desidia

PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA: Poslovne zgrade A, B i C u Zagrebu, Kanalski put 12/1
izgrađene na kat.čest.br. 1596/1 i 4361, k.o. Žitnjak

NARUČITELJ: UNIJAMETEOR-EKO d.o.o. u stečaju, Zagreb, Kanalski put 12/1
stečajna upraviteljica Biserka Šmit-Sabolić

BROJ ELABORATA: P-343-2020

SVRHA PROCJENE: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
za potrebe stečajnog postupka

PROCJENITELJ: Goran Korica, mag.ing.aedif., REV
sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

DIREKTOR: Goran Korica

MJESTO I DATUM: Zagreb, 2. prosinca 2020.

□ Desidia d.o.o. □ Rapska 46/B □ 10000 Zagreb □ e-mail: desidia@desidia.hr □ OIB 89243570715 □

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA:

NEKRETNINA:	Poslovne zgrade A, B i C u Zagrebu, Kanalski put 12/1 izgrađene na kat.čest.br. 1596/1 i 4361, k.o. Žitnjak		
NARUČITELJ:	UNIJAMETEOR-EKO d.o.o. u stečaju, Zagreb, Kanalski put 12/1 stečajna upraviteljica Biserka Šmit-Sabolić		
ZADATAK:	Procjena vrijednosti nekretnine		
DAN OČEVIDA:	02.12.2020.		
DAN VREDNOVANJA:	02.12.2020.		
DAN KAKVOĆE:	02.12.2020.		
NETO KORISNA POVRŠINA (m^2):	722,60		
PROCIJENJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:	**1.820.000 HRK**	**ili**	**241.062 EUR**
SURADNICI:	Goran Rumenović, mag.ing.aedif. sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Anamarija Bezjak, mag.ing.aedif.		
PROCJENITELJ:	Goran Korica, mag.ing.aedif., REV sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina		

SADRŽAJ:

Sažetak procjembenog elaborata.....2

Sadržaj.....3

Registracija trgovačkog društva Desidia d.o.o.....4

Ovlaštenje - Rješenje o imenovanju vještaka..... 5

1. Popis primijenjenih propisa i literature..... 6

2. Općenito..... 7

3. Izjava procjenitelja o nepristranosti i neovisnosti..... 7

4. Zadatak procjenitelja i svrha procjene..... 8

5. Lokacija..... 8

6. Identifikacija nekretnine..... 10

6.1. Površina nekretnine..... 11

6.2. Tehnički opis i kakvoća nekretnine..... 12

7. Procjena vrijednosti nekretnine..... 13

7.1.Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina..... 13

7.2. Izbor metode procjene vrijednosti s obrazloženjem..... 14

7.3. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom..... 15

8. Zaključak o vrijednosti nekretnine..... 20

9. Fotografije nekretnine..... 21

Prilozi:

- katastarski plan
- Rješenje o izvedenom stanju
- nacrti

Nadležni sud

Trgovački sud u Zagrebu

MBS

080395082

OIB

89243570715

Status

Bez postupka

Tvrtka

DESIDIA, d.o.o. za projektiranje, nadzor i građenje

DESIDIA d.o.o.

Sjedište/adresa

Zagreb (Grad Zagreb)
Rapska ulica 46/B

Temeljni kapital

20.000,00 kuna

Pravni oblik

društvo s ograničenom odgovornošću

Predmet poslovanja

* kupnja i prodaja robe
* pružanje usluga u trgovini
* obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
* zastupanje inozemnih tvrtki
* vještačenje iz područja graditeljstva
* vještačenje iz područja procjene nekretnina
* projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
* energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
* stručni poslovi prostornog uređenja
* djelatnost upravljanja projektom gradnje
* djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
* skladištenje robe
* djelatnost pakiranja
* istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
* savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
* promidžba (reklama i propaganda)
* organiziranje radionica, seminara, tečajeva, kongresa, audicija i promocija
* izdavačka djelatnost

  tiskanje časopisa, periodičnih izdanja, knjiga i brošura, glazbenih djela i glazbenih rukopisa, karata, atlasa, plakata, igraćih
* karata, djelovodnika, albuma, poslovnih obrazaca, papirne robe za osobne potrebe i tiskanih stvari putem knjigotiska, termokopiranja, ofseta, fotogravure, sitotiska i tiskarskih izrada
* iznajmljivanje strojeva i opreme
* industrijski dizajn
* grafički dizajn
* dizan interijera
* pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
* pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering)
* turističke usluge u nautičkom turizmu
* turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude
* ostale turističke usluge

* turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
* poslovanje nekretninama
* posredovanje u prometu nekretnina
* poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
* usluge informacijskog društva
* računalne i srodne djelatnosti
* izrada i održavanje web stranica
* web dizajn
* poduke iz informatike
* proizvodnja računala i periferne opreme
* čišćenje svih vrsta objekata
* uređenje i održavanje krajolika
* poljoprivredna djelatnost
* ekološka proizvodnja, prerada, distribucija, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda
* integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda
* proizvodnja brašna i stavljanje brašna na tržište
* potvrđivanja sukladnosti sa specifikacijom proizvoda
* stručni poslovi u području savjetodavne djelatnosti u poljoprivredi, ruralnom razvoju, ribarstvu te unapređenju gospodarenja u šumama i šumskim zemljištima šumoposjednika
* stručni poslovi zaštite okoliša
* usluge fotografiranja
* usluge prevođenja
* pružanje poduka iz stranih jezika
* iznajmljivanje motornih vozila

Osnivači/članovi društva

Goran Korica, OIB: 83195611432 (Prikaži vezane subjekte)
Zagreb, Rapska ulica 46/B
- jedini osnivač d.o.o.

Osobe ovlaštene za zastupanje

Goran Korica, OIB: 83195611432 (Prikaži vezane subjekte)
Zagreb, Rapska ulica 46/B
- direktor
  - zastupa pojedinačno i samostalno

Pravni odnosi

Osnivački akt:

Odluka o osnivanju od 27.10.1994. god. usklađena sa ZTD-om 18.12.1995. god. i sastavljena u novom obliku kao Izjava.

Odlukom Skupštine od 8. siječnja 2014. izmijenjena je Izjava o osnivanju od 18. prosinca 1995. u dijelu koji se odnosi na sjedište društva, te je zamijenjena novim tekstom Izjave društva od 8. siječnja 2014. koji se dostavlja u zbirku isprava.

Odlukom Skupštine društva od 18.09.2017. godine izmijenjena je u cijelosti Izjava o osnivanju društva od 08.01.2014. godine te je u novom tekstu dostavljena sudu u zbirku isprava.

Promjene temeljnog kapitala:

Odlukom osnivača od 18.12.1995. god. povećan je temeljni kapital za iznos od 10.000,00 kuna na iznos od 20.000,00 kuna.

Ostali podaci

Subjekt je bio upisan kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod reg. ul. broj 1-61348.

Financijska izvješća

Datum predaje	Godina	Obračunsko razdoblje	Vrsta izvještaja
30.06.2018	2017	01.01.2017 - 31.12.2017	GFI-POD izvještaj

desidia
str. 4/21
REGISTRACIJA TRGOVAČKOG DRUŠTVA DESIDIA d.o.o.
Zagreb, Kanalski put 12/1, poslovne zgrade A, B i C
P-343-2020

OVLAŠTENJE - RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1657/16
Zagreb, 24. siječnja 2017.

R J E Š E NJ E

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Goran Korice, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

r i j e š i o j e

Goran Korica, mag.ing.aedif. iz Zagreba, Rapska 46b, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Goran Korica, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zaprekc iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:
1. Goran Korica
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Kod procjene tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NN 114/15, 122/15 i 68/20
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Ž. Uhlir, B. Majčica, Društvo građevinskih inženjera Zagreb 2016. g.
- Europski standardi za procjenu vrijednosti nekretnina, TEGoVA, 2016
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 5/07
- Vrednovanje korisnog prostora u višestambenim zgradama 12/04, Bezak, Horvat, Beler
- Metode procjene vrijednosti nekretnina – seminar, Hrvatski institut za financije 03/14
- Metode procjene vrijednosti nekretnina – simpozij, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 09/14
- Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d.d. Zagreb, 12/04
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa NN 107/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19
- Hrvatska norma za obračun površina u građevinama HRN ISO 9836:2017
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Institut IGH d.d., bilten XII. - 2019.
- Jednostavni cjenik usluga za arhitekte i investitore, HKAIG
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Područje građevinarstvo broj 3.1.5/1. Cijene prodanih novih stanova u 2019.
- Bilten, Hrvatska narodna banka
- Indeks cijena stambenih nekretnina, Državni zavod za statistiku
- eNekretnine, Informacijski sustav prostornog uređenja

2. OPĆENITO

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.
Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predočeni podaci istiniti i točni.

Očevidom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je 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.
Pokretnine, prenosiva i neugrađena oprema nisu predmet procjene ovog elaborata.

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

3. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisani, ovim izjavljujem kako sam izvršio svoje dužnosti nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost, te da moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima elaborata.

Dostupnim podacima koristio sam se najbolje i u dobroj vjeri.

U Zagrebu, 2. prosinca 2020.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.



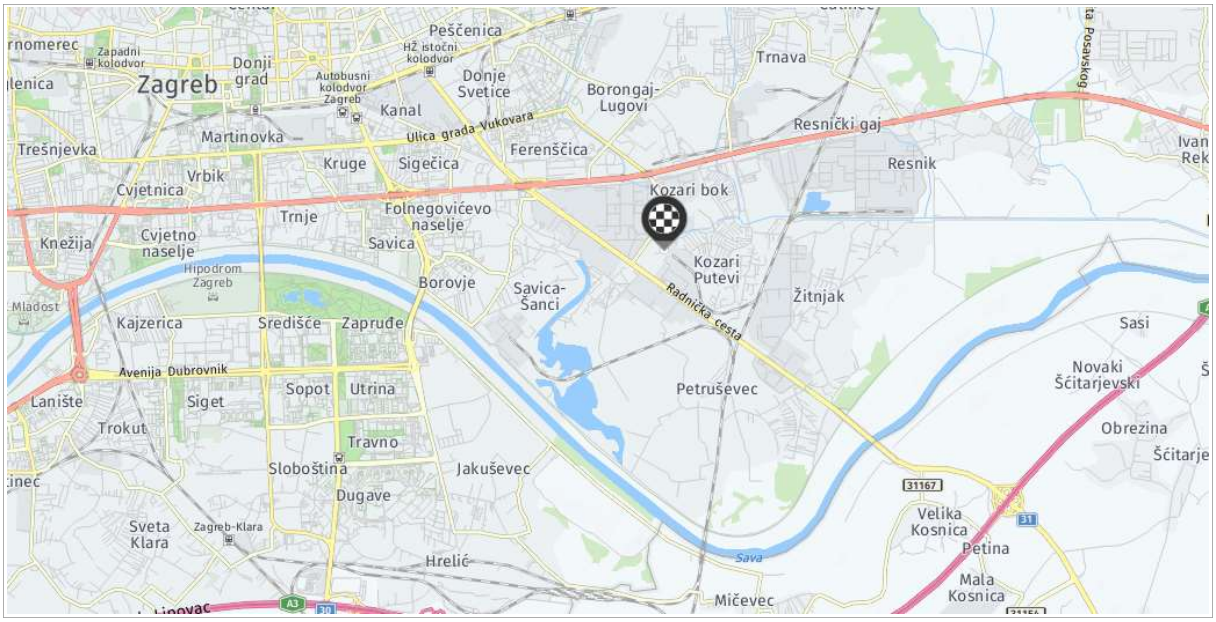
4. ZADATAK PROCJENITELJA I SVRHA PROCJENE

Naručitelj je zatražio procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, posllovnih zgrada A, B i C koje se nalaze u Zagrebu, Kanalski put 12/1, u svrhu stečajnog postupka. Nakon pregleda nekretnine na licu mjesta uz nazočnost stečajne uprviteljice te pregleda vlasničke dokumentacije, dajem procjenu tržišne vrijednosti.

5. LOKACIJA

Nekretnina, u naravi tri poslovne zgrade, hale oznake A, B i C, nalaze se u zagrebačkoj gradskoj četvrti Peščenica - Žitnjak, mjesni odbor Kozari putevi, u ulici Kanalski put, u zajedničkom gospodarskom dvorištu s drugim poslovnim zgradama. Od procjenjivanih zgrada samo zgrada B ima dodjeljen kućni broj: 12/1. Hale su okvirne metalne konstrukcije obložene limom.

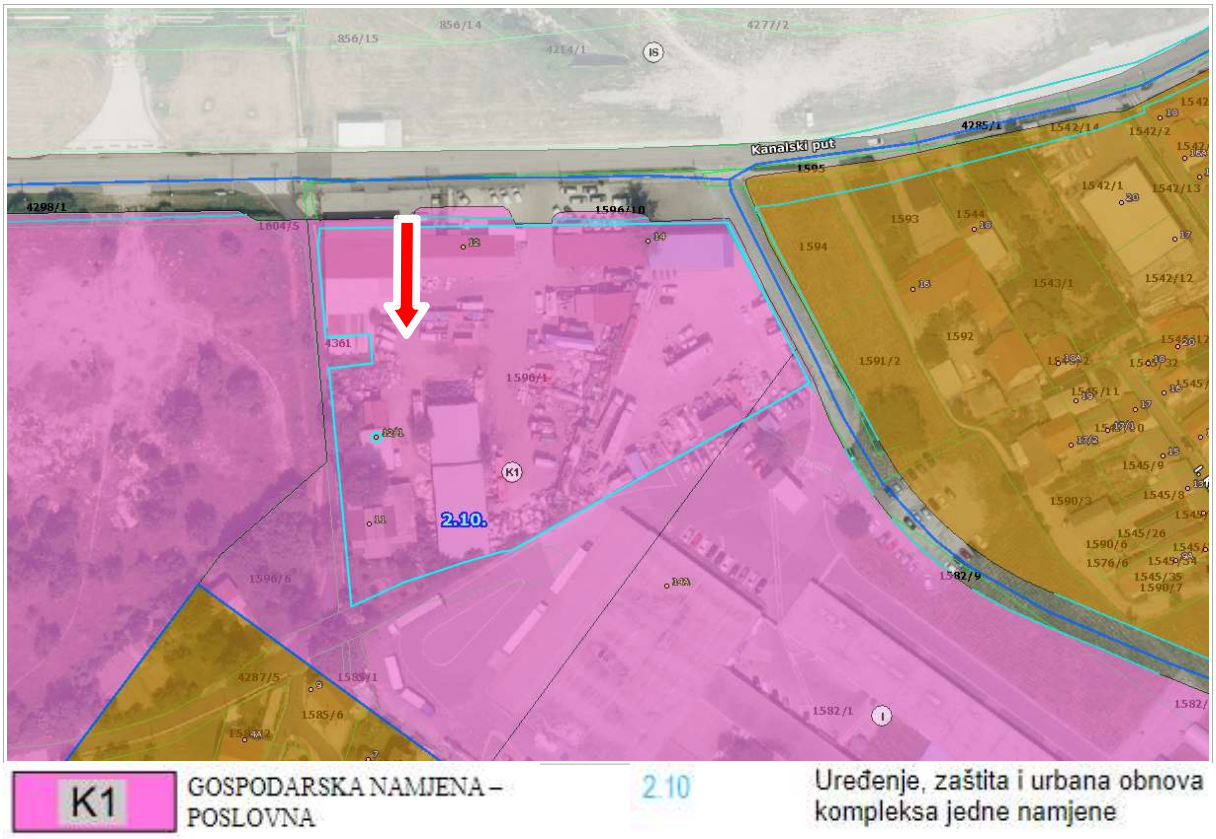
MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



Prostorno planska dokumentacija



Očevidom na licu mjesta u Zagrebu, Kanalski put 12/1, kao i uvidom u prostorno plansku dokumentaciju GUP-a Grada Zagreba, razvidno je da se nekretnina nalazi unutar zone K1 gospodarske namjene – poslovne, uz primjenu urbanih pravila i procedura 2.10.

Ulica Kanalski put je uređena asfaltirana ulica s betonskim rubnjacima, zelenim pojasom i asfaltiranim nogostupom. Javna rasvjeta provedena je na betonskim stupovima. Ulica je komunalno opremljena. Teren je ravan. Zgrade A, B i C nalaze se u asfaltiranom gospodarskom dvorištu koje ima direktan pristup na ulicu svojom sjevernom stranom.

Preko predmetne čestice nema planiranih prometnih niti drugih infrastrukturnih koridora (dalekovodi, plinovodi, magistralni vodovodi i sl.) koji bi opterećivali ili umanjivali vrijednost zemljišta.

6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Zgrade su identificirane od strane stečajne upraviteljice, a opisane su i prikazane u Rješenju o izvedenom stanju i Arhitektonskom snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada. Predmetne zgrade nisu ucrtane i upisane u katastarkom operatu.



Položaj poslovnih zgrada A, B i C na kat.čest.br. 1596/1 i 4361 k.o. Žitnjak

U posjedovni list broj 2286 k.o. Žitnjak, upisano je na kat.čest.br. 1596/1, 7 zgrada, Zagreb, Kanalski put 14, 12 površine 983 m^2 i dvorište površine 8165 m^2, sveukupno površina čestice iznosi 9148 m^2. Upisan je posjedovnik ŽITNJAK D.D., ULICA MARIJANA ČAVIĆA 8, 10000 ZAGREB, HRVATSKA.

U posjedovni list broj 2281 k.o. Žitnjak, kat.čest.br. 4361 upisana je kao toplovod, a površina čestice iznosi 390 m^2. Upisan je posjedovnik TERMOELEKTRANA-TOPLANA, KUŠEVAČKA ULICA 0BB, ZAGREB.

Na kopiji katastarskog plana k.o. Žitnjak vidljiv je oblik i položaj kat.čest.br. 1596/1 na kojoj je ucrtano 7 zgrada, dok na kat.čest.br. 4361 nema ucrtanih zgrada, a što nije usklađeno sa stanjem na terenu. U naravi uz 7 ucrtanih zgrada na predmetnim česticama nalaze se i tri predmetne poslovne zgrade A, B i C, kao i još nekoliko zgrada.

Identifikacijom je utvrđeno da kat.čest.br. 1596/1 i 4361 k.o. Žitnjak odgovara više zk.čest. u dijelovima. Upisane su kao društveno vlasništo u najvećem dijelu, a dijelom su vlasnici pravnei fizičke osobe.

Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: ŽITNJAK 1596 / 1

Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
GRAD ZAGREB	6991/2	DIO
GRAD ZAGREB	6991/9	DIO
GRAD ZAGREB	7070/9	DIO
GRAD ZAGREB	7072/6	DIO
GRAD ZAGREB	6991/1	DIO

Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: ŽITNJAK 4361

Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
GRAD ZAGREB	7070/9	DIO
GRAD ZAGREB	9006	
GRAD ZAGREB	7070/10	DIO

Legalnost u prostoru

Predmetne zgrade ozakonjene su Rješenjem o izvedenom stanju Klasa: UP/I-350-05/13-007/445, Urbroj: 251-13-22/306-14-15 u Zagrebu, 3. siječnja 2014. godine, pravomoćno 28.01.2014.
Izvršen je uvid u Arhitektonski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada, te se može potvrditi da zgrade u zatečenom stanju odgovaraju prikazanom u Arhitektonskom snimku.
Zgrade imaju potrebnu legalnost u prostoru.

6.1. POVRŠINA NEKRETNINE

Neto podna površina (NPP) nekretnine dobivena je iz Arhitektonskog snimka izvedenog stanja, a neto korisna površine (NKP) i korisna vrijednost površina (KVP) obračunata je prema koeficijentima iz priloga 1. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina.

Br.	Prostorija	NPP (m^2)	Koef.	NKP (m^2)	Koef.	KVP (m^2)
ZGRADA A						
1	Hala	496,30	1,00	496,30	0,50	248,15
2	Galerija	60,00	0,75	45,00	0,75*0,5	22,50
		556,30		541,30		270,65
ZGRADA B						
1	Radionica	113,35	1,00	113,35	0,50	56,68
2	Predprostor WC-a	1,50	1,00	1,50	1,00	1,50
3	WC	1,52	1,00	1,52	1,00	1,52
		116,37		116,37		59,70
ZGRADA C						
1	Spremište	129,85	0,50	64,93	0,50	64,93
		129,85		64,93		64,93

REKAPITULACIJA

1	ZGRADA A (GBP=501,58 m2)	556,30	541,30	270,65
2	ZGRADA B (GBP=126,32 m2)	116,37	116,37	59,70
3	ZGRADA C (GBP=131,64 m2)	129,85	64,93	64,93
	SVEUKUPNO (GBP=759,45 m2)	**802,52**	**722,60**	**395,28**

U proračun se ulazi s neto korisnom površinom (NKP) od 722,60 m2, obzirom da su poredbene nekretnine obračunate na isti način.

6.2. TEHNIČKI OPIS I KAKVOĆA NEKRETNINE

Prometne veze:	Cestovne, asfaltirane.
Tip građevine:	Samostojeće hale.
Godina gradnje:	Nije poznato, prije više od 30 godina.
Etažnost:	Prizemlje. Zgrada A u dijelu ima izvedenu galeriju.
Infrastruktura:	Uređena, komunalno opremljena ulica.
Temelji:	Betonski.

ZGRADA A:

Nosiva konstrukcija:	Okvirna rešetkasta metalna konstrukcija, raspona 12 m.
Krovište:	Dvostrešno u dva nivoa, pokrov trapezni lim.
Pročelja:	Trapezni lim.
Obrada zidova i stropova:	Podgled na oblogu trapeznim limom.
Podovi:	Beton.
Stolarija:	Bravarska, prozori zatvoreni leksanom.
Instalacije:	Provedene instalacije struje s priključkom na gradsku mrežu. Videonadzor.
Grijanje i hlađenje:	Nema.
Koncepcija prostora:	Otvoreni prostor. U južnom višem dijelu hale izvedena galerija, metalna konstrukcija s drvenom podnicom. Svijetla visina prostora do donjeg pojasa okvirnog nosača 420 cm na nižem dijelu i 540 cm na višem dijelu. Visina hale do sljemena 610cm na nižem dijelu i 730 cm na višem dijelu.
Održavanje:	Zgrada prosječno održavana, puna otpada u reciglažnoj obradi. Nema tragova vlage niti curenja.

ZGRADA B:

Nosiva konstrukcija:	Jednostavna okvirna rešetkasta metalna konstrukcija, raspona 10 m.
Krovište:	Dvostrešno, pokrov samonosivim sendvič panelima.
Pročelja:	Ispuna fasadnih zidova siporeks blokovima, izvana sep fasada.
Obrada zidova i stropova:	Neuređeni, siporeks blokovi i sendvič paneli. U kupaonici keramičke pločice.
Podovi:	Beton.
Stolarija:	Bravarska, prozori ostakljeni leksanom.
Instalacije:	Provedene instalacije struje, vode i kanalizacije s priključkom na gradsku mrežu. Vatrodojava.
Grijanje i hlađenje:	Lokalno na kruta goriva.
Koncepcija prostora:	Otvoreni prostor sa ozidanim sanitarnim čvorom desno od ulaza. Svijetla visina prostora do donjeg pojasa okvirnog nosača 333 cm, visina hale do sljemena 510.
Održavanje:	Zgrada prosječno održavana, puna otpada u reciglažnoj obradi. Nema tragova vlage niti curenja.

ZGRADA C:

Nosiva konstrukcija:	Jednostavna metalna nadstrešnica sa stupovima.
Krovište:	Jenostrešno, pokrov trapezni lim.
Pročelja:	Ispuna fasadnih zidova siporeks blokovima, izvana sep fasada.
Obrada zidova i stropova:	Lim.
Podovi:	Beton.
Stolarija:	Bravarska.
Instalacije:	Provedene instalacije struje.
Grijanje i hlađenje:	Nema.
Koncepcija prostora:	Otvoreni prostor. Svijetla visina prostora 234-345 cm.
Održavanje:	Zgrada slabo održavana. Ulaz nije omogućen.

Najbolja namjena:	Prostor ima najpovoljniju namjenu i iskoristivost – skladišnu.
Energetski razred:	Nema podataka.
Štetne emisije:	Nisu uočene, ali zgrade se nalaze u gospodarskom dvorištu u kojem se obavlja djelatnost rcikliranja i razvrstavanja otpada.
Obilježja okolnih nekretnina:	Nekretnina se nalazi u gospodarskom dvorištu u okruženju poslovnih hala i zgrada. Dobra prometna povezanost.
Specifičnosti nekretnine:	Dvoriše oko zgrada zapušteno, puno reciklažnog materijala, nasuto i ograđeno.

7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA



Izvor: Podaci Državnog zavoda za statistiku (http://www.dzs.hr)

Prema indeksu razvijenosti, Grad Zagreb spada u 8. razvojnu skupinu čija je vrijednost indeksa razvijenosti 116,560% prosjeka RH. (izvor: https://razvoj.gov.hr). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je prosječan broj evidentiranih ugovora o zakupu i kupoprodaji poslovnih zgrada što ukazuje na prosječno aktivno tržište te vrste nekretnina. Nakon popuštanja mjera uzrokovanih prvim valom pandemije koronavirusa COVID-19, tržište je probuđeno, ali s vidno manjim brojem transakcija, odnosno realizacija.



Prema portalu Burza nekretnina, BN indeks je u procesu stabilizacije nakon pada u drugom kvartalu 2020. godine. U jesenskom periodu ne očekuje se bitni pad cijena svim nekretninama. Kvalitetnije nekretnine će zadržati vrijednost, ali su one u manjini sveukupne tržišne ponude. BN indeks za kolovoz 2020. godine iznosi 196,2, a što je promjena -0,13% u odnosu na prošli mjesec, tj. 0,00% u odnosu na godinu dana te -2,86% u odnosu na početak godine.

7.2. IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM

Nekretnina koja je predmet procjene nalazi se na izgrađenom građevinskom zemljištu koje ima obilježja zemljišta 1. kategorije. Isto tako buduće očekivano korištenje zemljišta u narednom periodu bilo bi iste namjene prema stanju prostorno planske dokumentacije i stanju sličnog zemljišta u okolini. Na čestici su izgrađene poslovne zgrade namjenjena stvaranju prihoda s pripadajućim tvorničkim dvorištem te obzirom na takve karakteristike zemljišne čestice odabrana je prihodovna metoda sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Zemljište nije predmet procjene obzirom da nije formirana građevinska čestica kao pripadak predmetnim zgradama već je dio veće čestice. Po formiranju nove građevinske čestice kao nužno zemljište koje pripada predmetnim zgradama i rješavanju imovinsko pravnih odnosa, potrebno je revidirati ovu procjenu.

Za procjenu prema prihodovna metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija zakupa na sličnom području sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine, a sve prema izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena zakupa poslovnih zgrada dobivenih po Službi za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba i podacima iz sustava eNekretnina preglednika službenih stranica ISPU-a Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (poredbene nekretnine):

- Ista kategorija zemljišta kao i procjenjivana - prva kategorija
- Vrsta i mjera planskog korištenja - utvrđuje se proporcionalno nekretnini
- Upisana prava i tereti - nema upisanih ni stvarnih tereta koji bi ograničavaju korištenje
- Položajna obilježja - uspoređuju se tabelarnim prikazom

Ostale poznate prednosti – nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu i interkvalitativnog izjednačenja, a gubitci i dobitci dodaju se zasebno.

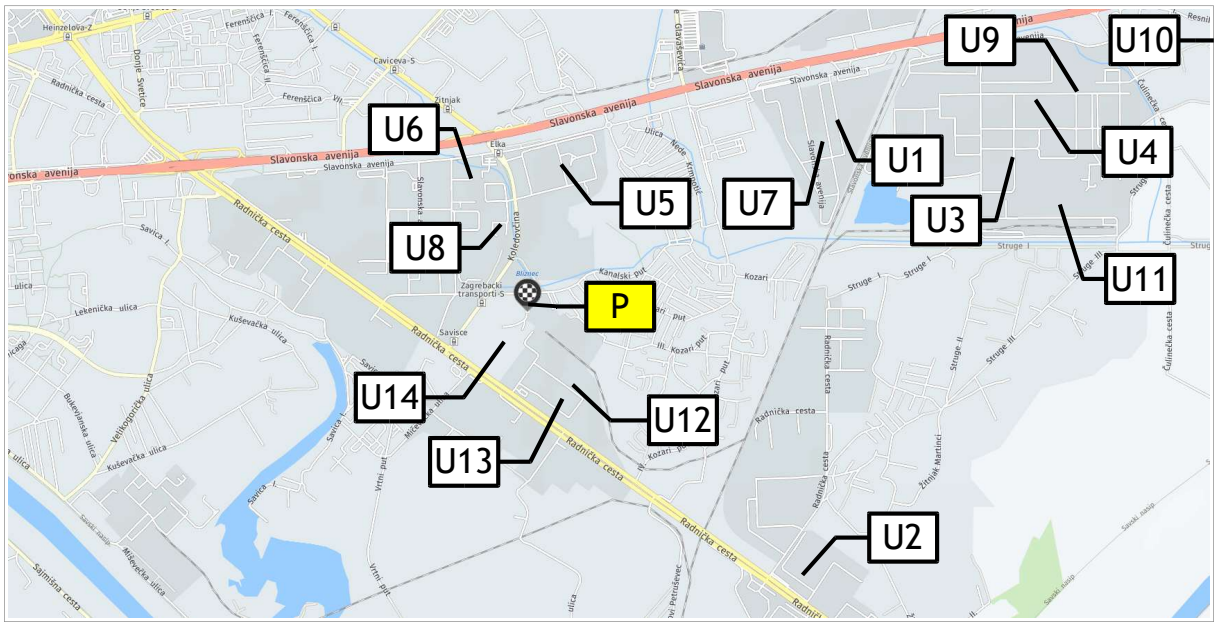
<u>Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost nekretnine</u>

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

7.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM

Za potrebe ove procjene upotrebljen je od Službe za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba ranije dobiven izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – poredbene zakupnine za poslovne prostore. Dobiven je Izvadak iz zbirke pod Klasa: 940-01/18-030/542, Urbroj: 251-14-03/05-18-2 od 19.6.2018. godine, koji sadrži 17 transakcija ugovorenih zakupa u cijenovnim blokovima Žitnjak industrija jug, UPU Elka, Slavonska-Čulinečka, Resnik naselje i Radnička-Kozari put.
Nakon provedene identifikacije i analize svake pojedine transakcije radi se grubo čišćenje izvatka i u proračun se ulazi s 11 transkacija koje pokazuju dovoljnu sličnost i podudarnost u bitnim obilježjima sa procjenjivanom nekretninom te se za njih u daljnjim koracima odnosno iterarima provodi međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Proračun je dopunjen novijim transakcijama procjenitelju dostupnim u sustavu eNekretnine.

Lokacija poredbenih nekretnina



P – lokacija predmetne nekretnine; U1,n – lokacija poredbenih nekretnina

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2] / Indices (Ø 2015 = 100)[2] ukupno / Total	novi stambeni objekti / New dwellings	postojeći stambeni objekti / Existing dwellings	Grad Zagreb / City of Zagreb	adran / driatic oast	Ostalo / Other
2016.	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90

https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2019/13-01-02_04_2019.htm

IZVADAK IZ ZBIRKE CIJENA ZAKUPA										
Rbr.	Ulica	Vrsta nekretnine	Površina poslovnog prostora (m2)	Etaža	Približna godina izgradnje	Namjena	Ugovorna ukupna zakupnina bez PDV-a (€)	Ugovorna mjesečna zakupnina bez PDV-a (€/m2)	Nadnevak sklapanja ugovora	Izvor kupoprodajne cijene (izvadak/ eNekretnine ID ZKC)
1	Slavonska avenija	skladište	5158,00 m2	Priz.	1996	logistika	16.510,76	3,20	05.10.2015	izvadak
2	Radnička	posl-sklad.	350,00 m2	Priz.	2006	posl-sklad.	1.050,00	3,00	01.09.2014	izvadak
3	Slavonska avenija	pp	617,00 m2	Priz.	.	skladište	2.344,60	3,80	23.09.2016	izvadak
4	Slavonska avenija	pp	622,00 m2	Priz.	.	skladište	1.866,00	3,00	11.05.2017	izvadak
5	Slavonska avenija	posl-sklad.	611,00 m2	Priz.	.	posl-sklad.	2.321,80	3,80	23.09.2016	izvadak
6	Slavonska avenija	skladište	1178,00 m2	Priz.	.	skladište	3.400,00	2,89	09.05.2016	izvadak
7	Slavonska avenija	skladište	2441,00 m2	Priz.	1996	skladište	8.543,50	3,50	05.10.2015	izvadak
8	Koledovčina	pp	643,00 m2	Priz.	1979	posl-sklad.	1.800,00	2,80	20.03.2017	izvadak
9	Slavonska avenija	poslovna	1392,70 m2	Priz.	1997	radion.-ured	1.877,38	1,35	01.11.2014	izvadak
10	Mije Haleuša	skladište	600,00 m2	Priz.	1998	skladište	1.500,00	2,50	29.03.2016	izvadak
11	Slavonska avenija	poslovna	448,00 m2	Priz.	.	skladište	1.450,00	3,24	31.10.2017	izvadak
12	Radnička cesta	skladište	200,00 m2	Priz.	-	skladište	800,00	4,00	12.03.2020	1247449
13	Radnička cesta	skladište	380,00 m2	Priz.	-	skladište	1.520,00	4,00	15.04.2020	1260441
14	Radnička cesta	skladište	175,00 m2	Priz.	.	skladište	700,00	4,00	05.06.2019	1355961

GRUBO ČIŠĆENJE										
Rbr.	Ulica	Vrsta nekretnine	Površina poslovnog prostora (m2)	Etaža	Približna godina izgradnje	Namjena	Ugovorna ukupna zakupnina bez PDV-a (€)	Ugovorna mjesečna zakupnina bez PDV-a (€/m2)	Nadnevak sklapanja ugovora	Izvor kupoprodajne cijene (izvadak/ eNekretnine)
1	Slavonska avenija	skladište	5158,00 m2	Priz.	1996	logistika	16.510,76	3,20	05.10.2015	izvadak
2	Radnička	posl-sklad.	350,00 m2	Priz.	2006	posl-sklad.	1.050,00	3,00	01.09.2014	izvadak
3	Slavonska avenija	pp	617,00 m2	Priz.	.	skladište	2.344,60	3,80	23.09.2016	izvadak
4	Slavonska avenija	pp	622,00 m2	Priz.	.	skladište	1.866,00	3,00	11.05.2017	izvadak
5	Slavonska avenija	posl-sklad.	611,00 m2	Priz.	.	posl-sklad.	2.321,80	3,80	23.09.2016	izvadak
6	Slavonska avenija	skladište	1178,00 m2	Priz.	.	skladište	3.400,00	2,89	09.05.2016	izvadak
7	Slavonska avenija	skladište	2441,00 m2	Priz.	1996	skladište	8.543,50	3,50	05.10.2015	izvadak
8	Koledovčina	pp	643,00 m2	Priz.	1979	posl-sklad.	1.800,00	2,80	20.03.2017	izvadak
9	Slavonska avenija	poslovna	1392,70 m2	Priz.	1997	radion.-ured	1.877,38	1,35	01.11.2014	izvadak
10	Mije Haleuša	skladište	600,00 m2	Priz.	1998	skladište	1.500,00	2,50	29.03.2016	izvadak
11	Slavonska avenija	poslovna	448,00 m2	Priz.	.	skladište	1.450,00	3,24	31.10.2017	izvadak
12	Radnička cesta	skladište	200,00 m2	Priz.	-	skladište	800,00	4,00	12.03.2020	1247449
13	Radnička cesta	skladište	380,00 m2	Priz.	-	skladište	1.520,00	4,00	15.04.2020	1260441
14	Radnička cesta	skladište	175,00 m2	Priz.	.	skladište	700,00	4,00	05.06.2019	1355961

Transakcija br. 1,2,3,5,6,7,9: transakcije starije od 4 godine

Transakcija br. 9: nedozvoljeno odstupanje od pravila >30% u iteraru proračuna

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE						Interkvalitativno izjednačenje	
Rbr.	Adresa	ICSN na dan sklapanja kupopr. (A)	ICSN na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvrem. izjednačena cijena €/m²	Interkval. Izjednačenje po kvaliteti gradnje I opreme	Međuvrem. I interkvalit. izjednačena cijena €/m²
1	Slavonska avenija	98,62	142,54	1,445	4,63	0,80	3,70
2	Radnička	102,29		1,393	4,18	0,70	2,93
3	Slavonska avenija	101,96		1,398	5,31	0,80	4,25
4	Slavonska avenija	102,69		1,388	4,16	0,90	3,75
5	Slavonska avenija	101,96		1,398	5,31	0,80	4,25
6	Slavonska avenija	99,91		1,427	4,12	0,80	3,29
7	Slavonska avenija	98,62		1,445	5,06	0,80	4,05
8	Koledovčina	100,72		1,415	3,96	0,90	3,57
9	Slavonska avenija	102,17		1,395	1,88	1,00	1,88
10	Mije Haleuša	100,43		1,419	3,55	0,90	3,19
11	Slavonska avenija	110,46		1,290	4,18	0,80	3,34
12	Radnička cesta	140,79		1,012	4,05	0,80	3,24
13	Radnička cesta	142,54		1,000	4,00	0,80	3,20
14	Radnička cesta	131,15		1,087	4,35	0,80	3,48

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
Rbr.	Adresa	Vrsta nekretnine	Ugovorna mjesečna zakupnina bez PDV-a (€/m2)	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena €/m2	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
4	Slavonska avenija	PP	3,00	3,75	10,39%	0,35	0,12	zadovoljava	zadovoljava
8	Koledovčina	PP	2,80	3,57	5,02%	0,17	0,03	zadovoljava	zadovoljava
10	Mije Haleuša	PP	2,50	3,19	5,94%	0,20	0,04	zadovoljava	zadovoljava
11	Slavonska avenija	PP	3,24	3,34	1,59%	0,05	0,00	zadovoljava	zadovoljava
12	Radnička cesta	PP	4,00	3,24	4,57%	0,16	0,02	zadovoljava	zadovoljava
13	Radnička cesta	PP	4,00	3,20	5,75%	0,20	0,04	zadovoljava	zadovoljava
14	Radnička cesta	PP	4,00	3,48	2,44%	0,08	0,01	zadovoljava	zadovoljava
		Prosječna cijena €/m2:		**3,40**					
		Standardno odstupanje (±):		0,19	5,74%				
		Pravilo dva-sigma (±):		0,39					

VRIJEDNOST NEKRETNINE

Faktor korištenja zgrade (FK)

Prema Prilogu 9. Pravilnika odabran je održivi vijek korištenja građevina, vrsta proizvodne građevine, radionice, proizvodnja, obrada, skladištenje, (30-60 g), zbog kvalitete gradnje, održavanja i režima korištenja odabrano na period od 50 godina – OVK.

FK MATRICA

		A - lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost,nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

PODACI O NEKRETNINI		
Starost zgrade	1990.	30
Tip nekretnine	Proizvodno-skladišna hala	
Održivi vijek korištenja (granice)	30-60	
Održivi vijek korištenja (odabrano)	50	
Faktor korištenja zgrade:		
A - lokacija / tržište	1,5	
B - zgrada općenito	2,5	
C - stanje zgrade	2,5	
FK odabrano:	**2,5**	
Relativna starost	60%	
OOVK (%), prilog 10. Pravilnika, tablica	49	
OOVK (god)	25	
Zamjenska starost zgrade	26	
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	51%	

Analiza mogućeg prihoda:

Prostor u zakupu	NKP u zakupu (m²)	zakup bez PDV-a (€/m²)	zakup bez PDV-a (€/mj)
Proizvodno-skladišni prostor	722,60	3,40	2.456,84
		Ukupno (€):	**2.456,84**
		Ukupno (kn):	**18.548,95**

Tečaj kn/€ na 2.12.2020. = 7,549922

Poredbena metoda - izračun:

Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine	Orijentacijska korekcija stope (%)	Odabrana korekcija
Položaj nekretnine	dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	od -0,5 do 1,0	**0,0%**
Kvaliteta građevine	prosječna do naročito loša	od -0,5 do 1,0	**0,5%**
Gospodarska situacija	prosječna do naročito loša	od -0,5 do 1,0	**0,5%**
Razvojni potencijal nekretnine	ne postoji	od 0,0 do -2,0	**0,0%**
			1,0%

Opis prostora	Orijentacijska stopa	Odabrana stopa*	Korigirana stopa
Proizvodno-skladišni	6,0-8,0%	**7,5%**	**8,5%**

*prilog 13. Pravilnika: skladišne hale 6,0-7,0%, proizvodne građevine 6,5-8,0%

Elementi izračuna:		VRIJEDNOST (kn)
Mjesečni bruto prihod		18.548,95
Godišnji bruto prihod		**222.587,40**
Rizik gubitka zakupa	10,00%	22.258,74
Troškovi upravljanja	2,00%	4.451,75
Troškovi održavanja	4,00%	8.903,50
Modernizacija	4,00%	8.903,50
Pogonski (režijski) troškovi		0,00
Ukupni troškovi gospodarenja		**44.517,48**
Vrijednost zemljišta		0,00
Kamata na vrijednost zemljišta 5%		0,00
Godišnji neto prihod		**178.069,92**
Tržišna kamatna stopa na nekretninu		8,50%
Održivi vijek korištenja građevine		25
Multiplikator (prema prilogu 14. Pravilnika)		10,23
Prihodovna vrijednost prostora		**1.821.655,32**
Vrijednost zemljišta		0,00
Dodatni prihodi		0,00
Dodatni troškovi		0,00
Prihodovna vrijednost nekretnine (kn)		**1.821.655,32**
Prihodovna vrijednost nekretnine (kn) - zaokruženo		**1.820.000,00**
Prihodovna vrijednost nekretnine (eur)		**241.281,34**

Procijenjena vrijednost nekretnine po usporednoj metodi iznosi 1.820.000 kn

Nekretnina	Površina NKP (m^2)	Vrijednost (kn/m^2)	Vrijednost (EUR/m^2)
Poslovne zgrade A, B i C	722,60	2.519	334

8. ZAKLJUČAK O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine, u naravi tri poslovne zgrade A, B i C izgrađene na kat.čest.br. 1596/1 i 4361, k.o. Žitnjak u Zagrebu, Kanalski put 12/1, procjenjuju se na:

1.820.000 HRK ili 241.062 EUR

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

Elaborat stručnog mišljenja je izrađen u 2 (dva) primjerka za naručitelja.

U Zagrebu, 02. prosinca 2020.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.



9. FOTOGRAFIJE NA DAN PREGLEDA NEKRETNINE

Zgrada A






Zgrada B




Zgrada C




STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Goran Korica
mag.ing.aedif.
Rapska 46B, Zagreb

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ŽITNJAK, 335550
k.č. br.: 1596/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 30.11.2020

Ovo rješenje - dozvola pravomoćno
s danom 28.01.2014.
U Zagrebu, 31.01.2014

Republika Hrvatska
Grad Zagreb
Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet
Odjel za graditeljstvo
Drugi područni odsjek za graditeljstvo
Novi Zagreb i Peščenica

KLASA: UP/I-350-05/13-007/445
URBROJ: 251-13-22/306-14-15
Zagreb, 3. siječanj 2014.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Drugi područni odsjek za graditeljstvo, na temelju čl. 8. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12 i 143/13) 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 tvrtke **UNIJAMETEOR-EKO d.o.o. iz Zagreba, Kanalski put 12/1**, za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, donosi

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

I Ozakonjuju se nezakonito izgrađene tri poslovne zgrade: zgrada za reciklažu (zgrada A) i bravarska radionica (zgrada B) izgrađene na k.č.br. 1596/1 k.o. Žitnjak i spremište obrađenih metala (zgrada C), izgrađena na k.č.br. 1596/1 i 4361 k.o. Žitnjak, u Zagrebu, Kanalski put 12/1, sljedećih prostornih pokazatelja:

Zgrada A
- namjena zgrade: reciklaža, skupljanje, razvrstavanje i skladištenje neopasnog otpada, sortiranje i razvrstavanje električnog i elektroničkog otpada te alkalnih baterija (u zasebnim sigurnosnim posudama),
- stupanj dovršenosti zgrade: završena zgrada,
- podaci o zgradi: zahtjevna zgrada s obzirom da je ukupna građevinska bruto površina 501,58 m^2, ukupnog volumena 3081,85 m^3,
- etaže i visina zgrade: jedna etaža (prizemlje), ukupne visine 6,23 m na sjevernoj strani (niži dio) do 7,47 m na južnoj strani zgrade (viši dio),
- smještaj na katastarskoj čestici: slobodnostojeća,
- oblik krova: dvostrešno krovište,
- tlocrtna površina zgrade: max. tlocrtne dimenzije 40,45 m x 12,40 m,

Zgrada B
- namjena zgrade: bravarska radionica,
- stupanj dovršenosti zgrade: završena zgrada,
- podaci o zgradi: manje zahtjevna zgrada s obzirom da je ukupna građevinska bruto površina 126,32 m^2, ukupnog volumena 562,75 m^3,
- etaže i visina zgrade: jedna etaža (prizemlje), ukupne visine 5,10 m,
- smještaj na katastarskoj čestici: slobodnostojeća,
- oblik krova: dvostrešno krovište,
- tlocrtna površina zgrade: max. tlocrtne dimenzije 12,36 m x 10,22 m,

Zgrada C
- namjena zgrade: spremište obrađenih materijala
- stupanj dovršenosti zgrade: završena zgrada
- podaci o zgradi: manje zahtjevna zgrada s obzirom da je ukupna građevinska bruto površina 131,64 m^2, ukupnog volumena 436,93 m^3
- etaže i visina zgrade: jedna etaža (prizemlje), ukupne visine 4,00 m,
- smještaj na katastarskoj čestici: na dvije katastarske čestice k.č.br. 1596/1 i k.č.br. 4361 k.o. Žitnjak
- oblik krova: jednostrešno krovište,
- tlocrtna površina zgrade: max. tlocrtne dimenzije 12,00 m x 11,52 m,

a u svemu prikazano u arhitektonskom snimku izvedenog stanja iz veljače 2013. godine oznake T.D. 15/2013-LEG izrađenom po PROJEKT 3D d.o.o. iz Zagreba, Sokolgradska 28, ovlašteni arhitekt Hrvoje Ostojić, dipl.ing.arh., ovlaštenje broj: A 1208 i geodetskom snimku izvedenog stanja oznake: Ge-03/2013 od 10.01.2013., izrađenom po MARKONT d.o.o. iz Zagreba, Bulićeva 5, ovlašteni inženjer geodezije Zlatko Barabaš, dipl.ing.geod., ovlaštenje broj: Geo 216, **koji čine sastavni dio ovog rješenja**.

II Utvrđuje se da se izjavom oznake 896-03/13 od 05.03.2013., ovlaštenog inženjera građevinarstva Eugen Gajšak, dipl.ing.građ., ovlaštenje broj: G 339, potvrđuje da zgrada za reciklažu (zgrada A) ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti, prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena.

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 Završene zgrade za koje se donosi ovo rješenje mogu se sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati, priključiti na komunalne vodne građevine, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu, za obavljanje djelatnosti u istoj može se izdati rješenje prema posebnom zakonu, te se prema posebnom zakonu može izdati potvrda da njihov posebni dio predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu.

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

VII Tvrtka UNIJAMETEOR-EKO d.o.o. iz Zagreba, Kanalski put 12/1, dužna je po izvršnosti ovog rješenja, platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu sa posebnim propisima.

Obrazloženje

Podnositelj zahtjeva tvrtka UNIJAMETEOR-EKO iz Zagreba, Kanalski put 12/1, podnijela je dana 07.03.2013. godine, zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađene tri poslovne zgrade: zgrada za reciklažu (zgrada A) i bravarska radionica (zgrada B) izgrađene na k.č.br. 1596/1 k.o. Žitnjak i spremište obrađenih metala (zgrada C), izgrađena na k.č.br. 1596/1 i 4361 k.o. Žitnjak, u Zagrebu, Kanalski put 12/1.

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, priložio isprave i dokumentaciju propisanu odredbom članka 11. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama:

- tri primjerka Arhitektonske snimke izvedenog stanja iz veljače 2013. godine oznake T.D. 15/2013-LEG izrađenom po PROJEKT 3D d.o.o. iz Zagreba, Sokolgradska 28, ovlašteni arhitekt Hrvoje Ostojić, dipl.ing.arh., ovlaštenje broj: A 1208

- tri primjerka Geodetske snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada oznake: Ge-03/2013 od 10.01.2013., izrađene po MARKONT d.o.o. iz Zagreba, Bulićeva 5, ovlašteni inženjer geodezije Zlatko Barabaš, dipl.ing.geod., ovlaštenje broj: Geo 216,

- Izjava oznake T.D. 896-03/13 od 05.03.2013., ovlaštenog inženjera građevinarstva Eugen Gajšak, dipl.ing.građ., ovlaštenje broj: G 339, kojom se potvrđuje da zgrada za reciklažu (zgrada A) ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti, prema propisima koji su važili u vrijeme kada je zgrada građena.

Prema dostavljenoj dokumentaciji zgrade predstavljaju u smislu čl. 2. st. 1. / 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, nezakonito izgrađene zgrade, jer su izgrađene bez akta kojim se odobrava građenje, do okončanja aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21.lipnja 2011. godine.

Također je utvrđeno da se zgrade ne nalaze 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 su predmetne zgrade evidentirane na temelju aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21. lipnja 2011. godine, 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 predmetne zgrade nisu izgrađene u skladu s Generalnim urbanističkim planom Grada Zagreba (Sl.gl. Grada Zagreba br. 16/2007 i 8/2009) kao prostornim planom koji važi na dan stupanja na snagu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama. Zgrada C izgrađena je na dvije katastarske čestice.

Međutim, njihovo ozakonjenje je omogućeno odredbom čl. 5. st. 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12, 143/13) kojom je propisano da se pod uvjetima i u postupku propisanom tim Zakonom ozakonjuje i nezakonito izgrađena zgrada koja je izgrađena protivno prostornom planu koji važi na dan stupanja na snagu istog Zakona, odnosno na dan podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju, ako njezino ozakonjenje nije isključeno čl. 6. istog Zakona.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i očevidom s lica mjesta (zapisnik od 12.07.2013. godine) utvrđeno je da je stanje prikazano u arhitektonskom snimku izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem zgrada.

Temeljem odredbe čl. 25. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, tvrtka UNIJAMETEOR-EKO d.o.o. iz Zagreba, Kanalski put 12/1, dužna je platiti naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u

prostoru u iznosu od 19.810,80 kuna, prema rješenju o naknadi KLASA: UP/I-363-02/13-19/7363, URBROJ: 251-13-31/100-13-4AB od 26.11.2013. godine, izdanom po ovom Uredu, Odjel za komunalne poslove i zelenilo. Uplaćen je prvi obrok naknade u iznosu od 3.000,00 kn (uplatnica prileži predmetu).

Nadalje, temeljem odredbe čl. 17. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama pozvani su vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na k.č.br. 1596/1 i 4361 sve k.o. Žitnjak, kao nekretninama na kojima se nalaze nezakonito izgrađene zgrade te vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama koje neposredno graniče sa predmetnim česticama te Grad Zagreb kao jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalaze nezakonito izgrađene zgrade, da izvrše uvid u spis radi izjašnjenja. Pozivu se nitko nije odazvao.

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

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

Utvrđenja iz toč. V izreke temelji se na odredbi čl. 33. st. 2. / 34. st. 3. 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 50,00 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, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12 i 19/13).

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

UPRAVNI SAVJETNIK ZA GRADITELJSTVO

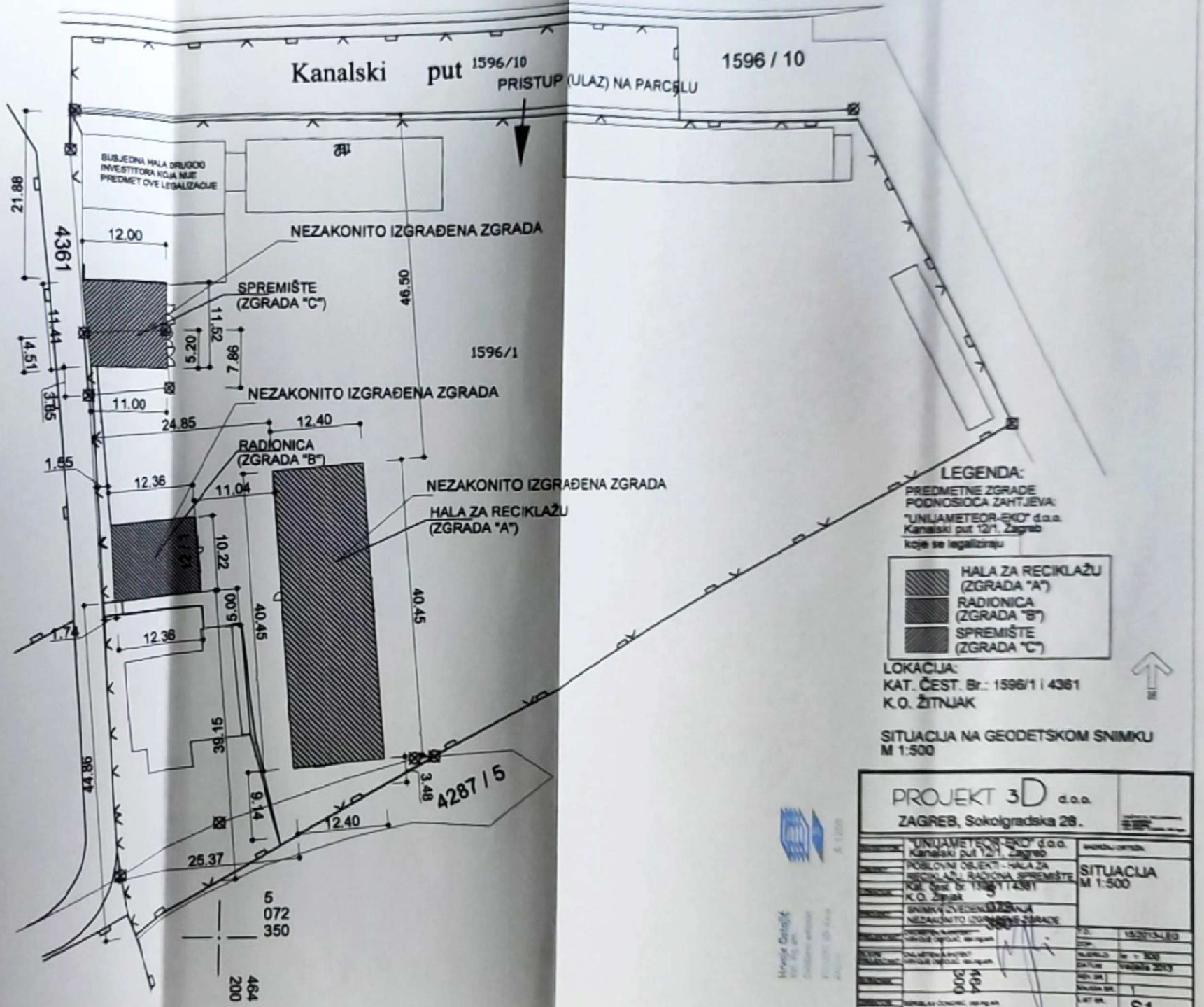
Barbara Milčić, dipl.ing.arh.

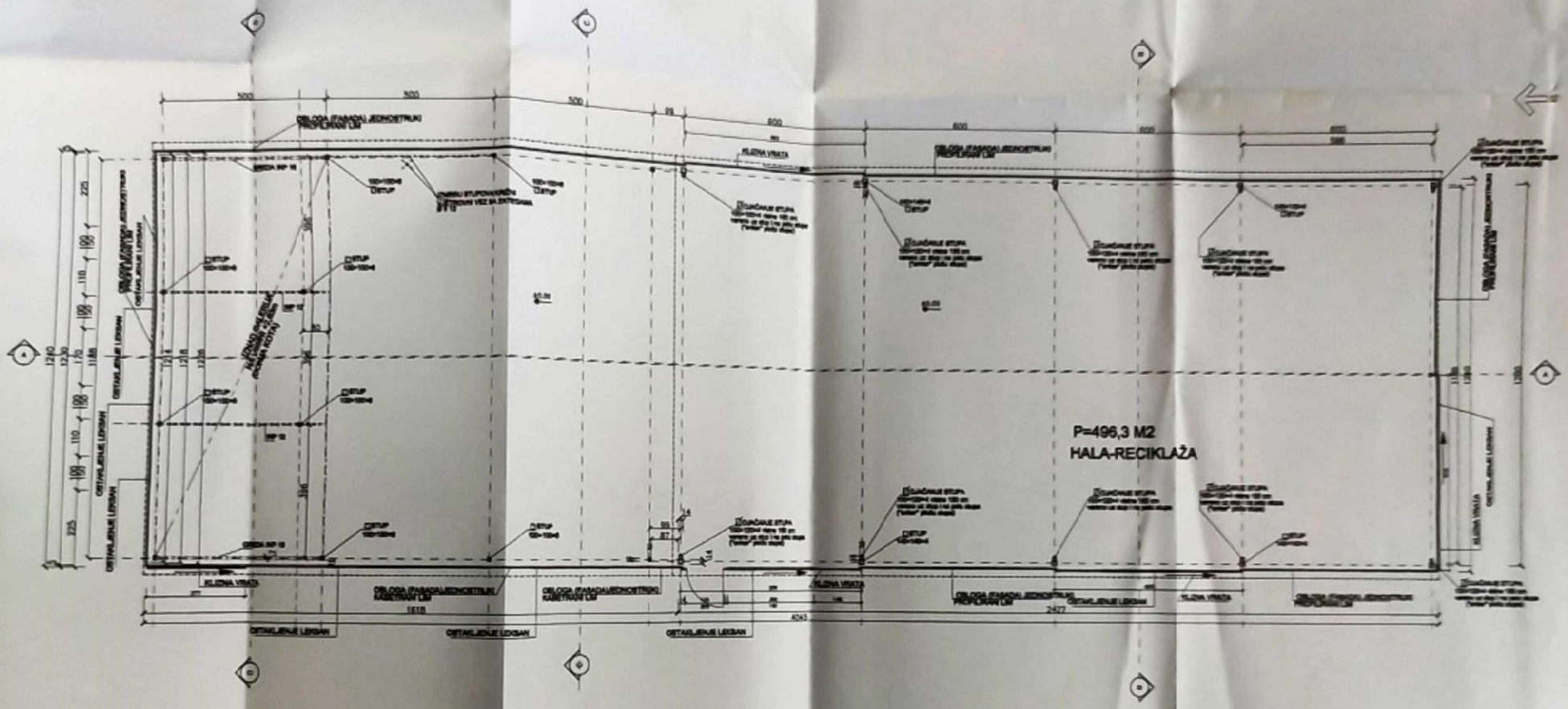
Dostaviti:

1. UNIJAMETEOR-EKO d.o.o.,
   Zagreb, Kanalski put 12/1,
2. Oglasna ploča, 8 dana,

Na znanje po izvršnosti rješenja:

3. Građevinska inspekcija,
   Zagreb, Ulica Republike Austrije 20,
4. Ovaj Ured, Odjel za komunalne poslove i zelenilo,
   Zagreb, Trg S.Radića 1,
5. Hrvatske vode,
   VGO ispostava za mali sliv „Zagrebačko prisavlje“,
   Zagreb, Ulica grada Vukovara 220,
6. Evidencija, ovdje,
7. Pismohrana, ovdje.


Kanalski put 1596/10
PRISTUP (ULAZ) NA PARCELU
1596 / 10
BUDUĆA HALA DRUGOG INVESTITORA KOJA NIJE PREDMET OVE LEGALIZACIJE
NEZAKONITO IZGRAĐENA ZGRADA
SPREMIŠTE (ZGRADA "C")
1596/1
NEZAKONITO IZGRAĐENA ZGRADA
RADIONICA (ZGRADA "B")
NEZAKONITO IZGRAĐENA ZGRADA
HALA ZA RECIKLAŽU (ZGRADA "A")
4361
4287 / 5
21.88
12.00
46.50
11.52
5.20
9.87
4.51
11.41
3.85
11.00
24.85
12.40
1.55
12.36
11.04
10.22
40.45
40.45
1.74
12.36
39.15
98.44
3.48
9.14
12.40
25.37
5 072 350
464 200
LEGENDA:
PREDMETNE ZGRADE PODNOSIOCA ZAHTJEVA:
"UNIJAMETEOR-EKO" d.o.o.
Kanalski put 12/1, Zagreb
koje se legaliziraju
HALA ZA RECIKLAŽU (ZGRADA "A")
RADIONICA (ZGRADA "B")
SPREMIŠTE (ZGRADA "C")
LOKACIJA:
KAT. ČEST. Br.: 1596/1 i 4361
K.O. ŽITNJAK
SITUACIJA NA GEODETSKOM SNIMKU
M 1:500
PROJEKT 3D d.o.o.
ZAGREB, Sokolgradska 28.
"UNIJAMETEOR-EKO" d.o.o.
Kanalski put 12/1, Zagreb
POSLOVNI OBJEKT - HALA ZA RECIKLAŽU, RADIONA, SPREMIŠTE
K.O. Žitnjak
SITUACIJA
M 1:500
S1



PROJEKT 3D d.o.o.
ZAGREB, Sokolgradska 28.

"UNIJAMETEOR-EKO" d.o.o.
Kanalski put 1/21, Zagreb

POSLOVNI OBJEKTI - HALA ZA RECIKLAŽU, RADIONA, SPREMIŠTE
Kat. čest. br. 1598/1
K.O. Žitnjak

BRIMKA IZVEDENOG STANJA
NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE

HALA ZA RECIKLAŽU (ZGRADA "A")
TLOCRT: PRIZEMLJA

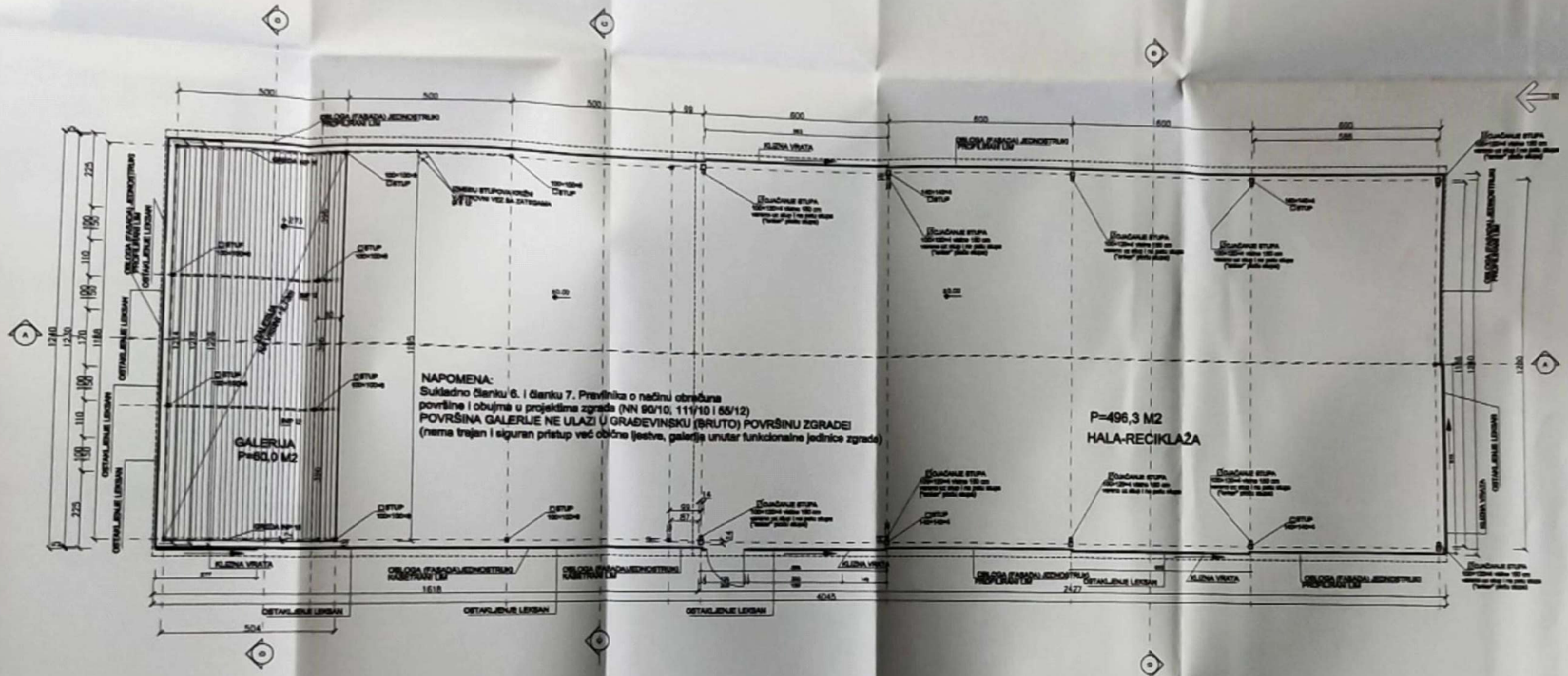
15/2013-LEG

A 1:100

veljača 2013

1

1



PROJEKT 3D d.o.o.
ZAGREB, Sokolgradska 28.

"UNIJAMETEOR-EKO" d.o.o.
Kanalski put 12/1, Zagreb

POSLOVNI OBJEKTI - HALA ZA RECIKLAŽU, RADIONA, SPREMIŠTE
Kat. čest. br. 1596/1
K.O. Žitnjak

SNIMKA IZVEDENOG STANJA
NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE

OVLAŠTENI ARHITEKT
NIRVOJE OSTOJIĆ, dipl.ing.arh.

OVLAŠTENI ARHITEKT
NIRVOJE OSTOJIĆ, dipl.ing.arh.

SEPRILAV CONDRIĆ, dipl.ing.arh.

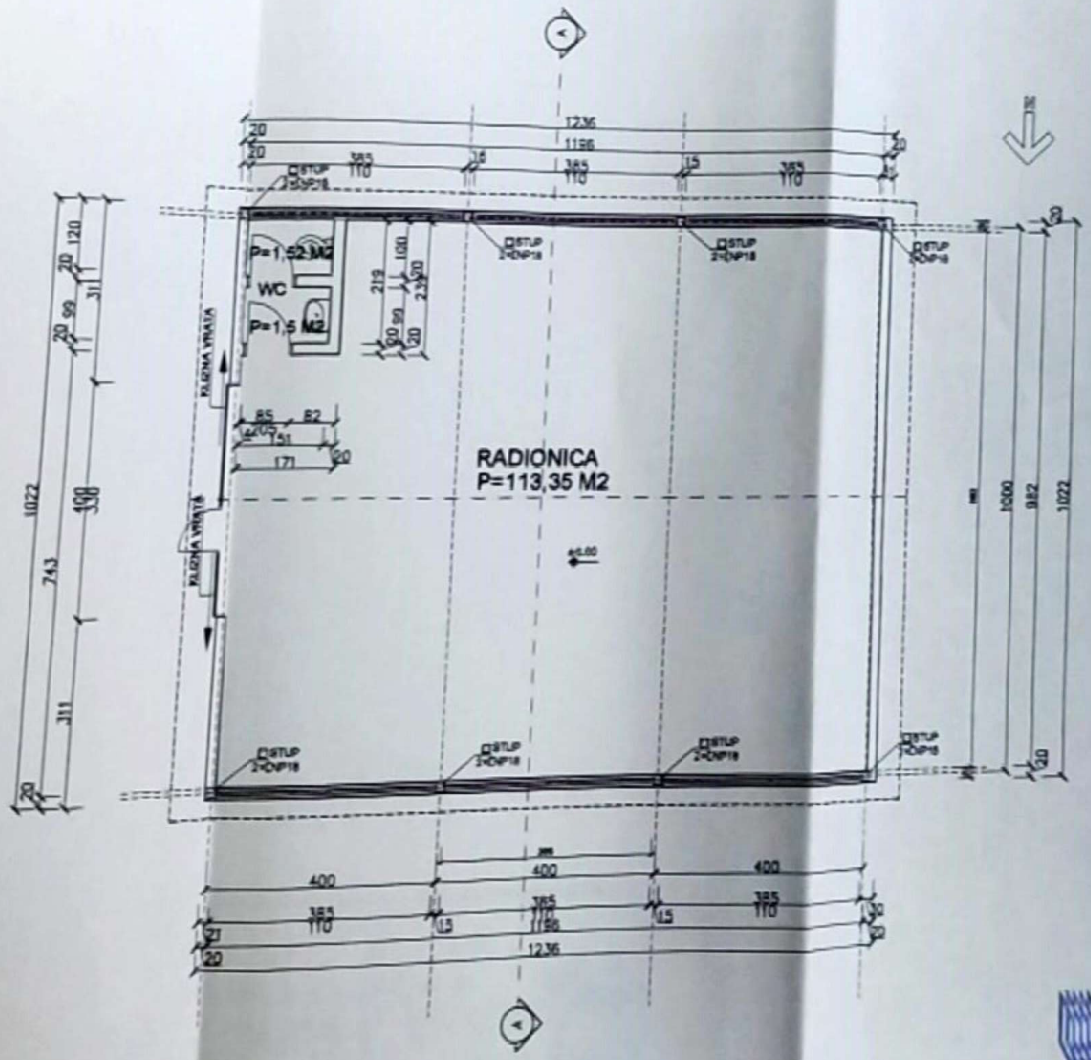
BACKČAJ ORTEZA

HALA ZA RECIKLAŽU (ZGRADA "A")
TLOCRT: GALERIJA

T.D.	15/2013-LEG
ZOP	
SUBPRO	M 1:100
DATUM	veljača 2013
REV. BR.	
KNJIGA BR.	1
LIST BR.	2

A 1200

Mrnjec Ostojić
dipl. ing. arh.
Ovlašteni arhitekt
PROJEKT 3D d.o.o.
Zagreb



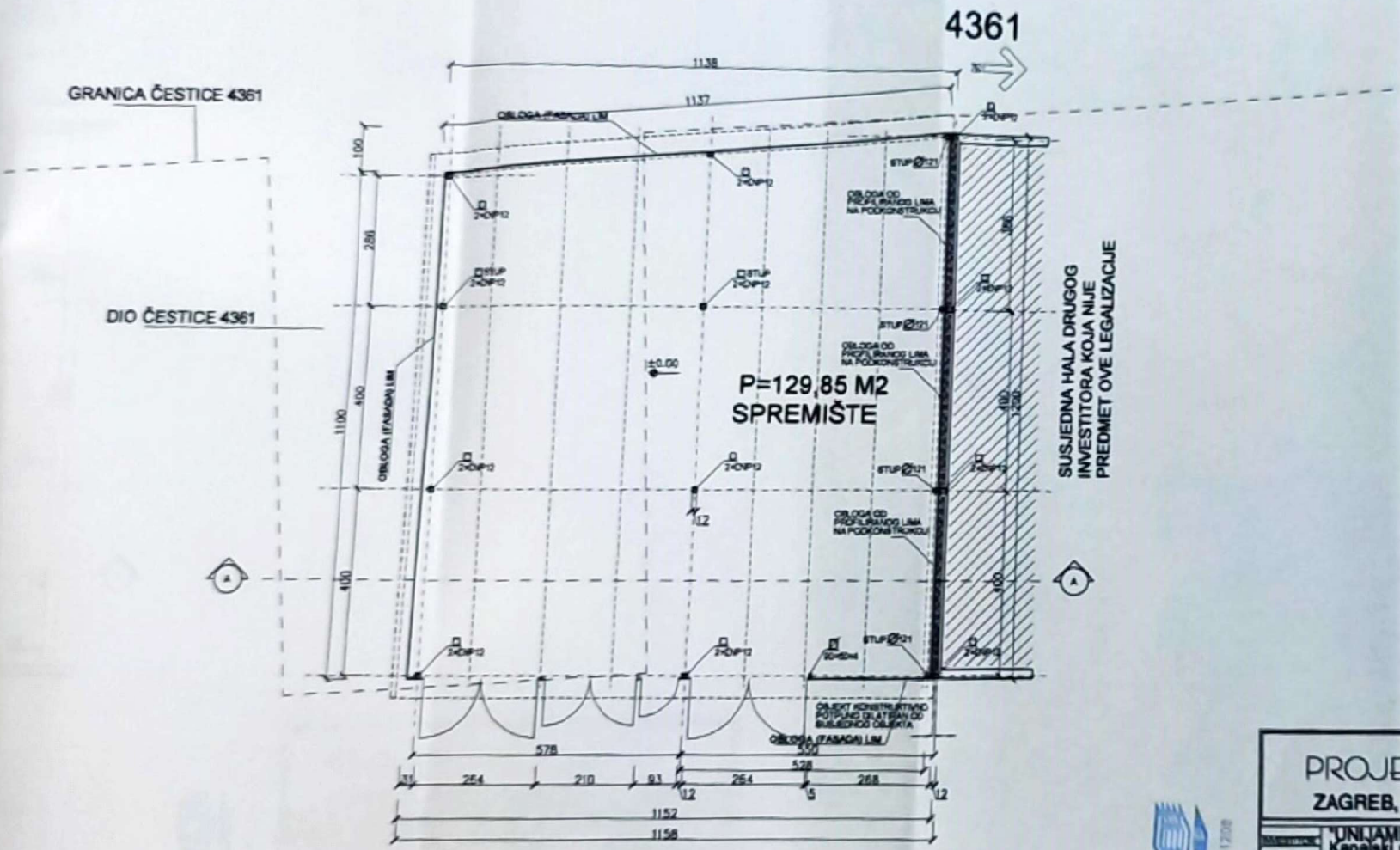
PROJEKT 3D d.o.o.

ZAGREB, Sokolgradska 28.

	"UNIJAMETEOR-EKO" d.o.o. Kanalski put 12/1, Zagreb	SADRŽAJ CRTEŽA
	POSLOVNI OBJEKTI - HALA ZA RECIKLAŽU, RADIONA, SPREMIŠTE	RADIONICA (ZGRADA "B")
	Kat. čest. br. 1596/1 K.O. Žitnjak	TLOCRT: PRIZEMLJE
	SNIMKA IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE	
	OVLAŠTENI ARHITEKT HRVOJE OSTOJIĆ, dipl.ing.arh.	T.D. 15/2013-LEG
		ZOP
	OVLAŠTENI ARHITEKT HRVOJE OSTOJIĆ, dipl.ing.arh.	MJERILO M 1:100
		DATUM veljača 2013
		REV.BR.
		KNJIGA BR. 1
	BERISLAV ČONDRIĆ, dipl.ing.arh.	LIST BR. 9

A 1208

Hrvoje Ostojić dipl. ing. arh. Ovlašteni arhitekt PROJEKT 3D d.o.o. Zagreb



PROJEKT 3D d.o.o.
ZAGREB, Sokolgradska 28.

	"UNIJAMETEOR-EKO" d.o.o. Kanalski put 12/1, Zagreb
	POSLOVNI OBJEKTI - HALA ZA RECIKLAŽU, RADIONA, SPREMIŠTE
	Kat. čest. br. 1586/11 4361 K.O. Zinjak
	SNIMKA IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE
	OVLAŠTENI ARHITEKT HRVOJE OBTOJAČ, dipl.ing.arh.
	OVLAŠTENI ARHITEKT HRVOJE OBTOJAČ, dipl.ing.arh.
	BRANISLAV ĐOKOVIĆ, dipl.ing.arh.

	SPREMIŠTE (ZGRADA "C")
	TLOCRT PRIZEMLJE
	1
	14