

ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA: Stambena građevina i pomoćna zgrada u izgradnji i zemljište
LOKACIJA: Bosanska 39, Varaždin, kbr. 11921 k.o. Varaždin
NARUČITELJ: Sportska djelatnost Pavlec j.d.o.o. u stečaju, Vinogradska 32, Ljubešica
VLASNIK: Sportska djelatnost Pavlec j.d.o.o. u stečaju, Vinogradska 32, Ljubešica
SVRHA: Stečajni postupak



Tržišna vrijednost =	804.000,00 kn	ili	106.914,89 €	(1 € = 7,52 kn)
----------------------	----------------------	-----	---------------------	-----------------

Varaždin, 17.01.2022. god.

Izradio :

Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i
procjenu nekretnina



SADRŽAJ

- RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA I TVRTKE
- 1. UVOD I OP I PODACI
- 2. TEHNI KI OPIS I ZATE ENO STANJE NEKRETNINE
- 3. ISKAZ KORISNE POVRŠINE
- 4. ANALIZA OP IH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- 5. PROCJENA ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA
- 6. PROCJENA GRA EVINA - TROŠKOVNA METODA
- 7. ZAKLJU AK
- 8. REZIME
- 9. VLASNI KA DOKUMENTACIJA
- 10. NACRTI
- 11. RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-246/18-5
Varaždin, 23. listopada 2018.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16. – Uredba) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15. i 29/16. – Ispravak), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan, donosi

RJEŠENJE

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Varaždina, Fabijanska 23, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj 4 Su-383/14-4 od 22. listopada 2014., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva, podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak izdano od strane nadležnog suda, te popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



Predsjednica suda

Snježana Hrupek-Šabijan

RJEŠENJE TVRTKE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNICE SUDA

Broj: 4 Su-428/2021-4
Varaždin, 12. siječnja 2022.

Predsjednica Trgovačkog suda u Varaždinu Marija Levanić-Škerbić odlučujući povodom zahtjeva za imenovanje stalnim sudskim vještakom nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu Pravilnik) donosi,

RJEŠENJE

- I Društvu ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, OIB: 96795844378, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Trgovačkog suda u Varaždinu.
- II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Aleksandar Samac dipl. ing. građ.

Obrazloženje

Društvo ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, podnijelo je zahtjev za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu te je uz zahtjev priložena dokumentacija propisana Pravilnikom.

Ispitavši osnovanost zahtjeva utvrđeno je da je tvrtka ARSING d.o.o. Varaždin, registrirana u Trgovačkom sudu u Varaždinu za obavljanje djelatnosti vještačenja, te da tvrtka ima zaposlenog sudskog vještaka iz područja graditeljstva Aleksandra Samac dipl. ing. građ.

Sud je utvrdio da se protiv društva ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđivano za kazneno djelo.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, proizlazi da su ispunjeni svi zakonski uvjeti za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu na vrijeme od 4 (četiri) godine, te je stoga temeljem čl. 126. Zakona o sudovima i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDSJEDNICA SUDA
Marija Levanić-Škerbić

Dokument je elektronički potpisan:
MARIJA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ

Vrijeme potpisivanja:
12-01-2022
14:51:40



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
2.5.4.19=f10d48281670382f3813813131
U=VARAŽDIN
E=LEVANIĆ.SKERBIĆ
O=MARIJA
OU=MARIJA LEVANIĆ ŠKERBIĆ

1. UVOD I OP I PODACI

Temeljem zahtjeva za procjenom nekretnine od naručitelja tvrtke Sportska djelatnost Pavlec j.d.o.o. u Stečaju, Vinogradska 32, Ljubušica, izvršen je uvid i pregled predmetne nekretnine - Stambene građevine i pomoćne zgrade u izgradnji i zemljišta na lokaciji Bosanska 39, Varaždin, kbr. 11921 k.o. Varaždin.

Dana 14.01.2022. godine izvršio sam uvid na predmetnoj nekretnini, kojom prilikom je napravljen pregled iste te su utvrđeni svi relevantni parametri na temelju kojih će se izraditi procjena.

Dostavljena je prethodna procjena oznake S-2948/2019 od 19.7.2019. godine izrađena od strane ZANE d.o.o., Poslovnica Varaždin, Kapucinski trg 5, Varaždin, iz koje će se koristiti ulazni tehnički podaci koji su ostali nepromijenjeni i u skladu sa stanjem u naravi.

Imovinsko-pravna dokumentacija, tereti i vlasništvo nekretnine nisu predmet procjene, te stoga nisu niti provjeravani, a u konačnici ne predstavljaju relevantan podatak koji bi mogao imati utjecaj na vrijednost nekretnine. Zbog toga se procjena ne dotiče eventualnih tereta niti vlasništva, osim navođenja trenutnog vlasnika u vrijeme procjene - konstatacije trenutnog stanja.

Identifikacija nekretnine:

Predmet ove procjene je nekretnina: **Stambena građevina i pomoćna zgrada u izgradnji i zemljište, Bosanska 39, Varaždin, zkul. 4258, kbr. 11921 k.o. Varaždin:**

1. kbr. 11921 BOSANSKA ULICA

DVORIŠTE	202 m2
GOSPODARSKA ZGRADA	30 m2
GOSPODARSKA ZGRADA	15 m2
KUĆA, VARAŽDIN, BOSANSKA ULICA 39	106 m2
UKUPNO:	353 m2

Vlasništvo i tereti:

- pod "B" vlasnički list:

1. Vlasnički dio: 1/1 SPORTSKA DJELATNOST PAVLEC J.D.O.O. U STEČAJU, LJUBEŠICA

- pod "C" teretovnica: teret je naveden u zkul. 4258 k.o. Varaždin pod "C".

Osvrt na usklađenost gruntnice sa stanjem u naravi:

Površina kbr. 11921 k.o. Varaždin odgovara stanju na terenu. Na predmetnom zemljištu se nalazi dograđena stambena građevina u izgradnji te dograđena pomoćna zgrada stambene namjene u izgradnji.

Legalitet:

Iz zkul. 4258 k.o. Varaždin:

1.1. Temeljem Izmjena i dopuna Zakona o gradnji (Narodne novine broj 20/17.) zabilježuje se da za evidentiranje građevine KUĆA, površine 106 m2, sagrađene na kat. estici 11921 u katastru nije priložena uporabna dozvola.

2.1. Temeljem Izmjena i dopuna Zakona o gradnji (Narodne novine broj 20/17.) zabilježuje se da za evidentiranje građevine GOSPODARSKA ZGRADA, površine 30 m2, sagrađene na kat. estici 11921 u katastru nije priložena uporabna dozvola. 3.1 Temeljem Izmjena i dopuna Zakona o gradnji (Narodne novine broj 20/17.) zabilježuje se da za evidentiranje građevine GOSPODARSKA ZGRADA, površine 15 m2, sagrađene na kat. estici 11921 u katastru nije priložena uporabna dozvola.

Iz prethodne procjene oznake S-2948/2019 od 19.7.2019. godine:

"predložena je slijedeća dokumentacija: - RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU pravomoćno (KLASA: UP/I-361-02/17-01/57; URBROJ: 2186/01-08-02/4-18-7) za:

manje zahtjevnu zgradu – stambene namjene katnosti podrum, prizemlje, kat; tlocrtnih dimenzija 10,30 m x 9,05 m + 3,10 m x 4,25 m, (sa legalnim dijelom), krovnište dvostrešno, visine do vijenca 5,30 m, te do sljemena 8,20 m,

pomoćnu zgradu – (spremištemizgradnja): katnosti prizemlje; tlocrtnih dimenzija 7,15 m x 4,30 m + 5,60 m x 1,30 m, krovnište jednostrešno, visine do vijenca 4,50 m, građevinske bruto površine (BGP) 38,05 m²; pomoćnu zgradu – (garaža-izgradnja): katnosti prizemlje; tlocrtnih dimenzija 4,10 m x 3,60 m, krovnište ravno, visine do vijenca 2,50 m, građevinske bruto površine 14,80 m²; na k. .br. 307/1, k.o. Varaždin, u Varaždinu, Bosanska 39, izdano 08.01.2018. godine, od strane nadležnog odjela u Varaždinu, te pripadajuća snimka izvedenog stanja."

Zaključak:

- Stanje na terenu ne odgovara legaliziranom stanju, tj. stanju prema Rješenju o izvedenom stanju

i snimci izvedenog stanja. Stambena građevina i pomoćna zgrada su naknadno dograđivane.

- Predmetne građevine nisu zakonite. Uz pretpostavku da je za izvedeno stanje građevina moguće

ishoditi akt za građenje, u nastavku ove procjene može se vrijednost nekretnine umanjiti za pretpostavljeni trošak legalizacije građevina.

Definicija tržišne vrijednosti i metode procjene:

Tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovaranja eg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

Osnovne propisane i odabrane metode za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine su:

- za zemljišta POREDBENA METODA
- za građevine TROŠKOVNA METODA

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina čl. 68. vrijednosti od 100.000 kn do 1.000.000 kn se zaokružuju na cijele tisućice.

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnina.

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

Opće napomene:

Očividno na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta je izrađen ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema, nasadi i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata. U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

Podaci o procjenitelju:

Osoba određena za procjenu je stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina **Aleksandar Samac dipl.ing.građ., Arsing d.o.o. Fabijanska 23, Varaždin.**

Popis primjenjenih propisa te literature:

- Zakon o građevinskom zemljištu (NN RH br.53/90)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Svi važeći i normativi i propisi u graditeljstvu u RH
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji“ (mgipu.hr)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 112/17, 36/19)
- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majić, Zagreb 2016. godine-
- Procjena vrijednosti nekretnine i sve oko toga, Šebalj, Šarić, Begić, Bijelić, Štefančić, Njegovan, Kolarić, Dimić, Zagreb 2018. godine

DAN VREDNOVANJA: 14.01.2022. godine

DAN KAKVO E: 14.01.2022. godine

2. TEHNI KI OPIS I ZATE ENO STANJE NEKRETNINE

2.1. ELEMENTI TEHNI KOG OPISA STAMBENE GRA EVINE I POMO NE ZGRADE U IZGRADNJI

OPIS LOKACIJE

Predmetne gra evine se nalaze na adresi Varaždin, Bosanska 39, sjeverni dio grada. Pristupna asfaltirana ulica prolazi sa sjeveroisto ne strane parcele. Parkiranje je mogu e na pošljun anom dijelu parcele. Lokacija predmetne gra evine je komunalno opremljena, tako je priklju ena na komunalnu mrežu vodovoda, kanalsku, elektromrežu, plinsku i telefonsku mrežu. Pristup predmetnoj lokaciji: Pristup cestovnim vozilima (osobni automobili, transportna vozila) mogu je iz asfaltirane ulice sa sjeveroisto ne strane parcele. Postoji javni gradski prijevoz – stanica minibusu u blizini. Javni me umjesni prijevoz: autobusni kolodvor udaljen cca 1,6 km južno, željezni ki kolodvor udaljen cca 1,8 km jugoisto no. Planirane promjene u okolini/prometnim rutama: - Opis okruženja: Predmetna nekretnina smještena je u dijelu naselja u kojem su pretežno izgra ene stambene gra evine.

OPIS STAMBENE GRA EVINE I POMO NE ZGRADE U IZGRADNJI

Gra evina je pravokutnog razvedenog tlocrta, katnosti dj.podrum + prizemlje + kat + potkrovlje. U podrumu se nalazi spremište i stubište. U prizemlju se nalazi soba, 3 kancelarije, 2 kuhinje s blagovaonicom, 2 kupaonice, wc, izba, 3 stubišta, 2 hodnika i vjetrobran. Na katu se nalazi 6 soba, 2 kuhinje, 3 kupaonice, 3 stubišta, 2 hodnika. U potkrovlju se nalaze 2 sobe, kupaonica, zatvorena terasa, 2 stubišta i hodnik. Vertikalna komunikacija dvokrakim ab stubištem.

TEHNI KI OPIS

Katnost: stambena zgrada Po+Pr+Kat+Potk, pomo na zgrada Pr+Kat

Ugra ena dizala: Ne

Godina izgradnje: 1965. godine; dogradnja 2018. godine.

Stanje nekretnine: renovirana 2018. godine zapo eta dogradnja i kompletna adaptacija.

Energetski certifikat i razred: NE;

Energija za grijanje: -

Primarna energija: -

Konstrukcija Temelji: ab trakasti.

Nosiva konstrukcija: podna ab plo a; nosivi zidovi zidani blok i NF opekam, sa ukru enjima u vidu ab horizontalnih serklaža.

Me ukatna konstrukcija: ab plo a i polumontažna fert.

Krovna konstrukcija: drvena dvostrešna, pokrov eli ni lim; limarija pocin ana u boji.

Završne obrade

Pro elje: neožbukano.

Podovi: betonska plo a.

Zidovi: neožbukani; djelomi no priprema i postava za gips plo e.

Stropovi: neožbukani; u potkrovlju vidljiva konstrukcija krovništa i OSB plo e.

Vrata i prozori Vanjska stolarija: ulazna vrata i prozori PVC izo; zaštita od insolacije plasti nim roletama.

Unutarnja stolarija: nije izvedena.

Instalacije: elektri na energija, vodovod, kanalizacija, plin, telefon; predvi eno grijanje radijatorsko, montiran pl. bojler, bez radijatora.

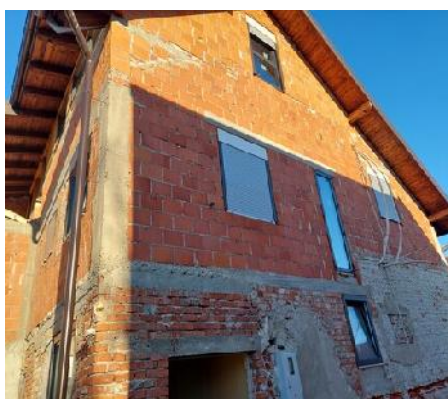
Rizik zaga enja iz okoliša postoji rizik da Ne

Napomena: prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji rizik zaga enja iz okoliša, a istraživanja i studije o okolišu koje bi tvrdile suprotno za potrebe ovog elaborata nisu provedene.

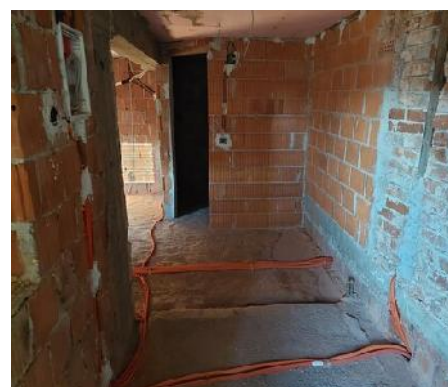
Op i dojam - prosje na gradnja i uredno održavano. Od stanja iz prethodne procjene su dijelom izvedene elektroinstalacije te gipskartonske obloge sa potkonstrukcijom.

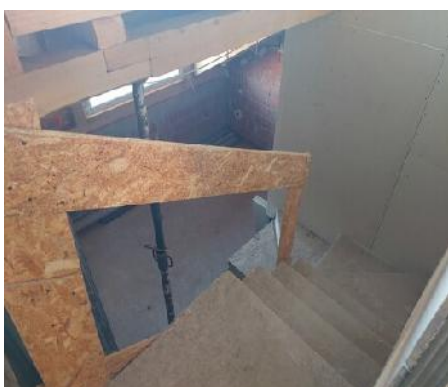
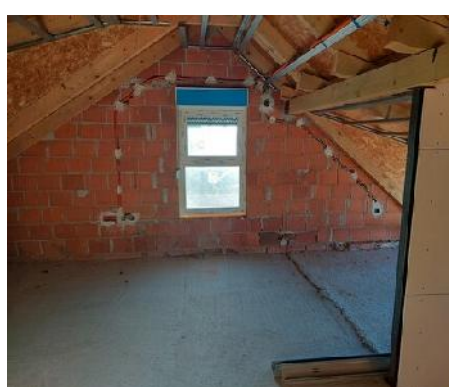
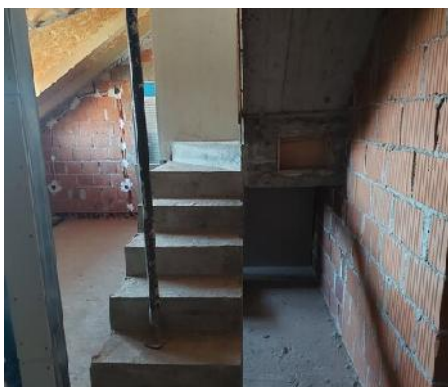
FOTODOKUMENTACIJA STAMBENE GRAĐEVINE U IZGRADNJI:

vanjski izgled:



interijer:

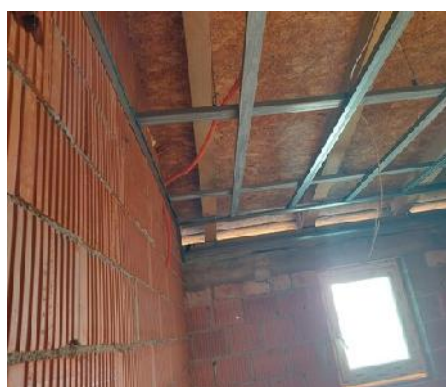


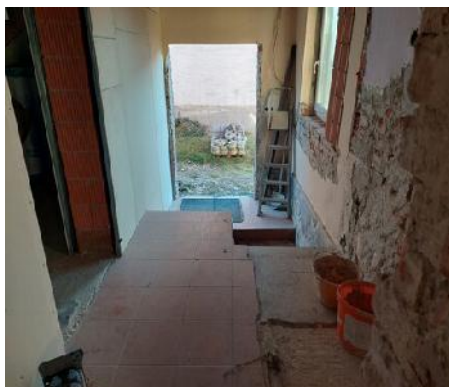


podrum



FOTODOKUMENTACIJA POMO NE ZGRADE U IZGRADNJI:





2.2. VANJSKO URE ENJE

Parcela je pravilnog oblika, izdužena u smjeru sjeveroistok – jugozapad. Prilazna asfaltirana ulica prolazi sa sjeveroisto ne strane parcele. Teren je ravan, prema prometnici ogra en zidanom / betonskom s metalnim kolnim vratima. Neizgra eni dio parcele zatravljen. Vanjsko ure enje nema zna ajne gra evinske vrijednosti.

2.3. PRIKLJU CI

Gra evina je priklju ena na sljede u infrastrukturu:

- vodovodni priklju ak
- kanalizaciju - izvedeno
- elektri nu mrežu
- gradski plin

Vrijednost priklju aka obra unava se na temelju procijenjenih troškova. Na priklju ke se ne obra unava amortizacija jer im je vrijednost trajna.

2.4. ZEMLJIŠTE kbr. 11921 k.o. Varaždin

Parcela se sastoji od jedne katastarske estice kbr. 11921 k.o. Varaždin. Parcela je pravilnog oblika, izdužena u smjeru sjeveroistok – jugozapad. Prilazna asfaltirana ulica prolazi sa sjeveroisto ne strane parcele. Teren je ravan. U okolici su izgra ena zemljišta pretežno stambene individualne namjene sli nog broja etaža.

Iz podataka u ZK dokumentaciji vidljivo je da površina kbr. 11921 k.o. Varaždin iznosi 353 m².

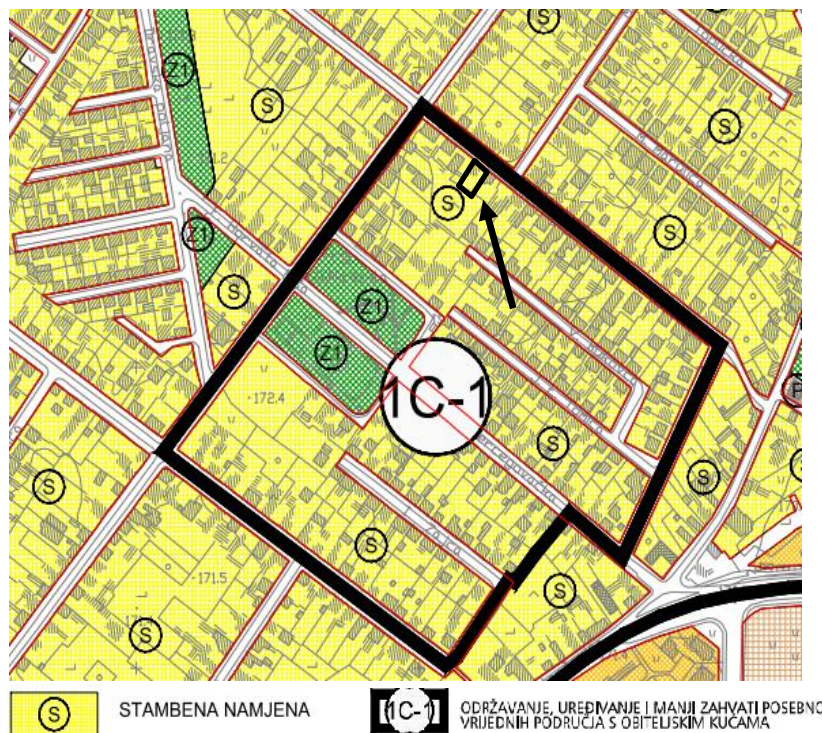


Slika 1. - karta lokacije - kbr. 11921 k.o. Varaždin je ozna ena crno



Slika 2. - Prikaz iz Geoportal preglednika - kbr. 11921 k.o. Varaždin je ozna ena crveno

Iz podataka u GUP 2019 Grada Varaždina - III. izmjene i dopune - UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA - OBLICI KORIŠTENJA - karta 4.3.(A). (izvor https://varazdin.hr/upload/2016/10/4-3-a_iii_id_gup_varazdin_hok_oblici_koristenja_5811e85b57336.pdf) vidljivo je da se estica kbr. 11921 k.o. Varaždin nalazi unutar građevinskog područja i to u zoni STAMBENE NAMJENE, oznake S, oblik korištenja 1C-1 (Po+Priz+1+Potkr), maksimalna izgrađenost 40% (Slika 3).



Slika 3. - Prikaz iz GUP Varaždin - kbr. 11921 k.o. Varaždin je uokvirena crno i označena strelicom.

- u nastavku je isjezak iz GUP Varaždin 2019 - oblik korištenja 1C-1:

10.1.5. U GUP-u je određeno da će se Oblik korištenja prostora - 1C-1 - Održavanje, uređivanje i manji zahvati posebno vrijednih područja s obiteljskim kućama na području Banfice, zona uz Trg A. G. Matoša, Varteksovo naselje, VIS-ovo naselje i središte Jalkovca primjenjivati:

1. Omogućavanjem gradnje obiteljskih kuća i višeeobiteljskih građevina u interpolacijama, zamjenskih građevina visine do podrum (suteran) P+1+potkrovlje, te javnih i društvenih građevina visine do podrum (suteran), P+2+potkrovlje, s tim da se osigura postojeći način gradnje i usklađenost s okolnom izgradnjom u pogledu građevnog pravca, tlocrtnih dimenzija i visina.
2. Tlocrtna izgrađenost građevnih čestica može biti najviše 40%.
3. Uređenje ograda karakterističnih za ulicu.
4. Oblikovanje krovova tako da se skladno uklope u ambijent karakterističan za okolnu izgradnju.
5. Uređenje drvoreda u ulicama gdje je to moguće te drugih javnih zelenila površina.

2.5. OSVRT NA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA

- Prema čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), kategorije zemljišta
- 1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske estice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
- 2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske estice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
- 3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske estice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
- 4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

Obzirom da se predmetno zemljište kbr. 11921 k.o. Varaždin nalazi u području gdje su ispunjeni zahtjevi za izdavanje građevinske dozvole isto se svrstava u 1. kategoriju zemljišta.

3. ISKAZ KORISNE POVRŠINE

Za potrebe obračuna korisnih vrijednosti površina (KVP) te za izračun odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se korisna površina proračunata prema točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u dodatku A Pravilnika o metodama procjene nekretnosti (1.7).

- površine stambene građevine su izvedene iz projektne dokumentacije iz prethodne procjene oznake S-2948/2019 od 19.7.2019. godine izračunata od strane ZANE d.o.o., a koji odgovaraju stvarno izvedenom stanju.

3.1. Stambena građevina i pomoćna zgrada u izgradnji, Bosanska 39, Varaždin, kbr. 11921 k.o. Varaždin:

r.br.	opis	neto površina (m ²) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površina KVP (m ²)	bruto površina (m ²) - bez koef.	odnos neto/bruto
PODRUM, v=2,10 m						
1.	SPREMIŠTE 1	19,13	0,35	6,70		
2.	HODNIK	4,00	0,35	1,40		
3.	SPREMIŠTE 1	7,56	0,35	2,65		
UKUPNO PODRUM		30,69		10,74		39,31
PRIZEMLJE, v=2,90 m						
1.	ULAZ I STUBIŠTE	7,33	1,00	7,33		
2.	WC	1,50	1,00	1,50		
3.	HODNIK 1	2,83	1,00	2,83		
4.	KUHINJA I BLAG. 1	12,83	1,00	12,83		
5.	KUPAONICA 1	2,39	1,00	2,39		
6.	SOBA	11,34	1,00	11,34		
7.	KANCELARIJA 1	20,03	1,00	20,03		
8.	PREDPR. I STUBIŠTE	11,84	1,00	11,84		
9.	KANCELARIJA 2	17,55	1,00	17,55		
10.	HODNIK 2	3,15	1,00	3,15		
11.	KANCELARIJA 3	15,59	1,00	15,59		
12.	KUPAONICA 2	3,33	1,00	3,33		
13.	KUHINJA I BLAG. 2	15,21	1,00	15,21		
14.	VJETROBRAN I STUB.	9,75	1,00	9,75		
UKUPNO PRIZEMLJE		134,67		134,67		163,55
KAT, v=2,90 m						
1.	HODNIK 1	8,28	1,00	8,28		
2.	KUHINJA 1	8,00	1,00	8,00		
3.	KUPAONICA 1	3,60	1,00	3,60		
4.	SOBA 1	11,06	1,00	11,06		
5.	KUHINJA 2	13,91	1,00	13,91		
6.	KUPAONICA 2	4,68	1,00	4,68		
7.	STUBIŠTE	3,20	1,00	3,20		
8.	SOBA 2	16,15	1,00	16,15		
9.	SOBA 3	16,21	1,00	16,21		
10.	STUBIŠTE	5,02	1,00	5,02		
11.	KUPAONICA 3	6,48	1,00	6,48		
12.	HODNIK 2	9,54	1,00	9,54		
13.	SOBA 4	8,42	1,00	8,42		
14.	SOBA 5	8,42	1,00	8,42		
15.	SOBA 6	10,97	1,00	10,97		
UKUPNO KAT		133,94		133,94		163,55

POTKROVLJE, v=0,40-2,30 m					
1.	STUBIŠTE	2,94	0,75	2,21	
2.	SOBA 1	13,08	0,75	9,81	
3.	KUPAONICA	3,76	0,75	2,82	
4.	SOBA 2	19,11	0,75	14,33	
5.	HODNIK I STUBIŠTE	8,71	0,75	6,53	
6.	HODNIK	4,89	0,75	3,67	
7.	TERASA POTKROVLJE	10,59	0,50	5,30	
UKUPNO POTKROVLJE		63,08		44,66	61,09
SVEUKUPNO:		362,38		324,01	427,50

GRA EVINSKE POVRŠINE I OBUJAM:

KVP (korisna vrijednost površine):	324,01	m2
netto gra evinska površina (bez koef.):	362,38	m2
brutto gra evinska površina:	427,50	m2
bruto volumen:	1.184,06	m3
bruto volumen - legalni dio:	1.035,57	m3
razlika BV _{ukupni} - BV _{leg} :	148,49	m3

3.2. Zemljište kbr. 11921 k.o. Varaždin:

r.br.	vrsta zemljišta	K.O.	%	POVRŠINA m ²
1.	kbr. 11921 - gra evinsko	Varaždin	100%	353,00
Ukupno:				353,00 m2

4. ANALIZA OPISNIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

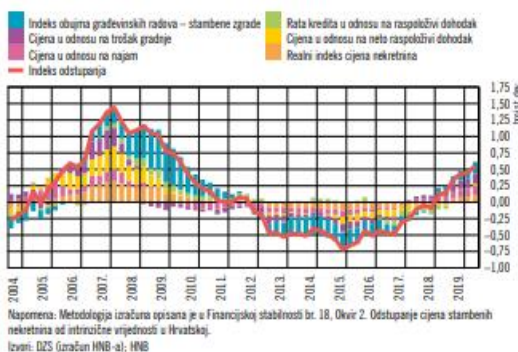
Snažan rast cijena stambenih nekretnosti koji je obilježio proteklih nekoliko godina nastavio se i prvom tromjesečju 2020., premda se očekuje njegovo blago usporavanje u odnosu na kraj 2019. No, zbog negativnih posljedica pandemije na gospodarski rast, povećane neizvjesnosti u smislu sigurnosti radnih mjesta i visine dohodaka, izraženog pada aktivnosti na tržištu nekretnosti te povećane sklonosti likvidnijim i sigurnijim ulaganjima, one bi u sljedećem razdoblju mogle stagnirati ili padati. Time se povećavaju rizici povezani sa slabom likvidnošću u tržišta nekretnosti i padom vrijednosti kolaterala u bilancama banaka.

Epidemiološke mjere i nepovoljna makroekonomska kretanja gotovo su zamrznuli kupoprodajno tržište nekretnosti krajem prvog tromjesečja u većem dijelu drugog tromjesečja 2020. Nepovoljni makroekonomski šok pojavio se tek krajem prvog tromjesečja, pa bi se intenzitet rasta cijena na razini tog tromjesečja mogao samo blago usporiti u odnosu na prosječnu godišnju stopu od 9% iz 2019. godine, koja je ujedno bila među najvišima u EU-u (Slika 4.1.). Rast cijena u proteklom je razdoblju posebno bio izražen u gradu Zagrebu i na Jadranu (Slika 4.2.), gdje su one dosegnule razine iz pretkriznog razdoblja, a pokazatelji odstupanja cijena nekretnosti od makroekonomskih fundamenata krajem 2019. upućivali su na njihovu blagu precijenjenost (Slika 4.3.).

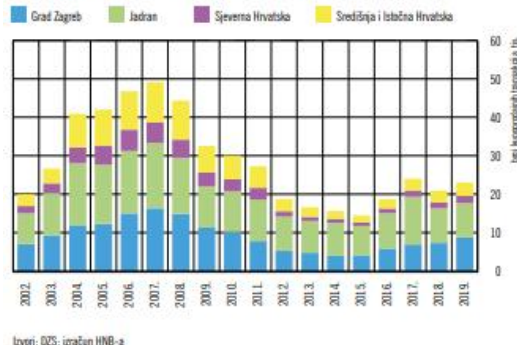


Unatoč rastu u 2019. broj kupoprodajnih transakcija znatnogov snažan pad (Slika 4.4.). Istodobno, kao i kod cijena, i kod rasta broja kupoprodaja te u njihovoj regionalnoj distribuciji dominiraju grad Zagreb i Jadran s udjelom od oko dvije trećine u ukupnom broju transakcija (Slika 4.4.). Glavnina aktivnosti na tržištu nekretnosti nakon uvođenja epidemioloških mjera odnosila se na realizaciju prethodno ugovorenih transakcija. Većina tih transakcija ugovorena je u okviru državnog programa subvencioniranja stambenih kredita. U okviru programa subvencioniranja realizirala se četvrtina ukupnih transakcija u razdoblju od 2017. do 2019., a tržišna aktivnost znatno bi skočila u mjesecima provedbe programa.

Slika 4.3. Cijene stambenih nekretnosti porasle su iznad razine određene fundamentima



Slika 4.4. Aktivnost na domaćem tržištu nekretnosti upola je manja nego prije globalne financijske krize



Rast cijena stambenih nekretnina u proteklom je razdoblju ponajprije bio uzrokovan snažnom potražnjom. Uz povijesno niske kamatne stope na stambene kredite, među investiteljima koji su pridonosili jačanju potražnje izdvajali su se povoljni trendovi na tržištu rada i pozitivna očekivanja potrošača oko isplativosti ulaganja u nekretnine, koji su obilježili razdoblje do početka 2020., te državni program subvencioniranja stambenih kredita. Dodatno, na cijene na Jadranu i u Zagrebu snažno su djelovala turistička kretanja (dnevni i tjedni najam).

Aktualni rizici povezani s tržištem nekretnina

Buduće kretanje cijena nekretnina obilježeno je visokom razinom neizvjesnosti. Osim o daljnjem razvoju pandemije, ponajviše će ovisiti o dugotrajnosti utjecaja njezinih posljedica na ekonomiju, posebice na kretanja na tržištu rada, turizam te općenito na očekivanja potrošača (Slika 4.8. i Slika 4.9.).

Znatno usporavanje aktivnosti na tržištu nekretnina povećava rizike povezane sa slabom likvidnošću tog tržišta i mogući pad cijene utjecat će i na pad vrijednosti kolaterala. Unatoč i nadalje relativno povoljnim uvjetima financiranja rast nezaposlenosti mogao bi dovesti do pada potražnje za nekretninama. K tome, u slučaju da se ulagači koji su nekretnine kupili radi kratkoročnog iznajmljivanja suočavaju s problemima u otplaćivanju dugova zbog mogućeg izostanka turističke potražnje, to bi moglo utjecati i na rast ponude stanova i potencijalno pridonijeti padu cijena nekretnina. Na kretanje cijena nekretnina u gradu Zagrebu utjecat će i posljedice potresa, koje bi mogle povećati potražnju za novijim i kvalitetnijim nekretninama, pa se može očekivati raslojavanje cijena prema tim kriterijima. Usto, ovisno o duljini trajanja krizne epizode na globalnoj razini, mogla bi se smanjiti i inozemna potražnja za domaćim nekretninama, posebice onima na Jadranu.

5. PROCJENA ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA

5.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je POREDBENA METODA.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedina na odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja mešovitemenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedina na odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja mešovitemenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih jedinica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske jedinice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske jedinice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovoga Pravilnika.

Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.

Korišteni su podaci iz eNekretnina (internetske stranice Ministarstva (apis.mpig)).

Napomena: sukladno posebnom zakonu (prema čl. 58. st.2 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) kojim se uređuje područje zaštite osobnih podataka, u poredbenim primjerima nije prikazan točan položaj zemljišta već samo približan. Navedene podatke o poredbenim primjerima je moguće provjeriti uvidom u registar eNekretnine.

5.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

Primjer 1: građevinsko zemljište na obližnjoj lokaciji.

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	11.4.98
Datum pregleda	15.1.2022.
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4163261
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	416,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	240.395,30
Datum ugovora	31.12.2019

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanu cijenu
- Optiranje

Stopa PDV-a (%)

25

Status podatka

PREUZETO OD PU

Cijenovni blok

V. MJESENI ODBOR VARAŽDIN - STAMBENO 4

Prethodila namjena cjelovnog bloka

S - STAMBENA NAMJENA

Po+Priz+1+Potkr.
Ki= 3,5 x 0,40 = 1,40

Primjer 2: građevinsko zemljište na obližnjoj lokaciji.

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1045717
Datum pregleda	15.1.2022.
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3958271
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	177,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	73.700,00
Datum ugovora	06.07.2018

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanu cijenu
- Optiranje

Stopa PDV-a (%)

25

Status podatka

PREUZETO OD PU

Cijenovni blok

V. MJESENI ODBOR VARAŽDIN - STAMBENO 1

Prethodila namjena cjelovnog bloka

S - STAMBENA NAMJENA

Po+Priz+1+Potkr.
Ki= 3,5 x 0,40 = 1,40

Primjer 3: građevinsko zemljište na obližnjoj lokaciji.

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1094501
Datum pregleda	15.1.2022.
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4028135
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	457,33
Vrijednost nekretnosti (KN)	303.657,64
Datum ugovora	22.03.2019

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanu cijenu
- Optiranje

Stopa PDV-a (%)

25

Status podatka

PREUZETO OD PU

Cijenovni blok

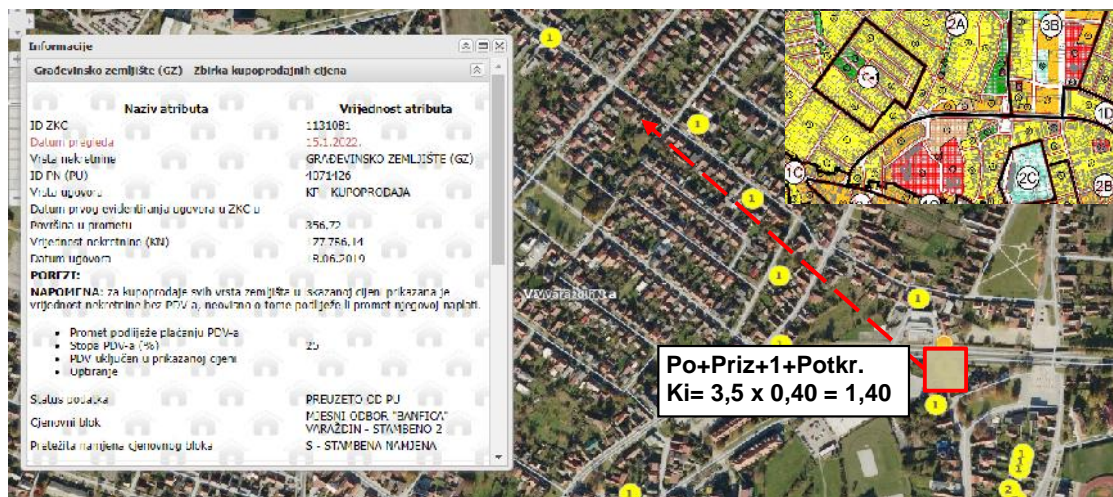
MJESENI ODBOR "BANFICA" VARAŽDIN - STAMBENO 2

Prethodila namjena cjelovnog bloka

S - STAMBENA NAMJENA

Po+Priz+1+Potkr.
Ki= 3,5 x 0,40 = 1,40

Primjer 4: građevinsko zemljište na obližnjoj lokaciji.



5.3. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	4.	5.
	Katastarska općina	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	ID PN (PU) / ID ZKC	4163261	3968374	4028036	4071426
	Nadnevak sklapanja kupoprod.	31.12.2019.	06.07.2018.	22.03.2019.	18.06.2019.
	Lokacija	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	Vrsta nekretnosti	GZ	GZ	GZ	GZ
	Kupoprodajna cijena (kn)	240.395,33	73.700,00	303.857,64	177.786,14
	Površina nekretnosti (m2)	446,00	177,00	457,33	356,72
	Kupopr. jedinica na cijena (kn/m2)	539,00	416,38	664,42	498,39

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE 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
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast
2018.	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67
	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20
2019.	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50
	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05
2020.	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35
	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91
2021.	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61
	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34

5.4. Tablica - izračun jedinice na cijenu zemljišta:

ME UVREMENSKO IZJEDNA ENJE					
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	109,64	100,51	100,59	102,24
	Indeks na dan vrednovanja	122,17	122,17	122,17	122,17
	Koeficijent korekcije	1,11	1,22	1,21	1,19
	Me uvremenski izjedna ena jedinici na cijena (kn)	600,60	506,12	806,96	595,54
INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE					
Interkvalitativno izjedna enje	Lokacija	1,00	1,00	1,00	1,00
	Veli ina	1,00	1,00	1,00	1,00
	Komunalna infrastruktura	1,00	1,00	1,00	1,00
	Oblik	1,00	1,00	1,00	1,00
	Kategorija zemljišta (nepostojanje infrastrukture za ve i dio površine zemljišta)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Oblik korištenja- usporedne	2A	2A	2B	2A
	Koef. iskoristivosti - usporedbe	1,40	1,40	1,40	1,40
	Oblik korištenja- procjenj.	1C-1	1C-1	1C-1	1C-1
	Koef. iskoristivosti - procjenj.	1,40	1,40	1,40	1,40
	Odstupanje - mjera korištenja	1,00	1,00	1,00	1,00
Me uvremenski i interkvalitativno izjedna ena cijena		600,60	506,12	806,96	595,54
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		0%	0%	0%	0%
Prosjek (medijan)		627,30			
STATISTI KA OBRADA PODATAKA					
Statisti ka obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	-26,70	-121,19	179,65	-31,76
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	-4,26%	-19,32%	28,64%	-5,06%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u prora un (DA/NE)	DA	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	713,03	14.686,83	32.274,88	1.008,71
	Suma kvadrata aps. odstupanja	48.683,45			
	Standardno odstupanje (±):	156,02	24,87%		
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	312,04	49,74%		
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA			
	Odabrana jedinici na cijena		627,30		

JEDINI NA VRIJEDNOST GRA EVINSKOG ZEMLJIŠTA - kbr. 11921 k.o. Varaždin:

Uskla ena vrijednost u kn/m2:	627,30
ili €/m2:	83,42

5.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRA EVINSKOG ZEMLJIŠTA - kbr. 11921 k.o. Varaždin:

5.5.1. Gra evinsko zemljište - kbr. 11921 k.o. Varaždin	353,00	627,30	221.436,90 kn
			ili 29.407,29 €

6. PROCJENA GRAĐEVINA - TROŠKOVNA METODA

Vrijednost stambene građevine i pomoćne zgrade u izgradnji, Bosanska 39, Varaždin, kbr. 11921 k.o. Varaždin, procijeniti će se uz pomoć troškovne metode.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih objekata na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a poglavito kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive, kao i kod procjene vrijednosti naknadnih ulaganja u građevine.

Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Opis vrijednosni odnosi i međuvremensko izjednačenje:

Od raspoloživih podataka uzimaju se u obzir oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina. Baza podataka nije dostupna.

Korekcijski faktori

Članak 50. Pravilnika

Korekcijski faktori za normalne troškove gradnje iskazuju odstupanja zbog regionalnih i lokalnih odstupanja. Korekcijske faktore utvrđuju procjeniteljska povjerenstva na temelju iskustvenih podataka.

Uzgredni troškovi

Članak 51. Pravilnika

Uzgredni troškovi se odnose na planiranje, izradu tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora gradnje, ishođenje dozvola i doprinosi, te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje.

U slučaju da je nekretnina stečena radi gradnje u uzgredne troškove mogu se ubrojiti troškovi posrednika u prometu nekretnina, javnog bilježnika, poreza na promet nekretnina, procjene vrijednosti, katastarske izmjere, troškovi priključaka, troškovi oslobođenja nekretnine od stvari i osoba, troškovi osiguranja gradnje i drugi troškovi koji nisu uključeni u normalne troškove gradnje.

Indeksni nizovi za cijenu gradnje

Članak 52. Pravilnika

Utvrđeni normalni troškovi gradnje u pravilu se odnose na dan vrednovanja.

Indeksni nizovi cijena gradnje mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice.

Prilikom izrade procjenbenog elaborata, koristile su se odredbe i smjernice sljedećih zakona, propisa i odluka:

U nastavku će se procijeniti vrijednost normalnih troškova koristeći i podatak o etalonskoj cijeni građevina, podatak od svibnja 2020. godine (NN 59/2020 od 13. svibnja 2020, točka III).

Vrijednost etalonske cijene građevina iz točke I. sadrži sve troškove izvedbe građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstrukcijski, instalaterski, završni te ugradnja građevinskih proizvoda, oprema ili postrojenja) u vezi s građanjem stanova, odnosno stambenih zgrada uključivo porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

A cijena građenja etalonske građevine (stambena zgrada) u visini 6800 kn, a kojom je obuhvaćeno:

konstrukcija objekta s pokrovom

beton, armirani beton, zidovi blok opeka s betonskim serklažima
stropovi puna ploha ili polumontažna konstrukcija, stubište armirani beton
krovište drveno, pokrov crijep

pregrade

opeka debljine 7-12 cm

fasada

toplinska (oklop 5 cm i kamena vuna 5 cm ili toplinska žbuka 6 cm) i završni sloj
plastika ne žbuke

vrata

izrađena od drvenog sandwicha obloženog hrastovim furnirom, krilo i dovratnici lakirani

prozori

PVC profili I klase, izo staklo (4/16/4). Zaštita od PVC roleta

limarija

pocinana

zidna obloga

žbuka i keramika

vodovod

pocinane cijevi, bijela keramika standardan sanitarna oprema, kada limena
plastika niskomontažni kotli

kanalizacija

temeljni razvod od PVC/lijevano željeznih cijevi, ostalo plastika

elektroinstalacija

glavni priključni ormari

P vodi i u plastičnim cijevima

priključnice i razvodna mjesta prema projektu

tv u ukv instalacije, zvono, portafon i telefonska instalacija

gromobranska instalacija spojena sa zaštitnim uzemljenjem

zaštita od visokog napona sistemom nulovaljanja

instalacija grijanja

razvod od crnih cijevi, aluminijski radijatori, kotao na kruto gorivo, lož ulje ili plin, kotlovnica sa
skladištem za gorivo

B svi troškovi u svezi gradnje

geodetski elaborat

projektiranje

građevinska dozvola

geomehanička ispitivanja

nadzor

osiguranje gradilišta

Etalonska cijena građevine je utvrđena u svibnju 2020. godine (NN 59/2020 od 13. svibnja 2020, točka III):

6.000,00 kn

S obzirom na opisane tehnike obilježja i odnosa procjenjivana građevina/etalon, procjenjuje se vrijednost:

6.1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI STAMBENE GRAĐEVINE I POMOĆNE ZGRADE U IZGRADNJI

6.1.1. PRIKAZ STRUKTURE JEDINICE VRIJEDNOSTI

VRSTA / GRUPA RADOVA	U EŠ E RADOVA (%)	ETALON / m ²	KOREK. FAKTOR	UKUPNO
1. KONSTRUKCIJA ZGRADE				
1.1. Zemljani radovi i rušenja	1,49	89,40 kn	0,30	26,82 kn
1.2. Temelji i podrum	6,51	390,60 kn	0,30	117,18 kn
1.3. Zidovi	7,83	469,80 kn	1,00	469,80 kn
1.4. Stropovi, balkoni..	9,17	550,20 kn	1,00	550,20 kn
1.5. krovna konstrukcija	3,09	185,40 kn	1,00	185,40 kn
1.6. Stubište	1,77	106,20 kn	1,00	106,20 kn
1. UKUPNO KONSTRUKCIJA ZGRADE	29,86%	1.791,60 kn		1.455,60 kn
2. ZAVRŠNI RADOVI				
2.1. Krov	3,93	235,80 kn	0,70	165,06 kn
2.2. Fasada	5,67	76,85 kn	0,00	0,00 kn
2.3. Prozori, vrata i zastakljenja	9,82	589,20 kn	0,70	412,44 kn
2.4. Pregradne stijene	2,92	175,20 kn	0,80	140,16 kn
2.5. Podovi sa slojevima HI i TI	10,41	624,60 kn	0,00	0,00 kn
2.6. Obrada zidova i stropova	7,60	456,00 kn	0,10	45,60 kn
2.7. Razni završni radovi	5,13	307,80 kn	0,00	0,00 kn
2. UKUPNO ZAVRŠNI RADOVI	45,48%	2.728,80 kn		763,26 kn
3. INSTALATERSKI RADOVI				
3.1. Vodovod, sanitarije i kanalizacija	9,20	552,00 kn	0,10	55,20 kn
3.2. Dimnjaci i prozračivanje	0,60	36,00 kn	1,00	36,00 kn
3.3. Centralno grijanje i podno grijanje	9,26	555,60 kn	0,10	55,56 kn
3.3. Električna instalacija				
3.3.1. Jaka struja	3,32	199,20 kn	0,40	79,68 kn
3.3.2. Slaba struja	2,28	136,80 kn	0,40	54,72 kn
3. UKUPNO INSTALATERKI RADOVI	24,66%	1.479,60 kn		281,16 kn
4. DODATNI RADOVI				
4. UKUPNO DODATNI RADOVI		0,00 kn		0,00 kn
		ETALON/m ²	PROCJENA /m ²	
SVEUKUPNO:	100,00%	6.000,00 kn		2.500,02 kn

6.1.2. KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE GRAĐEVINE

Stambena građevina i pomoćna zgrada u izgradnji

KVP= 324,01 m²

6.1.3. IZRAČUN VRIJEDNOSTI STAMBENE GRAĐEVINE KAO NOVOGRADNJE

KVP - m ²	procijenjena jed. cijena (kn/m ²)	ukupno vrijednost novogradnje (kn)
324,01	2.500,02	810.041,48 kn
ili €/m ² KVP		332,45

6.1.4. IZRA UN SMANJENJA VRIJEDNOSTI GRA EVINE ZBOG STAROSTI+FK MATRICA:**SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI**

GODINA PROCJENE:

2021 god.

ZAMJENSKA GODINA IZGRADNJE:

2010 god.

Izgradnja 1965. godine; dogradnja 2018. godine,
pomo ni ra un: 2018 - 8 = 2010. godina

STAROST ZGRADE (G):	11 god.
----------------------------	----------------

OVK:	80 god.
-------------	---------

PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA:	69 god.
------------------------------------	---------

FK MATRICA - mjerodavan je najnepovoljniji kriterij

		A lokacija/tržište	B- zgrada op enito	C-stanje zgrade
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoro no dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema / nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema ošte enja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporablјivost dovolјna i dugoro no dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovolјna fleksibilnost	mala ošte enja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporablјivost smanjena ali srednjoro no dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta skoro dovolјna ponude	dovolјna infrastruktura, prosje no oblikovanje, prosje na prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna ošte enja, smanjena stabilnost, prosje na uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost ograni eno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	dovolјna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna ošte enja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporablјivost kratkoro no dana /osigurana	nezadovolјavaju e lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovolјna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovolјna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna ošte enja, smanjena stabilnost, nedovolјna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoro no

ODABRANI FAKTOR KORIŠTENJA FK (najnepovoljniji):

2,5

RELATIVNA STAROST:

G/OVK

14%

(prema dodatku B Pravilnika)

OOVK (prema Tabeli OOVK dodatak B Pravilnika):	64%
---	------------

OOVK x OVK

51,2 god.

ZAMJENSKA STAROST:

OVK - OOVK

28,8 god.

LINEARNI OTPIS:	36% od nove vrijednosti
------------------------	--------------------------------

PREOSTALA VRIJEDNOST STAMBENE GRA EVINE I POMO NE ZGRADE U IZGR.:	64%	518.426,55 kn
--	-----	----------------------

ili €/m2 KVP	212,77
---------------------	---------------

6.2. IZRA UN VRIJEDNOSTI VANJSKOG URE ENJA:

r.br.	vrsta ure enja zemljišta	dužina (m) / površina (m2) / kom	jed. Cijena (kn/m ²) (kn/m2) (kn/kom)	preostala vrijednost	vrijednost ure enja (kn)
1.	ograda	0,00	10.000,00	64%	0,00 kn
2.	oplo enje	0,00	250,00	64%	0,00 kn
Ukupno:					0,00 kn

6.3. IZRA UN VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA:

- prema Odluci o komunalnom doprinosu - Grad Varaždin, III zona 70,00 kn/m³ - 30% (izvor https://glasila.hr/upload_data/site_files/svgv119.pdf)

r. br.	Komunalni doprinos	BRV- m3	Cijena - kn/m ³	UKUPNO kn
1.	Stambena građevina i pomoćna zgrada u izgradnji - samo legalni dio	1.035,57	49,00	50.742,93 kn
UKUPNO:				50.742,93 kn

6.4. IZRA UN VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA:

r.br.	vrsta priključaka	vrijednost (kn)
1.	vodovod	6.500,00 kn
2.	kanalizacija	5.000,00 kn
3.	električna energija	10.125,00 kn
4.	plinski priključak	11.000,00 kn
5.	telefonska mreža	0,00 kn
UKUPNO:		32.625,00 kn

6.5. UMANJENJE ZA TROŠAK LEGALIZACIJE:

r.br.	vrsta okolnog uređenja	jed. mjere	količina	jed.cijena
1.	projektna dokumentacija	paušal	1,00	15.000,00 kn
2.	geodetski snimak	paušal	1,00	2.000,00 kn
3.	komunalni doprinos i naknada (6+4) - stambena i pomoćna	m3	148,49	1.484,90 kn
4.	vodni doprinos - stambena i pomoćna	m3	148,49	1.113,68 kn
UKUPNO kn:				19.598,58 kn

6.6. REKAPITULACIJA - PROCJENA VRIJEDNOSTI STAMBENE GRAĐEVINE I POMOĆNE ZGRADE U IZGRADNJI, KOM. I VODNOG DOPRINOSA I PRIKLJUČAKA, Bosanska 39, Varaždin, kbr. 11921 k.o. Varaždin:

1.	VRIJEDNOST STAMBENE GRAĐEVINE I POMOĆNE ZGRADE U IZGR.	518.426,55 kn
2.	VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA	0,00 kn
3.	VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA	50.742,93 kn
4.	VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA	32.625,00 kn
5.	UMANJENJE ZA TROŠAK LEGALIZACIJE	-19.598,58 kn
UKUPNO:		582.195,90 kn

7. ZAKLJUČAK - TRŽIŠNA VRIJEDNOST STAMBENE GRAĐEVINE I POMOĆNE ZGRADE U IZGRADNJI, KOM. I VODNOG DOPRINOSA, PRIKLJUČAKA I ZEMLJIŠTA, Bosanska 39, Varaždin, kbr. 11921 k.o. Varaždin, NA DAN VREDNOVANJA:

	zemljište / građevina	ukupno
7.1.	VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA kbr. 11921 k.o. Varaždin (t.5.5.1. POREDBENA METODA)	221.436,90 kn
7.2.	VRIJEDNOST STAMBENE GRAĐEVINE I POMOĆNE ZGRADE U IZGRADNJI, KOM. I VODNOG DOPRINOSA I PRIKLJUČAKA, Bosanska 39, Varaždin, kbr. 11921 k.o. Varaždin (t.6.6. TROŠKOVNA METODA)	582.195,90 kn
7.3.	UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	803.632,80 kn
7.4.	KOEFICIJENT ZA PRILAGODBU TRŽIŠTU:	1,00
		803.632,80 kn

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristiti će se vrijednost koeficijenta za prilagodbu 1,00.

7.5.	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	803.632,80 kn
------	---------------------------------------	----------------------

8. REZIME

Nakon sveukupno provedene analize:

REZIMIRAM:

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST STAMBENE GRAĐEVINE I POMOĆNE ZGRADE
U IZGRADNJI, KOM. I VODNOG DOPRINOSA, PRIKLJUČAKA I
ZEMLJIŠTA, Bosanska 39, Varaždin, kbr. 11921 k.o. Varaždin, NA DAN
VREDNOVANJA IZNOSI:**

8.1.	Stambena građevina i pomoćna zgrada u izgradnji i zemljište, Bosanska 39, Varaždin, kbr. 11921 k.o. Varaždin (t.7.5.):	803.632,80 kn ili	106.866,06 €
8.2.	ZAOKRUŽENO (na cijele tisućice):	804.000,00 kn ili	106.914,89 €

(Tečaj EUR, NBH na dan procjene : 1 EUR = 7,52 Kn)

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnina.

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

Procjenitelj izjavljuje da je predmetnu procjenu obavio stručno, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili mogući sukob interesa, Procjenitelj je procjenu je izradio u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

U Varaždinu, 17.01.2022. god.

Izradio:

Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.



9. VLASNI KA DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 13.01.2022. 23:33

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 4258

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-16057/2021
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	11921	93	BOSANSKA ULICA DVORIŠTE GOSPODARSKA ZGRADA GOSPODARSKA ZGRADA KUĆA, VARAŽDIN, BOSANSKA ULICA 39	353 202 30 15 106	
		UKUPNO:		353	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem Izmjena i dopuna Zakona o gradnji (Narodne novine broj 20/17.) zabilježuje se da za evidentiranje građevine KUĆA, površine 106 m2, sagrađene na kat. čestici 11921 u katastru nije priložena uporabna dozvola.	
2.1	Temeljem Izmjena i dopuna Zakona o gradnji (Narodne novine broj 20/17.) zabilježuje se da za evidentiranje građevine GOSPODARSKA ZGRADA, površine 30 m2, sagrađene na kat. čestici 11921 u katastru nije priložena uporabna dozvola.	
3.1	Temeljem Izmjena i dopuna Zakona o gradnji (Narodne novine broj 20/17.) zabilježuje se da za evidentiranje građevine GOSPODARSKA ZGRADA, površine 15 m2, sagrađene na kat. čestici 11921 u katastru nije priložena uporabna dozvola.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 SPORTSKA DJELATNOST PAVLEC J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 55461637245, VINOGRADSKA ULICA 32, 42220 LJUBEŠĆICA, HRVATSKA		
1.2	Zaprimljeno 15.04.2021.g. pod brojem Z-6812/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU POSL. BR. ST-253/2020-8 15.04.2021, mjera osiguranja zabranom raspolaganja nekretninom bez prethodne suglasnosti suda.	na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 07.10.2021.g. pod brojem Z-16057/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: 5 ST-253/2020-13 07.10.2021	

C

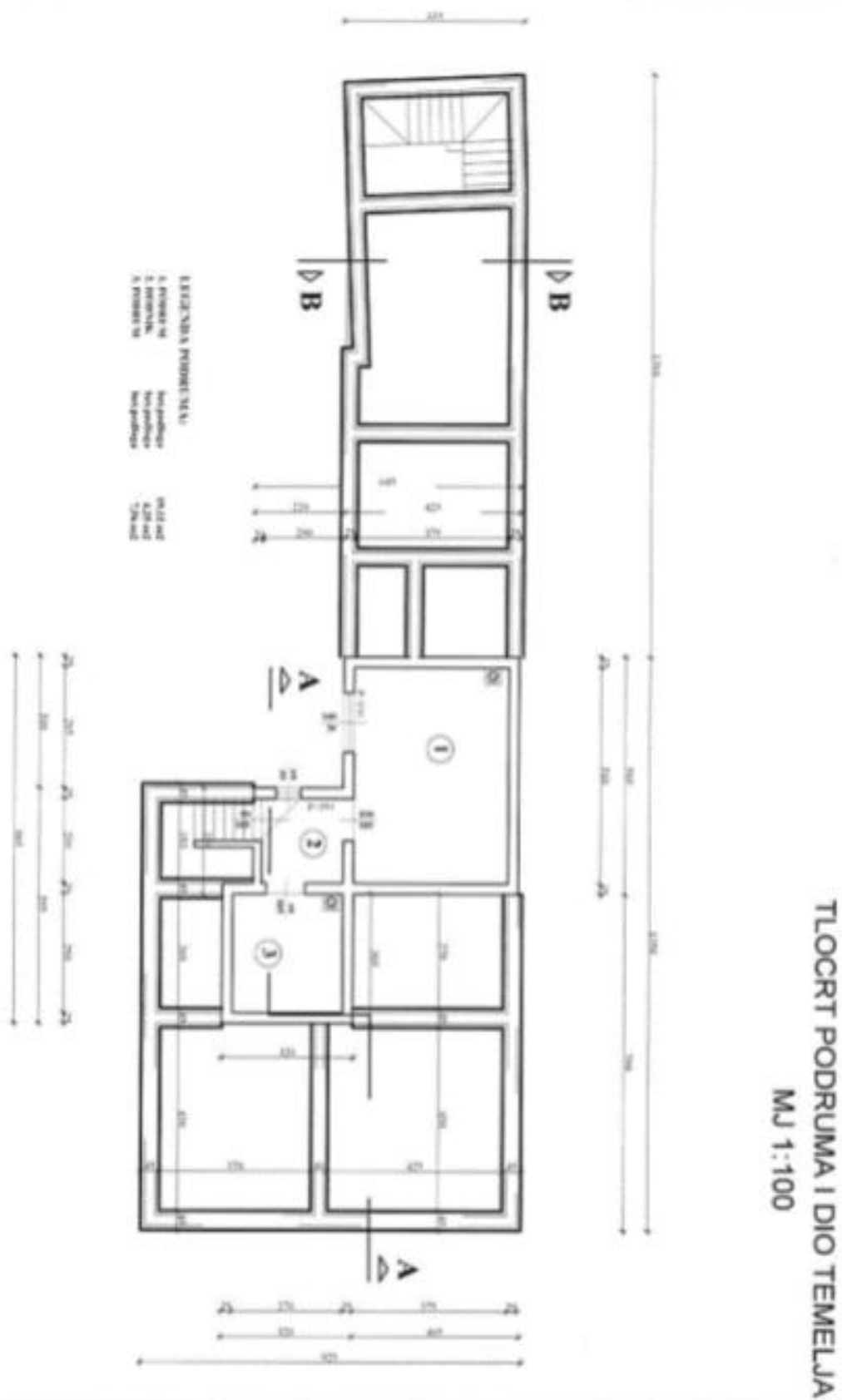
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/4258 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 31.07.2018. broj Z-9920/18 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 30. srpnja 2018.g. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 93.830,00 EUR-a (slovima: devedeset i tri tisuće osam stot i trideset eura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove , te prema uvjetima iz Ugovora, na nekretnine u A , za korist nositelja tog prava: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10	93.830,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 13.01.2022.

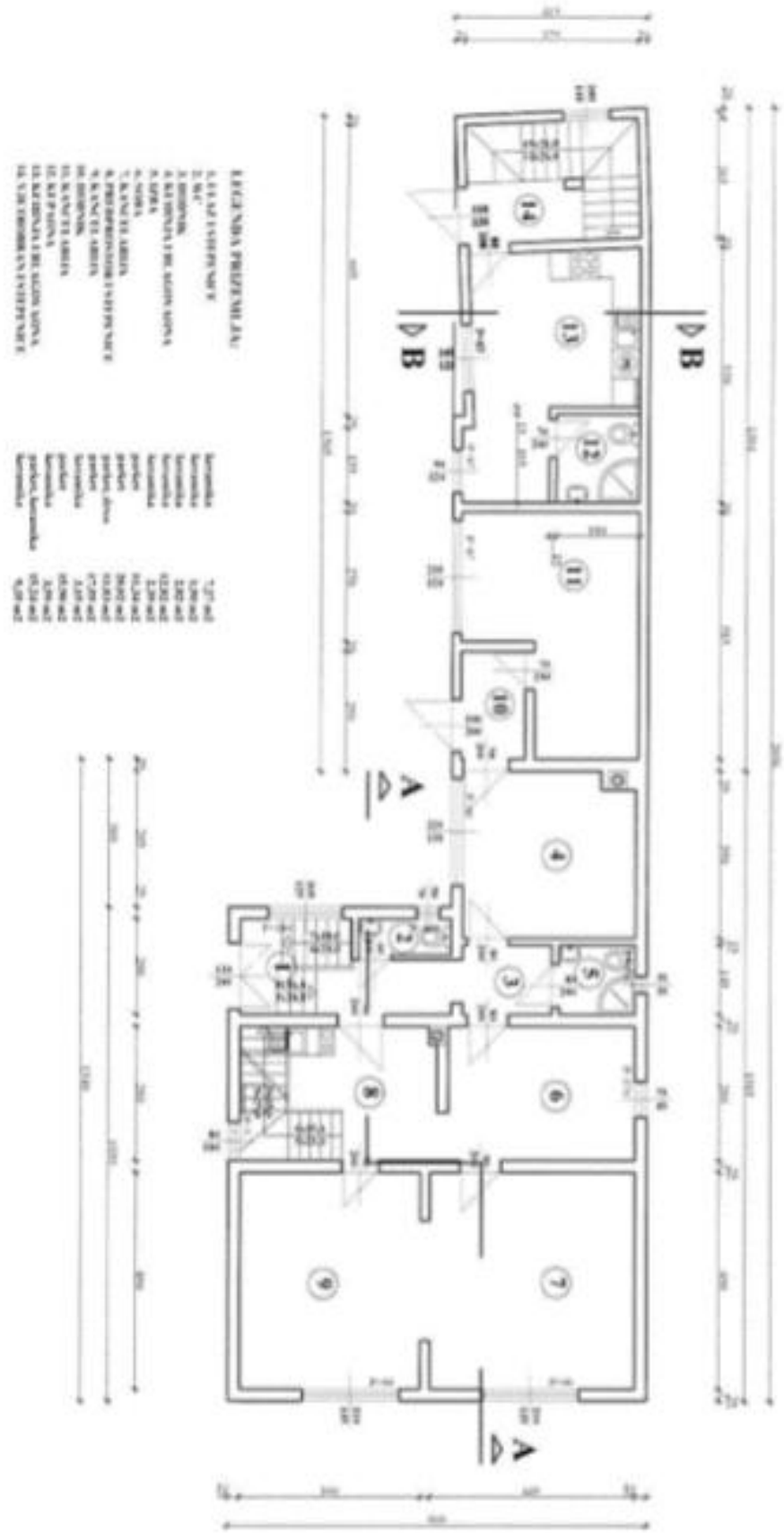
10. NACRTI

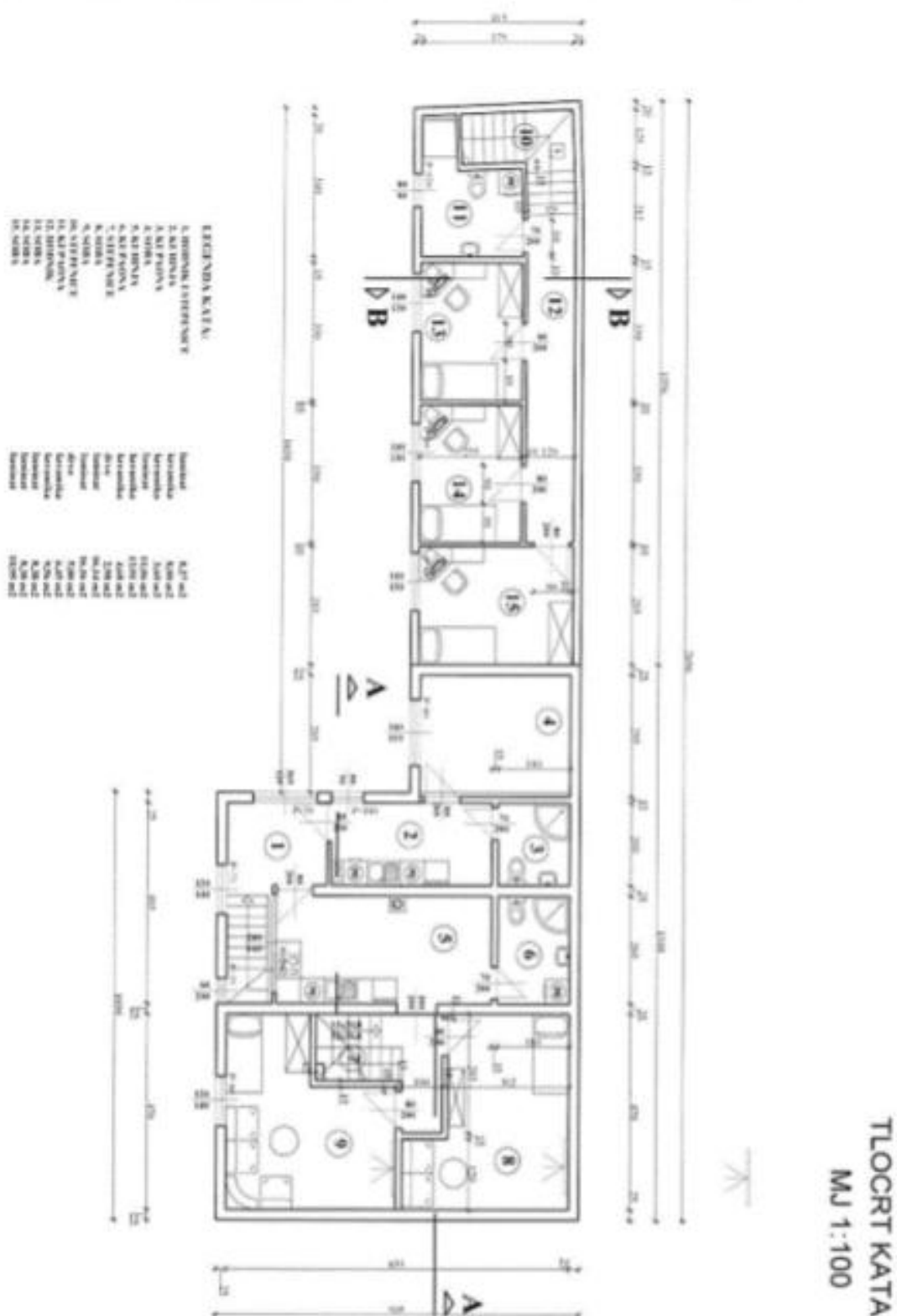
-postojeće stanje
podrum

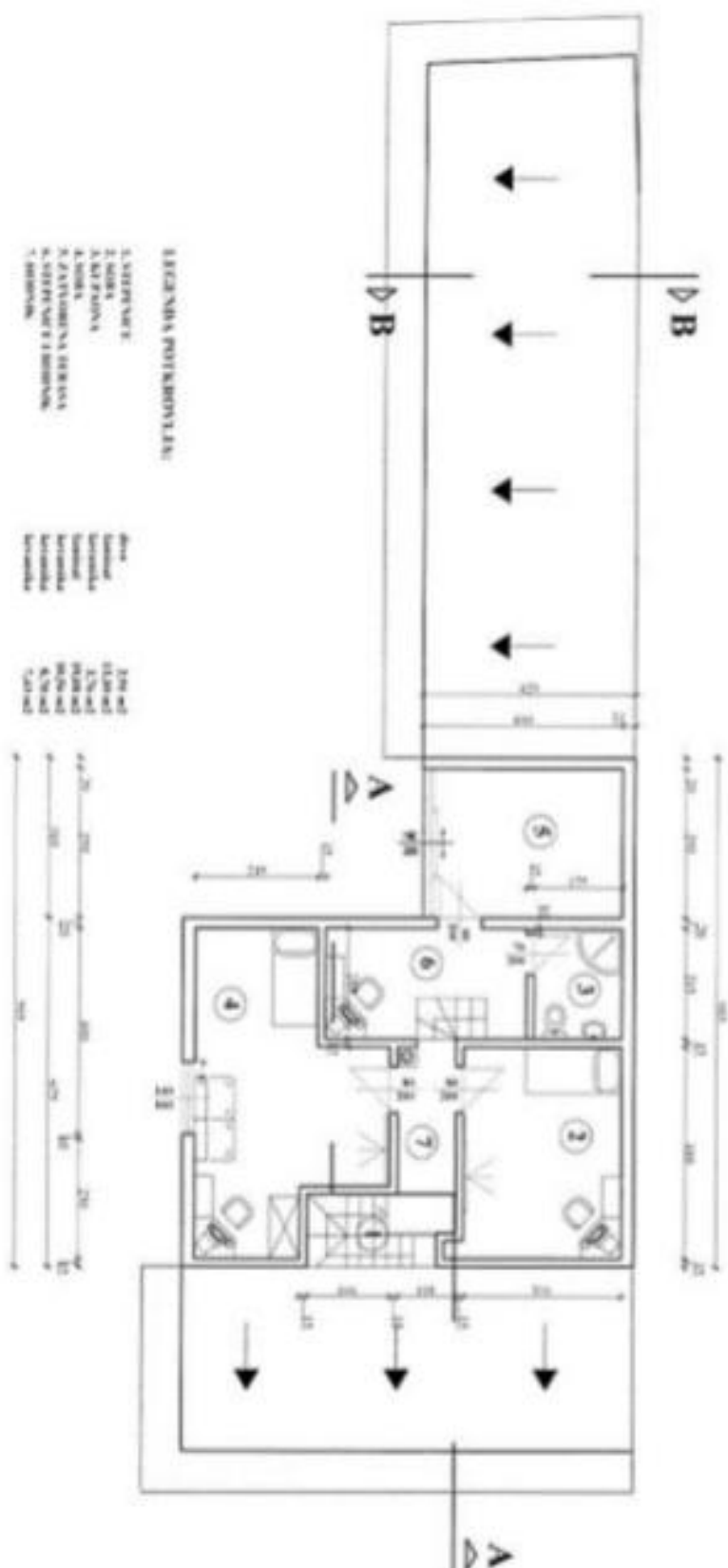


prizemlje

TLOCRT PRIZEM
MJ 1:100







TLOCRT POTKROVLJA
MJ 1:100

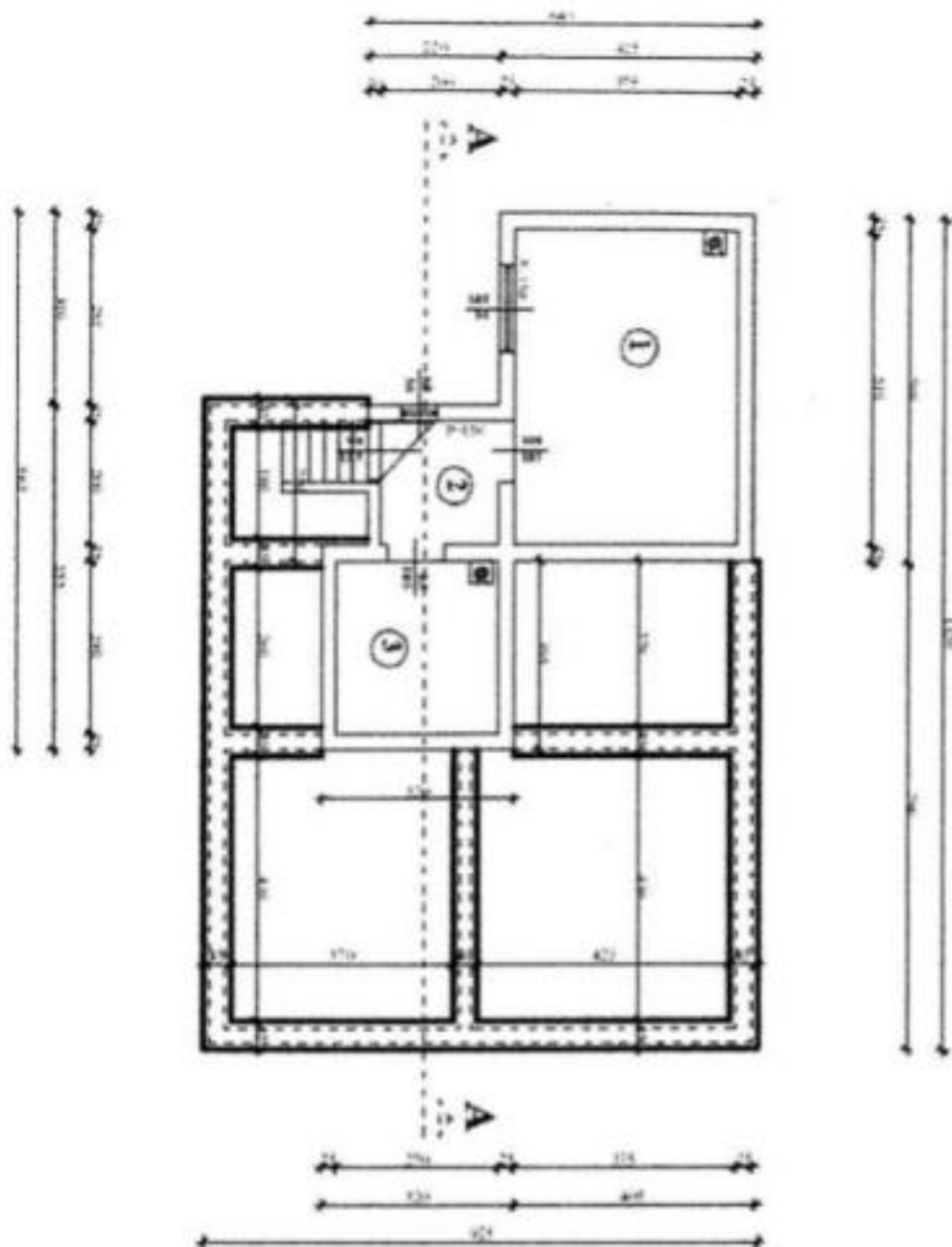
This technical drawing is a vertical section of a building, likely a staircase or a small structure. It shows a series of steps or platforms. Key features include:

- A series of horizontal lines representing steps or floor levels, with dimensions such as 100, 150, and 200.
- Vertical structural elements, possibly walls or columns, with dimensions like 100 and 150.
- A sloped roof or ceiling structure on the right side, supported by a frame.
- Various structural details and connections, including what appears to be a door or opening at the bottom.
- Dimensions and labels (a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n, o, p, q, r, s, t, u, v, w, x, y, z) indicating specific parts and measurements.


- Procjena SD Pavlec, Bosanska 39, Varaždin

-legalizirano stanje (snimak izvedenog stanja)

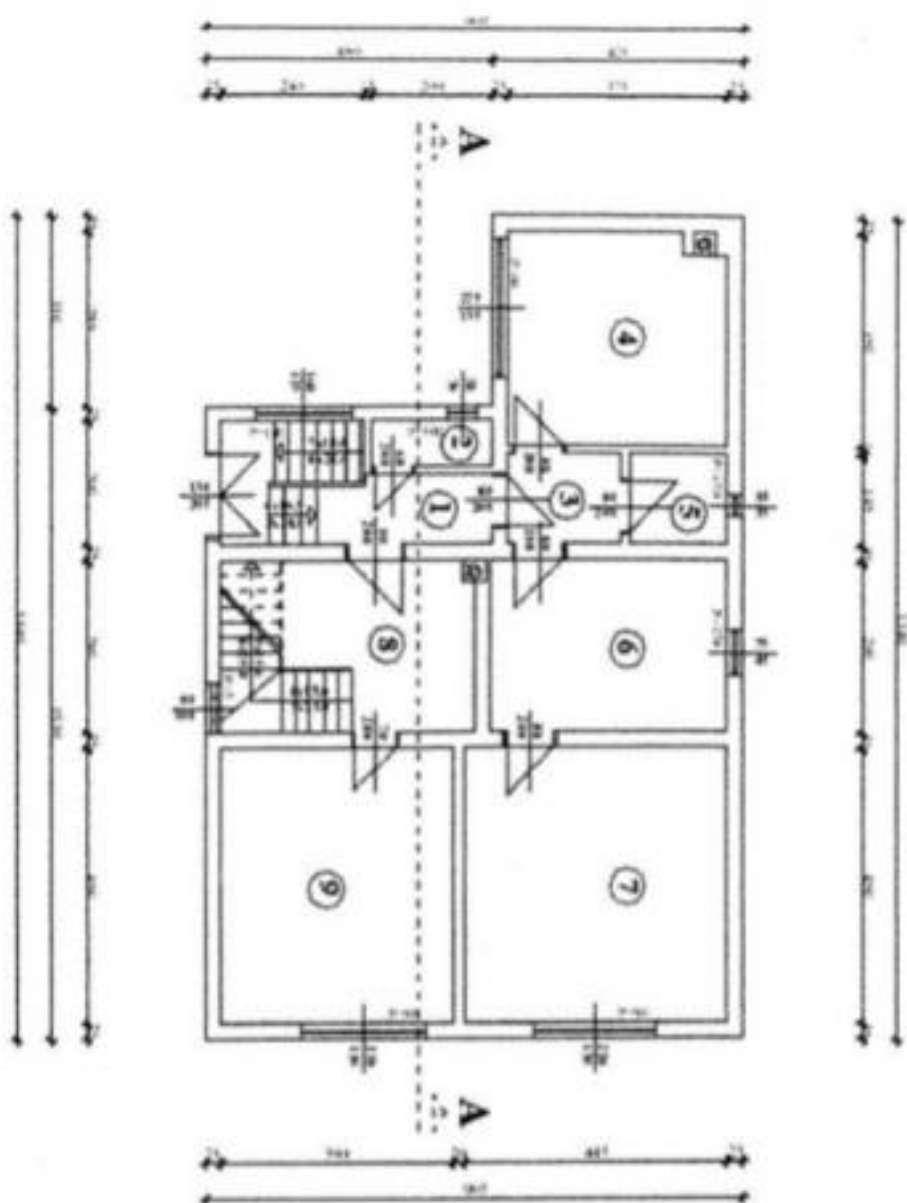
podrum



LEGENDA PODRIJNA:	
1. PODRIJNA	16.11 m ²
2. HODNIK	4.13 m ²
3. PODRIJNA	7.98 m ²

	OSNOV
OSNOV VAPROD V	
Location	SPOLSKA, RUS Vratislav 22, (4 p.)
How set by	
Class items	Shrubbery
Labels	Vegetable, Rose
Seedling	No cut post items
Project brief	

prizemlje



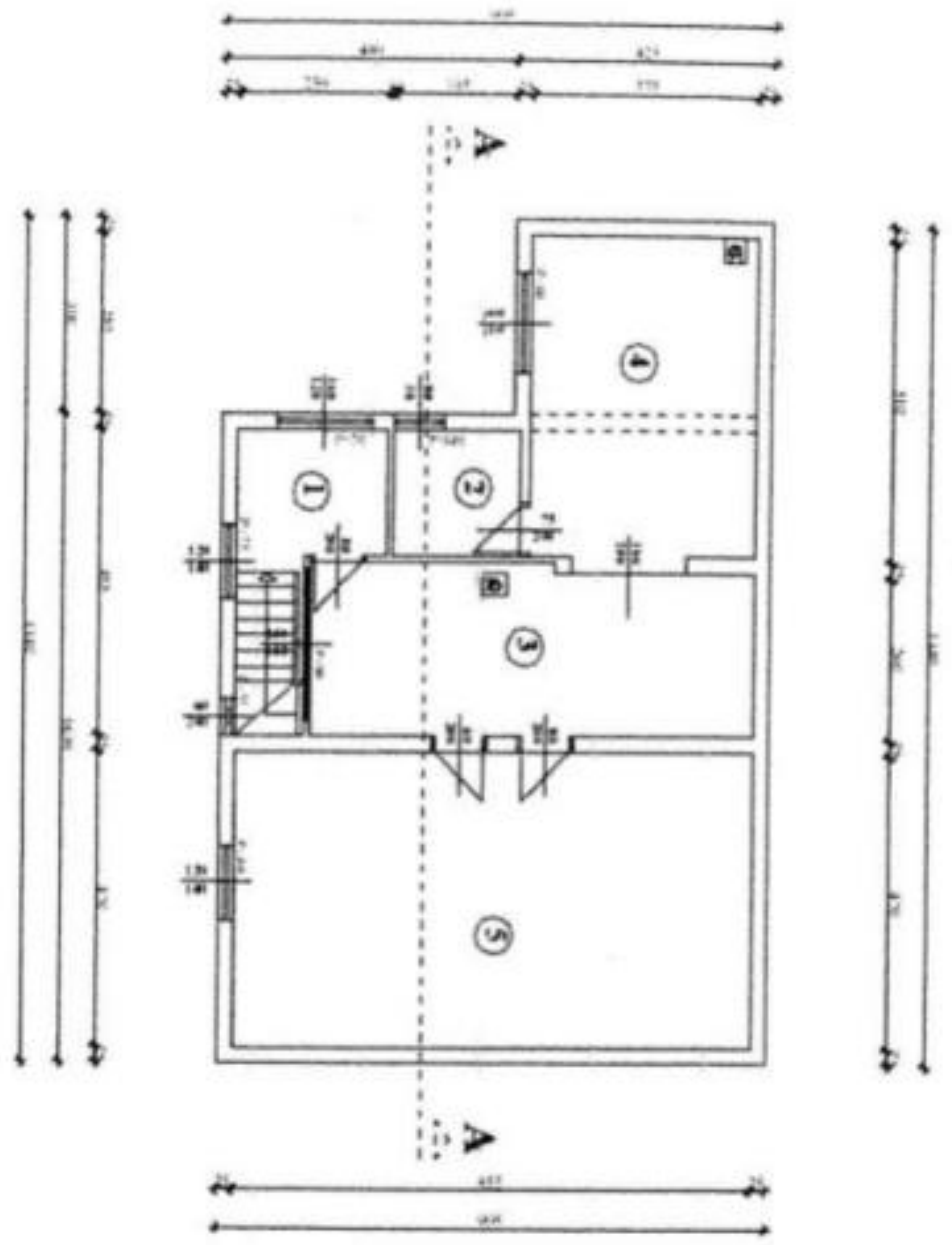
LEGENDA PRIZEMELJA:

1. TEL. 44 117 276 2000
2. WC
3. NO DINE
4. KILNENIA 1 BELAGOTI AOKA
5. 120 MA
6. 100 MA
7. 100 MA
8. 100 MA
9. 100 MA
10. 100 MA

1. *There is a*
 2. *There is a*
 3. *There is a*
 4. *There is a*
 5. *There is a*
 6. *There is a*
 7. *There is a*
 8. *There is a*
 9. *There is a*
 10. *There is a*
 11. *There is a*
 12. *There is a*
 13. *There is a*
 14. *There is a*
 15. *There is a*
 16. *There is a*
 17. *There is a*
 18. *There is a*
 19. *There is a*
 20. *There is a*
 21. *There is a*
 22. *There is a*
 23. *There is a*
 24. *There is a*
 25. *There is a*
 26. *There is a*
 27. *There is a*
 28. *There is a*
 29. *There is a*
 30. *There is a*
 31. *There is a*
 32. *There is a*
 33. *There is a*
 34. *There is a*
 35. *There is a*
 36. *There is a*
 37. *There is a*
 38. *There is a*
 39. *There is a*
 40. *There is a*
 41. *There is a*
 42. *There is a*
 43. *There is a*
 44. *There is a*
 45. *There is a*
 46. *There is a*
 47. *There is a*
 48. *There is a*
 49. *There is a*
 50. *There is a*
 51. *There is a*
 52. *There is a*
 53. *There is a*
 54. *There is a*
 55. *There is a*
 56. *There is a*
 57. *There is a*
 58. *There is a*
 59. *There is a*
 60. *There is a*
 61. *There is a*
 62. *There is a*
 63. *There is a*
 64. *There is a*
 65. *There is a*
 66. *There is a*
 67. *There is a*
 68. *There is a*
 69. *There is a*
 70. *There is a*
 71. *There is a*
 72. *There is a*
 73. *There is a*
 74. *There is a*
 75. *There is a*
 76. *There is a*
 77. *There is a*
 78. *There is a*
 79. *There is a*
 80. *There is a*
 81. *There is a*
 82. *There is a*
 83. *There is a*
 84. *There is a*
 85. *There is a*
 86. *There is a*
 87. *There is a*
 88. *There is a*
 89. *There is a*
 90. *There is a*
 91. *There is a*
 92. *There is a*
 93. *There is a*
 94. *There is a*
 95. *There is a*
 96. *There is a*
 97. *There is a*
 98. *There is a*
 99. *There is a*
 100. *There is a*

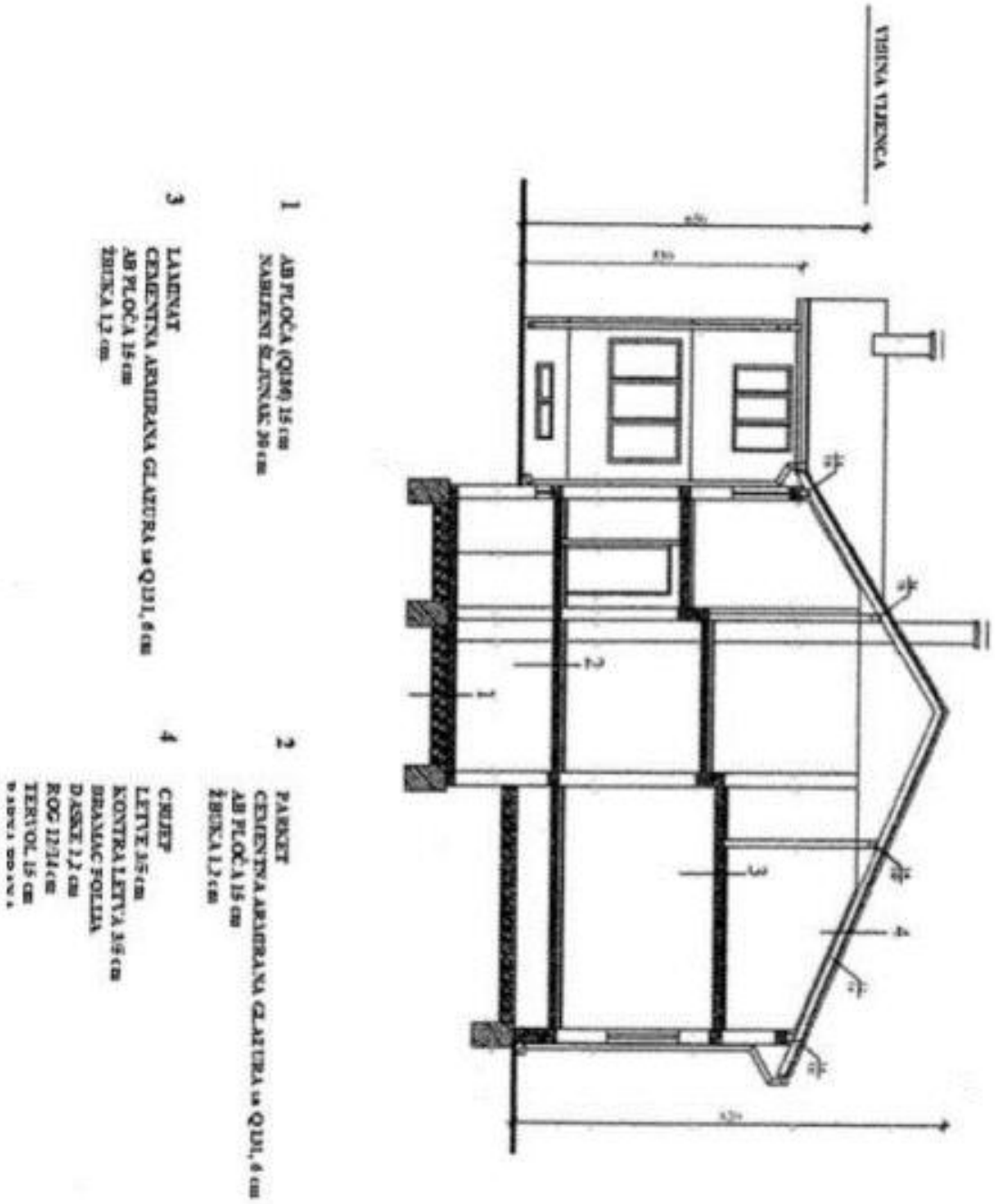
[illegible]

kat



- LEGENDA KATA:
- 1. HODNIK I STEPENICE
 - 2. KUPAONICA
 - 3. DNEVNI BORAVAK
 - 4. SPAVAĆA
 - 5. DNEVNI BORAVAK
 - 6. TOALET

OSI	
Projekat	SD PROJEKTOVANJE
Objekat	Stambeni objekat
Locacija	Varaždin
Investitor	POSREDOVANJE
Projektant	V. Bilić
Godina	2019.



11. RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

OVO RJEŠENJE POSTALO JE PRANOMODNO
06.02.2018.
Varaždin, 06.02.2018.




REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA

 **GRAD VARAŽDIN**
www.varazdin.hr - e-mail: vara@grad-varazdin.hr

**Upravni odjel za prostorne
uređenje i graditeljstvo**
KLASA: UP/I-361-02/17-01/57
URBROJ: 2186/01-08-02/4-18-7
Varaždin, 08.01.2018.

Upravni odjel za prostorne uređenje i graditeljstvo Grada Varaždina, na temelju odredbe članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine", broj 86/12 i 143/13, 65/17 – izmjene i dopune), u predmetu izdavanja Rješenja o izvedenom stanju povodom zahtjeva koji je podnio Sportska djelatnost „Pavlec“ J.d.o.o. iz Ljubecice, Vinogradska ulica 32 (OIB 55461637245), donosi sljedeće

PREDLAKA ISPRAVE VJERNA (CVORNIKU)

Datum: 06.02.2018. Mjesto: _____

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

I.Ozakonjuje se izgradnja završene manje zahtjevne zgrade – stambene namjene, ukupne građevinske (bruto) površine (BGP) 232,31 m² i obujma zgrade (O) 735,69 m³, te izgradnja dvije (2) pomoćne zgrade < 50,00 m².

Sve zgrade su izgrađene na č.kbr. 307/1, k.o. Varaždin, u Varaždinu, Bosanska ulica 39, prikazane na Geodetskom snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, oznake: 340/2017 od listopada 2017. godine koji je izradio ovlašten geodet Tomislav Gušvinec, ing.geod. (broj ovlaštenja Geo 912) iz „Ureda ovlaštenog inženjera geodezije“ iz Varaždina, Ul. J. Križanića 15A, te na Snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade (oznake projekta: T.D. 72/17) od studenog 2017. godine, koju je izradila ovlaštena projektantica Vlasta Binički, dipl.ing.arch. (broj ovlaštenja A 349) iz tvrtke „Osnova“, d.o.o. iz Varaždina, Ul. V. Dedula 6.

• Manje zahtjevna zgrada - (stambena-rekonstrukcija i dogradnja):

Stambena zgrada, izgrađena je protivno aktu za građenje, dovršena, slobodnostojeća zgrada, sa jednom funkcionalnom jedinicom, izgrađena na građevinskom pravcu, katnosti: podrum, prizemlje, kat, razvijenog tlocrtnog oblika, unutar maksimalnih tlocrtnih dimenzija: 10,30 m x 9,05 m + 3,10 m x 4,25 m, (sa legalnim dijelom), krovitšte dvostrešno, maksimalne visine do vijenca 5,30 m te do vijenca maksimalno 8,20 m, privedena namjeni,



Pomoćna zgrada – (spremište – izgradnja):

Pomoćna zgrada, izgrađena bez akta za građenje, poluugrađena zgrada, katnosti: prizemlje, okvirnih tlocrtnih dimenzija: 7,15 m x 4,30 m, + 5,60 m x 1,30 m, krovšte jednostrešno, maksimalne visine do vijenca 4,50 m, od koje konačno uredenog terena, građevinske bruto površine (BGP) 38,05 m², dovršena, privedena namjeni, sa jednom funkcionalnom jedinicom,

Pomoćna zgrada – (garaža – izgradnja):

Pomoćna zgrada, izgrađena bez akta za građenje, poluugrađena zgrada, katnosti: prizemlje, okvirnih tlocrtnih dimenzija: 4,10 m x 3,60 m, krovšte ravno, maksimalne visine do vijenca 2,50 m, građevinske bruto površine 14,80 m², dovršena, privedena namjeni, sa jednom funkcionalnom jedinicom,

2. Geodetski snimak izvedenog stanja i Snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada zgrade iz točke 1. izreke ovoga rješenja sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom ovlaštene osobe i pečatom ovoga Upravnog odjela.

3. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

Sportska djelatnost „Pavlec“ j.d.o.o. iz Ljubelčice, Vinogradska ulica 32 (OIB 55461637245) podnio je dana 10. listopada 2017., zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje građevina iz točke 1. izreke ovoga rješenja.

Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno slijedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011., utvrđeno je da su predmetne građevine vidljive na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka, KLASA: UP/I-361-02/17-01/57, URBROJ:2186/01-08-02/4-17-02 od 13.11.2017. i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte s Geoportala, koji je priložen u spis.

Uvidom u Generalni urbanistički plan grada Varaždina ("Službeni vjesnik Grada Varaždina" broj 1/07, 6/08 i 3/12), koji se primjenjuje u konkretnom postupku, snimak izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja, te očevitom održanim dana 24. studenog 2017., utvrđeno je:

– da su predmetne zgrade unutar obuhvata navedenog plana i to u stambenoj namjeni (S),



- da predmetna stambena zgrada i pomoćne zgrade nemaju veću etažnost od najveće dopuštene spomenutim planom,
- da se predmetne zgrade ne nalaze u području i površinama iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- da je Snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetnih zgrada.

Uvidom u potvrdu, KLASA: UP/I-361-02/17-03/150, URBROJ: 2186/01-06-02/6-18-3 od 04. siječnja 2018. Upravnog odjela za komunalni sustav i urbanizam Grada Varaždina, utvrđeno je da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonitih zgrada u prostoru u jednokratnom iznosu od 1.642,03 kuna.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom, KLASA: UP/I-361-02/17-01/57, URBROJ: 2186/01-08-02/4-17-03 od 14.11.2017., koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnog tijela od 14.11.2017. do 22.11.2017.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 24.11.2017., ali se pozivu nisu odazivale osobno niti putem opunomoćenika, a što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 24.11.2017. od strane ovoga upravnog tijela.

Budući je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetnih građevina postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Sadržaj točke 1. i 3. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavka 1., 3. i 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 2. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga rješenja i njegovo donošenje po Tar. broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 115/16) u iznosu od 70,00 kuna plaćena je u cijelosti.