

NALAZ I MIŠLJENJE

NARUČITELJ	Niko Šimunović Andrije Hebranga 32 HR-20000 Dubrovnik
NEKRETNINA	Stan u stambenoj zgradi „D“ Zlatni potok k.č. 5775, k.o. Dubrovnik (nova izmjera)
LOKACIJA	Zlatni potok 2a, 20000 Dubrovnik
ELABORAT	Nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka građevinske struke
INT.OZNAKA	NM-2411
IZRADIO	Lado Pletikosić, dipl.ing.građ. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
LADO PLETIKOSIĆ
dipl. ing. grad.
DUBROVNIK

Sadržaj

1 UVOD 2
2 NALAZ 3
3 MIŠLJENJE 8

1. UVOD

Sukladno traženju naručitelja izvršen je očevid na licu mjesta, te je pregledana sva dostupna dokumentacija u cilju izrade nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka građevinske struke.

Zadatak: Identifikacija nekretnine, utvrđivanje obuhvata izvedene rekonstrukcije stana u odnosu na građevinsku dozvolu, te utvrđivanje eventualnog utjecaja izvršenih preinaka na zajedničke dijelove zgrade, odnosno fekalnu kanalizaciju.

2. NALAZ

Datum očevida:	10.4.2024.
Nekretnina:	Stan u stambenoj zgradi u Zlatnom potoku
Adresa nekretnina:	Zlatni potok 2a, Dubrovnik
ZK čestica:	Zgr. 2994, k.o. Dubrovnik
ZKU:	2080, ZK tijelo V.
Oznaka zemljišta:	Zgrada
Površina čestice:	-
Katastarska čestica:	5775, k.o. Dubrovnik
PL:	6314
Način uporabe:	Kuća i dvorište
Površina čestice:	1022 m^2
Posebni dijelovi nekretnine prema ZKU koji su predmet vještačenja:	ZK tijelo V - 8. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8): jednosobni stan br: 215 u prizemlju južno u zgradi D površine 31,92 m2 a koji se sastoji od jedne sobe, WC-a, ulaznog prostora, ostave i stepenišnog prostora u čest. zgr. 2994 uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine

Predmetni elaborat (nalazi i mišljenja stalnog sudskog vještaka građevinske struke) izrađen je temeljem očevida provedenog na licu mjesta, javno dostupne dokumentacije i podataka, te dokumentacije koja je vještaku dana na uvid od strane Naručitelja.

Dana 10.4.2024. izvršio sam očevid na licu mjesta u svrhu utvrđivanja potrebnih činjenica, te izradio fotodokumentaciju zatečenog stanja predmetnog dijela nekretnine. Po izvršenom pregledu i analizi svih dostupnih podataka, utvrdio sam kako slijedi u nalazu i mišljenju.

IDENTIFIKACIJA PREDMETNE NEKRETNINE

Predmet ovog vještačenja je stan koji se nalazi u prizemlju zgrade koja je u zemljišnim knjigama upisana pod oznakom Zgr. 2994, k.o. Dubrovnik. Stan je u ZK izvadak 2080 upisan u sklopu ZK tijela V., kao suvlasnički dio s neodređenim omjerom pod r.br. 8

Posebni dio nekretnine koji je predmet vještačenja prema upisu u ZKU je: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8), odnosno jednosobni stan br: 215 u prizemlju južno u zgradi D, površine 31,92 m2, a koji se prema upisu u zemljišne knjige sastoji od jedne sobe, WC-a, ulaznog prostora, ostave i stepenišnog prostora u čest. zgr. 299, te odgovarajućeg suvlasničkog dijela cijele nekretnine.



Slika 1a: Katastarski plan-stara izmjera na ortofoto snimci iz 2018. (izvor: GIS Grada Dubrovnika)



Slika 1b: Katastarski plan-nova izmjera na ortofoto snimci iz 2018. (izvor: GIS Grada Dubrovnika)

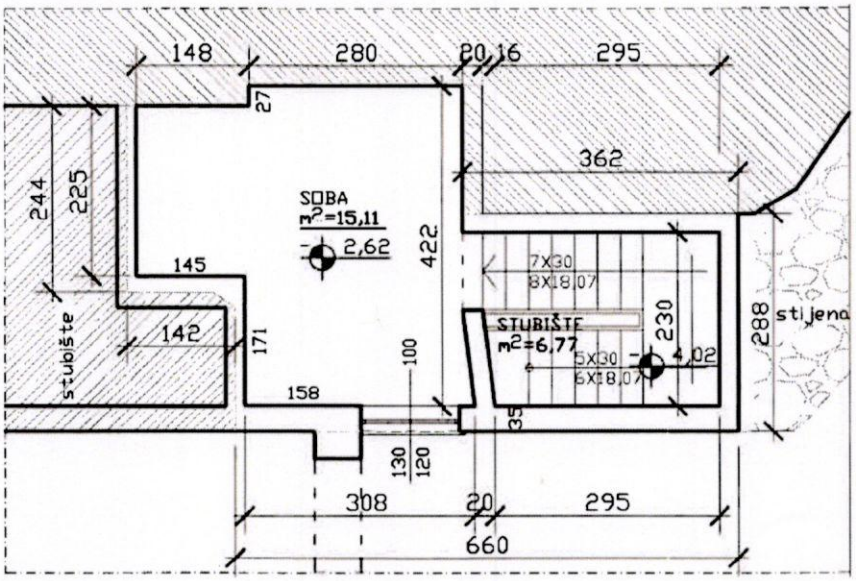
Predmetni stan se nalazi na adresi Zlatni potok 2a, u Dubrovniku. Stan je izdvojen od ostatka zgrade, te se istom pristupa mimo glavnog ulaza u zgradu, izravno s javne prometne površine.

OPIS NEKRETNINE

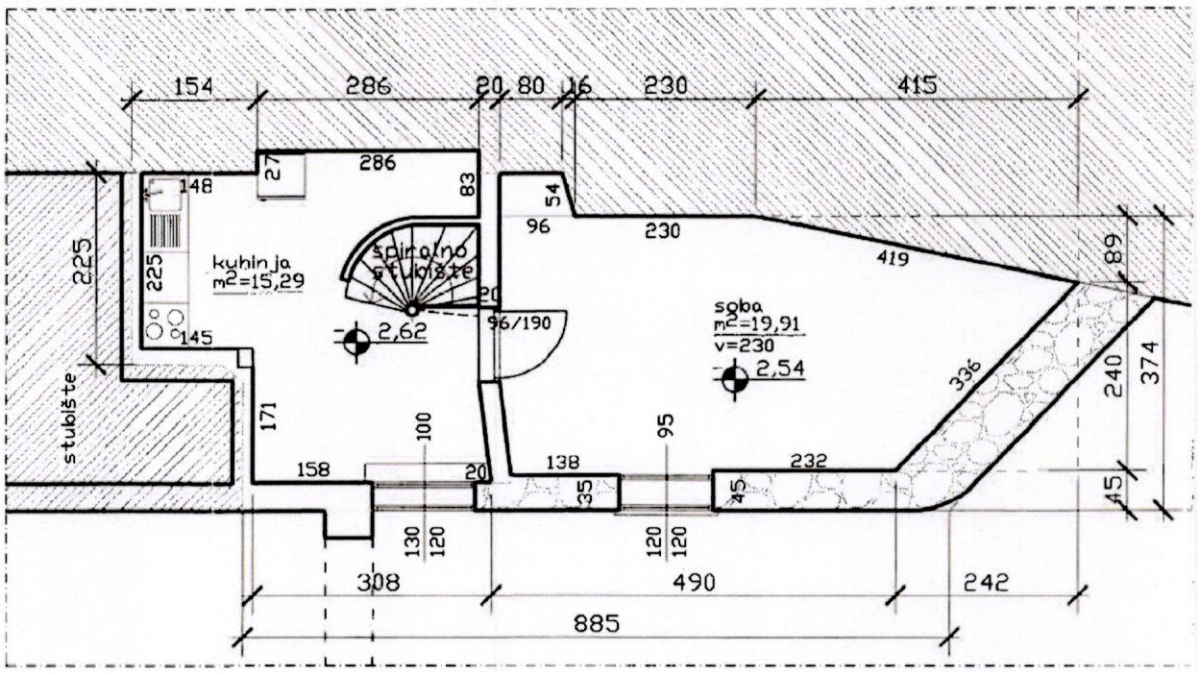
Očevidom na licu mjesta utvrđeno je da stanje u naravi ne odgovara stanju u zemljišnim knjigama. Zatečeno stanje pritom u cijelosti odgovara onome prikazanom u Arhitektonskoj snimci izvedenog stanja[1] (dalje u tekstu: ASIS) temeljem koje je Grad Dubrovnik izdao Rješenje o izvedenom stanju[2].

U prizemlju stana nalazi se hodnik, kupaonica, spiralno stubište prema 1. katu i soba. Na katu se nalaze kuhinja i soba.

Revizija fekalne odvodnje vezano za koju je zatraženo vještačenje se nalazi na sjevernom zidu na 1. katu stana, te su stoga detaljno analizirani nacrti 1. kata dani u sklopu ASIS-a. Tlocrti na kojima je vidljiv 1. kat stana po građevinskoj dozvoli i stvarno izvedeno stanje su dani u nastavku.



Izvadak iz ASIS: 1. kat stana prema građevinskoj dozvoli



Izvadak iz ASIS: 1. kat stana-postojeće stanje

Iz ovih nacrta vidljivo je da je predmet legalizacije bila prostorija s istočne strane na koju je stan proširen, na način da je na mjestu stubišta izgrađena nova soba, dok je nekadašnja soba zadržala svoj prvotni oblik i preuređena pritom u kuhinju (sa spiralnim stubištem u sjeveroistočnom dijelu).

FOTODOKUMENTACIJA

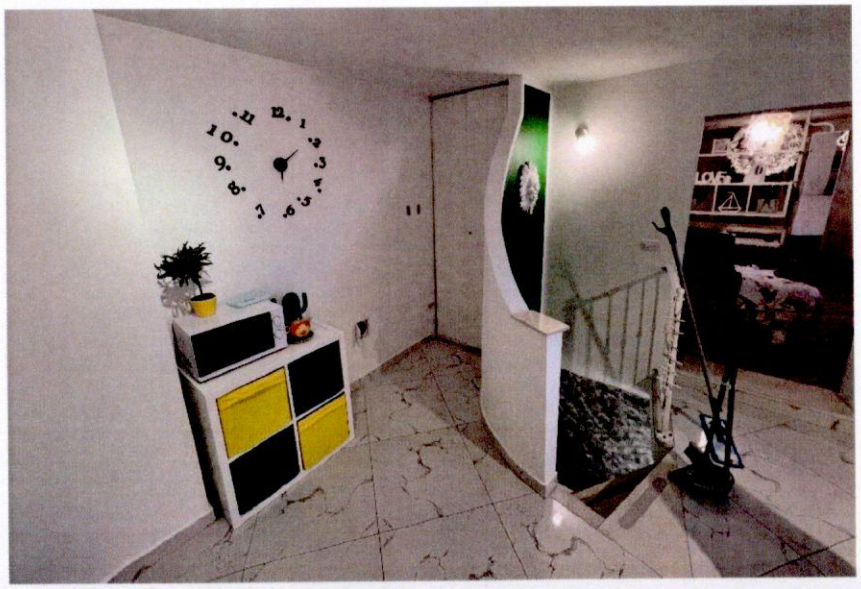
Fotografije zatečenog stanja



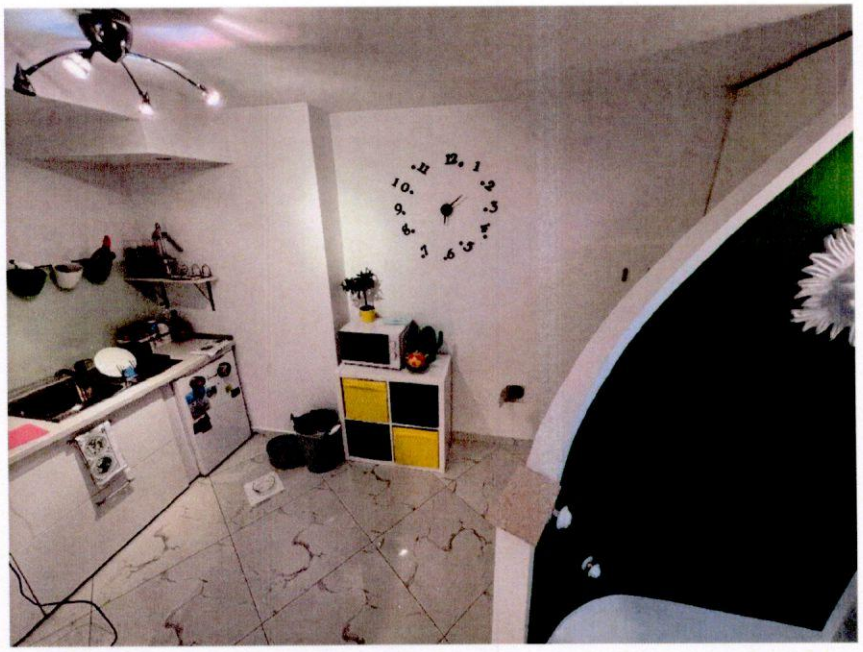
Fotografija 1: Pogled na stan s jugoistočne strane



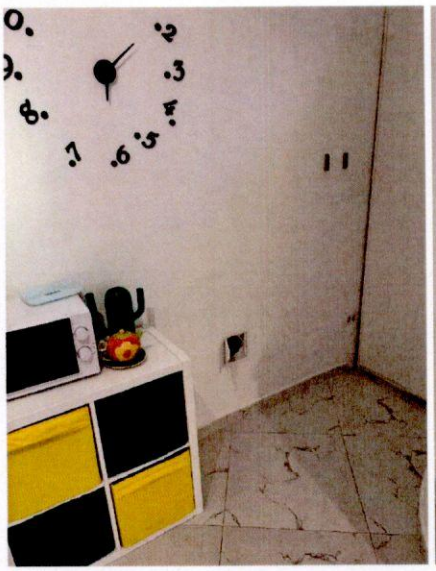
Fotografija 2: Jugozapadna fasada

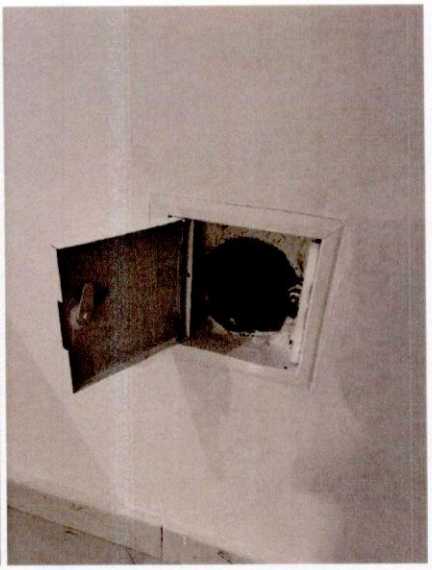


Fotografija 3: Kuhinja i soba na 1. katu stana



Fotografija 4: Sjeverni zid u kuhinji





Fotografije 5 i 6: Revizija na vertikali fekalne odvodnje na zidu u kuhinji

POPIS KORIŠTENE DOKUMENTACIJE I IZVORA

Za potrebe izrade nalaza i mišljenja korištena je sljedeća dokumentacija i izvori:

- Izvadak iz Zemljišne knjige: ZK uložak: 2080, K.o. Dubrovnik (ZK odjel Općinskog suda u Dubrovniku)
- Arhitektonska snimka izvedenog stanja (Arhitekt projekt d.o.o. Dubrovnik, oznaka: TD-D-7/15, travanj 2015.) [1]
- Rješenje o izvedenom stanju (Grad Dubrovnik, Upravni odjel za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje, Klasa: UP/I-361-03/13-08/4320, Ur.broj: 2117/01-15-17-18, 6.travnja 2017.) [2]
- Portal Uređena zemlja Ministarstva pravosuđa i uprave, te Državne geodetske uprave
- Web GIS preglednik prostornih planova Grada Dubrovnika i DU3D aplikacija Upravnog odjela za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Dubrovnika

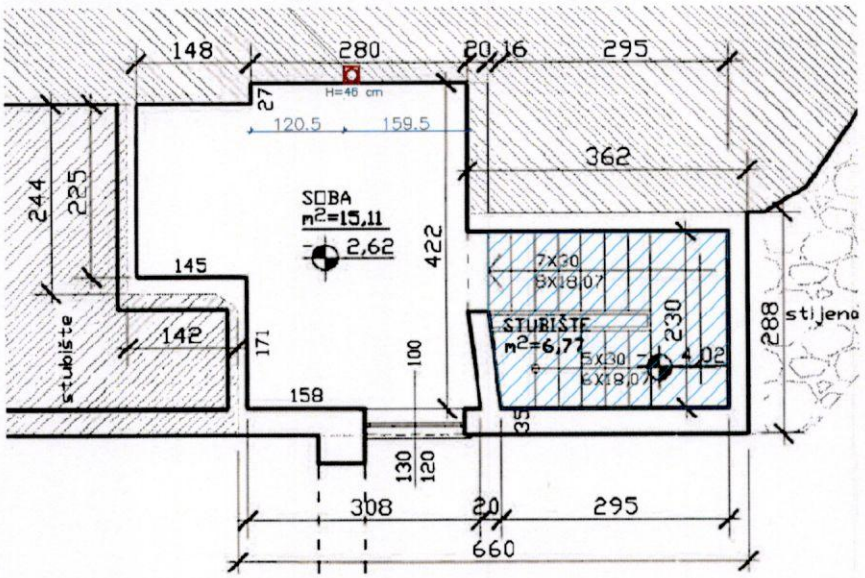
3. MIŠLJENJE

Sukladno danom zadatku sagledano je trenutno i prethodno stanje predmetnog dijela nekretnine, te su uzeti potrebni parametri, pregledani i analizirani dostupni podaci i dokumentacija, radi utvrđenja:

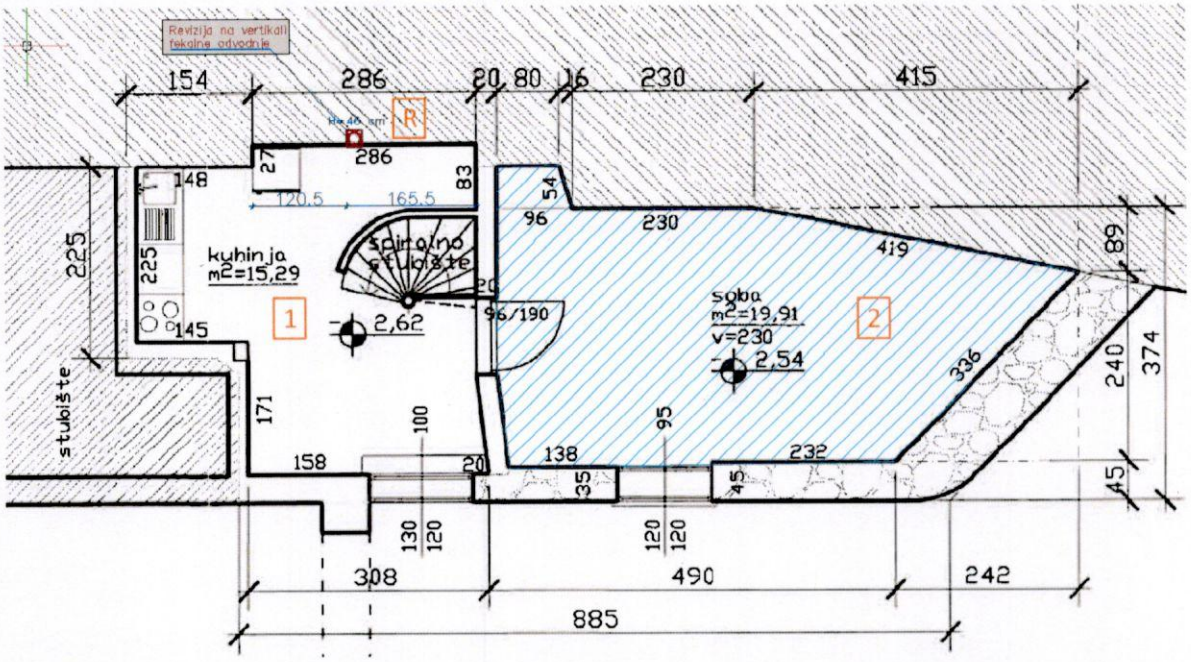
A. obuhvata izvedene rekonstrukcije stana u odnosu na građevinsku dozvolu,
B. utjecaja izvršenih preinaka na zajedničke dijelove zgrade, odnosno fekalnu kanalizaciju.

Obuhvat izvedene rekonstrukcije stana

Temeljem izvršenog očevida i analize Arhitektonske snimke izvedenog stanja[1] na osnovu koje je ishođeno Rješenje o izvedenom stanju[2] utvrđeno je da se vertikala fekalne odvodnje na koju je spojeno nekoliko stanova sa viših etaža zgrade nalazi u dijelu stana koji je izgrađen sukladno građevinskoj dozvoli i koji nije bio predmet postupka ozakonjenja sukladno Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13).



Izvadak iz ASIS: 1. kat stana prema građevinskoj dozvoli



Izvadak iz ASIS: 1. kat stana-postojeće stanje

Na gore priloženim izvacima iz ASIS-a plavo je osjenčan dio stana koji je dograđen, a smeđom bojom je označena pozicija vertikale fekalne odvodnje. Iz istog je razvidno da se ova vertikala nalazi u dijelu stana koji je izgrađen po građevinskoj dozvoli, te da ide kroz podrumski zid na kojem nisu vršene nikakve preinake.

Utjecaja izvršenih preinaka na fekalnu odvodnju zgrade



Na fotografiji iznad je brojem [1] označen dio stana izgrađen sukladno građevinskoj dozvoli, brojem [2] dograđeni dio za koji je ishođeno Rješenje o izvedenom stanju, a oznakom [R] revizija na vertikali fekalne odvodnje koja se nalazi na sjevernom podrumskom zidu stana. Temeljem izvršenog očevida i analize ASIS-a, utvrđeno je da na vertikali fekalne odvodnje i reviziji fekalne odvodnje prilikom dogradnje stana nisu vršene nikakve preinake, odnosno da dogradnja stana koja je bila predmet legalizacije nema nikakvog utjecaja na ove zajedničke instalacije zgrade.

U Dubrovniku, 28.4.2024. godine

Lado Pletikosić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

