hodnika, dnevnog boravka i kuhinje, površine 35,11 m², ukupne netto korisne površine (NKP) 35,11 m², u nacrtu označeno plavom bojom i crvenom bojom, za korist Nenad Mrkša ½ i Zlatko Mrkša ½.
11. 118/1000 dijela nekretnine u AI (jedan) z.k.č.br. 4732/I k.o. Grad Zagreb, kuća i dvorišna kuća u Zagrebu, Dužice 14, 14-A i dvorište s ukupno 347 m², povezano s vlasništvom trosobnog dvoetažnog stana na II. katu i potkrovlju dvokatne kuće s podrumom i potkrovljem, Zagreb, Dužice 14, oznake E, koji se sastoji od hodnika,

- kupaonice, izbe, kuhinje, dnevnog boravka, dvije sobe i lođe, površine 82,64 m², ukupne netto korisne površine (NKP) 81,79 m², u nacrtu označeno plavom i crvenom bojom, za korist Nenad Mrkša ½ i Zlatko Mrkša ½.
12. 86/1000 dijela nekretnine u AI (jedan) z.k.č.br. 4732/I k.o. Grad Zagreb, kuća i dvorišna kuća u Zagrebu, Dužice 14, 14-A i dvorište s ukupno 347 m², povezano s vlasništvom dvosobnog stana na II. katu dvokatne kuće s podrumom i potkrovljem, Zagreb, Dužice 14, oznake F, koji se sastoji od ulaza, kupaonice, dnevnog boravka s kuhinjom i sobe, površine 59,09 m², ukupne netto korisne površine (NKP) 59,09 m², u nacrtu označeno plavom bojom, za korist Nenad Mrkša ½ i Zlatko Mrkša ½.
13. 72/1000 dijela nekretnine u AI (jedan) z.k.č.br. 4732/I k.o. Grad Zagreb, kuća i dvorišna kuća u Zagrebu, Dužice 14, 14-A i dvorište s ukupno 347 m², povezano s vlasništvom dvosobnog stana u potkrovlju dvokatne kuće s podrumom i potkrovljem, Zagreb, Dužice 14, oznake G, koji se sastoji od ulaza, kupaonice, dnevnog boravka s kuhinjom i sobe, površine 49,87 m², ukupne netto korisne površine (NKP) 49,87 m², u nacrtu označeno plavom bojom, za korist Nenad Mrkša ½ i Zlatko Mrkša ½.
14. 194/1000 dijela nekretnine u AI (jedan) z.k.č.br. 4732/I k.o. Grad Zagreb, kuća i dvorišna kuća u Zagrebu, Dužice 14, 14-A i dvorište s ukupno 347 m², povezano s vlasništvom četverosobnog dvoetažnog stana u potkrovlju i galeriji dvokatne kuće s podrumom i potkrovljem, Zagreb, Dužice 14, oznake H, koji se sastoji od ulaza, wc-a, dnevnog boravka s kuhinjom, lođe, tri sobe, stepenica u galeriju, wc-a i kupaonice, površine 134,29 m², ukupne netto korisne površine (NKP) 133,44 m², u nacrtu označeno plavom i narandastom crtkanom bojom, za korist Nenad Mrkša ½ i Zlatko Mrkša ½,

svaki za sebe čini samostalnu uporabu cjelinu, a kako je to prikazano u grafičkom dijelu elaborata etažiranja ovjerenog uz ovu potvrdu.

Za predmetnu uličnu stambeno-poslovnu građevinu izdana je građevinska dozvola Klasa: UP/I-361-03/96-01/54, Urbroj: 251-19-96-9-ZP/AID od 10.07.1996. te Uvjerjenje za uporabu građevine Klasa: 361-05/09-04/350, Urbroj: 251-05-22/112-09-2 od 12.09.2009.

Uvidajem na licu mjesta utvrđeno je da je predmetna građevina izvedena u skladu s projektnom dokumentacijom koja je sastavni dio citirane građevinske dozvole.

Potvrđuje se da su gore navedeni posebni dijelovi izgrađeni u skladu s odobrenjem nadležnog tijela koje je izdalo građevinsku dozvolu i uvjerjenje za uporabu građevine.

Pristojba na ovu potvrdu po Tar.br. 1. i 4. Tarife upravnih pristojbi (Narodne novine broj: 8/96, 77/96 i 110/04), u iznosu od 40,00 kn biljega, nalijepljena je na podnesku i poništena.

P.O. PROČELNIKA
SAMOSTALNI UPRAVNI REFERENT
ZA GRADITELJSTVO

Ivo Medić, inž.grad.

5.4.GRAĐEVINSKA DOZVOLA



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA GRADITELJSTVO
KOMUNALNE I STAMBENE POSLOVE,
PROMET I VEZE
Odjel za prostorno uređenje, zaštitu
čovjekova okoliša i graditeljstvo
PODRUČNI URED TREŠNJEVKA

KLASA: UP/I-361-03/96-01/54
UR.BROJ: 251-05-19-96-9-ZP/A8
Zagreb, 10.07.1996.



Gradski ured za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Područni ured Trešnjevka, na temelju članka 30. stavak 1. Zakona o građenju (Narodne novine br. 77/92, 82/92, 26/93 i 33/95.) povodom zahtjeva Zlatka Mrkše iz Zagreba, Dužice 14 za izdavanje građevne dozvole, i z d a j e

GRAĐEVNU DOZVOLU

I. Dozvoljava se Zlatku Mrkšu iz Zagreba, Dužice br. 14 kao investitoru, izgradnja zamjenske stambeno-poslovne građevine na k.č.broj 4500 k.o. Trešnjevka (odgovara z.k.č.broj 4732/1 k.o. Zagreb), koja se nalazi u Zagrebu, Dužice br. 14.

II. Sastavni dio ove građevne dozvole je od ovog ureda ovjeren glavni projekt izrađen po "Svod" d.o.o. Zagreb, Pilatusćak 35 broj: TD 10/95 od lipnja 1995. (odgovorni projektant Mladen Placko, dipl.ing.arh.).

III. Građenje obaviti prema Zakonu o građenju, posebnim zakonima i propisima donesenim na temelju Zakona, hrvatskim normama kao i prema pravilima struke.

IV. Investitor mora građenje povjeriti osobama registriranim za obavljanje te djelatnosti.

V. Investitor je dužan osigurati povremeni stručni nadzor nad građenjem putem pravne osobe registrirane za obavljanje poslova nadzora.

VI. Investitor je dužan ovom Uredu najkasnije na dan početka radova prijaviti početak građenja.

VII. U slučaju prekida radova investitor je dužan poduzeti mjere radi osiguranja građevine i susjednih građevina i površina.

- 2 -

VIII. Za privremeno zauzimanje javno-prometnih površina za potrebe gradilišta, investitor ili izvoditelj dužan je ishoditi posebno odobrenje.

IX. Građenju se može pristupiti kad ova građevna dozvola postane konačna.

X. Ova građevna dozvola prestaje važiti ako se s radovima na građevini ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti građevne dozvole.

XI. Izgrađena građevina ne smije se započeti koristiti bez uporabne dozvole.

O b r a z l o ž e n j e

Zlatko Mrkša iz Zagreba, Dužice 14 dana 18.03.1996. podnio je zahtjev za izdavanje građevne dozvole za građenje stambeno-poslovne građevine, poslovnog prostora - trgovina mješovitom robom i prodavaonica obuće sa pomoćnim prostorima u Zagrebu, Dužice br. 14.

Uz zahtjev i tijekom postupka za izdavanje građevne dozvole priloženo je:

1. Izvadak iz zemljišne knjige broj: 22052/95 od 18.10.1995. (z.k.uložak broj: 4180 k.o. Grad Zagreb) zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Zagrebu.

2. Ovjereni izjave suvlasnika Slobodana Mrkše i Šostarić Almice i Dedić Ružice.

3. Uvjerenje Gradskog zavoda za katastar o formiranju k.č.broj 4500 k.o. Trešnjevka s površinom od 347 m² (prema parcelacionom elaboratu i potvrdi klasa: 350-05/96-05/40 od 05.06.1996.).

4. Glavni projekt u tri primjerka, naveden u točki II izreke.

5. Suglasnosti i potvrda nadležnih tijela na glavni projekt:

- potvrda Ministarstva unutarnjih poslova, Policijska uprava Zagreb, broj: 511-19-37-UP-I-13573/2-1995 EM od 20.11.1995.

- sanitarna suglasnost Gradskog ureda za zdravstvo i socijalnu skrb, Sanitarna inspekcija, klasa: 540-02/95-01/2513 ur.broj: 251-07-03-95-02 od 30.10.1995.

- suglasnost Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Odjel za promet i veze, klasa: UP/I-361-03/95-01/371, ur.broj: 251-05-07/95-2 od 17.11.1995.

- 3 -

6. Drugi prilozi određeni posebnim zakonima:

- konačna elektroenergetska suglasnost javnog poduzeća "Hrvatska elektroprivreda", DP Elektra - Zagreb, Pogon Zagreb, broj: 4/01-26310/95-5819 od 29.10.1995.

- dozvola za uklanjanje građevine ishodena od ovog tijela pod oznakom klasa: UP/I-361-08/95-01/38 ur.broj: 251-05-19-95-5 od 25.08.19965.

- dokaz o izvršenoj uplati troškova pripreme (I rate 13.866,40) uplatnica od 27.06.1996.

- dokaz o uplati KIP-a i KZP-a također I rata u iznosu od 13.101,93 kn od 25.06.1996.

- uplatnica o izvršenoj uplati sredstva za skloniste u iznosu od 6.756,00 kn.

U postupku pozvani susjedi (sjeverni) Mirko Fratrić te južni Lazarusić Katica i Jurić Pero izjavili su na zapisnik da se ne protive predmetnoj izgradnji.

Tijekom postupka utvrđeno je da je glavni projekt izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom klasa: UP/I-350-05/95-01/145 ur.broj: 251-05-19-95-28 MF od 31.07.1996. donijetom od ovog tijela i drugim propisanim uvjetima koje mora ispunjavati građevina.

Pregledom svih priloga utvrđeno je da su ispunjeni uvjeti iz članka 32. stavak 2. Zakona o građenju, te je pozivom na odredbu iz članka 37. stavak 1. riješeno kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove građevne dozvole može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja Zagreb, ulica Republike Austrije 20 u roku od 15 dana od dana primitka ove građevne dozvole.

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom ovom tijelu, a može se izjaviti i na zapisnik, uz pristojbu od 50,00 kune po Tarifnom broju 3. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 8/96.).

Upravna pristojba za ovu građevnu dozvolu po Tarifnom broju 1. i 63. rečenog Zakona, uplaćena je u iznosu od 70,00 kn na zahtjevu i 175,00 kn na uplatnicu.

OBRADILA:


Zdenka Pisarić, dipl. pravnik



POŠTOM PRISTIGLO
UPRAVNI SAVJETNIK - VODITELJ
Marko Babić, dipl.ing.grad.



5.5.UVJERENJE ZA UPORABU GRADEVINE



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET
Odjel za graditeljstvo
Središnji odsjek za graditeljstvo
Klasa: 361-05/09-04/350
Urbroj: 251-05-22/112-09-2
Zagreb, 29.12.2009.


Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, na temelju članka 333. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 76/07), povodom zahtjeva Mrkša Zlatka iz Zagreba, Dužice 14, izdaje

UVJERENJE ZA UPORABU GRADEVINE

1. Utvrđuje se da je na temelju građevinske dozvole Područno ureda Trešnjevka, Klasa: UP/4-361-03/96-01/54, Urbroj: 251-05-19-96-9-ZP/AD od 10.07.1996, na k.č.br. 4500 k.o. Trešnjevka u Ul. Dužice 14 izgrađena stambeno-poslovna građevina BRP 793,34 m2 katnosti Po+P2Pk koja građevina je u pogledu vanjskih gabarita i namjene u skladu s citiranim odobrenjem.

2. Ovo uvjerenje izdaje se nakon što su činjenice iz točke 1. utvrđene na očevidu održanom 10.12.2009. te nakon uvida u potvrdu Ministarstva zaštite okoliša prostornog uređenja i graditeljstva, Odjel inspeksijskog nadzora, Područne jedinice u Zagrebu, Klasa: 362-01/09-12/3850, Urbroj: 531-07-1-3-1/NB-09-2 od 27.11.2009. da u vezi sa predmetnim građevinama nije u tijeku postupak građevinske inspekcije.

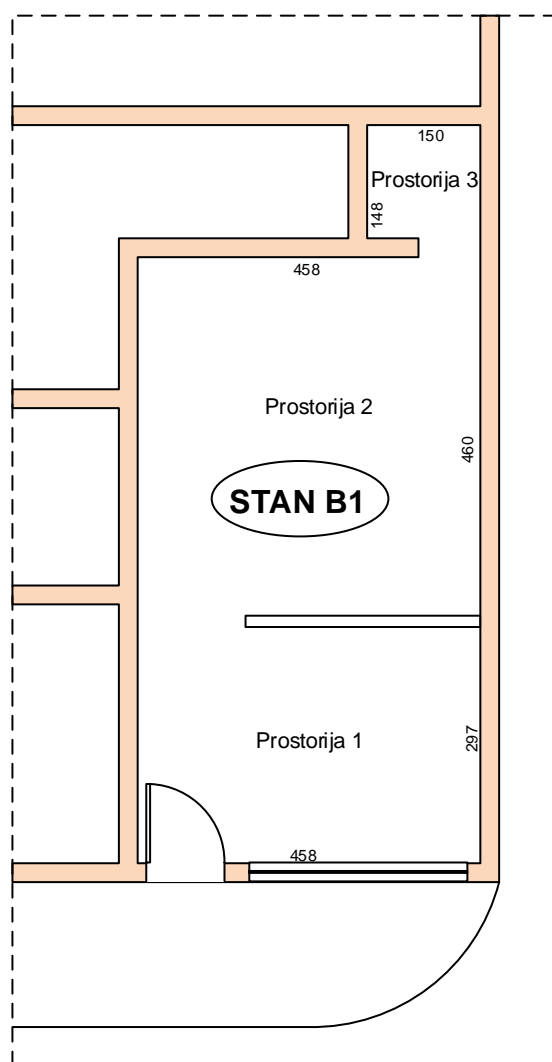
3. Upravna pristojba za izdavanje ovog uvjerenja po Tar. br. 6. točke 5-1 Tarife Zakona o upravnim pristojbama (NN RH br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06 i 117/07) u iznosu od 40,00 kn nalijepljena je na podnesku i propisno poništena, a iznos od 760,00 kn uplaćen je na žiro-račun br. 2360000-1813300007 poziv na broj 21-5860-JMBG gradske i općinske upravne pristojbe u gotovom novcu.

P.O. PROČELNIKA
SAMOSTALNI UPRAVNI REFERENT
ZA GRADITELJSTVO

B. Medić, inž. građ.

Dostaviti:

1. Mrkša Zlatko, Zagreb, Dužice 14
2. Građevinska inspekcija, R. Austrije 20
3. Dokumentacija prostora, ovdje
4. Evidencija, ovdje
5. Arhiva, ovdje

5.6.Tlocrt stana



5.7. Fotodokumentacija

Predmetna stambena zgrada: Zagreb, Dužice 14



Uređenje predmetnog stana







Republika Hrvatska
Županijski sud u
Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-320/2021-4
Varaždin, 15. rujna 2021.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Boris Županić, dipl. ing. arhitekture iz Ivanca, Ak. Mirka Maleza 46a, OIB: 72760946247, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, rješenjem broj 4 Su-449/2017-4 od 26. listopada 2017., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 27. listopada 2021.

Obrazloženje

1. Boris Županić, dipl. ing. arhitekture podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za period od 14.03.2021. do 14.03.2022.).
2. Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.
3. Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom

2

Poslovni broj: 4 Su-320/2021-4

sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje
Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda:

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. Boris Županić, Ivanec, Ak. Mirka Maleza 46 a
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Ivanec
5. u spis