Radovan Rastović, ing.građ. Rakitje, Selišće 3, 10 437 BESTOVJE
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Broj: 4 Su-655/17-13

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

br. 423-P/2021

NEKRETNINA: STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE, Zagreb, Hladnička ulica 17, k.č.br. 3984 k.o. Vrapče, upisana u ZK uložak broj 5302 k.o. Vrapče Novo

Lokacija nekretnine: Hladnička ulica 17, k.č.br. 3984 k.o. Vrapče

Naručitelj procjene:

SMILJAN RODIĆ, Bjelovar, Andrije Kačića Miošića 22/A, OIB 13288305652

Polovica vrijednosti cijele nekretnine iz založnog prava

za M.S.M. d.o.o., Zagreb, Vrisnička 9b, OIB 29843085244

Vlasnik nekretnine:

SMILJAN RODIĆ, Bjelovar, Andrije Kačića Miošića 22/A, OIB 13288305652

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU NEKRETNINA Radovan Rastović ing.građ. Rakitje, Selišće 3 10 437 BESTOVJE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST CIJELE NEKRETNINE	**2.[illegible]6.757,06 kn**	**ili**	**398.689,58 €**

Rakitje, 12.08.2021. god.

Izradio i ovjerava:

Radovan Rastović, ing.građ.
Stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Radovan Rastović, ing.građ. Rakitje, Selišće 3, 10 437 BESTOVJE
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Broj: 4 Su-655/17-13

Predmet procjene:	STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE, Zagreb, Hladnička ulica 17, k.č.br. 3984 k.o. Vrapče, upisana u ZK uložak broj 5302 k.o. Vrapče Novo
Vlasnik nekretnine:	SMILJAN RODIĆ, Bjelovar, Andrije Kačića Miošića 22/A, OIB 13288305652
Naručitelj procjene:	SMILJAN RODIĆ, Bjelovar, Andrije Kačića Miošića 22/A, OIB 13288305652
Procjenu izvršio:	Radovan Rastović, ing.građ. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Rakitje, Selišće 3, 10 437 BESTOVJE

IZJAVA:

Ja, niže potpisani, ovim izjavljujem kako sam izvršio svoje dužnosti procjenitelja 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.

Dostupnim podacima koristio sam se najbolje i u dobroj vjeri.

Pri izradi procjene nitko mi nije pružao stručnu pomoć.

Radovan Rastović, ing.građ.

Stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina



SAŽETAK:

Naručitelj:	SMILJAN RODIĆ
Adresa:	Bjelovar, Andrije Kačića Miošića 22/A
Nekretnina:	STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE, Zagreb, Hladnička ulica 17, k.č.br. 3984 k.o. Vrapče, upisana u ZK uložak broj 5302 k.o. Vrapče Novo
Vrsta nekretnine:	STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE, Zagreb, Hladnička ulica 17, k.č.br. 3984 k.o. Vrapče, upisana u ZK uložak broj 5302 k.o. Vrapče Novo
Adresa:	Hladnička ulica 17, k.č.br. 3984 k.o. Vrapče
ZK IZVADAK	
ZK odjel:	Zageb
ZK uložak:	5302
Etažno vlasništvo:	1/1
Katastarska općina:	Vrapče Novo
Broj zemljišnoknjižne čestice:	3984
Redni broj etaže:	-
Vlasništvo:	Gelo Jakov, Ulica Braće Bukovina 28, Šibice, OIB 83554392701
Udio vlasništva:	1/1
Etažno vlasništvo:	-
Omjer etažnog vlasništva:	-
Status zakonitosti nekretnine:	Ozakonjeno Rješenjem o izvedenom stanju
Upisana prava:	- nije predmet procjene
Zabilježbe:	-
OPĆI PODACI	
Vrsta nekretnine:	STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE, Zagreb, Hladnička ulica 17, k.č.br. 3984 k.o. Vrapče, upisana u ZK uložak broj 5302 k.o. Vrapče Novo
PREDMET PROCJENE	
Nekretnina:	STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE, Zagreb, Hladnička ulica 17, k.č.br. 3984 k.o. Vrapče, upisana u ZK uložak broj 5302 k.o. Vrapče Novo
Neto korisna površina s koeficijentima obračuna:	315,70 m^2
Sudski vještak procjena:	**2.986.757,06 kn ili 398.689,58 €**
Građevinska vrijednost za osiguranje (kredit):	**2.986.757,06 kn ili 398.689,58 €**
Napomena:	-
Dan vrednovanja:	12.08.2021.
Dan kakvoće:	12.08.2021.
Datum izrade:	12.08.2021.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENU NEKRETNINA Radovan Rastović Ing. građ. Rakitje, Selište 3 10 437 BESTOVJE

Radovan Rastović, ing.građ.
Stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina

S a d r ž a j:

1. Ovlaštenje br. 4 Su-655/17-13. – Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina

2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

3. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana, adrese i drugih prostornih podataka

4. Rezlutati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama

5. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabrajanja obilježja nekretnine koja utječe na vrijednost

6. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

7. Obrazloženje za odabir metode

8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

9. Procjena tržišne vrijednosti

10. Zaključak

11. Privici
    a) Kopija vlasničkog lista
    b) Rješenje o izvedenom stanju

1.	**Ovlaštenje br. 4 Su-655/17-13. – Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina**

REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-655/17-13
Velika Gorica, 4. svibnja 2018.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Vitomir Boić, odlučujući o zahtjevu Radovana Rastovića, inženjera građevinarstva, stalnog sudskog vještaka za arhitekturu i graditeljstvo, za ponovno imenovanje vještakom iz područja arhitekture i graditeljstva i proširenje djelokruga vještačenja na područje procjena nekretnina, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16 – dalje u tekstu: ZOS) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16 – dalje u tekstu: Pravilnik), 4. svibnja 2018.

r i j e š i o j e

Radovan Rastović, inženjer građevinarstva, iz Bestovja, Rakitje, Selišće 3, OIB: 16534651964, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje GRADITELJSTVO I PROCJENA NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Radovan Rastović, inženjer građevinarstva podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i graditeljstvo i za proširenje djelokruga vještačenja na područje procjena nekretnina. U zahtjevu naveo je popis vještačenja i procjena i priložio diplomu Građevinskog instituta Fakultet građevinskih znanosti u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu inženjer građevinarstva, rješenje iz prethodnog mandata, policu osiguranja i uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-387/09-7 od 14. prosinca 2009. imenovan stalnim sudskim vještakom za područje arhitekture i graditeljstva na vrijeme od četiri godine. U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja te je dostavio popis istih i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

Budući da je podnositelj zahtjeva za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom iz područja arhitekture i graditeljstva naveo da ga se imenuje sudskim vještakom i za procjenu nekretnina od Hrvatske strukovne udruge eksperata i sudskih vještaka temeljem čl. 12a Pravilnika zatraženo je očitovanje da li Radovan Rastović ispunjava uvjete za proširenje djelokruga vještačenja na područje procjene nekretnina. Dopisom od 3. svibnja 2018., broj: 01-ZČ-V-3/2018 Hrvatska strukovna udruga eksperata i sudskih vještaka navodi da s obzirom na reference podnositelja zahtjeva Radova Rasotvića, mišljenja su da posjeduje potrebna znanja i vještine te da u potpunosti ispunjava uvjete za proširenje na traženu djelatnost odnosno predlažu da ga se imenuje za područje graditeljstvo i procjena nekretnina.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. i 12.a Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. ZOS i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Slijedom navedenog, valjalo je riješiti kao u izreci.

REPUBLIKA HRVATSKA - 1 - URED PREDSJEDNIKA SUDA ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI

Predsjednik suda

Vitomir Boić

O tome obavijest:
1. Radovan Rastović
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

Prilikom izrade ovog Procjembenog elaborata korišteni su slijedeći propisi, stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/2019),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- Zakon o normizaciji (NN 80/13),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17),
- Hrvatska gospodarska komora, Centar za makroekonomske analize, Gospodarska kretanja br. 5/6/18,
- 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 Brezak, Horvat, Beler
- Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d.d. Zagreb, 12/04
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa NN107/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13
- Hrvatska norma za obračun površina u građevinama HRN ISO 9836:2011
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m^3 etalonske građevine u RH NN 59/10
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja, MGIPU NN 100/12
- Jednostavni cjenik usluga za arhitekte i investitore, HKA
- Priopćenje državnog zavoda za statistiku, područje građevinarstvo broj 3.1.5/1. Cijene prodanih stanova 2016.
- Bilten, Hrvatska narodna banka
- Burza nekretnina www.burza-nekretnina.com,
- Index cijena nekretnina u Republici Hrvatskoj www.centarnekretnina.net,
- eNekretnine, očitano i uvršteno u elaboratu

Za kalkulaciju vrijednosri građevinskih radova izvedenih na procjenjivanoj nekretnini:

- Autor: Gorazd Bučar "Normativi i Cjenovnici u Graditeljstvu"
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji IGH (MGIPU)

3. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana, adrese i drugih prostornih podataka

Zadatak vještačenja je izrada procjembenog elaborata za nekretninu STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE, Zagreb, Hladnička ulica 17, k.č.br. 3984 k.o. Vrapče Novo, upisana u ZK uložak broj 5302 k.o. Vrapče Novo. Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe ZAJEDNIČKOG ULAGANJA STRANAKA, te ostalih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine: 12.08.2021.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine: 12.08.2021.

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Na Geoportalu je vidljivo da je nekretnina STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE, Zagreb, Hladnička ulica 17, k.č.br. 3984 k.o. Vrapče Novo, upisana u ZK uložak broj 5302 k.o. Vrapče Novo.

Do neposredne blizine ulice vozi redovita linija ZET-a a željeznička stanica Vrapče udaljena je manje od 500 metara.

DOKAZ VLASNIŠTVA

Kao dokaz vlasništva Naručitelj procjene dostavio je procjenitelju na uvid izvadak.

KOMENTAR LEGALITETA

Nekretnina je u naravi STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE, Zagreb, Hladnička ulica 17, k.č.br. 3984 k.o. Vrapče, upisana u ZK uložak broj 5302 k.o. Vrapče Novo.

Uvidajem na licu mjesta utvrđeno je da je procjenjivani objekt **izveden u skladu s namjenom i gabaritima** prikazanim u grafičkom dijelu Rješenjne o izvedenom stanju

4. Rezlutati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama

OBILJEŽJA NEKRETNINA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

Nekretnina:	STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE, Zagreb, Hladnička ulica 17, k.č.br. 3984 k.o. Vrapče, upisana u ZK uložak broj 5302 k.o. Vrapče Novo.
Adresa:	Zagreb, Hladnička 17
Zemljišnoknjižni uložak:	5302
Katastarska čestica /ZK/:	3984
Katastarska općina:	Vrapče Novi
Datum pregleda nekretnine:	12.08.2021.
Svrha procjenjivanja:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Pretpostavka procjenjivanja:	**Potrebe naručitelja**

PROSTORNO PLANSKI STATUS

Lokacija izgrađene nekretnine smještena je unutar granica građevinskog područja naselja na kojem je izgradnja moguća sukladno odredbama Prostornog plana uređenja Grada Zagreba – građevine stambene i mješovite namjene:

2.3.1. Površine za gradnju

Površine za gradnju (za budući razvoj i gradske projekte, pretežito za stanovanje, javnu i društvenu namjenu, gospodarsku namjenu, sportsko-rekreacijsku namjenu i groblja) prikazane su na kartografskom prikazu Građevinska područja naselja - izmjene i dopune 2017. u mjerilu 1:5000.

Za građevine što se grade unutar površina za gradnju, a obuhvaćene su prostornom granicom zaštićenog kulturnog dobra, posebne uvjete gradnje utvrđuje gradsko tijelo nadležno za zaštitu kulturnih dobara.

Način izgradnje nove građevine određuje se prema veličini građevne čestice i načinu izgradnje na susjednim česticama. Kod izgradnje zamjenske građevine način izgradnje ne može se promijeniti, osim iznimno, kad to uvjetuje način izgradnje na susjednim građevnim česticama.

Na površinama za gradnju što graniče s vodotokom, planiranom ili postojećom regulacijskom i zaštitnom vodnom građevinom te drugim vodnim građevinama, u svrhu sprečavanja nepovoljnih utjecaja na pogoršanje vodnog režima, ograničavaju se prava vlasnika i korisnika zemljišta za gradnju tako da se ne mogu graditi stambene, stambeno-gospodarske, pomoćne, poljoprivredne gospodarske ili manje gospodarske građevine te podizati ograde

- na udaljenosti od 5 m od obale postojećeg odnosno planiranog korita potoka u naselju, ili melioracijskog kanala odnosno vanjske nožice obrambenog nasipa;
- 20 m od zaobalne nožice postojećeg izvedenog obrambenog nasipa na rijeci Savi, Krapini i kanalu "Sava-Odra-Sava".

Za građenje na građevnoj čestici koja graniči s vodotokom, kanalom, zaštitnom vodnom građevinom odnosno parcelom javnog vodnog dobra potrebno je pribaviti vodopravne uvjete.

Prilikom građenja građevina mora se poštovati propisana udaljenost od infrastrukturnih koridora što je određena u članku 10. ove odluke.

A. Pretežito stanovanje

Na jednoj građevnoj čestici, namijenjenoj (pretežito) stanovanju, mogu se, uz jednu stambenu građevinu ili stambeno-gospodarsku građevinu, graditi i pomoćne, poljoprivredne gospodarske i manje gospodarske građevine.

Individualna građevina može

- se graditi kao građevina stambene ili pretežito stambene namjene (stambeno-gospodarska);
- biti visine najviše tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, s mogućnošću gradnje podzemne etaže.

Niska građevina može

- se graditi kao građevina stambene ili pretežito stambene namjene (stambeno-gospodarska);
- biti visine četiri nadzemne etaže pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, s mogućnošću gradnje podzemne etaže.

2.3.1.1. Veličina i izgrađenost građevne čestice

(1.) Veličina građevne čestice za građenje stambene građevine ne može biti manja od:

- za samostojeće građevine - 350 m^2 s tim da širina građevne čestice, mjerene na mjestu građevnog pravca građevine, ne može biti manja od 14 m;
- za poluugrađene građevine - 300 m^2, s tim da širina građevne čestice, mjerene na mjestu građevnog pravca građevine, ne može biti manja od 12 m;
- za skupne građevine - 225 m^2, s tim da širina građevne čestice, mjerene na mjestu građevnog pravca građevine, ne može biti manja od 9 m.

Ako se gradi nova niska građevina, gradi se, u pravilu, kao samostojeća i, u pravilu, veličina građevne čestice ne može biti manja od 600 m^2.

Ako se gradi stambeno-gospodarska građevina, ili se uz stambenu građevinu na istoj građevnoj čestici smješta poljoprivredna gospodarska ili (i) manja gospodarska građevina, veličina građevne čestice ne može biti manja od:

- za samostojeće građevine - 600 m^2;
- za poluugrađene građevine - 480 m^2;
- za skupne građevine - 360 m^2.

Dubina građevne čestice iznosi, u pravilu, najmanje 25 m.

(2.) Ukupna izgrađenost građevne čestice može biti:

- za samostojeće građevine - najviše 30%, uz najmanje 30% prirodnog terena;
- za poluugrađene građevine - najviše 40%, uz najmanje 30% prirodnog terena;
- za skupne građevine - najviše 50%, a na česticama većim od 600 m^2 najviše 20%, uz najmanje 20% prirodnog terena;

Prirodni teren nije moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice.

(3.) U izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja, na građevnim česticama što su manje od utvrđenih u podtočki (1.) ove točke i s izgrađenošću većom od utvrđene u podtočki (2.) ove točke kod rekonstrukcije građevine ne smije se povećati izgrađenost parcele.

Odredbe o veličini građevne čestice ne primjenjuju se pri interpolacijama u gusto izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja ako su ispunjeni uvjeti o najvećoj dopuštenoj ukupnoj izgrađenosti građevne čestice i odredbe o najmanjoj udaljenosti građevine od prometnih površina, međa i drugih građevina, uzimajući u obzir lokalne uvjete.

2.3.1.2. Udaljenost građevine od susjedne građevne čestice

(1.) Stambena i stambeno-gospodarska građevina ako se gradi na samostojeći način, mora biti udaljena najmanje pola visine (h/2) od međe susjednih građevnih čestica, ali ne manje od 3 m.

Iznimno od stavka 1. ove podtočke, u već izgrađenim dijelovima naselja, u skladu s lokalnim uvjetima, građevina može biti udaljena i manje od 3 m od jedne susjedne međe građevne čestice, ali ne manje od 1 m, pod sljedećim uvjetima:

- ako udaljenost od druge susjedne međe građevne čestice nije manja od 3 m;
- na građevini koja je udaljena od susjedne građevne čestice manje od 3 m, ne smiju se graditi otvori prema toj međi.

Otvorima iz stavka 2. alineje 2. ove podtočke ne smatraju se otvori s neprozirnim staklom najveće veličine 60 x 60 cm i dijelovi zida od staklene opeke.

(2.) Balkoni, terase i otvorena stubišta ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3 m od međe susjedne građevne čestice.

(3.) Građevina što će se graditi na poluugrađen način tako da će se jednom stranom prislanjati uz susjednu građevinu ili među, mora s drugim dijelovima građevine (istakom) biti udaljena od granice susjedne građevne čestice najmanje h/2, ali ne manje od 3 m.

(4.) Građevina što će se graditi kao skupna, bočnim će stranama biti prislonjena na granice susjednih građevnih čestica, a od stražnje će granice čestice biti udaljena najmanje h/2, ali ne manje od 3 m.

2.3.1.3. Visina građevine

Stambena i stambeno-gospodarska građevina mogu se graditi nadzemno kao jednoetažna, dvoetažna, troetažna ili četveroetažna, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, s mogućnošću gradnje podzemne etaže.

Visina (h) stambene građevine i stambeno-gospodarske građevine kada se gradi jedna nadzemna etaža najviše je 5,5 m, kada se grade dvije nadzemne etaže najviše je 8,5 m, kada se grade tri nadzemne etaže najviše je 11,5 m, a kada se grade četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, najviše je 14,5 m, s mogućnošću gradnje podzemne etaže.

Unutar zaštićenih i evidentiranih seoskih naselja najveću visinu građevine određuje gradsko tijelo nadležno za zaštitu kulturnih dobara.

TEHNIČKI OPIS

Predmet procjene je STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE, Zagreb, Hladnička ulica 17, k.č.br. 3984 k.o. Vrapče, upisana u ZK uložak broj 5302 k.o. Vrapče Novo.

Zemljište na kojoj se nalazi nekretnina je pravokutnog tlocrtnog oblika. Vanjske površine su uređene, bez nagiba terena.
Izgradnja i održavanje: izvedeni radovi u skladu sa pravilima struke, dobro održavano

Nedostaci gradnje - NISU UTVRĐENI
Certifikat energetske učinkovitosti - NEDOSTAJE, NIJE PREDOČEN

- Temelji - armiranobetonski trakasti
- Nosivi zidovi – opeka s ab serklažima
- Međukatna konstrukcija - armiranobetonske ploče na svakoj etaži
- Krov – kosi višestrešni
- Fasada – izvedena
- Dimnjaci – po potrebi
- Vanjska stolarija – izvedena
- Unutrašnja stolarija – izvedena

Elektroenergetski priključak izveden s potrebnom angažiranom snagom.
Obrada podova – izvedeno
Obrada zidova – izvedeno
Obrada stropova – izvedeno
Priključci vode, odvodnje i plina izvedeni
Priključci na vodu, struju, kanalizaciju te plin su položeni u proflu prometnice s kojom procjenjivano zemljište graniči.
Korisna površina građevine u izgradnji preuzeta iz vlasničkog lista

Korištena literatura za kalkulaciju:

1. **Gorazd Bučar "Normativi i Cjenovnici u Graditeljstvu"**

2. **Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (MGIPU)**

Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji", objavljivao je Institut IGH, 35 godina. Zbog poslovne odluke Instituta IGH da prestane s izdavanjem Biltena u 2018. godini te nedostatka slične jedinstvene publikacije koja bi tržištu ponudila prikaz cijena radova i materijala koji se koriste u gradnji, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja je u suradnji s Institutom IGH ponovno pokrenulo izdavanje Biltena. Izdane su dvije takve publikacije koje se mogu preuzeti putem niže navedenih linkova:

Bilten IX 2019 (III kvartal 2019)

Bilten XII 2019 (IV kvartal 2019)

GRAĐEVINSKA BRUTTO POVRŠINA ZGRADE GBP **315,07 m²**

UKUPNA PLOŠTINA PODNE POVRŠINE ZGRADE (m²) NORMA HRN ISO 9836:2011 - TOČKA 5.1.3.

UKUPNI OBUJAM ZGRADE PREMA NORMI HRN ISO 9836:2011 - TOČKA 5.2.2.

Brutto obujam zgrade	**=**	**945,21 m3**

Prosječna vrijednost gradnje prema etalonskoj vrijednosti za građevinske radove iznosi 6.000,00 kuna po m², za 2020. godinu – preuzeto /NN 59/2020/.

Dovršenost građevine prema mjerilima za gradnju konstrukcije i opremanje iznosi 100%

6.000,00 kn x 1,0 = 6.000,00 kn/m² x brutto površina 315,70 m² = 1.890.420,00 kn

5. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabrajanja obilježja nekretnine koja utječe na vrijednost

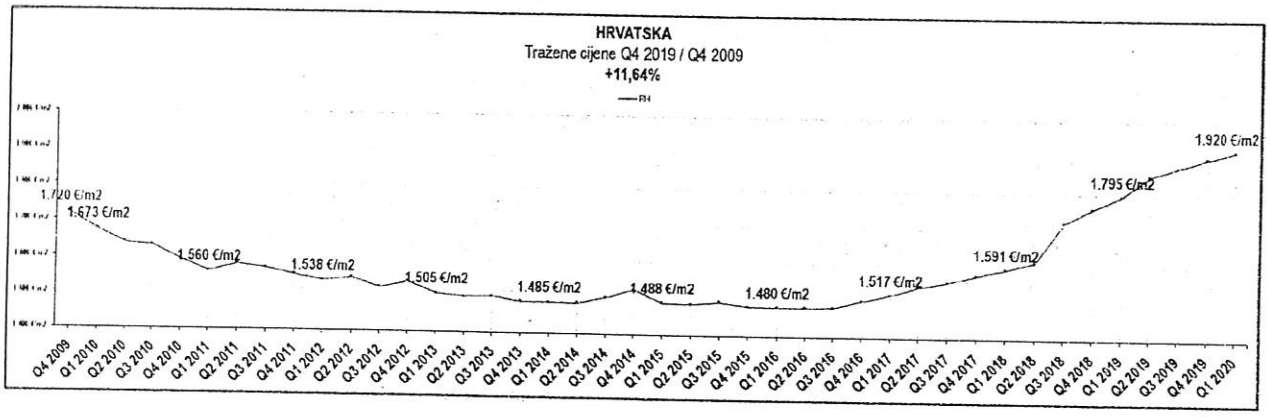
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA:	Prva kategorija zemljišta: obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
VRSTA I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA	
IZGRAĐENOST ČESTICE:	Izgrađena parcela u stambenoj zoni
POVRŠINA ČESTICE	278,00 m^2
KORISNA POVRŠINA ZGRADE	315,70 m^2
PRAVA I TERETI (koji utječu na vrijednost nekretnine)	Nije predmet procjene
POLOŽAJNA OBILJEŽJA	
PROMETNA POVEZANOST:	Dobra
POLOŽAJ STAMBENIH ZGRADA:	Dobra
POLOŽAJ POSLOVNIH ZGRADA:	Nije poslovno
UDALJENOST OD CENTRA GRADA:	Dobra
BLIZINA JAVNOG PROMETA:	Dobra
BLIZINA GRADSKIH OKUPLJALIŠTA:	Dobra
BLIZINA POVIJESNIH I KULTURNIH ZNAMENITOSTI GRADA:	Dobra
ESTETSKO OBLIKOVANJE AMBIJENTA:	Dobro
UREĐENOST URBANE INFRASTRUKTURE:	Dobro
PROSJEČNO:	Dobro
NAMJENA:	Stambena građevina
PROMETNE VEZE:	Cestovna motorna vozila, autobus, vlak
UREĐENJE OKOLIŠA:	Uređeno
ODRŽAVANJE:	Dobro
OPĆI DOJAM:	Dobar

6. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

1. Općenito o tržištu nekretnina

Od početka pojave krize na tržištu nekretnina do kraja 2015. godine zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene. Krajem 2015. godine počinju novi odnosi na tržištu što je vidljivo već 2016. godine kada dolazi do laganog rasta traženih cijena stambenih nekretnina. Već 2017. godine tražene cijene su dostigle razinu vrijednosti u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine te su daljnjem kontinuiranom laganom kvartalnom rastu. S obzirom na situaciju uvjetovanu potresom u gradu Zagrebu i COVID – 19 krize, moguć je utjecaj na gospodarstvo u cjelini te negativan utjecaj na prodaju nekretnina, a time i na tražene cijene nekretnina. Pojavom krize postala je sve izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena, pa naša iskustva govore da je ta razlika u početku bila u prosjeku od 10 do 15% da bi se sada nalazila u prosjeku između 5 i 10%. Stoga zaključujemo da se na razini Hrvatske i realizirane cijene približavaju vrijednostima koje su bile krajem 2009. godine. No, važno je naglasiti da se rast traženih cijena ne odnosi na sve lokacije u RH te da danas dolazi do još većeg izražaja polarizacija na tržištu nekretnina. S jedne strane neke lokacije imaju snažan rast dok se u većini ostalih dijelova Hrvatske bilježi manje transakcija i manji rast cijena. S druge bismo strane istaknuli kako nisu svi dijelovi Hrvatske na jednak način ušli u krizu, niti su tijekom krize bili toliko podložni tim promjenama pa tako ni u novom nadolazećem rastu nisu u jednakim pozicijama.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina:



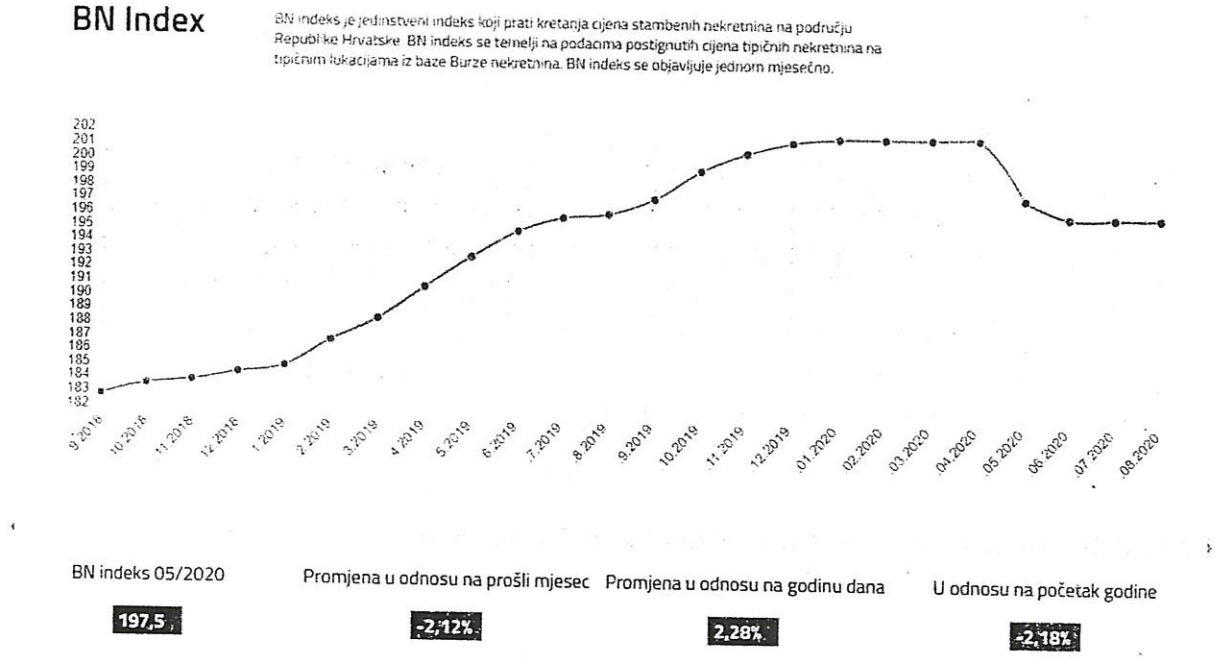
BN indeks 05/2020	Promjena u odnosu na prošli mjesec	Promjena u odnosu na godinu dana	U odnosu na početak godine
197,5	-2,12%	2,28%	-2,18%

2. Građevinski sektor

Prema podatcima Državnog zavoda za statistiku (DZS) broj izdanih građevinskih dozvola kontinuirano raste od 2016. godine, kad je u Republici Hrvatskoj izdano ukupno 5317 građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju stambenih zgrada i nestambenih zgrada. Broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za iste vrste objekata se u 2017. povećao na 6594 dozvola, a u 2018. se povećao na ukupno 6635 građevinskih dozvola. Broj izdanih građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade se u razdoblju od 2016., kad je bilo 3850 dozvola, povećao na ukupno 5202 građevinske dozvole u 2018. godini, što predstavlja porast od 35% izdanih dozvola u jednoj godini za stambene objekte. U istom razdoblju se broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju nestambenih zgrada kretao od 1467 izdanih dozvola u 2016., 1614 izdanih dozvola u 2017. do 1433 izdanih dozvola u 2018. Prema podacima DSZ-a vrijednost obavljenih građevinskih radova s vlastitim radnicima kretala se od 14.033.086 tisuća kuna u 2016., 14.347.071 tisuća kuna u 2017. i 15.531.395 tisuća kuna u 2018., što predstavlja porast od 10,6% od 2016. do 2018. godine. U istom razdoblju se vrijednost novih narudžbi kretala od 15.983.834 tisuća kuna u 2016., 17.828.480 tisuća kuna u 2017. i 19.191.157 tisuća kuna u 2018. godini.

3. Tržište stambenih nekretnina u 2019. godini

Kao što je bilo i najavljivano, polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. Već u 2018. godini gotovo da više i nema stanova iz neprodane zalihe nekretnina, a koji su proizvedeni u prošlom građevinskom ciklusu. Novi stanovi na tržištu postižu znatno veće vrijednosti na mikrolokaciji na kojoj se nalaze, dok starogradnja lagano raste, ali i ima snažan pritisak na snižavanje cijene. Najlikvidnija tržišta (Zagreb, veći gradovi i obala) imaju potencijal daljnjeg rasta, dok će u većini ostalih dijelova Hrvatske tržište nekretnina ili blago rasti ili stagnirati. Neke lokacije će i dalje imati pritisak na snižavanje cijene kao rezultat smanjenih gospodarskih aktivnosti, sve većeg odljeva ljudi iz Hrvatske i pada broja transakcija.



7. Obrazloženje za odabir metode

Temeljem: PRAVILNIKA O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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

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

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

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

Predmetna nekretnina je stambena građevina u izgradnji s jednim stanom te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana TROŠKOVNA METODA dok je za potrebe izračuna vrijednosti građevinskog zemljišta na kojem je izgradnja započeta odabrana POREDBENA METODA.

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

8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

Napomena: zbog zaštite osobnih podataka prikazani su nužni podaci, a kompletni podaci se nalaze u arhivi procjenitelja. Upućuju se korisnici elaborata da s vidljivim podacima postupaju sukladno zakonu o zaštiti osobnih podataka. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnina i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad manje od četiri godine:

9. Procjena tržišne vrijednosti

Kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene dobivene u Izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na stranicama Hrvatske narodne banke (Statistika, J.Nefinancijske statistike – izabrani podaci, Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnina).

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM:

Datum transakcije	postignuta cijena	površina	m²	prosječna cijena kn	ili	prosječna cijena €	Područje dio grada
01.02.2018.	378.173,97	42,80	m²	8.835,84 kn		1.179,46 €	
28.08.2020.	348.886,64	39,72	m²	8.783,65 kn		1.172,49 €	
29.10.2018.	319.330,25	39,91	m²	8.001,26 kn		1.068,05 €	
	Ukupno tri nekretnine			25.620,75 kn		3.420,01 €	
		Prosjek :		**8.540,25 kn**		**1.140,00 €**	
		Tečaj €		7,491435			

Tečajna lista broj 154, utvrđena na dan 11.8.2021., primjenjuje se od 12.8.2021.

Korektivni faktor za vremensko izjednačenje uzimamo 1,11 pa je tako 1.140,00 x 1,11 =1.265,40 €

ETAŽA	POVRŠINA STANA	PROSJEČNA CIJENA	UKUPNA CIJENA	PROSJEČNA CIJENA	UKUPNA CIJENA
E-1	43,90	1.265,40 €	55.551,06 €	9.479,66 kn	416.157,16 kn
E-2	51,73	1.265,40 €	65.459,14 €	9.479,66 kn	490.382,91 kn
E-3	64,05	1.265,40 €	81.048,87 €	9.479,66 kn	607.172,34 kn
E-4	61,79	1.265,40 €	78.189,07 €	9.479,66 kn	585.748,31 kn
E-5	93,60	1.265,40 €	118.441,44 €	9.479,66 kn	887.296,35 kn
UKUPNO:	**315,07**	1.265,40 €	398.689,58 €	9.479,66 kn	2.986.757,06 kn

Tečajna lista broj 154, utvrđena na dan 11.8.2021., primjenjuje se od 12.8.2021.
Tečaj EUR-a 7,491435

10. Zaključak

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
(Iz Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina)
Prema prethodnim analizama dobivena je prosječna cijena stana po m² za lokaciju Hladnička - Vrapče. Iste cijene dobivene su na sličnim nekretninama (zemljištima) po lokaciji i dimenziji prema tablicama eNekretnine.
Prema istom imamo za cijelu nekretninu vrijednost od:

2.986.757,06 kn ili 398.689,58 €

Polovica vrijednosti cijele nekretnine iz založnog prava
za M.S.M. d.o.o., Zagreb, Vrisnička 9b, OIB 29843085244 iznosi:

1.493.378,53 kn ili 199.344,79 €

Tečajna lista broj 154, utvrđena na dan 11.8.2021., primjenjuje se od 12.8.2021.
- vrijednost EURA = 7,491435 kn/€

(5) Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem:
a) vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotice;
b) vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice;
c) vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.
Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.
Utrživost nekretnine je ocijenjena kao neperspektivna. Nekretnina u ovakvom stanju godinama nije mogla naći kupca.

U Rakitju, 12.08.2021. god.

Radovan Rastović, ing.građ.
Stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina



11.	**Privici** **a) Kopija vlasničkog lista** **b) Rješenje o izvedenom stanju**

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 28.09.2021. 23:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uloška: 5302

Broj zadnjeg dnevnika: Z-35189/2017
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3984	STAMBENA ZGRADA BR. 17, HLADNIČKA, I DVORIŠTE			278	
		DVORIŠTE			121	
		STAMBENA ZGRADA BR. 17, HLADNIČKA			157	
		UKUPNO:			278	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 06.04.2017.g. pod brojem Z-18506/2017	
1.1	Zabilježuje se da je za upis stambene zgrade br. 17 priložen akt za uporabu - rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, klasa: UP/I 350-05/13-07/20009, ur.broj: 251-13-22/122-14-10 od 15. srpnja 2014.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	4. Suvlasnički dio: 1651/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	
	stan oznake S1 u prizemlju, površine 40,94 m2, s lođom površine 2,96 m2, ukupne površine stana 43,90 m2, kojem pripada trijem površine 10,78 m2, parkirališno mjesto oznake VPM1 površine 11,70 m2 i vrt površine 53,84 m2, u planu posebnih dijelova označeno crvenom bojom	
	RODIĆ SMILJAN, OIB: 13288305652, ANDRIJE KAČIĆA MIOŠIĆA 22/A, BJELOVAR	
	5. Suvlasnički dio: 1595/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	
	stan oznake S2 u prizemlju, površine 42,24 m2, s lođom površine 9,49 m2, ukupne površine stana 51,73 m2, kojem pripada parkirališno mjesto oznake VPM2 površine 11,70 m2, u planu posebnih dijelova označeno plavom bojom	
	RODIĆ SMILJAN, OIB: 13288305652, ANDRIJE KAČIĆA MIOŠIĆA 22/A, BJELOVAR	
	6. Suvlasnički dio: 2018/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	
	stan oznake S3 na prvom katu, površine 60,20 m2, s lođom površine 3,85 m2, ukupne površine stana 64,05 m2, kojem pripada parkirališno mjesto oznake VPM3 površine 11,70 m2, u planu posebnih dijelova označeno žutom bojom	
	RODIĆ SMILJAN, OIB: 13288305652, ANDRIJE KAČIĆA MIOŠIĆA 22/A, BJELOVAR	
	7. Suvlasnički dio: 1834/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uloška: 6302
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	stan oznake S4 na prvom katu, površine 43,17 m2, s lođom površine 18,62 m2, ukupne površine stana 61,79 m2, kojem pripada parkirališno mjesto oznake VPM4 površine 11,70 m2, u planu posebnih dijelova označeno zelenom bojom	
	RODIĆ SMILJAN, OIB: 13288305652, ANDRIJE KAČIĆA MIOŠIĆA 22/A, BJELOVAR	
	8. Suvlasnički dio: 2902/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)	
	stan oznake S5 na drugom katu, površine 86,16 m2, s lođom površine 7,44 m2, ukupne površine stana 93,60 m2, kojem pripada parkirališno mjesto oznake VPM5 površine 11, 70 m2, u planu posebnih dijelova označeno narančastom bojom	
	RODIĆ SMILJAN, OIB: 13288305652, ANDRIJE KAČIĆA MIOŠIĆA 22/A, BJELOVAR	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 15.03.2011. broj Z-13093/11	ZABILJEŽBA
	Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva sa imena i vlasništva Ćosić Dražena iz Samobora, Maje Strozzi br. 49, OIB:26010915007S u 1/2 dijela i M.S.M. d.o.o., Zagreb, Vrisnička br. 9B, OIB: 29843085244 u 1/2 dijela, izvršen radi osiguranja naplate novčane tražbine u iznosu od 200.00,00 EUR-a (dvjestotisuća eura) isplativo u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate, beskamatno, zajedno s eventualnim troškovima naplate i zakonskim zateznim kamatama određenim po stopi koja je vrijedila za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena na rok od 6 mjeseci od dana potpisa Sporazuma.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 15.03.2011. broj Z-13093/11		ZABILJEŽBA
	Zabilježuje se zabrana daljnjeg opterećenja i otuđenja nekretnina bez prethodne suglasnosti Predlagatelja osiguranja Rodić Smiljana iz Bjelovara, Andrije Kačića Miošića 22/A.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.09.2021.

Ovo rješenje je postalo pravomoćno 9.8.2014.
Zagreb, 19.8.2016.

REPUBLIKA HRVATSKA
Grad Zagreb
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET
Odjel za graditeljstvo
Središnji odsjek za graditeljstvo

Klasa: UP/I 350-05/13-07/20009
Urbroj: 251-13-22/122-14-10
Zagreb, 15.07.2014.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo, na temelju članka 8. stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN RH br. 86/12), po zahtjevu Smiljana Rodića iz Bjelovara, A. K. Miošića 22a OIB 13288305652, za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, donosi

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

I Ozakonjuje se nezakonito izgrađena stambena zgrada na k.č.br. 3984 k.o. Vrapče u Zagrebu, Hladnička 17, sljedećih prostornih pokazatelja:

- namjena zgrade: stambena;
- stupanj dovršenosti zgrade: završena zgrada;
- zahtjevnost zgrade: zahtjevna zgrada (GBP: 454,97 m^2)
- smještaj zgrade na katastarskoj čestici: ugrađena - prema geodetskoj snimci izvedenog stanja
- vanjska veličina zgrade (visina, dužina i širina): maksimalne tlocrtne dimenzije zgrade su cca 13,0 m x 12,9 m ; visina zgrade od najniže točke konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje zgrade do sljemena krovne konstrukcije je 9,36 m
- broj i vrsta etaža: tri etaže – prizemlje i dva kata
- broj i vrsta funkcionalnih jedinica: pet funkcionalnih jedinica stambene namjene
- oblik krova: višestrešni krov

a u svemu kao u geodetskoj snimci izvedenog stanja oznake 150-2014 od 24.03.2014. koju je izradio Geodezija Stepan d.o.o. iz Varaždina, Aleja kralja Zvonimira 11 i arhitektonskoj snimci izvedenog stanja broj TD 118-R/2013 od lipnja 2013. koju je izradio Ured ovlaštene arhitektice Dine Kelemen Kocijan iz Zagreba, Borovina 51, koji čine sastavni dio ovog rješenja.

II Utvrđuje se da se izjavom ovlaštenog inženjera građevinarstva Snježane Vrdoljak, dipl.ing.građ. od svibnja 2014. godine potvrđuje da zahtjevna zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.

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

IV Zgradi za koje se donosi ovo rješenje mogu se sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati, te priključiti na komunalne vodne građevine, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu.

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

VI Smiljan Rodić iz Bjelovara, A. K. Miošića 22a, dužan je po izvršnosti ovog rješenja, platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu sa posebnim propisima.

O b r a z l o ž e n j e

Smiljan Rodić iz Bjelovara, A. K. Miošića 22a, podnio je dana 06.06.2013. godine zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu stambenu zgradu na k.č.br. 3984 k.o. Vrapče u Zagrebu, Hladnička 17.

Zahtjev je osnovan.

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

Podnositelj zahtjeva 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:

- *geodetsku snimku izvedenog stanja oznake 150-2014 od 24.03.2014. koju je izradio Geodezija Stepan d.o.o. iz Varaždina, Aleja kralja Zvonimira 11;*
- *arhitektonsku snimku izvedenog stanja broj TD 118-R/2013 od lipnja 2013. koju je izradio Ured ovlaštene arhitektice Dine Kelemen Kocijan iz Zagreba, Borovina 51;*
- *izjavu ovlaštenog inženjera građevinarstva Snježane Vrdoljak, dipl.ing.građ. od svibnja 2014. da zahtjevna zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti;*
- *foto dokumentaciju (fotografije koje prikazuju sva pročelja zgrade);*
- *iskaz podataka za obračun naknade za zadržavanje zgrade u prostoru prema kriterijima iz članka 27. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama koji je izradio Ured ovlaštene arhitektice Dine Kelemen Kocijan iz Zagreba, Borovina 51.*

Dokaz u pravnom interesu: izvadak iz zemljišne knjige z.k.ul. 5302 k.o. Vrapče Novo.

Prema dostavljenoj dokumentaciji predmetna stambena zgrada predstavlja u smislu članka 2. stavak 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, nezakonito izgrađenu zgradu, jer je izgrađena bez odobrenja za građenje, do okončanja aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21.06.2011. godine.

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu Državne geodetske uprave utvrđeno je da je predmetna zgrada evidentirana na temelju aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21.06.2011. godine, te je suglasno odredbi članka 16. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, napravljen njegov ispis dana 08.04.2014. godine, koji zajedno sa službenom bilješkom prileže spisu predmeta.

Također je utvrđeno da se zgrada ne nalazi na površinama, koridorima ili područjima na kojima je odredbom članka 6. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama isključena mogućnost ozakonjenja.

Predmetna zgrada je izgrađena bez odobrenja za građenje.

Nadalje, utvrđeno je da stambena zgrada nije izgrađena u skladu s Generalnim urbanističkim planom Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 16/07, 8/09 i 7/13) budući je visina građevine veća od dozvoljene.

Međutim, njezino ozakonjenje je omogućeno odredbom čl. 5. st. 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, 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. Člankom 2. stavkom 1. Odluke o broju etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi (Sl. gl. grada Zagreba broj 14/12) određeno je da se na nezakonito izgrađenoj zgradi može se, protivno prostornom planu, ozakoniti najviše tri (3) etaže od kojih je treća etaža potkrovlje, ako se takva zgrada nalazi unutar i izvan građevinskog područja.

Temeljem odredbe članka 25. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, u cijelosti je plaćena naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru utvrđena rješenjem ovog Ureda, Odjela za komunalne poslove i zelenilo, Klasa: UP/I-363-02/14-19/14030, Urbroj: 251-13-32/101-14-2 MK od 04.06.2014. godine, u iznosu od 7577,93 kn (uplatnica prileži spisu).

Nadalje, temeljem odredbe članka 17. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na k.č.br. 3984 k.o. Vrapče u Zagrebu, Hladnička 17, kao nekretnini na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena stambena zgrada, vlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na k.č.br. 3983, 3985/1 i 3985/4k.o. Vrapče, kao česticama zemljišta koje neposredno graniče sa k.č.br. 3984 k.o. Vrapče te Grad Zagreb kao jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada, pozvani su na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja pozivom za dan 10.06.2014. godine u prostorije ovog Ureda, koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovog upravnog tijela. Na ovako upućen poziv stranke se nisu odazvale.

Slijedom naprijed provedenog postupka i utvrđenja da su ispunjeni osnovni uvjeti za ozakonjenje zgrade propisani Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, da su zahtjevu priloženi svi propisani dokumenti propisani člankom 11. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, te da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, a sve kako je to propisano odredbom članka 18. istog Zakona, donesena je odluka kao u točci I. izreke.

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

Utvrđenja iz točke IV. izreke temelji se na odredbi članka 33. stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Utvrđenje iz točke V. izreke temelji se na odredbi članka 20. stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

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

NAPUTAK O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja roku od 15 dana od dana njegova primitka.

Žalba se predaje u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ovom nadležnom upravnom tijelu, uz upravnu pristojbu od 50 kn po Tarifi br. 3. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/03, 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.

VODITELJ ODSJEKA

Ksenad Koprivnjak, dipl. ing. građ.

Dostaviti:

1. *Smiljan Rodić, Bjelovar, A. K. Miošića 22a*
2. *Oglasna ploča 8 dana, ovdje*
3. *Pismohrana, ovdje*

Po izvršnosti rješenja:

1. *Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja*
   Građevinska inspekcija, Zagreb, Republike Austrije 20
2. *Gradski ured za poljoprivredu i šumarstvo, Avenija Dubrovnik 12*

