
NARUČITELJ	STANOGRAD stambeno-graditeljska zadruga u stečaju Ilica 109, Zagreb OIB: 48821947982
------------	--

NEKRETNINA	Garaža u podrumu (kota -3,20) Ilica 134, Zagreb
------------	--



PROCJEMBENI ELABORAT

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja

IZRADA	Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina Maja Petrović, dipl.ing.građ.
--------	---

Zagreb, 19.06.2024.

SADRŽAJ ELABORATA

POPIS PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	3
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE	4
IZJAVA O NEPRISTRANOSTI.....	5
OVLAŠTENJE SUDSKOG VJEŠTAKA	6
ZADATAK ELABORATA	7
SAŽETAK PROCJENE	8
PRIKAZ PROSTORNOG POLOŽAJA NEKRETNINE	9
REZULTATI OČEVIDA	10
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	11
Obilježja okolnih nekretnina i lokacije.....	11
Druge odlučne činjenice	11
Osvrt na legalnost nekretnine	11
Kakvoća procjenjivane nekretnine - tehnički podatci procjenjivane nekretnine	12
Iskaz korisnih površina.....	12
Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	13
IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	14
Odabir metode izračuna vrijednosti nekretnine.....	14
Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti nekretnine.....	15
Izračun vrijednosti nekretnine	17
PRILOZI	19
Izvadak iz zemljišne knjige	19
Izvod iz katastarskog plana	20
Rješenje o izvedenom stanju	21

POPIS PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

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

- ▶ Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) – u daljnjem tekstu Zakon,
- ▶ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- ▶ Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- ▶ Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- ▶ Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19),
- ▶ Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- ▶ Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18),
- ▶ Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18), Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)
- ▶ Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- ▶ Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17),
- ▶ Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- ▶ Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- ▶ Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- ▶ Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19),
- ▶ Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- ▶ Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19),
- ▶ Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici hrvatskoj (NN 59/10)
- ▶ Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 87/17)
- ▶ European Valuation Standards (EVS), „blue book“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- ▶ Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- ▶ Važeći građevinski normativi i propisi u RH,
- ▶ Norma HRN ISO 9836:2011.,
- ▶ Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 15/19),
- ▶ Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- ▶ Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15),
- ▶ Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2 / 1.od 20.siječnja 2016., te svako slijedeće novo kvartalno izdanje istog izvora

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

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

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

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

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

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

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

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

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

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživala i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom elaboratu su istiniti i točni. Iako su podaci sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koje su dobavljene od strane drugih, a koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Položajni nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni su dobavljeni od strane naručitelja.

Za ovaj elaborat nisu naručene niti su u svezi s njim napravljene nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavila sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim elaboratom.

Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Sve datoteke, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja mog zadatka biti će moja imovina.

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

Ovim putem izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat izrađen stručno, neovisno i nepristrano i u skladu sa propisima i pravilima struke.

Ne postoje nikakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa vezan uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmet procjene ovog elaborata.

OVLAŠTENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-1256/2021
Zagreb, 20. rujna 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Maje Petrović, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Maja Petrović (OIB 63182782749), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Rapska 46 b, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Maja Petrović, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave

Vjeran Blazeković



O tome obavijest:

1. Maja Petrović
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

ZADATAK ELABORATA

Na temelju zahtjeva naručitelja zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Predmet procjene je:

- garaža br. 5 oznake G-5 u u podrumu (kota - 3,20) površine 13,18 čm na adresi Ilica 134 u Zagrebu.

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je na temelju pregleda nekretnine i podataka dobivenih od naručitelja.

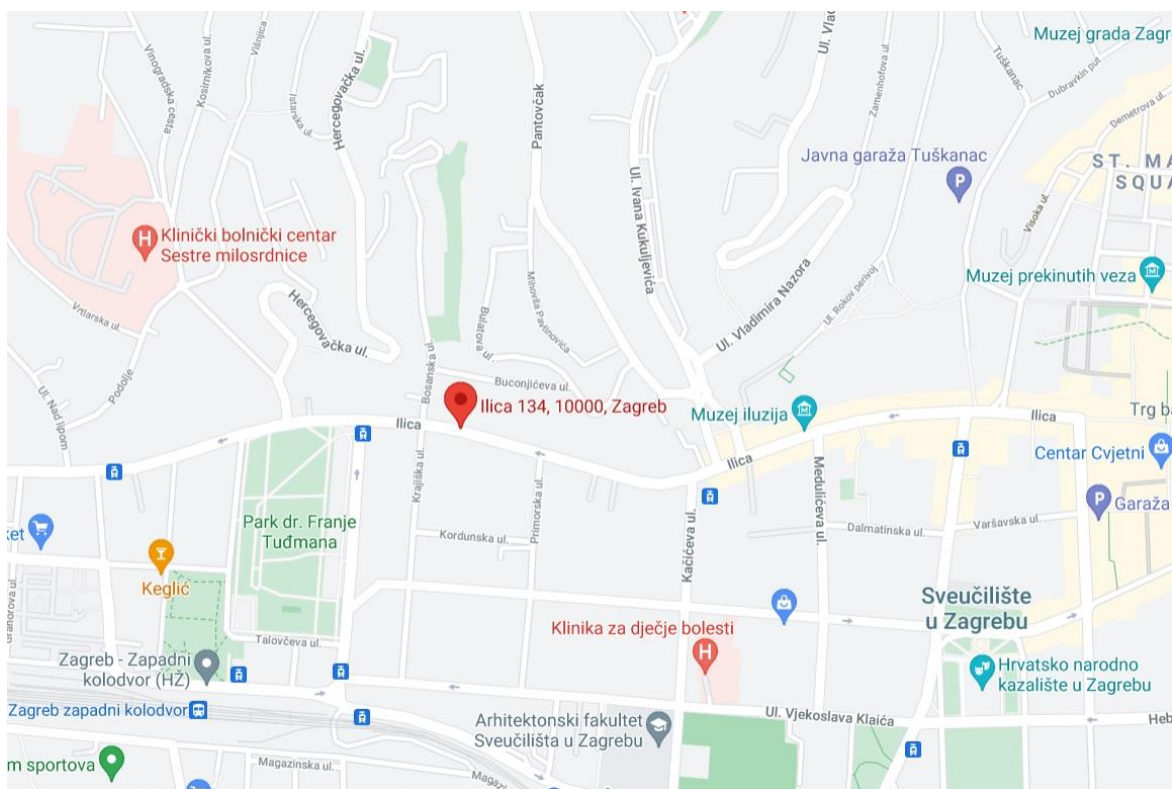
SAŽETAK PROCJENE

NEKRETNINA:	garaža u podrumu			
NARUČITELJ:	STANOGRAD stambeno-graditeljska zadruga u stečaju			
IDENTIFIKACIJA:				
zemljišnoknjižni odjel:	Zagreb			
katastarska općina:	Grad Zagreb			
zk. uložak:	12916			
posebni izvadak:	5 (E-5)			
zkč.br.:	478/3			
identifikacija u katastru:	k.č.br. 3760/2, k.o. Črnomerec			
vlasnik:	prema zk izvatku u prilogu			
ADRESA NEKRENINE:				
Županija:	Grad Zagreb			
Grad / Naselje:	Zagreb			
Ulica i kbr.:	Ilica 134			
OPIS NEKRETNINE				
Tip nekretnine:	garaža			
Obračunska površina prostora:	13,18	m ²	Zemljište:	- m ²
Kat/etaže:	Po (-2) / -2 + Pr + 4 + Pk			
Opće stanje:	dobro			
Datum kakvoće/očevida:	19.6.2024.			
Datum vrednovanja:	19.6.2024.			
Predočena dokumentacija:	izvadak iz zemljišne knjige			
Tereti i zabilježbe:	nema			
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:				
28.900 €				

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

Izrada: Maja Petrović, dipl.ing.građ.
Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjene nekretnina

PRIKAZ PROSTORNOG POLOŽAJA NEKRETNINE



Izvor: <https://maps.google.com/> tip prikaza: karta



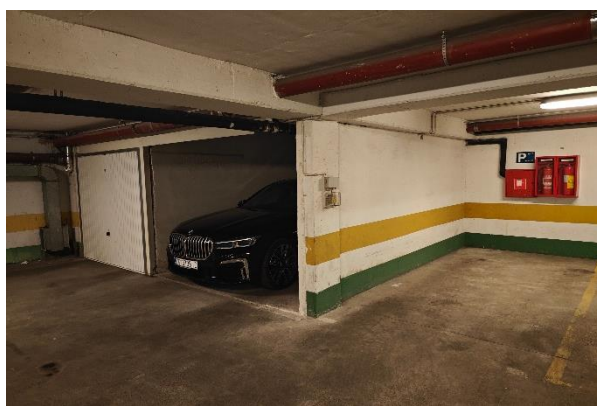
Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public>

REZULTATI OČEVIDA

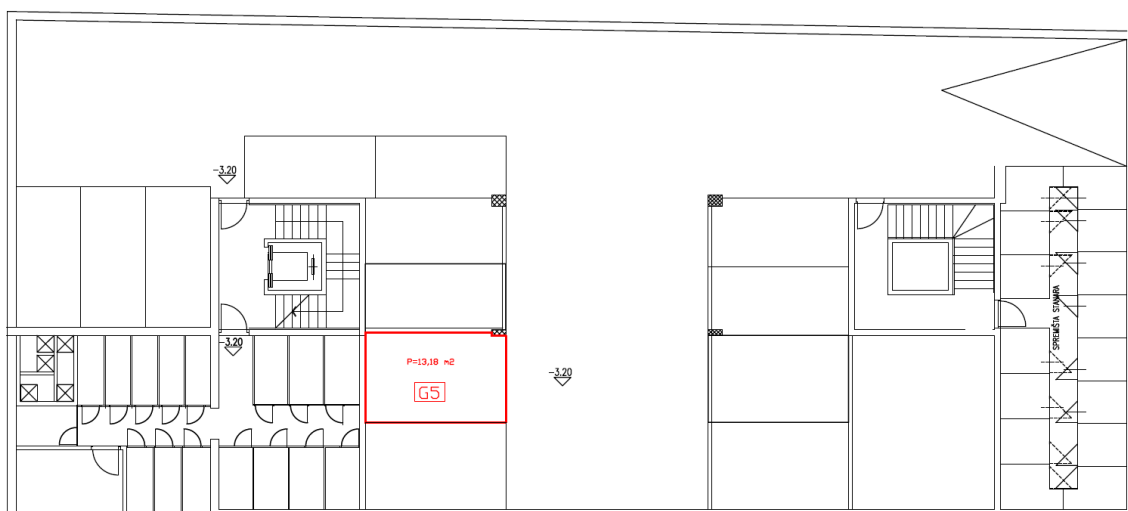
Očevid / pregled lokacije na terenu obavljen je dana 19. lipnja 2024. godine.

Procjenjivana nekretnina jest garaža u podrumu na etaži -3,20 na adresi Ilica 134 u Zagrebu.

Fotodokumentacija



Ilica 134 - podrum



Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi garaža u podrumu na etaži -3,20 oznake G-5 površine 13,18 m².

Parkiranje za stanare omogućeno je na vanjskim parkirnim ili garažnim mjestima sa sustavom naplate te javnim garažama u okolici.

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao poželjnu
- u neposrednoj blizini su glavni gradski javni i društveni sadržaji
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje.

Predmetna nekretnina se nalazi u cjenovnom bloku Republike Austrije.

Druge odlučne činjenice

Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na javnoprometnu površinu – ulicu Ilica.

Stanje u naravi odgovara stanju upisanom u izvadak iz zemljišne knjige.

Osvrt na legalnost nekretnine

U zemljišno – knjižnom izvatku navedena je zabilješka da je za upis stambeno-poslovne zgrade, na kčbr. 478/3, Ilica 134 priloženo rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasa: UP/I 350-05/2013-007/13998 ur.broj: 251-13-22-1/003-16-14 od 21.11.2016. i rješenje o ispravku Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasa: UP/I 350-05/2013-007/13998 ur.broj: 251-13-22-1/010-17-16 od 16.05.2017.

Predmetno Rješenje dostavlja se u prilogu ovog elaborata.

Pregledom dostupnih javnih podataka utvrdila sam da je za objekt izdana i Uporabna dozvola UP/I-361-05/04-001/61 od 26.05.2004. godine.

Kakvoća procjenjivane nekretnine - tehnički podatci procjenjivane nekretnine

godina izgradnje	2004. god
katnost objekta	-2 + Pr + 4 + Pk
konstruktivni elementi	
- temelji	armiranobetonski
- nosiva konstrukcija	zidana sa ab serklažima
- krovište i pokrov	armiranobetonska; dijelom dvostrešno, dijelom ravno; crijep i lim
- pročelja	djelomično obložena kamenom, djelomično termo fasada
- građevinska limarija	izvedeno
instalacije	
	električna struja
obrađa podova, stropova i zidova	
- podovi	industrijski pod
- stropovi	ožbukani, gletani i obojani
- zidovi	ožbukani, gletani i obojeni
lift	ne
stanje	dobro
okoliš	uređene javne površine
energetski certifikat	ne

Iskaz korisnih površina

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 79/2014). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

NEKRETNINA	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
GARAŽA BR. 5 U PODRUMU				
garaža	13,18	0,50	6,59	/
UKUPNO:	13,18	---	6,59	--
POVRŠINA IZVADKA:	13,18			
Izvor površina: mjerenje na licu mjesta				

NAPOMENA: Moguće razlike u površinama korisne vrijednosti u odnosu na NKP izvatka mogu proizaći iz izmjera stvarnog stanja na terenu ili zbog primjene adekvatnih koeficijenata propisanih Pravilnikom.

Za izradu procjene mjerodavna je površina upisana u zemljišne knjige.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Od početka pojave krize na tržištu nekretnina do kraja 2015. godine zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene. Krajem 2015. godine počinju novi odnosi na tržištu što je vidljivo već 2016. godine kada dolazi do laganog rasta traženih cijena stambenih nekretnina. Već 2017. godine tražene cijene su dostigle razinu vrijednosti u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine te su nastavile u daljnjem kontinuiranom laganom kvartalnom rastu da bi se od 2020. godine stopa rasta povećavala. Događaji koji su se dogodili početkom 2020. godine s dolaskom Covid – 19 krize te dva razorna potresa, nisu zaustavili trend rasta traženih cijena stambenih nekretnina već se on nastavio te se usporio tek krajem 2023. godine. Važno je naglasiti da se rast traženih cijena ne odnosi na sve lokacije u RH te da danas dolazi do još većeg izražaja polarizacija na tržištu nekretnina. S jedne strane neke lokacije imaju snažan rast dok se u većini ostalih dijelova hrvatske bilježi manje transakcija i manji rast cijena. S druge strane bi istaknula kako nisu svi dijelovi Hrvatske na jednak način ušli u krizu, niti su tijekom krize bili toliko podložni tim promjenama pa tako ni u novom nadolazećem rastu nisu u jednakim pozicijama. Rast traženih cijena stambenih nekretnina je uvjetovan s nekoliko faktora od kojih posebno treba naglasiti utjecaj produkcije novogradnje proteklih desetak godina na tržište te cjenovno pozicioniranje stambenih nekretnina starije gradnje koji su pretežno u vlasništvu privatnih osoba.

Utjecaj novogradnje posebno dolazi do izražaja u dva segmenta. U prvom je ukupna količina stanova koji se izbacuju na tržište te njihova regionalna rasprostranjenost. Dok je drugi segment cjenovno pozicioniranje novih proizvoda koji izlaze na tržište odnosno koju ciljnu skupinu platežne moći kupaca uopće pokrivaju. Također je potrebno naglasiti kako ponuda nekretnina starije gradnje te cjelokupni stambeni fond koji trenutno prevladava na tržištu sve manje zadovoljava potrebe današnjih kupaca. Kupnje takvih nekretnina iziskuju i dodatna ulaganja obnove i to ne samo na nekretnini koja se kupuje već i na građevinskom objektu u kojem se ona nalazi što znatno povećava trošak takvog ulaganja. Sve navedeno usporava tržište te očekujem sve izraženiju razliku između traženih i realiziranih cijena koja bi se mogla jače osjetiti u 2024. godini.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Odabir metode izračuna vrijednosti nekretnine

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

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

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


Predmetna nekretnina je garaža, te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti nekretnine

Na službenim internet stranicama nadležnog Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, postoji interaktivna aplikacija pod nazivom Informacijski sustav prostornog uređenja, a čiji je jedan od modula eNekretnine, gdje su geolocirani podaci kupoprodajnih ugovora nekretnina u Republici Hrvatskoj u posljednje 4 godine, a sve sukladno Zakonu i pripadnim pravilnicima.

Pridržavajući se principa sličnosti obilježja s procjenjivanom nekretninom, uključujući i lokaciju, odabrane su poredbene nekretnine.

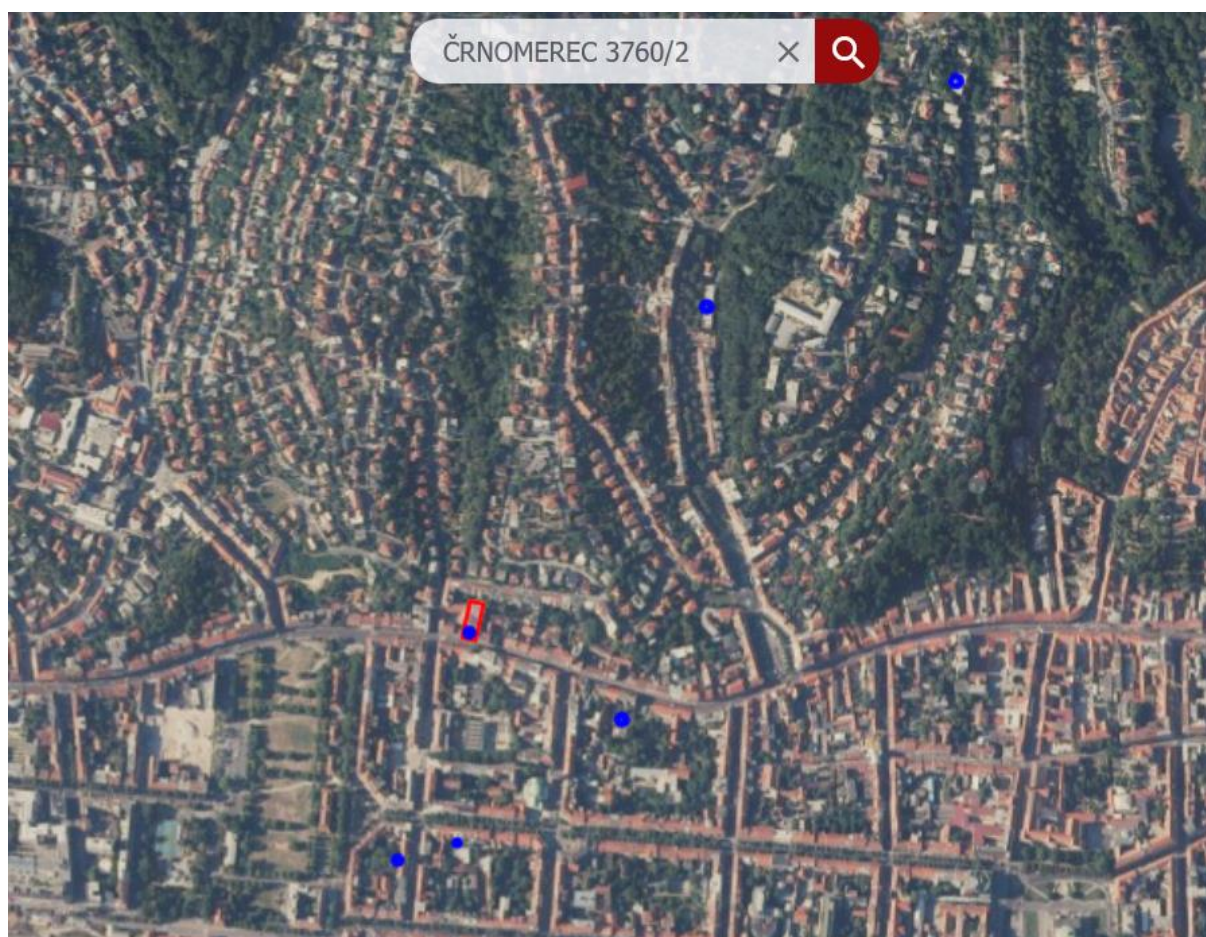
U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,68
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17

Izvor: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication

Podaci s eNekretnina dostupnih na internetu <https://nekretnine.mgipu.hr>

Vrsta nekretnine - Garaža (G) Vrsta ugovora - KP - kupoprodaja									
RB	ID ZKC	K.O.	K.Č.	Cjenovni blok	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (€)	Površina u prometu (m2)	Etaža	Godina izgradnje
1	1994067	CENTAR	860/1	PANTOVČAK	21.11.2023	30.000,00	13,20	PR	1960
2	1980225	ČRNOMEREC	3850/1	REPUBLIKE AUSTRIJE	25.10.2023	25.000,00	15,00	-	-
3	1917423	ČRNOMEREC	3644	KLAIĆEVA	19.6.2023	25.000,00	21,00	-	-
4	1880126	ČRNOMEREC	3760/2	REPUBLIKE AUSTRIJE	28.3.2023	33.000,00	11,95	-	-
5	1774763	CENTAR	1241	PANTOVČAK	10.10.2022	29.086,61	24,00	PR	-
6	1689674	ČRNOMEREC	3850/1	REPUBLIKE AUSTRIJE	1.6.2022	20.000,00	15,00	-	1950
7	1402851	ČRNOMEREC	3671/1	KLAIĆEVA	4.3.2021	22.445,37	14,42	PR	1929



lokacije poredbenih nekretnina

Izračun vrijednosti nekretnine

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GARAŽE POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Položaj i etaža	Godina izgradnje zgrade	Vrsta
19.6.2024	REPUBLIKE AUSTRIJE	Grad Zagreb	3760/2 Črnomerec	13,18	PO	Garaža	Garaža

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI								
#	Datum sklopanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Cijena (€)	Površina (m ²)	Položaj i etaža	Godina izgradnje zgrade	Vrsta
1	21.11.2023	PANTOVČAK	Grad Zagreb	30.000,00	13,20	PR	1960	Garaža
2	25.10.2023	REPUBLIKE AUSTRIJE	Grad Zagreb	25.000,00	15,00	-	-	Garaža
3	19.6.2023	KLAIČEVA	Grad Zagreb	25.000,00	21,00	-	-	Garaža
4	28.3.2023	REPUBLIKE AUSTRIJE	Grad Zagreb	33.000,00	11,95	-	-	Garaža
5	10.10.2022	PANTOVČAK	Grad Zagreb	29.086,61	24,00	PR	-	Garaža
6	1.6.2022	REPUBLIKE AUSTRIJE	Grad Zagreb	20.000,00	15,00	-	1950	Garaža
7	4.3.2021	KLAIČEVA	Grad Zagreb	22.445,37	14,42	PR	1929	Garaža

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Cijena (€)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklopanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklopanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€)
1	30.000,00	Grad Zagreb	21.11.2023	206,63	206,63	1,000	30.000,00
2	25.000,00		25.10.2023	206,63		1,000	25.000,00
3	25.000,00		19.6.2023	199,62		1,035	25.877,92
4	33.000,00		28.3.2023	193,34		1,069	35.268,39
5	29.086,61		10.10.2022	193,94		1,065	30.989,82
6	20.000,00		1.6.2022	175,12		1,180	23.598,68
7	22.445,37		4.3.2021	145,43		1,421	31.890,85

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE									
#	Cijena (€)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena cijena (€)	
		Lokacija	Površina	Položaj u zgradi	Vrsta	Ostalo			
1	30.000,00	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	30.000,00	
2	25.000,00	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	25.000,00	
3	25.877,92	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	25.877,92	
4	35.268,39	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	35.268,39	
5	30.989,82	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	30.989,82	
6	23.598,68	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	23.598,68	
7	31.890,85	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	31.890,85	

STATISTIČKA OBRADA								
#	Cijena (€)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€)	Kontrola odstupanja				
1	30.000,00	4%	1.053,48	Zadovoljava				
2	25.000,00	-14%	3.946,52	Zadovoljava				
3	25.877,92	-11%	3.068,60	Zadovoljava				
4	35.268,39	22%	6.321,86	Zadovoljava				
5	30.989,82	7%	2.043,30	Zadovoljava				
6	23.598,68	-18%	5.347,85	Zadovoljava				
7	31.890,85	10%	2.944,33	Zadovoljava				
	28.946,52	prosjeak	10.368,74	pravilo 2-sigma				

Nekretnina	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)
garaža br. 5 u podrumu	13,18	28.946,52
Ukupno		28.946,52
Zaokruženo		28.900

Zbog uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj i jednoobraznog načina iskazivanja procijenjenih vrijednosti nekretnina u procjembenim elaboratima izrađenim prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine dana 8. svibnja 2023. godine izdalo je Uputu o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, Klasa 364-04/21-01/2, Urbroj 531-04-1-2-1/1-23-31.

Do redovne izmjene Pravilnika koji u st. 5. čl. 68. propisuje način zaokruživanja procijenjenih vrijednosti u kunama, potrebno je iskazivanje procijenjenih vrijednosti provoditi zaokruživanjem na sljedeći način:

- vrijednosti do 1.000,00 EUR na cijele brojeve,
- vrijednosti veće od 1.000,00 EUR do 10.000,00 EUR na cijele desetice,
- vrijednosti veće od 10.000,00 EUR do 100.000,00 EUR na cijele stotine,
- vrijednosti veće od 100.000,00 EUR do 1.000.000,00 EUR na cijele tisućice,
- vrijednosti veće od 1.000.000,00 EUR do 10.000.000,00 EUR na cijele deset tisućice,
- vrijednosti veće od 10.000.000,00 EUR na cijele sto tisućice.

Slijedom navedenog,

procijenjeni iznos tržišne vrijednosti nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu k.o. Grad Zagreb, zkč. br. 478/3, zk. ul. 12916, posebni izvadak broj 5 (E-5), garaža br. 5, površine 13,18 čm, u podrumu (kota - 3,20), označeno sa G5, procijenjeno na dan 19. lipnja 2024. godine iznosi zaokruženo 28.900,00 EUR.

Procijenjena tržišna vrijednost ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninom.

PRILOZI**Izvadak iz zemljišne knjige**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 19.06.2024. 23:26**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 12916

Broj zadnjeg dnevnika: Z-66629/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 5 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)****A****Posjedovnica****PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	478/3	ILICA, ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 134 I 134/1 I DVORIŠTE DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE Ilica 134 i 134/1			911 152 759	
		UKUPNO:			911	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 15.02.2018.g. pod brojem Z-9338/2018	
2.1	ZABILJEŽBA, da je za upis stambeno-poslovne zgrade, na kčbr. 478/3, Ilica 134 priloženo rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasa: UP/I 350-05/2013-007/13998 ur.broj: 251-13-22-1/003-16-14 od 21.11.2016. i rješenje o ispravku Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasa: UP/I 350-05/2013-007/13998 ur.broj: 251-13-22-1/010-17-16 od 16.05.2017.	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Suvlasnički dio: 0,485/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) Garaža br. 5, površine 13,18 čm, u podrumu (kota - 3,20), u planu posebnih dijelova zgrade označeno sa G5. LAZAREVSKI GORJANA, OIB: 39024046171, ILICA 134, 10000 ZAGREB	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.06.2024.

Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 19.06.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ČRNOMEREC
k.č.br.: 3760/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



Rješenje o izvedenom stanju



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU
GRADA, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET

Odjel za graditeljstvo
Središnji odsjek za graditeljstvo
Trg Stjepana Radića 1, Zagreb



Klasa: UP/I 350-05/2013-007/13998
Urbroj: 251-13-22-1/003-16 -14
Zagreb, 21. 11.2016.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo, temeljem odredbe članka 8. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12, 143/13), rješavajući po zahtjevu Vesne Gazzari, (OIB79543866720) sa prebivalištem u Zagrebu na adresi Ilica 134, Marije Cvitanušić (OIB : 57230059397) sa prebivalištem u Zagrebu na adresi Ilica 134 i Ante Peko (OIB : 1399493821) sa prebivalištem u Zagrebu na adresi Ilica 134, zastupani po Vesni Gazzari, (OIB79543866720) sa prebivalištem u Zagrebu na adresi Ilica 134, za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, donio je sljedeće

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

I. Ozakonjuje se nezakonito **rekonstruirana stambeno-poslovna zgrada**, na k.č.br. 3460/2 k.o. Čnomerec, na adresi, Ilica 134.

Sljedećih prostornih pokazatelja:

- stupanj dovršenosti zgrade: zgrada je potpuno završena
- zahtjevnost zgrade: zahtjevna zgrada, GBP rekonstruiranog dijela 619,72 m²
- smještaj zgrade na katastarskoj čestici: prema prikazu na Izvodu iz katastarskog plana koji je sastavni dio ovog rješenja
- namjena zgrade stambeno-poslovna (30 stanova i 6 poslovnih prostora - uredi)
- broj i vrsta etaža zgrade: podrum, međuetaja, prizemlje, tri kata i potkrovlje (P0, M+P+3K+Pk), oblik krova zgrade: dvostrešni kosi krov sa južne i sjeverne strane, a sa zapadne strane jednostrešno krovšte i krovna kućica.

II. Sastavni dio ovog rješenja su Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. 3760/2 k.o. Čnomerec, klasa: 935-06/2014-001/196, urbroj: 251-15-2/1-2014-2 izdan 10. siječnja 2014. godine od strane Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba, te Arhitektonska snimka izvedenog stanja, oznake TDL 165/14, izrađena u srpnju 2014. godine od strane ovlaštenog arhitekta Rikard Slavića dipl.ing.arh. iz trgovačkog društva „Stanograd studio“, d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu na adresi ul. R.Austrije 7., a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovog upravnog tijela.

III. Nezakonito rekonstruirana stambeno-pslovna zgrada ispunjava bitan zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti, što se potvrđuje Izjavom o ispunjavanju bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti oznake L 167/14, danom od strane ovlaštenog inženjera građevinarstva Marka Gazzarija, dipl.ing.građ. (G 130)iz trgovačkog društva „Stanograd studio“ d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu na adresi R. Austrije 7.

IV. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, osim bitnih zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

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

VI. Rekonstruirana zgrada za koju je doneseno ovo rješenje može se sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati, priključiti na komunalne vodne građevine, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu, za obavljanje djelatnosti u njoj može se izdati rješenje prema posebnom zakonu, te se prema posebnom zakonu može izdati potvrda da njezin dio predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu.

VII. Vesna Gazzari, Marija Cvitanušić i Ante Peko svi sa prebivalištem u Zagrebu na adresi Ilica 134, kao podnositelji zahtjeva, dužni su po izvršnosti ovog rješenja platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu s posebnim propisima.

Obrazloženje

Stambeno -graditeljska zadruga Stanograd sa prebivalištem u Zagrebu, Ilica 109. podnjela je 25. lipnja 2013. godine zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito rekonstruiranu stambeno-poslovnu zgradu izgrađenu na k.č.br. 3460/2 k.o. Črnomerec, na adresi, Ilica 134. Podnositelji zahtjeva Vesna Gazzari, Marije Cvitanušić i Ante Peko svi sa prebivalištem u Zagrebu na adresi Ilica 134. su putem svoga opunomoćenika Vesne Gazzari podneskom od 07.11.2016. godine od ovog upravnog tijela zatražili izmjenu podnesenog zahtjeva u pogledu osoba na čije će se ime nastaviti voditi postupak ozakonjenja u svojstvu podnositelja zahtjeva. Podneskom je zatraženo da se predmet ozakonjenja nastavi voditi na Vesnu Gazzari, (OIB79543866720), Mariju Cvitanušić (OIB : 57230059397 i Antu Peko (OIB : 1399493821) svi sa prebivalištem u Zagrebu na adresi Ilica 134. Prvostupanjsko tijelo prihvatilo je traženu izmjenu predmeta postupka izdavanja rješenja o izvedenom stanju, jer smatra da su ispunjeni uvjeti za izmjenu zahtjeva propisani odredbom članka 45. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 47/09). S obzirom da se u ovoj upravnoj stvari ne rješava o pravu strogo osobne prirode kod kojeg bi nestanak pravnog interesa povlačio obveznu obustavu upravnog postupka, prvostupanjsko tijelo prihvatilo je da se postupak nastavi voditi po zahtjevu Vesna Gazzari, Marije Cvitanušić i Ante Peko svi sa prebivalištem u Zagrebu na adresi Ilica 134. u svojstvu podnositelja zahtjeva.

Vesna Gazzari, Marije Cvitanušić i Ante Peko svi sa prebivalištem u Zagrebu na adresi Ilica 134, u svojstvu ovlaštenika za daljnje vođenje postupka, priložili su dokumentaciju propisanu odredbom članka 11. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 86/12 i 143/13), odnosno:

- 3 primjerka Arhitektonske snimke izvedenog stanja, oznake TDL 165/14, izrađena u srpnju 2014. godine od strane ovlaštenog arhitekta Rikard Slavica dipl.ing.arh. iz trgovačkog društva „Stanograd studio“, d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu na adresi ul. R.Austrije 7.;

- 3 primjerka Izvoda iz katastarskog plana za k.č.br. 3760/2 k.o. Črnomerec, klasa: 935-06/2014-001/196, urbroj: 251-15-2/1-2014-2 izdan 10. siječnja 2014. godine od strane Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba;

- 3 primjerka Izjave o ispunjavanju bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, oznake L167/14, danom od strane ovlaštenog inženjera građevinarstva Marka Gazzarija, dipl.ing.građ. iz trgovačkog društva „Stanograd studio“ d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu na adresi R. Austrije 7,

Kao dokaz pravnog interesa za vođenje postupka ozakonjenja priložen je prijepis podataka u posjedovnom listu broj posjedovnog lista 3105, u kojem su posjednici k.č.br. 3706/2 k.o. Črnomerec upisani Stambeno -graditeljska zadruga Stanograd sa prebivalištem u Zagrebu, Ilica 109 i drugi.

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu Državne geodetske uprave utvrđeno je da je predmetna rekonstruirana stambeno-poslovna zgrada evidentirana na temelju aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21. lipnja 2011. godine, te je napravljen njezin ispis koji zajedno sa službenom bilješkom prileže spisu predmeta.

Nezakonito rekonstruirana stambeno-poslovna zgrada predstavlja nezakonito izgrađenu zgradu u smislu odredbe članka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama jer je rekonstruirana odstupno od akta kojim se odobrava građenje prije 21. lipnja 2011. godine.

Tijekom upravnog postupka, utvrđeno da je u odnosu na legalno stanje zgrade rekonstruirana zgrada na način da je u podrumu zgrade došlo do promjene prostora, na mjestu skloništa sada se nalaze parkirna mjesta te su izvedene 4 garaže kao i na međuetazi, naknadno je izvedeno stepenište ispod rampe, te spremište stanara u nivou podruma, u prizemlju na mjestu predviđenih spremišta izveden je poslovni prostor, a dio spremišta sada je parkirno mjesto, rekonstrukcijom stana S5 na prvom katu, S11 na drugom katu i S17 na trećem katu izvedeni su balkoni, prilikom rekonstrukcije stan S2, S5, S8, S14 i S17 pretvoren trosobni u dvosoban stan, a S3, S6, S9, S15 i S18 trosobni u četvorosobni stan, potkrovlje je pretvoreno iz tavana u stambeni prostor uz povišenje nadozida pa i sama visina zgrade.

Utvrđeno je da se rekonstruirana stambeno-poslovna zgrada, na k.č.br. 3706/2 k.o. Črnomerec, nalazi unutar građevinskog područja, gdje se primjenjuje Odluka o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba, 16/07, 11/09, 07/13). Prema odredbama navedenoga Plana zgrada se nalazi u zoni mješovite, pretežito stambene namjene (M2), u području primjene urbanog pravila (1.2.) „Zaštita, uređenje i dogradnja u povijesnim graditeljskim cjelinama“.

Također je utvrđeno da se zgrada nalazi unutar kulturno povijesne cjeline – Povijesna urbana cjelina Grad Zagreb, za koju se rješenjem Ministarstva kulture utvrđeno svojstvo kulturnog dobra i upisano u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, broj Registra: Z-1525 (NN 92/11) te se na istu primjenjuje Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, ali je Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode, temeljem odredbe čl. 6. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, izdalo potvrdu Klasa: UP/I-612-08/15-24/103 ur.br.: 251-18-03-15-02 od 04. 02.2015. da je zgrada izgrađena u skladu sa njihovim posebnim uvjetima.

Očevidom provedenim na k.č.br. 3706/2 k.o. Črnomerec, utvrđeno je da stanje koje je izvedeno na terenu odgovara prikazanome u Arhitektonskoj snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade koja prileže zahtjevu, te je o istome sastavljen zapisnik koji prileži spisu predmeta.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na k.č.br. 3761,3760/1, 3979, 3750, 3751, 3755 i 3756 sve k.o. Črnomerec, kao nekretnini na kojoj se nalazi nezakonito rekonstruirana stambeno-poslovna zgrada, te vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na nekretninama koje neposredno graniče sa k.č.br. 3706/2 k.o. Črnomerec, te Grad Zagreb kao jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi nezakonito rekonstruirana zgrada, pozvani su da 03. 11. 2015. godine pristupe uvidu u spis predmeta radi izjašnjenja, pozivom od 22. 10.2015. godine koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovog upravnog tijela od 23.10.2015. do 2.11.2015. godine. Pozivu na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja pozvane stranke se nisu odazvale ni osobno niti putem opunomoćenika.

Potvrdom o uplati koja prileže spisu predmeta, utvrđeno je da je u čijelosti plaćena naknada za zadržavanje nezakonito rekonstruirane zgrade u prostoru u iznosu od 2050,88 kn (iznos obračunat s popustom od 25% na puni iznos utvrđene naknade od 2734,50 kn), utvrđena Rješenjem o naknadi ovog Ureda, klasa: UP/I 363-02/2015-019/12397, urbroj: 251-13-32-1/001-16-4-MK, od 11.04.2016. godine. (temeljem odredbe čl. 25. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama,)

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

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

Utvrđenje iz toč. IV. izreke temelji se na odredbi čl. 33. st. 1 Zakona o postupanju s nezakonito

izgrađenim zgradama.

Utvrđenje 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 odredbi čl. 20. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

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

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja u 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 i 69/10).

Pristojba na ovo rješenje u iznosu od 70,00 kn državnih biljega, prema Tbr. 1. i 2. navedenog Zakona, naplaćena je i propisno poništena na podnesku.



Dostaviti:

1. Vesna Gazzari, Marije Cvitanušić i Ante Peko
svi Zagreb, Ilica 134.
putem svoga opunomoćenika Vesna Gazzari
2. objavom na oglasnoj ploči ovog upravnog tijela, 8 dana
3. Uprava za inspekcijske poslove Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenje
ul. Republike Austrije 20, Zagreb
4. Odjel za komunalne poslove, ovdje
5. Hrvatske vode, Zagreb, ul. Grada Vukovara 220
6. Arhiva, ovdje