

procjena

vještačenje

energetsko  
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

## PROCJEMBENI ELABORAT

**ELABORAT** Procjena tržišne vrijednosti zgrada bez zemljišta

**INTERNA OZNAKA** 132/2022/AMB

**NEKRETNINE**

- zgrada bivšeg restorana „Leutino” izgrađena na zemljištu k.č.br. 6266/37 k.o. Rudeš, Aleja Matije Ljubeka 4, Zagreb
- zgrada bivšeg restorana „Leut” izgrađena na zemljištu k.č.br. 6266/37 k.o. Rudeš, Aleja Matije Ljubeka 6, Zagreb

**NARUČITELJ** Anamaria Ivanković stečajna upraviteljica

**DATUM**

<b>UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:</b>	1.980.872,60	kn	<b>ZAOKRUŽENO:</b>	1.980.000,00	kn
--	--------------	----	--------------------	--------------	----



## Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	7
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	7
2.4 Rješenje izvedenog stanja za bivši restoran „Leutino” .....	9
2.5 Arhitektonska snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade za bivši restoran „Leutino” .....	13
2.6 Rješenje izvedenog stanja za bivši restoran „Leut” .....	15
2.7 Arhitektonska snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade za bivši restoran „Leut” .....	19
2.8 Namjena zemljišta.....	23
2.9 Tehnički opis.....	25
2.10 Korisna površina.....	27
2.11 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 11. ožujka 2022. god.....	29
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	36
3.1.1 Obuhvat.....	36
3.1.2 Indeksi nekretnina.....	37
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	38
4.1 Procjena vrijednosti zgrada.....	40
4.1.1 Procjena vrijednosti nekretnine - troškovna metoda.....	40
4.1.1.1 Procjena troškova gradnje.....	40
4.1.2 Zgrada bivšeg restorana „Leutino” izgrađena na zemljištu k.č.br. 6266/37 k.o. Rudeš, Aleja Matije Ljubeka 4, Zagreb.....	41
4.1.2.1 Uzgredni troškovi.....	43
4.1.2.2 Ukupna vrijednost.....	43
4.1.3 Zgrada bivšeg restorana „Leut” izgrađena na zemljištu k.č.br. 6266/37 k.o. Rudeš, Aleja Matije Ljubeka 6, Zagreb.....	44
4.1.3.1 Uzgredni troškovi.....	46
4.1.3.2 Ukupna vrijednost.....	46
5 Ukupna procijenjena tržišna vrijednost.....	47

## 1 SAŽETAK

<b>Zahtjev:</b>	<p>Prema nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti zgrada bez zemljišta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zgrada bivšeg restorana „Leutino” izgrađena na zemljištu k.č.br. 6266/37 k.o. Rudeš, Aleja Matije Ljubeka 4, Zagreb</li> <li>- zgrada bivšeg restorana „Leut” izgrađena na zemljištu k.č.br. 6266/37 k.o. Rudeš, Aleja Matije Ljubeka 6, Zagreb</li> </ul>
<b>Naručitelj:</b>	Anamaria Ivanković stečajna upraviteljica
<b>Nekretnine:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zgrada bivšeg restorana „Leutino” izgrađena na zemljištu k.č.br. 6266/37 k.o. Rudeš, Aleja Matije Ljubeka 4, Zagreb</li> <li>- zgrada bivšeg restorana „Leut” izgrađena na zemljištu k.č.br. 6266/37 k.o. Rudeš, Aleja Matije Ljubeka 6, Zagreb</li> </ul>
<b>Datum pregleda nekretnine:</b>	08.04.2022.
<b>Dan kakvoće:</b>	08.04.2022.
<b>Svrha procjene:</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
<b>Dan vrednovanja:</b>	08.04.2022.
<b>Procjenitelj:</b>	<p>Ing ekspert d.o.o.,          Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina          Škričeva 39, Zagreb</p>

<b>Sveukupna procijenjena tržišna vrijednost:</b>	1.980.872,60	kn	<b>ZAOKRUŽENO:</b>	1.980.000,00	kn
---	--------------	----	--------------------	--------------	----

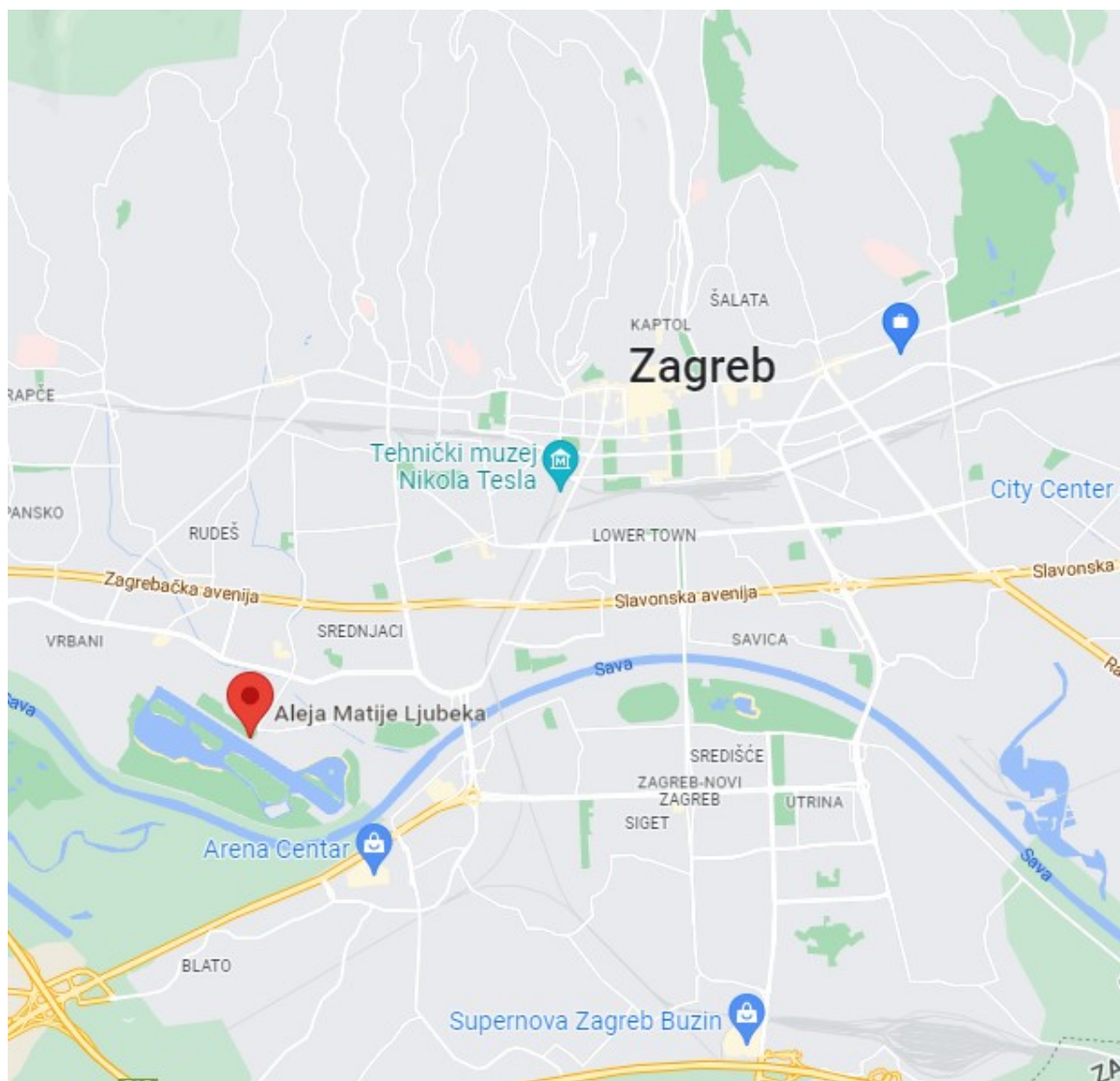
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Zagrebu, 08. travnja 2022. godine

## 2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

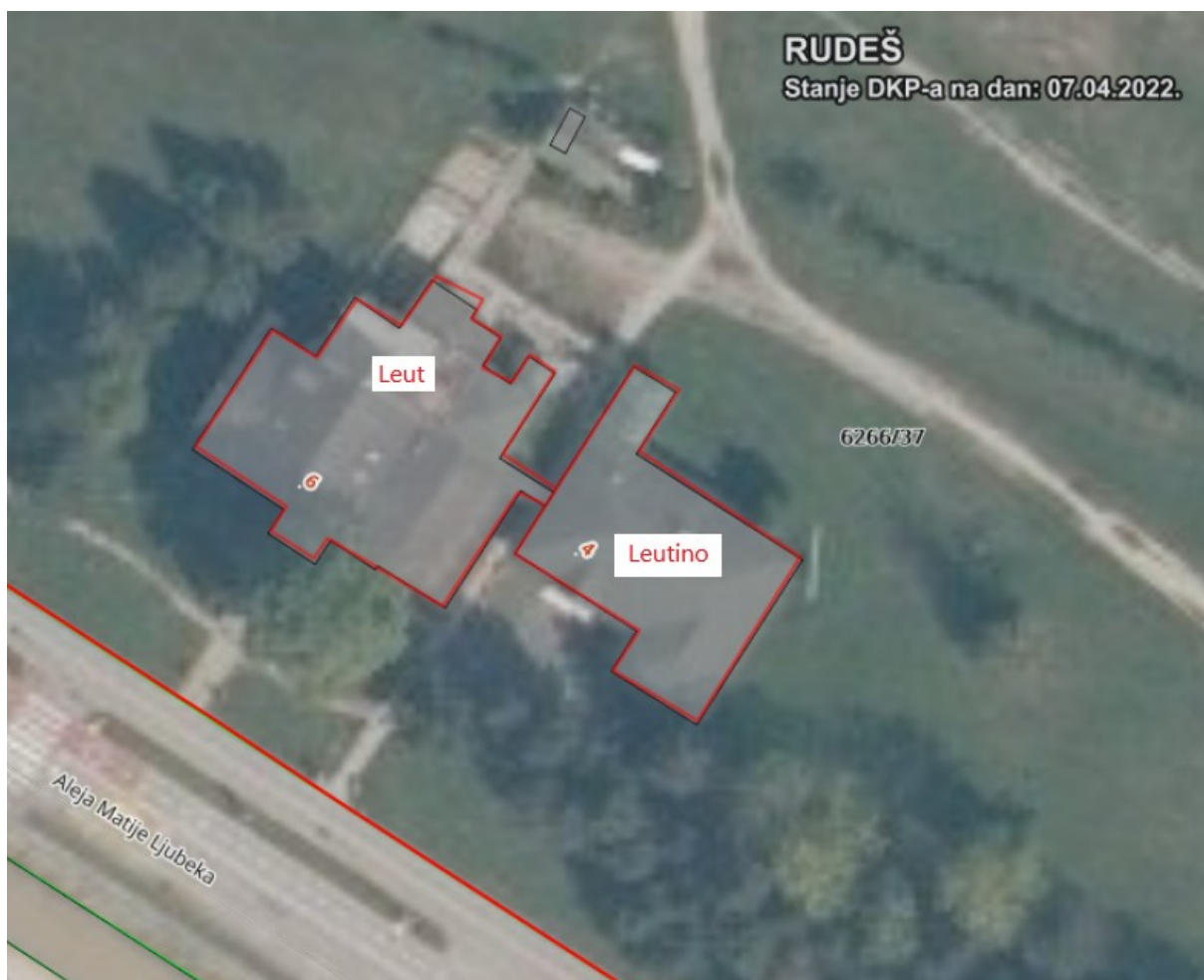
LOKACIJA	Aleja Matije Ljubeka 4 i 6, Zagreb
----------	------------------------------------



- lokacija u odnosu na Grad Zagreb -



- mikrolokacija k.č.br. 6266/37 k.o. Rudeš -



## 2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

Stanje u zemljišnoj knjizi nije usklađeno sa stanjem u katastarskom operatu i stanjem u naravi. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina će se vršiti prema upisu u katastarski operat, a kako je vidljivo u nastavku.

## 2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U posjedovni list 4942 k.o. Rudeš je upisana k.č.br. 6266/37 k.o. Rudeš kao zgrada, zgrada, zgrada, restoran, Zagreb, Aleja Matije Ljubeka, 6, restoran, Zagreb, Aleja Matije Ljubeka 4 i prirodno neplodno zemljište, ukupne površine 31.535,00 m<sup>2</sup>. Posjedovni list je prikazan u nastavku.

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 08.04.2022

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RUDEŠ (Mbr. 335614)

Posjedovni list: 4942

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

### Podaci o katastarskim česticama

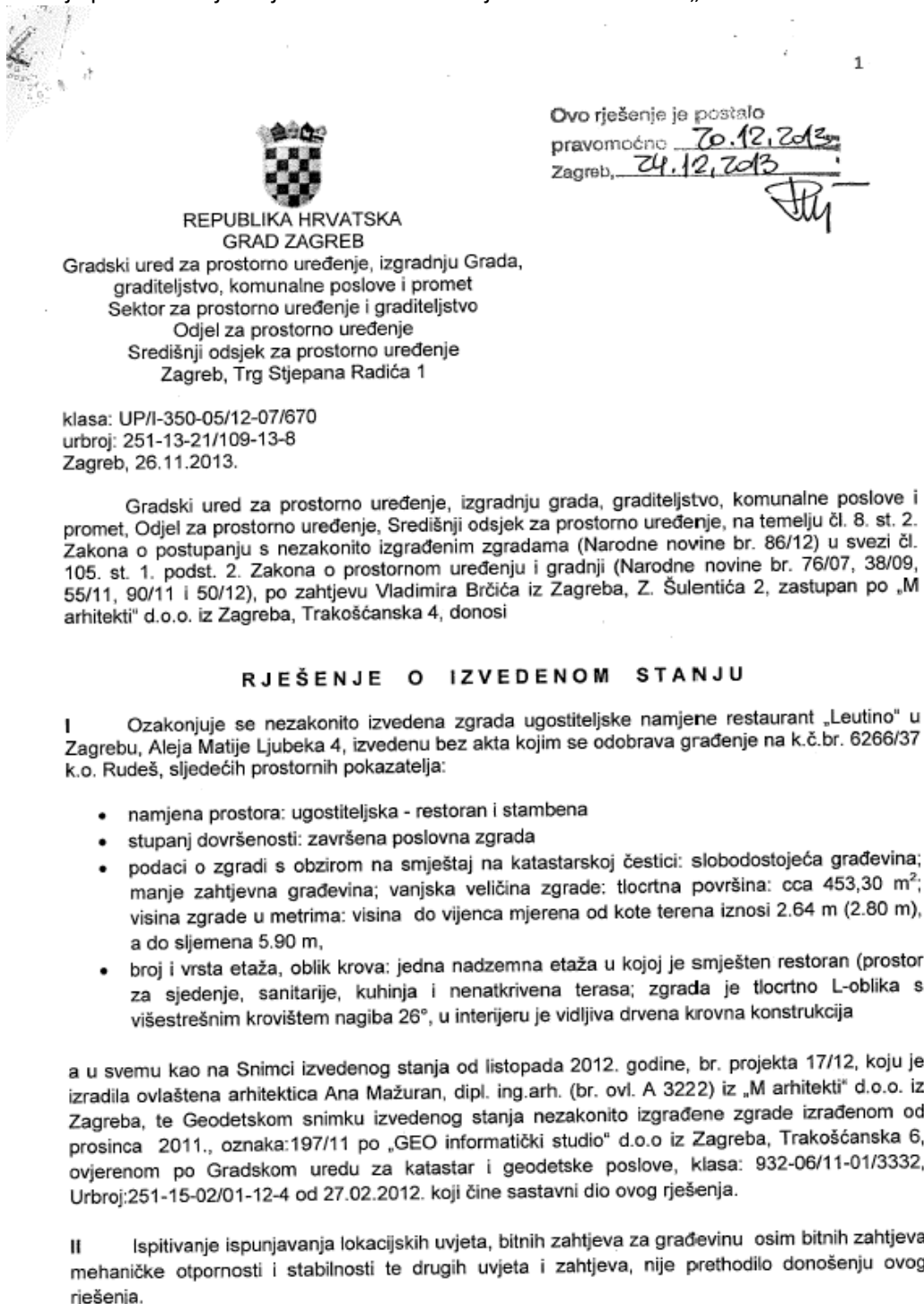
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		6266/37	ALEJA MATIJE LJUBEKA	31535			
			ZGRADA	10			
			ZGRADA	12			
			ZGRADA	35			
			ZGRADA	5			
			RESTORAN, Zagreb, Aleja Matije Ljubeka 6	461			
			RESTORAN, Zagreb, Aleja Matije Ljubeka 4	310			
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	30702			



- grafički prikaz k.č.br. 6266/37 k.o. Rudeš na katastarskom planu -

## 2.4 RJEŠENJE IZVEDENOG STANJA ZA BIVŠI RESTORAN „LEUTINO“

U nastavku je prikazano Rješenje o izvedenom stanju za bivši restoran „Leutino“:





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

IV Završena zgrada za koju se donosi ovo rješenje može se sukladno posebnim propisima rabiti te se prema posebnom zakonu može izdati potvrda da njezin posebni dio predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu.

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

VI Vladimir Brčić iz Zagreba, Z. Šulentića 2, OIB 91953703504 dužan je po izvršnosti ovog rješenja, platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu sa posebnim propisima.

### Obrazloženje

Vladimir Brčić iz Zagreba, Z. Šulentića 2, zastupan po „M arhitekti“ d.o.o. iz Zagreba, Trakošćanska 4 podnio je dana 15.11.2012. zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izvedenu zgradu ugostiteljske namjene restaurant „Leutino“ u Zagrebu, Aleja Matije Ljubeka 4, izvedenu bez akta kojim se odobrava građenje na k.č.br. 6266/37 k.o. Rudeš.

Zahtjev je osnovan.

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

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

- Geodetskom snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade izrađeno od prosinca 2011., oznaka: 197/11 po „GEO informatički studio“ d.o.o. iz Zagreba, Trakošćanska 6, ovjerenom po Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove, klasa: 932-06/11-01/3332, Urbroj: 251-15-02/01-12-4 od 27.02.2012., RN 2183/2012.
- tri primjerka Snimke izvedenog stanja od listopada 2012. godine, br. projekta 17/12, koju je izradila ovlaštena arhitektica Ana Mažuran, dipl. ing.arh. (br. ovl. A 3222) iz „M arhitekti“ d.o.o. iz Zagreba

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

Također je utvrđeno da se 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 Državne geodetske uprave utvrđeno je da je predmetna 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.



3

Nadalje, utvrđeno je da je predmetna izgradnja nije izvedena u skladu s Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba (Sl.gl.16/07 i 08/09) kao prostornim planom koji važi na dan stupanja na snagu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama. Uvidom u važeću prostorno plansku dokumentaciju, utvrđeno je da se predmetna zgrada nalazi: • prema kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena prostora", u javnim zelenim površinama (oznaka Z3) • prema kartografskom prikazu 4. "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – 4a Urbana pravila", na području urbanog pravila 1.8. - "zaštita i uređenje cjelovitih kompleksa".

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i očevidom s lica mjesta (zapisnik od 11.12.2012. godine) utvrđeno je da je stanje prikazano u arhitektonskoj snimci, odnosno snimci izvedenog stanja skladu s izvedenim stanjem zgrade.

Temeljem odredbe čl. 25. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, plaćena je naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru prema rješenju ovog Ureda, Odjela za komunalne poslove i zelenilo, Odsjek za komunalne poslove Klasa: UP/I-363-02/13-19/36, Urbroj:251-13-31/100-13-4 JK od 28.08.2013. godine i to u obrocima, prvi dio u iznosu od 1.000,00 kn, a preostali dio se plaća u 30 mjesečnih obroka u iznosu od 306,74 kn.

Nadalje, temeljem odredbe čl. 17. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, poziv za uvid u spis radi izjašnjenja na dan 09.01.2013. 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 donošenja rješenja sukladno čl.8. i čl.143. st.2. Zakona o općem upravnom postupku (NN br.53/91 i 103/96);

Budući je zgrada koja je predmet zahtjeva i ozakonjenja izgrađena na području Grada Zagreba, sukladno čl.17.st.2. Zakona, ovo tijelo pozvalo je Grad Zagreb kao jedinicu lokalne samouprave na čijem području se nalazi predmetna zgrada. Opunomoćenik Grada Zagreba Nikica Milas dipl.ing.arh. savjetnik pročelnika ovog Ureda, nije se odazvao pozivu, unatoč uredno izvršenoj dostavi istog.

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, odnosno snimka izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem, te da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, a sve kako je to propisano odredbom čl. 18. istog Zakona, donesena je odluka kao u toč. I izreke.

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

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

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



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

#### Uputa o pravnom lijeku:

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

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

Upravni savjetnik za prostorno uređenje

Sanđa Radočaj, dipl. ing. arh.

#### Dostaviti:

1. „M arhitekti“ d.o.o. iz Zagreba, Trakošćanska 4
2. oglasna ploča (za stranke koje se nisu odazvale pozivu radi izjašnjenja)

#### na znanje:


3. građevinska inspekcija (po izvršenosti rješenja)
4. dokumentacija prostora, ovdje
5. pismohrana, ovdje



## 2.5 ARHITEKTONSKA SNIMKA IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE ZA BIVŠI RESTORAN „LEUTINO“

U nastavku je prikazan dio Arhitektonska snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade za bivši restoran „Leutino“:

M arhitekti d.o.o.



**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  
**OVA ARHITEKTONSKA SNIMKA IZVEDENOG STANJA**  
**SASTAVNI DIO JE**  
**RJEŠENJA O IZVEDENOM STANJU**  
 KLASA:UP/I-350-05/12-07/670  
 URBROJ:251-13-21/109-2013-08 od 26. 11. 2013.  
 Upravni savjetnik  
 Sanda Radočaj, dipl.ing.arh.

PODNOŠITELJ ZAHTEVA: VLADIMIR BRČIĆ  
 Zlatka Šulentića 2, Zagreb  
 OIB 91953703504

ZGRADA: RESTAURANT 'LEUTINO'

LOKACIJA: Aleja Matije Ljubeka 4, Zagreb  
 k.č. 6266/37 k.o. Rudeš, Zagreb

**ARHITEKTONSKA SNIMKA IZVEDENOG STANJA**  
**NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE**

TEHNIČKI DNEVNIK: 17/12

ZOP: 17/12

OVLAŠTENI ARHITEKT: ANA MAŽURAN, dipl.ing.arh.

DATUM: listopad 2012.

DIREKTOR: ANA MAŽURAN, dipl.ing.arh.

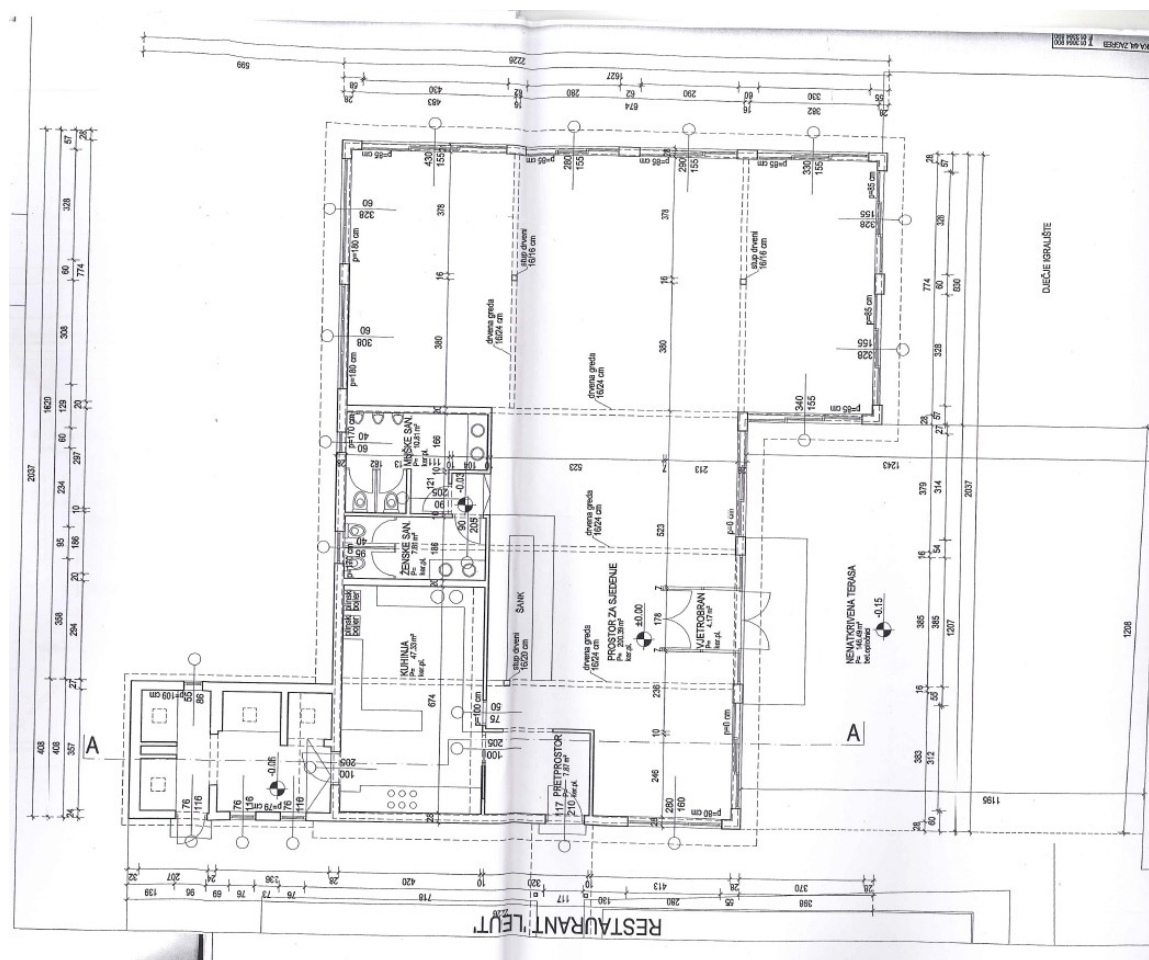
REPUBLIKA HRVATSKA  
 GRAD ZAGREB  
 GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADA,  
 GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET  
 na temelju: ... dokumentacije izvršen  
 obračun ...  
 od klasom: 303-02/14-017/320  
 u Zagrebu: 07.11. 2014.      Obačunao: [signature]

Ana Mažuran  
 dipl.ing.arh.  
 Ovlaštena arhitektica  
 M. ARHITEKTURA  
 Zagreb

Trakošćanska 4, Zagreb  
**M arhitekti**  
 d.o.o.

Trakošćanska 4, Zagreb  
**M arhitekti**  
 d.o.o. za PROJEKTOVANJE I UREĐENJE GRADOVI

TLOCRT PRIZEMLJA



## 2.6 RJEŠENJE IZVEDENOG STANJA ZA BIVŠI RESTORAN „LEUT“

U nastavku je prikazano Rješenje o izvedenom stanju za bivši restoran „Leut“:



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada,  
graditeljstvo, komunalne poslove i promet  
Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo  
Odjel za prostorno uređenje  
Središnji odsjek za prostorno uređenje  
Zagreb, Trg Stjepana Radića 1

klasa: UP/I-350-05/12-07/671  
urbroj: 251-13-21/109-13-9  
Zagreb, 04.06.2013.

Ovo rješenje je postalo  
pravomoćno 28.06.2013.  
Zagreb, 24.12.2013.

*[Signature]*

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) u svezi čl. 105. st. 1. podst. 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), po zahtjevu Vladimira Brčića iz Zagreba, Z. Šulentića 2, zastupan po „M arhitekti“ d.o.o. iz Zagreba, Trakošćanska 4, donosi

### RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

I Ozakonjuje se nezakonito izvedena zgrada ugostiteljske namjene „Leut“ u Zagrebu, Aleja Matije Ljubeka 6, izvedenu bez akta kojim se odobrava građenje na k.č.br. 6266/37 k.o. Rudeš, sljedećih prostornih pokazatelja:

- namjena prostora: ugostiteljska - restoran i stambena
- stupanj dovršenosti: završena poslovna zgrada
- podaci o zgradi s obzirom na smještaj na katastarskoj čestici: slobodostojeća građevina; zahtjevna građevina; varjska veličina zgrade: tlocrtna površina: cca 458 m<sup>2</sup>; visina zgrade u metrima: visina do vijenca mjerena od kote terena iznosi 8.1 m, a do sljemena 10,6 m,
- broj i vrsta etaža: jedna podzemna etaža i dvije nadzemne etaže: Po+P+potk; u podrumu je smješten gospodarski dio restorana, u prizemlju prostor za konzumaciju i prateći sadržaji, a u etaži potkrovlja je uređen stambeni prostor (1 stan)

a u svemu kao na arhitektonskoj snimci od listopada 2012. godine, br. projekta 16/12, koju je izradila ovlaštena arhitektica Ana Mažuran, dipl. ing.arh. (br. ovl. A 3222) iz „M arhitekti“ d.o.o. iz Zagreba, te Geodetskom snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade izrađenom od prosinca 2011., oznaka:197/11 po „GEO informatički studio“ d.o.o iz Zagreba, Trakošćanska 6, ovjerenom po Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove, klasa: 932-06/11-01/3332, Urbroj:251-15-02/01-12-4 od 27.02.2012. koji čine sastavni dio ovog rješenja.

II Utvrđuje se izjavom ovlaštenog inženjera građevinarstva Jasna Krajačić, dipl.ing.građ. (br. ovl. G 1298) iz „Formo“ d.o.o. od listopada 2012. godine, da nezakonito izvedena stambena zgrada, 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 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 Završena zgrada za koju se donosi ovo rješenje može se sukladno posebnim propisima rabiti 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.

VII Vladimir Brčić iz Zagreba, Z. Šulentića 2, zastupan po „M arhitekti“ d.o.o. iz Zagreba, Trakošćanska 4 dužan je po izvršnosti ovog rješenja, platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu sa posebnim propisima.

#### Obrazloženje

Vladimir Brčić iz Zagreba, Z. Šulentića 2, zastupan po „M arhitekti“ d.o.o. iz Zagreba, Trakošćanska 4 podnio je dana 15.11.2012. zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izvedenu zgrada ugostiteljske namjene „Leut“ u Zagrebu, Aleja Matije Ljubeka 6, izvedenu bez akta kojim se odobrava građenje na k.č.br. 6266/37 k.o. Rudeš.

Zahtjev je osnovan.

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

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

- Geodetskom snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade izrađeno od prosinca 2011., oznaka:197/11 po „GEO informatički studio“ d.o.o iz Zagreba, Trakošćanska 6, ovjerenom po Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove, klasa: 932-06/11-01/3332, Urbroj:251-15-02/01-12-4 od 27.02.2012.
- tri primjerka arhitektonske snimke od listopada 2012. godine, br. projekta 16/12, koju je izradila ovlaštena arhitektica Ana Mažuran, dipl. ing.arh. (br. ovl. A 3222) iz „M arhitekti“ d.o.o. iz Zagreba
- izjavu ovlaštenog inženjera građevinarstva Jasna Krajačić, dipl.ing.građ. (br. ovl. G 1298) iz „Formo“ d.o.o. od listopada 2012. godine, da nezakonito izgrađena zgrada, ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena tj. prema važećim propisima.

Prema dostavljenoj dokumentaciji predmetna zgrada predstavlja u smislu čl. 2. st. 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, nezakonito izgrađenu zgradu, jer je izgrađena bez

akta kojim se odobrava građenje do okončanja aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21. lipnja 2011. godine.

Također je utvrđeno da se 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 Državne geodetske uprave utvrđeno je da je predmetna 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.

Nadalje, utvrđeno je da je predmetna izgradnja nije izvedena u skladu s Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba (Sl.gl.16/07 i 08/09) kao prostornim planom koji važi na dan stupanja na snagu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama. Uvidom u važeću prostorno plansku dokumentaciju, utvrđeno je da se predmetna zgrada nalazi: • prema kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena prostora", u javnim zelenim površinama (oznaka Z3) • prema kartografskom prikazu 4. "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – 4a Urbana pravila", na području urbanog pravila 1.8. - "zaštita i uređenje cjelovitih kompleksa".

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i očevidom s lica mjesta (zapisnik od 11.12.2012. godine) utvrđeno je da je stanje prikazano u arhitektonskoj snimci, odnosno snimci izvedenog stanja skladu s izvedenim stanjem zgrade.

Temeljem odredbe čl. 25. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, plaćena je naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru prema rješenju ovog Ureda, Odjela za komunalne poslove i zelenilo, Odsjek za komunalne poslove Klasa: UP/I-363-02/13-19/35, Urbroj:251-13-31-13-4 od 15.03.2013. godine i to u obrocima, prvi dio u iznosu od 1.000,00 kn, a preostali dio se plaća u 58 mjesečnih obroka u iznosu od 300,26 kn.

Nadalje, temeljem odredbe čl. 17. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, poziv za uvid u spis radi izjašnjenja na dan 09.01.2013. 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 donošenja rješenja sukladno čl.8. i čl.143. st.2. Zakona o općem upravnom postupku (NN br.53/91 i 103/96);

Budući je zgrada koja je predmet zahtjeva i ozakonjenja izgrađena na području Grada Zagreba, sukladno čl.17.st.2. Zakona, ovo tijelo pozvalo je Grad Zagreb kao jedinicu lokalne samouprave na čijem području se nalazi predmetna zgrada. Opunomoćenik Grada Zagreba Nikica Milas dipl.ing.arh. savjetnik pročelnika ovog Ureda, nije se odazvao pozivu, unatoč uredno izvršenoj dostavi istog.

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, odnosno 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.

4

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 odredbi čl. 20. st. 2. 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 graditeljstva i prostornoga uređenja roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ovom nadležnom upravnom tijelu, uz upravnu pristojbu od 50 kn po T.br. 3. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/03, 17/04, 141/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11).

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

Upravni savjetnik za prostorno uređenje

Sanda Radočaj, dipl. ing. arh.

**Dostaviti:**


1. „M arhitekti“ d.o.o. iz Zagreba, Trakošćanska 4
2. oglasna ploča (za stranke koje se nisu odazvale pozivu radi izjašnjenja)

**na znanje:**

3. građevinska inspekcija (po izvršnosti rješenja)
4. dokumentacija prostora, ovdje
5. pismohrana, ovdje

## 2.7 ARHITEKTONSKA SNIMKA IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE ZA BIVŠI RESTORAN „LEUT“

U nastavku je prikazan dio Arhitektonska snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade za bivši restoran „Leut“:



**M** arhitekti d.o.o.  
Trakošćanska 4/4  
10 000 Zagreb  
tel. 3664 900  
OIB 70920645265

REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADJEVINSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET  
Odjel za prostorno uređenje  
OVA ARHITEKTONSKA SNIMKA IZVEDENOG STANJA IZ  
BASTAVNI DIO RIJEŠENJA O IZVEDENOM STANJU  
KLASA: UPR-350-05/ 2012 07/ 671  
UR-BROJ: 251-13-21/ 109-13-9 4.6.2013  
UPRAVNI SAVJETNIK  
SANDA RADOČKOVIĆ

PODNOŠITELJ ZAHTEVA: VLADIMIR BRČIĆ  
Zlatka Šulentića 2, Zagreb  
OIB 91953703504

ZGRADA: RESTAURANT "LEUT"

LOKACIJA: Aleja Matije Ljubeka 6, Zagreb  
k.č. 6266/37 k.o. Rudeš, Zagreb

**ARHITEKTONSKA SNIMKA IZVEDENOG STANJA  
NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE**

TEHNIČKI DNEVNIK: 16/12

ZOP: 16/12

OVLAŠTENI ARHITEKT: ANA MAŽURAN, dipl.ing.arh.

DATUM: listopad 2012.

DIREKTOR: ANA MAŽURAN, dipl.ing.arh.

REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADJEVINSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET  
Na temelju ovog rješenja dokumentacija uređen  
Je obradila, odobrena i glasila  
pod brojem 363-02/14-017/346  
Zagreb, 07.11.2014. Otpočunao: [signature]

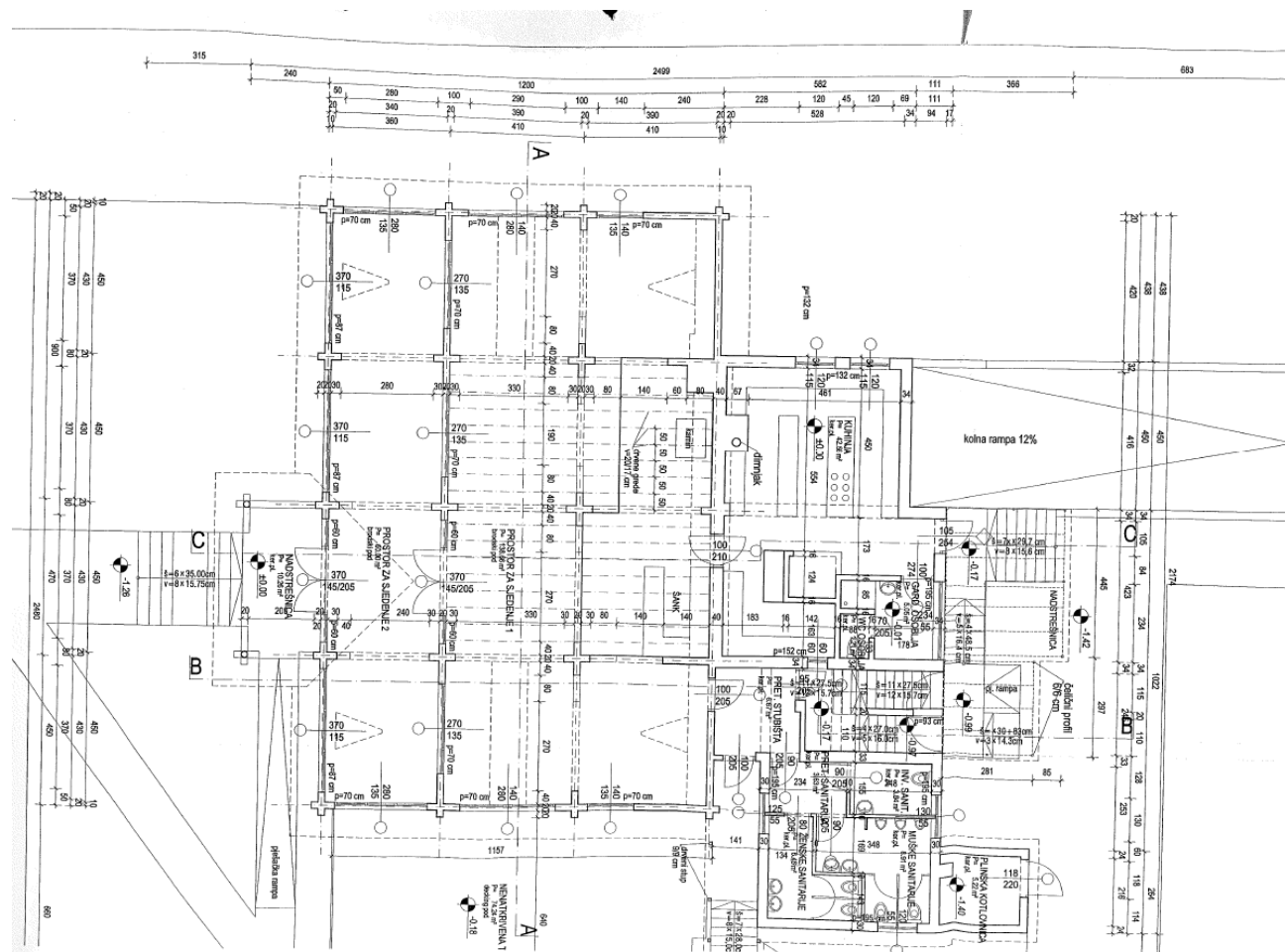
ANA MAŽURAN  
dipl.ing.arh.  
Ovlaštena arhitektica  
[signature]

Trakošćanska 4, Zagreb  
hitekti

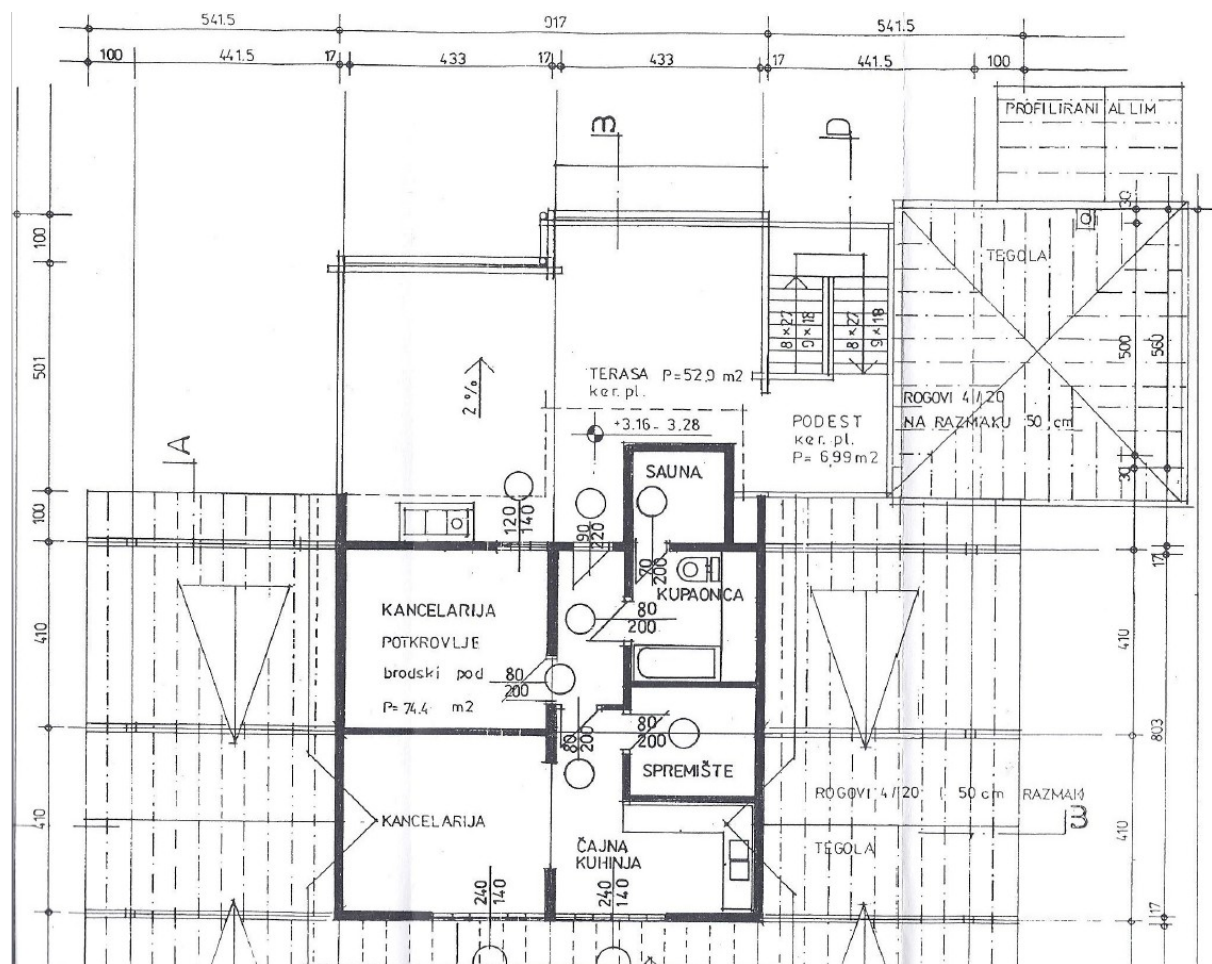
Architectural floor plan of a building with various rooms and dimensions. The plan includes a north arrow and a scale bar. The rooms and their areas are as follows:

- SPREMISTE 1**: 38.29 m<sup>2</sup> (epoxy)
- SPREMISTE 2**: 7.10 m<sup>2</sup> (epoxy)
- SPREMISTE 3**: 8.42 m<sup>2</sup> (epoxy)
- VINOTEKA**: 8.42 m<sup>2</sup> (epoxy)
- URED 1**: 14.50 m<sup>2</sup> (ker. pl.)
- URED 2**: 5.74 m<sup>2</sup> (epoxy)
- LOKALNE KOMORE**: 27.59 m<sup>2</sup>
- HODNIK**: 12.64 m<sup>2</sup> (epoxy)
- GARDEROBA**: 5.76 m<sup>2</sup> (epoxy)

The plan also shows a ramp labeled "kolna rampa 12%" and a staircase labeled "120 cm". Dimensions are provided for various sections of the building, including a total width of 1296 and a total height of 420. The plan is oriented with North at the top.



## TLOCRT POTKROVLJA



## 2.8 NAMJENA ZEMLJIŠTA

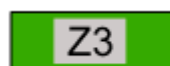
Predmetna nekretnina se nalazi u području na kojem je potrebno donijeti Urbanistički plan uređenja RŠC Jarun, a kako je vidljivo na fotografiji u nastavku:



- UPU RŠC Jarun -

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

- prema kartografskom prikazu Namjena u zoni **Javne zelene površine – tematski park (oznaka Z3)**
- prema kartografskom prikazu Urbana pravila u zoni **Zaštita i uređenje cjelovitog kompleksa jedne namjene (oznaka 1.8.)**



JAVNE ZELENE POVRŠINE –  
TEMATSKI PARK

- GUP Grada Zagreba -

## 2.9 TEHNIČKI OPIS

**ZGRADA BIVŠEG RESTORANA „LEUTINO” izgrađena na zemljištu k.č.br. 6266/37 k.o. Rudeš, Aleja Matije Ljubeka 4, Zagreb**

<b>LOKACIJA</b>	Aleja Matije Ljubeka 4, Zagreb
<b>TIP GRAĐEVINE</b>	Zgrada bivšeg restorana „Leutino”
<b>BROJ ETAŽA</b>	Prizemlje
<b>STAROST</b>	Građena 1997. god.
<b>PROČELJE</b>	Fasadna obloga – daščana uplata
<b>LIMARIJA</b>	Izvedena
<b>TEMELJI</b>	Izvedena
<b>HIDROIZOLACIJA</b>	Izvedena
<b>NOSIVA KONSTRUKCIJA</b>	Zidana s drvenim višestrešnim krovom
<b>STROPNA KONSTRUKCIJA</b>	Drvena
<b>PREGRADNI ZIDOVI</b>	Izvedeni
<b>OBRADA ZIDOVA</b>	Ožbukani i oličeni
<b>OBRADA STROPOVA</b>	Ožbukani i oličeni
<b>PODNA OBLOGA</b>	Keramičke pločice
<b>PROZORI</b>	Aluminijski plastificirani
<b>VRATA</b>	Vanjska vrata – drvena, unutarnja -drvena
<b>INSTALACIJE VODE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA KANALIZACIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA EL. ENERGIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA PLINA</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>GRIJANJE</b>	Grijanje je etažno centralno putem radijatora s priključkom na dva plinska bojlera koji su smješteni u kuhinji.
<b>SPECIFIČNOSTI</b>	Zgrada predstavlja zgradu u kojoj je prije bio restoran imena „Leutino”. Pregledom zgrade je utvrđeno da je lošem stanju. Vidljiv je utjecaj vandalizma i prodor atmosferilija zbog neodržavanja zgrade. Na dijelovima je vidljiva plijesan i mahovina te opadanje žbuke. S obzirom da je zgrada u lošem stanju isto je potrebno uzeti u obzir prilikom izrade procjene.

**ZGRADA BIVŠEG RESTORANA „LEUT” izgrađena na zemljištu k.č.br. 6266/37 k.o. Rudeš, Aleja Matije Ljubeka 6, Zagreb**

<b>LOKACIJA</b>	Aleja Matije Ljubeka 4, Zagreb
<b>TIP GRAĐEVINE</b>	Zgrada bivšeg restorana „Leut”
<b>BROJ ETAŽA</b>	Podrum + prizemlje + potkrovlje
<b>STAROST</b>	Građena 1997. god.
<b>PROČELJE</b>	Fasadna obloga – daščane oblice
<b>LIMARIJA</b>	Izvedena
<b>TEMELJI</b>	Izvedena
<b>HIDROIZOLACIJA</b>	Izvedena
<b>NOSIVA KONSTRUKCIJA</b>	Armiranobetonski i drveno montažni elementi
<b>STROPNA KONSTRUKCIJA</b>	Armiranobetonska i drveno montažni elementi
<b>PREGRADNI ZIDOVİ</b>	Izvedeni
<b>OBRADA ZIDOVA</b>	Ožbukani i oličeni
<b>OBRADA STROPOVA</b>	Ožbukani i oličeni
<b>PODNA OBLOGA</b>	Keramičke pločice
<b>PROZORI</b>	Drvena
<b>VRATA</b>	Vanjska vrata – PVC, unutarnja -drvena
<b>INSTALACIJE VODE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA KANALIZACIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA EL. ENERGIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA PLINA</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>GRIJANJE</b>	Grijanje je etažno centralno putem radijatora s priključkom na plinsku kotlovnici
<b>SPECIFIČNOSTI</b>	Zgrada je prije bila restoran imena „Leut”. Pregledom zgrade je utvrđeno da je lošem stanju. Vidljiv je utjecaj vandalizma i prodor atmosferilija zbog neodržavanja zgrade. Na dijelovima je vidljiva plijesan i mahovina te opadanje žbuke. Krovšte zgrade je u jako lošem stanju te prokišnjava. Od strane vandala odrezane su bakrene cijevi grijanja. Na terasi je propala podna obloga, te su dijelovi ograde u lošem stanju. Prozori zgrade su bili razbijeni pa je Naručitelj procjene ugradio nove prozore. S obzirom da je zgrada u jako lošem stanju isto je potrebno uzeti u obzir prilikom izrade procjene.

## 2.10 KORISNA POVRŠINA

### **ZGRADA BIVŠEG RESTORANA „LEUTINO” izgrađena na zemljištu k.č.br. 6266/37 k.o. Rudeš, Aleja Matije Ljubeka 4, Zagreb**

Površina zgrade je utvrđena iz Arhitektonske snimke izvedenog stanja koja je sastavni dio Rješenja o izvedenom stanju, a koji je dostavljen od Naručitelja. Površina je potvrđena izmjerom na uviđaju održanom 8. travnja 2022. godine i prikazana je u tablici u nastavku:

R. br.	NEKRETNINA	NETO POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEF.	NETO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
<b>PRIZEMLJE</b>				
1	Prostor za sjedenje	200,39	1,00	200,39
2	Kuhinja	47,33	1,00	47,33
3	Predprostor	7,87	1,00	7,87
4	Ženske sanitarije	7,81	1,00	7,81
5	Muške sanitarije	10,81	1,00	10,81
6	Vjetrobran	4,17	1,00	4,17
7	Nenatkrivena terasa	146,49	0,25	36,62
<b>UKUPNO PRIZEMLJE:</b>				<b>315,00</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>				<b>315,00</b>

### **ZGRADA BIVŠEG RESTORANA „LEUT” izgrađena na zemljištu k.č.br. 6266/37 k.o. Rudeš, Aleja Matije Ljubeka 6, Zagreb**

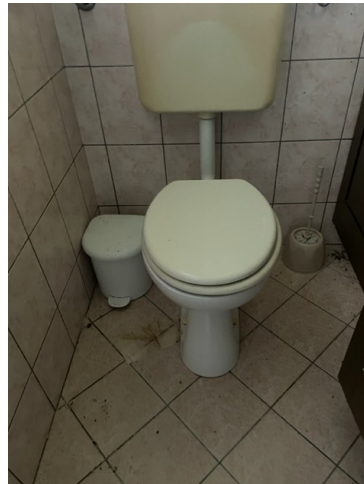
Površina zgrade je utvrđena iz Arhitektonske snimke izvedenog stanja koja je sastavni dio Rješenja o izvedenom stanju, a koji je dostavljen od Naručitelja. Površina je potvrđena izmjerom na uviđaju održanom 8. travnja 2022. godine i prikazana je u tablici u nastavku:

R. br.	NEKRETNINA	NETO POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEF.	NETO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
<b>PODRUM</b>				
1	Spremište 1	38,29	0,50	19,15
2	Spremište 2	7,10	0,50	3,55
3	Spremište 3	8,42	0,50	4,21
4	Vinoteka	8,42	0,50	4,21
5	Hladne komore	27,59	0,50	13,80
6	Hodnik	12,64	0,75	9,48
7	Garderoba	5,76	0,75	4,32
8	Ured 1	14,60	0,75	10,95
9	Ured 2	5,74	0,75	4,31

R. br.	NEKRETNINA	NETO POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEF.	NETO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
<b>UKUPNO PODRUM:</b>				<b>73,97</b>
<b>PRIZEMLJE</b>				
1	Prostor za sjedenje 1	138,66	1,00	138,66
2	Prostor za sjedenje 2	60,00	1,00	60,00
3	Kuhinja	42,56	1,00	42,56
4	Garderoba osoblja	5,05	1,00	5,05
5	WC osoblja	1,21	1,00	1,21
6	Predprostor stubišta	6,67	1,00	6,67
7	Predprostor sanitarija	3,63	1,00	3,63
8	Ženske sanitarije	6,46	1,00	6,46
9	Muška sanitarije	8,91	1,00	8,91
10	Invalidske sanitarije	3,84	1,00	3,84
11	Plinska kotlovnica	5,22	1,00	5,22
12	Nenatkrivena terasa	74,24	0,25	18,56
13	Nadstrešnica	10,26	0,50	5,13
<b>UKUPNO PRIZEMLJE:</b>				<b>305,90</b>
<b>POTKROVLJE</b>				
1	Dnevni boravak, kuhinja, ulaz	24,63	1,00	24,63
		4,86	0,90	4,37
		5,12	0,75	3,84
2	Spavaća soba 1	9,88	1,00	9,88
		2,96	0,90	2,66
		3,12	0,75	2,34
3	Spavaća soba 2	3,53	1,00	3,53
		2,00	0,90	1,80
		2,00	0,75	1,50
4	Kupaonica	7,32	1,00	7,32
		2,40	0,90	2,16
		2,40	0,75	1,80
5	Nenatkrivena terasa	55,16	0,25	13,79
<b>UKUPNO PRIZEMLJE:</b>				<b>79,63</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>				<b>459,49</b>

**2.11 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 11. OŽUJKA 2022. GOD.**

ZGRADA BIVŠEG RESTORANA „LEUTINO” izgrađena na zemljištu k.č.br. 6266/37 k.o. Rudeš, Aleja Matije Ljubeka 4, Zagreb

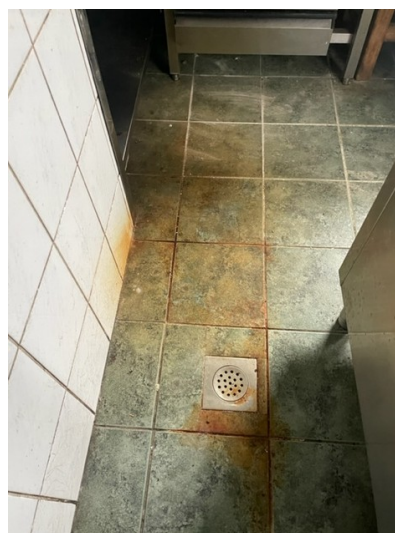




ZGRADA BIVŠEG RESTORANA „LEUT” izgrađena na zemljištu k.č.br. 6266/37 k.o. Rudeš, Aleja Matije Ljubeka 6, Zagreb











### **3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

---

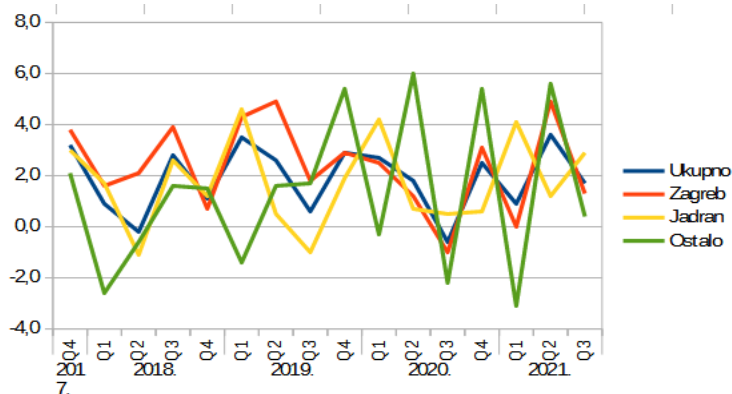
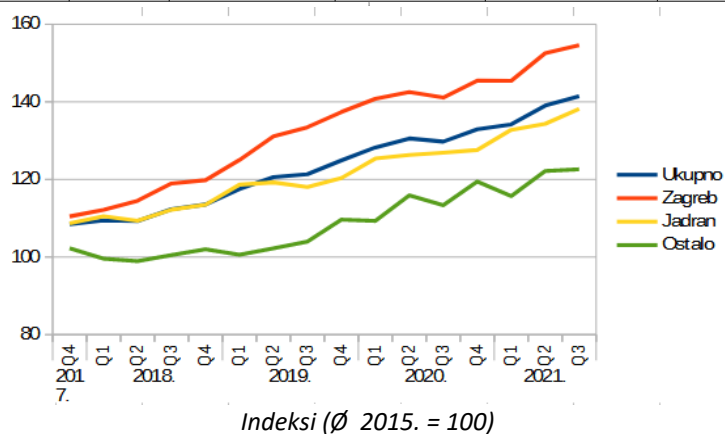
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95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

#### **3.1.1 OBUHVAT**

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

## 3.1.2 INDEKSI NEKRETNINA

Godina i tromjesečje		Indeksi (prosjeak 2015. = 100)			
		Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2017.	Q4	108,45	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	154,60	138,18	122,62



\* Državni zavod za statistiku

---

## 4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

---

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

**Građevinski propisi:**

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

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

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

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

**Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

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

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

**Propisi o vlasništvu:**

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

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

**Ostalo:**

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

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

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

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

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

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

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

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

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

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

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

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

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

Vrednovane nekretnine su izgrađene na javnom zemljištu te iz tog razloga zemljište nije predmet procjene.

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

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

Vrednovanu nekretninu nije moguće procjenjivati prihodovnom metodom jer se radi o zgradama koje nisu u poslovnoj funkciji, te su potrebna znatna ulaganja na sanaciji oštećenja te vraćanja u poslovnu funkciju. Zgrade su u jako lošem stanju, derutne su, nisu sigurne za korištenje te su opasne za zdravlje i život ljudi. Već duži niz godina ne ostvaruju prihod. S obzirom da zgrade ne ostvaruje prihode procjena tržišne vrijednosti je izvršena troškovnom metodom.

## **4.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADA**

### **4.1.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - TROŠKOVNA METODA**

Troškovna vrijednost nekretnina proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti građevina.

Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema ploštini površine, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine.

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi. Normalni troškovi gradnje se umanjuju zbog starosti građevine kako je prikazano u nastavku, dok se uzgredni troškovi ne umanjuju.

#### **4.1.1.1 PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE**

Troškovi gradnje nove građevine se izračunavaju kao produkt korisne površine (KP) i jedinične cijene gradnje ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz Biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji, uzimajući u obzir stupanj uređenosti i opremljenosti.

Na temelju normalnih troškova gradnje, prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje i odgovarajućih korekcijskih faktora utvrđuje se cijena gradnje novih građevina. U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeњem u odnosu na starost.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeње vrijednosti kao postotak troška gradnje.

**4.1.2 ZGRADA BIVŠEG RESTORANA „LEUTINO” IZGRAĐENA NA ZEMLJIŠTU K.Č.BR. 6266/37 K.O. RUDEŠ, ALEJA MATIJE LJUBEKA 4, ZAGREB**

Površina predmetnog objekta [m <sup>2</sup> ]	315,00
Nova vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	5.700,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [kn]	1.795.500,00
Godina procjene [godina]	2022
Prosječna godina izgradnje [godina]	1993
Starost objekta [godina]	29
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	60
Preostali vijek korištenja [godina]	31
Relativna starost [%]	50
Odabrani faktor korištenja	2,5
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	51
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	30,6
Zamjenska starost zgrade [godina]	29,4
Linearni otpis [%]	49
Linearni otpis [kn]	879.795,00
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	915.705,00
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	2.906,98

Odabran je koeficijent prilagodbe 1,00 te je kroz odabrani faktor korištenja zgrade vrednovano stanje nekretnine na tržištu.

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>vrlo dobra</u> infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>vrlo dobra</u> infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>dovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>dovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>nedovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
		<b>Odabrano</b>	<b>2,0</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>

#### 4.1.2.1 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgedni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgedni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 2,00% normalnih troškova gradnje.

Uzgedni trošak	Vrijednost novogradnje (kn/m <sup>2</sup> )	(%)	Ukupno (kn/m <sup>2</sup> )
Zgrada bivšeg restorana „Leutino” izgrađena na zemljištu k.č.br. 6266/37 k.o. Rudeš, Aleja Matije Ljubeka 4, Zagreb	1.795.500,00	2,00	35.910,00

#### 4.1.2.2 UKUPNA VRIJEDNOST

Ukupna procijenjena vrijednost zgrade prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade i ukupnih uzgednih troškova.

Zgrada bivšeg restorana „Leutino” izgrađena na zemljištu k.č.br. 6266/37 k.o. Rudeš, Aleja Matije Ljubeka 4, Zagreb	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)
Preostala sadašnja vrijednost	915.705,00
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	915.705,00
Ukupni uzgedni troškovi	35.910,00
<b>Ukupno:</b>	<b>951.615,00</b>

Nekretnina	Površina (m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn)
Zgrada bivšeg restorana „Leutino” izgrađena na zemljištu k.č.br. 6266/37 k.o. Rudeš, Aleja Matije Ljubeka 4, Zagreb	315,00	3.020,98	951.615,00

#### 4.1.3 ZGRADA BIVŠEG RESTORANA „LEUT” IZGRAĐENA NA ZEMLJIŠTU K.Č.BR. 6266/37 K.O. RUDEŠ, ALEJA MATIJE LJUBEKA 6, ZAGREB

Površina predmetnog objekta [m <sup>2</sup> ]	459,49
Nova vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	5.600,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [kn]	2.573.144,00
Godina procjene [godina]	2022
Prosječna godina izgradnje [godina]	1993
Starost objekta [godina]	29
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	60
Preostali vijek korištenja [godina]	31
Relativna starost [%]	50
Odabrani faktor korištenja	3,5
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	38
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	22,8
Zamjenska starost zgrade [godina]	37,2
Linearni otpis [%]	62
Linearni otpis [kn]	1.595.349,28
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	977.794,72
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	2.127,99

Odabran je koeficijent prilagodbe 1,00 te je kroz odabrani faktor korištenja zgrade vrednovano stanje nekretnine na tržištu.

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>vrlo dobra</u> infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>vrlo dobra</u> infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>dovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>dovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>nedovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
		<b>Odabrano</b>	<b>2,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,5</b>

#### 4.1.3.1 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgredni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 2,00% normalnih troškova gradnje.

Uzgredni trošak	Vrijednost novogradnje (kn/m <sup>2</sup> )	(%)	Ukupno (kn/m <sup>2</sup> )
Zgrada bivšeg restorana „Leut” izgrađena na zemljištu k.č.br. 6266/37 k.o. Rudeš, Aleja Matije Ljubeka 6, Zagreb	2.573.144,00	2,00	51.462,88

#### 4.1.3.2 UKUPNA VRIJEDNOST

Ukupna procijenjena vrijednost zgrade prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade i ukupnih uzgrednih troškova.

Zgrada bivšeg restorana „Leut” izgrađena na zemljištu k.č.br. 6266/37 k.o. Rudeš, Aleja Matije Ljubeka 6, Zagreb	<b>PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)</b>
Preostala sadašnja vrijednost	977.794,72
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	977.794,72
Ukupni uzgredni troškovi	51.462,88
<b>Ukupno:</b>	<b>1.029.257,60</b>

Nekretnina	Površina (m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn)
Zgrada bivšeg restorana „Leut” izgrađena na zemljištu k.č.br. 6266/37 k.o. Rudeš, Aleja Matije Ljubeka 6, Zagreb	459,49	2.239,99	1.029.257,60

## 5 UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Vrednovane nekretnine su izgrađene na javnom zemljištu te iz tog razloga zemljište nije predmet procjene.

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

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

Pregledom zgrada bivših restorana „Leut” i „Leutino” zajedno s Naručiteljem procjene utvrđeno je da su zgrade duže vrijeme van funkcije, da su u više navrata provaljivane, da su razbijena ulazna vrata i prozori, te ukraden inventar i dijelovi opreme i uređaja koji su demontirani ili odrezani (bakrene radijatorske cijevi, bojleri, radijatori, rasvjeta, žice, stolovi i td.). Utvrđeno je da je osim ljudske devastacije došlo do oštećenja i propadanja zgrada radi neodržavanja, curenja oborina kroz krovnu konstrukciju, curenja iz vodovodnih i odvodnih instalacije. Da bi se zgrade stavile u funkciju trebaju se izvesti sveobuhvatni građevinski, obrtnički, instalaterski i završni radovi kao i nabava i oprema zgrada namještajem, uređajima i drugom ugostiteljskom opremom.

Vrednovanu nekretninu nije moguće procjenjivati prihodovnom metodom jer se radi o zgradama koje nisu u poslovnoj funkciji, te su potrebna znatna ulaganja na sanaciji oštećenja te vraćanja u poslovnu funkciju. Zgrade su u jako lošem stanju, derutne su, nisu sigurne za korištenje te su opasne za zdravlje i život ljudi. Već duži niz godina ne ostvaruju prihod. S obzirom da zgrade ne ostvaruje prihode procjena tržišne vrijednosti je izvršena troškovnom metodom.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost zgrada iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	UKUPNA CIJENA (kn)
Zgrada bivšeg restorana „Leutino” izgrađena na zemljištu k.č.br. 6266/37 k.o. Rudeš, Aleja Matije Ljubeka 4, Zagreb	315,00	3.020,98	951.615,00
Zgrada bivšeg restorana „Leut” izgrađena na zemljištu k.č.br. 6266/37 k.o. Rudeš, Aleja Matije Ljubeka 6, Zagreb	459,49	2.239,99	1.029.257,60
Sveukupno:			1.980.872,60
<b>Zaokruženo:</b>			<b>1.980.000,00</b>

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

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 8. travnja 2022. godine

