



URED STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE

Neven Čačić, *struč.spec.ing.aedif.*

Škrljevo 42, 51223 Škrljevo

tel/fax: ++385 51 251 311; mob: ++385 91 2401 051

e-mail: cacicneven@gmail.com; OIB: 01616150378

žiro račun: IBAN HR60 2340 0093 1040 8460 6

HDSV br. 2069; rješenje br. 4-Su-546/2015

Broj elaborata: 722-07-19

Naručitelj: TEH - PROJEKT NISKOGRADNJA d. o. o. u stečaju,
OIB: 41059893645
Fiorella La Guardia 13/V, 51000 Rijeka

Vrsta nekretnine: objekt s pripadajućim zemljištem
Lokacija: gruntovni operat gr.č. 5676/83, k.o. Grad Zagreb što odgovara
katastarskom operatu k.č. 3644 dio, k.o. Trešnjevka
Adresa objekta: Selska cesta 191, 10000 Zagreb

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



U Rijeci, 8. srpnja 2019.

Izradio:
Neven Čačić, *struč.spec.ing.aedif.*
stalni sudski vještak građevinske struke

SADRŽAJ ELABORATA

1.	RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	3
2.	POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.	4
3.	ZADATAK PROCJENE	5
	- općenito	
	- podaci o vlasništvu i posjedovanju	
	- lokacija nekretnine	
	- legalnost	
4.	OSNOVA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINE	11
	- tehničke karakteristike	
	- prostorno-planski uvjeti	
	- stanje na tržištu	
	- komunalni doprinos	
	- vodni doprinos	
	- vrste metodologija za određivanje vrijednosti nekretnine	
5.	ZAKLJUČAK I PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	19
6.	IZJAVA VJEŠTAKA	20
7.	PRILOZI	21
	- kopija katastarskog plana	22
	- vlasnički list	23
	- posjedovni list	25
	- tečajna lista	26
	- postojeća dokumentacija	27
	- tehnički nacrti	36
	- procjena vrijednosti nekretnine	40
	- fotodokumentacija	45

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSEDNIKA
Žrtava fašizma 7
4 Su-546/2015

Broj:

Rijeka, 26. listopada 2015. godine

Predmet:

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, odlučujući o zahtjevu za ponovno imenovanje i proširenje vještačenja već imenovanog sudskog vještaka Nevena Čačića, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14), donosi

RJEŠENJE

NEVEN ČAČIĆ, struč.spec.ing.aedif. iz Škrljeva, Škrljevo 42, imenuje se stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene vrijednosti nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif., radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom građevinske struke i zahtjevom za proširenje vještačenja i na procjenu vrijednosti nekretnina te uz molbu priložio potrebnu dokumentaciju.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif. imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke rješenjem ovog suda posl. br. 4 Su-626/2010 od 24. listopada 2011. godine. Nadalje, Neven Čačić dana 16. listopada 2015. godine podnio je zahtjev i za proširenje vještačenja na procjenu vrijednosti nekretnina te je uz zahtjev priložio potrebnu dokumentaciju, a obzirom da prema mišljenju Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja URBROJ: To 205/2015 od 2. listopada 2015. godine navedeni stalni sudski vještak posjeduje stručne kvalifikacije i za područje procjene vrijednosti nekretnina, valjalo je riješiti kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

Rješenje dostaviti:

1. Neven Čačić iz Škrljeva, Škrljevo 42,
2. Općinskom sudu u Rijeci,
3. Ministarstvu pravosuđa - Zagreb

2. POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.

Prilikom izvida predmetne nekretnine izvršeno je detaljno premjeravanje, fotografiranje te je pribavljena potrebna dokumentacija za predmet ovog elaborata (kopija katastra, vlasnički list, posjedovni list, urbanistički plan i dr.).

Ovim elaboratom potrebno je utvrditi realnu, objektivnu i nepristranu vrijednost predmetne nekretnine i svih njenih dijelova.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se vlasništvo, točna površina, legalnost niti posjedovno stanje nekretnine, teret ili druge specifične okolnosti, već isključivo njena procjena poštene tržišne vrijednosti prema zatečenom stanju na dan pregleda.

Svi iznosi koji se navode u ovom elaboratu ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

Svi iznosi koji su navedeni u valuti Eura procjenjeni su prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade ovog elaborata, odnosno na dan tečajne liste HNB u prilogu elaborata.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim odredbama i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to posebno:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 124/10)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti eksproprijiranih objekata (NN 52/84)
- U.C2.100: standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- podaci o vrijednosti cijena građenja iz biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornim uređenju (NN 153/13, 65/17)
- **Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)**
- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)**
- **Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisnih vrijednosti površina (HDSVIP, Zagreb, 2015.)**
- HRN ISO 9836:2002 standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- Uredba o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 19/12)
- ostali važeći propisi i odredbe

3. ZADATAK PROCJENE

OPĆENITO

Na zahtjev Naručitelja, izvršen je izvid na terenu dana 12. svibnja 2019. godine koji se sastojao od pregleda nekretnine na predmetnoj lokaciji, gr.č. 5676/83 k.o. Grad Zagreb, na adresi Selska cesta 191, Zagreb.

Zadatak ove procjene jest odrediti pravičnu tržišnu vrijednost nekretnine, u naravi stambene zgrade s pripadajućim zemljištem, na gr.č. 5676/83 k.o. Grad Zagreb.

Dan vrednovanja predmetne nekretnine jest:	8. srpnja 2019. godine
Dan kakvoće predmetne nekretnine jest:	12. svibnja 2019. godine

PODACI O VLASNIŠTVU I POSJEDOVANJU

Predmetna gruntovna čestica gr.č. 5676/83 upisana je u ZK ul. br. 16277 k.o. Grad Zagreb kako slijedi:

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 16277

Broj zadnjeg dnevnika: Z-70385/2018
Aktivne plombe: Z-29662/2019

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	5676/83	DVORIŠTE U SELSKOJ CESTI BROJ 191		68,1	245	
		UKUPNO:		68,1	245	
II						
OBITELJSKA STAMBENA ZGRADA U ZAGREBU, SELSKA CESTA BROJ 191 SAGRAĐEN NA ČKBR. 5676/83						

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	
	ZK tijelo II - 2. Suvlasnički dio: 6/30 TEH-PROJEKT INŽENJERING D.O.O., OIB: 28466266734, RIJEKA, KUMIČIĆEVA 61	
	ZK tijelo II - 4. Suvlasnički dio: 12/30 TEH-PROJEKT NISKOGRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 41059893645, RIJEKA, FIORELLA LA GUARDIA 13/V	
	ZK tijelo II - 5. Suvlasnički dio: 9/30 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	
5.2	Zaprimljeno 28.12.2018.g. pod brojem Z-70385/2018 Prvenstveni red upisa: Z-56430/2018 Uknjiženo je pravo korištenja na nekretnine u A-II (dva) za korist: PODUZEĆE "TEH-PROJEKT" RIJEKA P.O. RIJEKA, FIORELLO LA GUARDIA 13, P.O. RIJEKA	na 3 (3.2)
	ZK tijelo II - 6. Suvlasnički dio: 3/30 TEH - PROJEKT NISKOGRADNJA D.O.O U STEČAJU, OIB: 41059893645, FIORELLA LA GUARDIA 13/V, RIJEKA	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. ZK tijelo II			
1.1	Primljeno: 23. XI 1979. Z-16694/79 Na temelju člana 37. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta uknjižuje se na zemljištu opisanom u listu A kao zemljišnoknjižno tijelo I (jedan) pravo korištenja u korist vlasnika zgrade opisane kao zemljišnoknjižno tijelo II (dva) - dok na tom zemljištu postoji zgrada:		

Predmetna gruntovna čestica gr.č. 5676/83 k.o. Grad Zagreb odgovara dijelu katastarske čestice k.č. 3644, koja je upisana u posjedovni list br. 4236 k.o. Trešnjevka kako slijedi:

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 4236

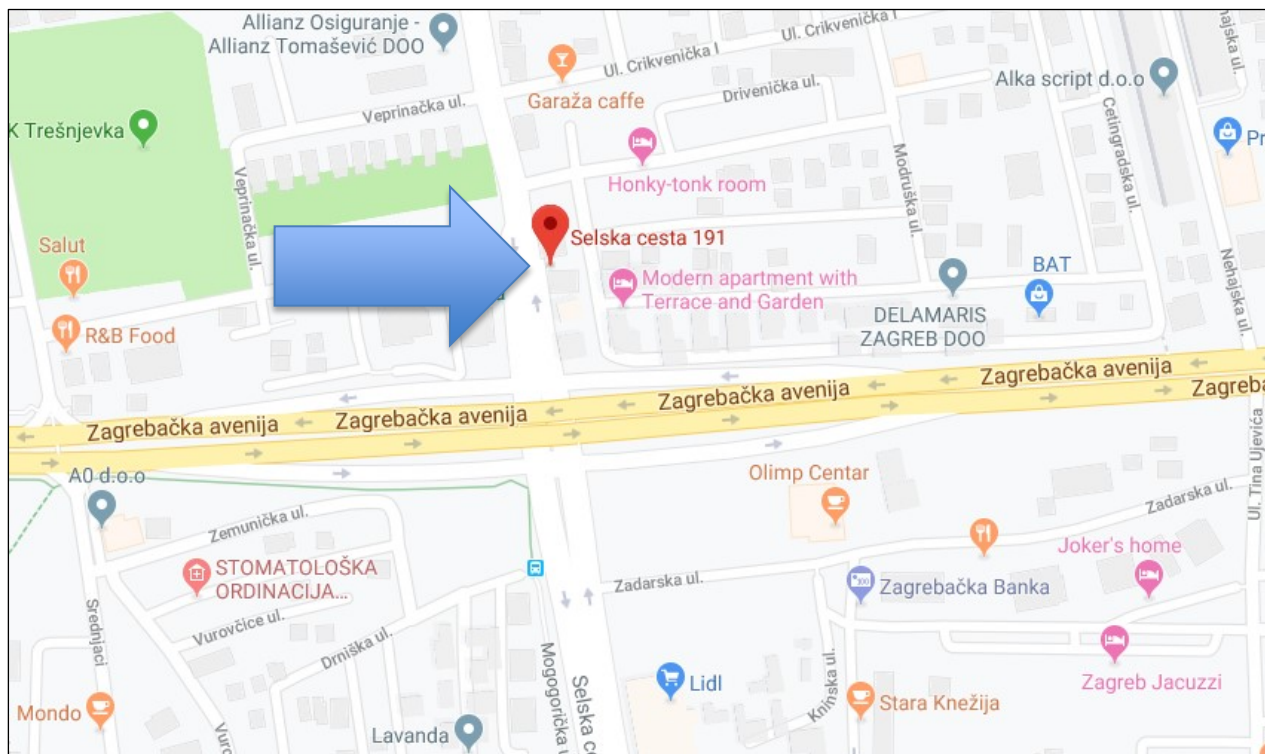
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	ŠARANJA GABRIJEL, SELSKA CESTA 191, ZAGREB, HRVATSKA (IZVANKNJIŽNI VLASNIK)	
1/2	ŠARANJA DRAGICA, SELSKA CESTA 191, ZAGREB, HRVATSKA (IZVANKNJIŽNI VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Z.igr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3644	Selska cesta	317	15		
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Selska cesta 191	107			
			POMOĆNA ZGRADA	17			
			DVORIŠTE	193			
Ukupna površina katastarskih čestica				317			

LOKACIJA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina, u naravi stambena zgrada s pripadajućim zemljištem, nalazi se na adresi Selska cesta 191, predio Trešnjevka u centru grada Zagreba. Do predmetne nekretnine direktno se može pristupiti automobilom iz Bilajske ulice, a pješački pristup omogućen je iz Bilajske ulice i Selske ulice. Parkiranje je omogućeno na predmetnoj nekretnini i na javnoj površini.



slika 1: prikaz lokacije predmetne nekretnine. izvor: www.google.hr



slika 2: ortofotogrametrijski prikaz k.č. 3644. Izvor: geopotat.dgu.hr

LEGALNOST NEKRETNINE

Status predmetne stambene zgrade je LEGALAN temeljem Uvjerenja o evidentiranosti građevine prije 15. veljače 1968. godine, koje se nalazi u prilogima ovog elaborata.



slika 3: detalj HOK5 karte. izvor: geoportal.dgu.hr

4. OSNOVA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINE

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠTA

gr.č. 5676/83 k.o. Grad Zagreb

1.	građevina/objekt	zemljište
2.	lokacija/zona	gr.č. 5676/83; građevinska zona mješovite namjene M1 – pretežito stambena (na temelju odredbi Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba – Izmjene i dopune 2017.)
3.	kolni prilaz	da
4.	pješački prilaz	da
5.	broj etaža; vrste	prema Izmjenama i dopunama GUP Grada Zagreba
6.	mogućnost građenja	prema Izmjenama i dopunama GUP Grada Zagreba
7.	uvjeti	prema Izmjenama i dopunama GUP Grada Zagreba
8.	postojeći objekti	da (stambeni objekt)
9.	objekti oko čestice	da
10.	zaravnjenost	da
11.	površinski sloj	-
12.	atraktivnost	ne
13.	specifičnost	ne
14.	oblik	pravilan
15.	buka	tolerantno
16.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
17.	manjak provjetravanja	ne
18.	pristup cestom	da
19.	pristup nogostupom	da
20.	izgradivost	prema Izmjenama i dopunama GUP Grada Zagreba
21.	veličina	245,00 m ²
22.	mikrolokacija	u naselju
23.	orijentacija	dobra
24.	komunalna infrastruktura	da
25.	ostale napomene	-

Predmetna čestica odgovara I. klasi zemljišta, sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). To znači da pripada gruntovnim česticama na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE ZATEČENOG GRAĐEVINSKOG OBJEKTA

STAMBENI OBJEKT

1.	građevina/objekt	slobodnostojeća stambena zgrada
2.	lokacija/zona	gr.č. 5676/83; građevinska zona mješovite namjene M1 – pretežito stambena (na temelju odredbi Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba – Izmjene i dopune 2017.)
3.	kolni prilaz	da
4.	pješački prilaz	da
5.	broj etaža; vrste	3; Pod+P+1
6.	godina izgradnje	prije 15. veljače 1968. godine
7.	godina rekonstrukcije	-
8.	temelji	AB
9.	nosivi zidovi	opeka, AB nadvoji i serklaži
10.	pregradni zidovi	opeka
11.	krovište	drveno, koso
12.	stropovi	gletani, obojani
13.	limarija i fasada	pocinčani lim; izvedena
14.	vanjska stolarija: vrata i prozori	drvena
15.	unutarnja stolarija: vrata	drvena
16.	vodovod kanalizacija struja plin telefon grijanje hlađenje	da da da - da da (centralno grijanje, trenutno nije u funkciji) da
17.	unutarnji zidovi	gletani, obojani, pločice
18.	podovi	pločice, parketi
19.	oprema sanitarija	ispodprosječno
20.	oprema kuhinje	ispodprosječno
21.	kvaliteta prostorija	ispodprosječno
22.	položaj prostorija/stana	dobro
23.	rješenje prostora	prosječno
24.	atraktivnost položaja građevine	ne
25.	osvjetljenje prostora	prirodno umjetno (rasvjetna tijela)
26.	cirkulacija zraka	prirodna
27.	opći dojam	ispodprosječno
28.	okoliš	da
29.	vanjsko uređenje	da
30.	parkiralište	da (na predmetnoj čestici i na javnoj površini)
31.	posebne napomene	objekt je ispodprosječne kvalitete, u derutnom stanju i zapušten te trenutno nije moguće omogućiti boravak u predmetnom objektu

Predmetni objekt izgrađen je prije 1968. godine kao slobodnostojeća stambena zgrada katnosti Pod+P+1. Za gradnju objekta korišteni su klasični građevinski materijali. Nosivi zidovi međusobno su povezani horizontalnim i vertikalnim serklažima. Pregradni zidovi izvedeni su od opeke. Završne obloge podova su keramičke pločice i parketi, ovisno o namjeni prostorije. Grijanje objekta je centralno, ali trenutno nije u funkciji. Unutarnja i vanjska stolarija je drvena. Krovište je drveno i koso te je prekriveno crijepom. Fasada je izvedena. Objekt sadrži sve osnovne instalacije. U okućnici se nalazi garaža površine 14,33 m².

Predmetni objekt organiziran je na način da svaka etaža može funkcionirati kao zasebna stambena jedinica, a one su međusobno povezane unutarnjim stubištem. Objekt nije etažiran.

Predmetni objekt stambene je namjene, ali trenutno nije moguće omogućiti boravak u objektu obzirom na derutno i zapušteno stanje istoga. Vidljiva je pojava vlage na pojedinim lokacijama u objektu kao posljedica oštećenja fasade (omogućen prodor vode).

Objekt je konstruktivno bez vidljivih oštećenja ili pukotina kojima bi bilo ugrožen život ljudi.

Potrebne su sanacije slijedećih elemenata:

- kompletna stolarija
- fasada
- završna obrada podova
- krovna limarija i krovni pokrov
- instalacije vode, el. energije, kanalizacije, telekomunikacije
- završna obrada zidova i stropova

PREGLED PROSTORIJA I POVRŠINA

PODRUM				
r. br.	prostorija	površina (m ²)	koeficijent	ukupna P (m ²)
1.	hodnik	8,97	1,00	8,97
2.	prostorija 1	18,89	1,00	18,89
3.	prostorija 2	9,39	1,00	9,39
4.	kotlovnica	6,02	1,00	6,02
5.	spremište	6,79	1,00	6,79
UKUPNO:				50,06 m²

PRIZEMLJE				
r. br.	prostorija	površina (m ²)	koeficijent	ukupna P (m ²)
6.	natkrivena terasa	4,06	1,00	4,06
7.	hodnik 1	2,52	1,00	2,52
8.	kuhinja	10,38	1,00	10,38
9.	kupaonica	2,80	1,00	2,80
10.	blagovaonica	14,76	1,00	14,76
11.	soba 1	9,82	1,00	9,82
12.	soba 2	19,24	1,00	19,24
13.	hodnik 2	4,64	1,00	4,64
14.	stubište	3,01	1,00	3,01
15.	predprostor	3,30	1,00	3,30
16.	ulazni podest	4,40	1,00	4,40
UKUPNO:				78,93 m²

1. KAT				
r. br.	prostorija	površina (m ²)	koeficijent	ukupna P (m ²)
17.	stubište	4,08	1,00	4,08
18.	loggia/balkon	3,93	1,00	3,93
19.	hodnik	8,20	1,00	8,20
20.	soba 1	19,03	1,00	19,03
21.	soba 2	17,20	1,00	17,20
22.	kupaonica	5,01	1,00	5,01
23.	prohodni krov	20,89	1,00	20,89
UKUPNO:				78,34 m²

SVEUKUPNA NETO POVRŠINA PREDMETNOG OBJEKTA (Pod+P+1):	207,33 m²
--	-----------------------------

Navedene površine sukladno trenutno važećim pozitivnim zakonskim odredbama, a posebno temeljem dokumenta „Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisnih vrijednosti površina“, HDSVIP, Zagreb, 2014. te predstavljaju ukupnu neto korisnu vrijednost.

Ukupna neto korisna površina:	207,33 m ²
Ukupna bruto građevinska površina:	286,00 m ²
Ukupan bruto građevinski volumen:	974,00 m ³

PROSTORNO-PLANSKI UVJETI

Najbolja iskoristivost se definira kao razumno i legalno korištenje zemljišta ili neke druge nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ, financijski ostvariv, te koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Četiri kriterija najbolje iskoristivosti su:

- zakonska dopustivost;
- fizička mogućnost;
- financijska ostvarivost;
- maksimalna profitabilnost.

Uvažavajući trenutne odnose na tržištu, kao i način razmišljanja racionalnog ulagača, zaključio sam da ne postoji realna mogućnost da se na predmetnu nekretninu značajnije utječe u odnosu na uvjete prostornog plana u kontekstu zatečenog stanja.



slika 4: detalj Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba – Izmjene i dopune 2017., namjena prostora

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

	STAMBENA NAMJENA
	MJEŠOVITA NAMJENA
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - UPRAVNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - SOCIJALNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ZORAVSTVENA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - PREDŠKOLSKA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ŠKOLSKA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - VISOKO UČILIŠTE I ZNANOST, TEHNOLOŠKI PARKOVI
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - KULTURNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - VJERSKA
	GOSPODARSKA NAMJENA
	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
	GOSPODARSKA NAMJENA - TRGOVAČKI KOMPLEKSI
	GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA

GRAD ZAGREB	
GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA ZAGREBA - IZMJENE I DOPUNE 2017.	
PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU	
Naziv katastarskog prikaza: 1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA	
Broj katastarskog prikaza: 1.	Šifra katastarskog prikaza: 1 / 200
Djelica o izradi (izmjena i dopuna) Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 15/15, 12/16)	
Djelica o donošenju (izmjena i dopuna) Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba br. ___/___)	
Javna rasprava objelovnjena je: _____	Javni uvid otkriven je od _____ do _____
Ponovna javna rasprava objavljena je: _____	Ponovni javni uvid otkriven je od _____ do _____
Nositelj izrade: Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada	
Pažnja Gradskog ureda za prostorno planiranje i razvoj Grada:	Pročelnica Gradskog ureda za prostorno planiranje i razvoj Grada:
M.P.	Sanja Čučeko Jerković, dipl.ing.arh.
	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
	Gordana Müller Nikić, dipl.ing.arh.
Stručni stručnjaci: Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba Republike Austrije 18, Zagreb	
Pažnja pravne osobe koja je izradila Plan:	Odgovorna osoba izradivača Plana: Ravnatelj Zavoda za prostorno uređenje Grada Zagreba
M.P.	Mica Rovač, dipl. iur.
Odgovorni voditelj izrade Plana:	
M.P.	Ana-Naraja Rajčić, dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi Plana:	
Dragica Šavlić, dipl.ing.arh. Mina Šarac, dipl.ing.arh. Miroslav Šušter, dipl.ing.arh. Miroslav Šušter, dipl.ing.arh. Maja Šušter, grad.ing. Miroslav Šušter, dipl.ing.arh. Boris Gregurić, dipl.ing.arh. Ivan Čučeko, prof. geogr. i geo. i. inž.	Dobrička-Pera Lubić, dipl.ing.arh. Tomislav Klarić Katica Mihanović, dipl.ing.arh. Nives Moras, dipl.ing.arh. Vladimir Ninić, dipl.ing.grad. Luka Njekić Željko Pašarić, mag. geogr. Zoran Radović, dipl.ing.
Jana Marija Rajčić, dipl.ing.arh. Ljiljana Sekulić, dipl.ing.arh. Jasmina Šušter Vardić, dipl.ing.arh. Sabina Pavlič, dipl.ing.arh. Sanja Šušter Tomić, dipl.ing.arh. Dobrička Široča, dipl.ing.grad. Jadranka Vekarić-Bruvo, dipl.ing.arh. Dino Šušter, dipl.ing.grad.	Mina Šarac, dipl.ing.arh. Jasmina Šušter, dipl.ing.arh. Ivan Šušter, dipl.ing.arh. Tina Šušter, dipl.ing.arh. Vanda Čučeko, dipl.ing.arh. Branica Kraljčić, dipl. iur. Dino Šušter, mag. geogr. Natalija Šušter, dipl.ing.arh.
Geoinformatičke obrade: Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba	
Pažnja Gradske skupštine Grada Zagreba:	Prečelnik skupštine Grada Zagreba:
M.P.	dr. sc. Andrija Mikulić
Izložbeni Plan s izvornikom objelovnjena	Pažnja nadležnog tijela:
	M.P.
Pročelnica Gradskog ureda za prostorno planiranje i razvoj Grada Sanja Čučeko Jerković, dipl.ing.arh.	

slika 5, 6: legenda Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba – Izmjene i dopune 2017.

STANJE NA TRŽIŠTU

Prosječna cijena sličnih građevinskih zemljišta mješovite namjene M1 (pretežito stambena) I. kategorije na predmetnoj lokaciji iznosi oko 300 €/m², a u ovisnosti o ostalim parametrima i karakteristikama poput veličine, uvjeta gradnje i sl i više.

U odnosu na zatečene okolnosti te na osnovi svega do sada pojašnjenog, smatram kako je izračunata vrijednost predmetne nekretnine objektivna i realna u odnosu na okolnosti koje vladaju na tržištu nekretnina.

KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojim vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području JLU/JLS: javne površine, nerazvrstane ceste, groblja i javnu rasvjetu.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture. Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m³ građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m² tlocrtno površine, pri čemu je vrijednost po m² površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m³ građevine u predmetnoj zoni.

VODNI DOPRINOS

Prema Zakonu o financiranju vodnog doprinosa, Vlada Republike Hrvatske je donijela Uredbu o visini vodnog doprinosa. U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u tri zone (NN 78/10, NN 76/11, NN 19/12). Sustav obrane od poplava i bujica štiti prvenstveno imovinu građana i pravnih osoba, te zdravlje i život ljudi i životinja. Stoga se iz imovine i financira funkcioniranje tih sustava i to iz vodnoga doprinosa (imovina u izgradnji) i naknade za uređenje voda (izgrađena imovina i druga postojeća imovina). Vodni doprinos plaća investitor gradnje, uključujući i Republiku Hrvatsku, njene ustanove i društva. Prihod od vodnoga doprinosa koristi se prema načelima solidarnosti i prvenstva u potrebama na državnom području Republike Hrvatske. Jedinicama lokalne samouprave pripada 8% vodnoga doprinosa naplaćenoga na njihovom području. Hrvatske vode su u obvezi jednom mjesečno doznačavati ovaj iznos proračunima jedinica lokalne samouprave. Ta sredstva koriste se za građenje i rekonstrukciju građevina oborinske odvodnje u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

VRSTE METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena vrijednosti nekretnine prema **usporednim transakcijama (usporedna metoda)**

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava. Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih **zemljišta**, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Procjena vrijednosti nekretnine prema **troškovnoj metodi**

Ova je metoda temeljena na izračunu troškova gradnje sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu. Ova metoda proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta. Ova metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene ili objekti kojima nije svrha stvaranje profita. **Posebno se koristi za obiteljske kuće, privatne objekte**, objekte (ili njihove dijelove) koji nisu usporedivi. Koristi se i za utvrđivanje vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Ovo m metodom mogu se izvršiti procjene građevina ako su ostali pouzdani podaci nedostupni.

Za potrebe ove procjene, zemljište je procjenjeno usporednom metodom, a objekt troškovnom metodom.

5. ZAKLJUČAK I PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Cilj ove procjene jest doći do realne i poštene tržišne vrijednosti promatrane nekretnine. Pri procjeni nekretnine bilo je potrebno uzeti u obzir sve dostupne parametre i dr. Prema gore navedenom, procjenjeni rezultat je dolje naveden:

5.1. Procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine

Sukladno svemu ranije rečenom, te na temelju podataka u prilogu ovog elaborata, smatram kako je realna tržišna vrijednost predmetne nekretnine:

1.602.137,47 kn, odnosno 216.664,31 €

odnosno za 1 m²

7.727,48 kn/m² ili 1.045,02 €/m².

Neven Čačić, *struč. spec. ing. aedif.*
stalni sudski vještak građevinske struke

6. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Sve pismene, grafičke ili digitalne materijale koje sam zatražio od Naručitelja, a u svrhu izrade ovog elaborata, tretiram kao poslovnu tajnu te ih se na takav način regulira važećim zakonskim aktima.
2. Elaborat služi samo za namjenu procjene tržišne vrijednosti nekretnine. Bilo kakvo drugo korištenje ili pozivanje na nju, u cijelosti ili parcijalno, od strane ostalih interesenata nije važeće.
3. Elaborat je izrađen sukladno priznatim profesionalnim metodama.
4. Prilikom izrade elaborata bio sam neovisan, osobno nezainteresiran za kupovinu, prodaju, prenamjenu ili bilo kakvu drugu vrstu djelovanja u odnosu na predmetnu nekretninu.
5. Moja naknada za izvršenu uslugu ne ovisi o zaključku elaborata.
6. Svi navedeni podaci u predmetnom elaboratu su točni, dobiveni in situ, iz dostupne dokumentacije ili iskustveno.
7. Elaborat je izrađen sukladno kodeksu etike i važećim odredbama za sudske vještake.
8. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje Županijskog i Trgovačkog suda u Rijeci za obavljanje djelatnosti sudskog vještaka.
9. Elaborat je izveden samostalno, bez stručne pomoći druge osobe ili osoba i bez utjecaja zainteresiranih strana.
10. Sve fotografije predmetne nekretnine izrađene su za potrebe ovog elaborata te se ne smiju koristiti u druge svrhe. Vlasnik je bio upoznat o potrebi fotografiranja nekretnine, bio je prisutan u toku fotografiranja i dao je pismenu dozvolu za fotografiranje.

Neven Čačić, *struč. spec. ing. aedif.*
stalni sudski vještak građevinske struke

7. PRILOZI

- kopija katastarskog plana
- vlasnički list
- posjedovni list
- tečajna lista
- postojeća dokumentacija
- tehnički nacrti
- procjena vrijednosti nekretnine
- fotodokumentacija



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TREŠNJEVKA, 335622
k.č. br.: 3644

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 06.07.2019



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 05.07.2019. 23:15

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 16277

Broj zadnjeg dnevnika: Z-70385/2018

VIŠE ZK TIJELA

Aktivne plombe: Z-29662/2019

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	5676/83	DVORIŠTE U SELSKOJ CESTI BROJ 191		68,1	245	
		UKUPNO:		68,1	245	
II						
OBITELJSKA STAMBENA ZGRADA U ZAGREBU, SELSKA CESTA BROJ 191 SAGRAĐEN NA ČKBR. 5676/83						

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	
	ZK tijelo II - 2. Suvlasnički dio: 6/30 TEH-PROJEKT INŽENJERING D.O.O., OIB: 28466266734, RIJEKA, KUMIČIĆEVA 61	
	ZK tijelo II - 4. Suvlasnički dio: 12/30 TEH-PROJEKT NISKOGRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 41059893645, RIJEKA, FIORELLA LA GUARDIA 13/V	
	ZK tijelo II - 5. Suvlasnički dio: 9/30 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	
5.2	Zaprimljeno 28.12.2018.g. pod brojem Z-70385/2018 Prvenstveni red upisa: Z-56430/2018 Uknjiženo je pravo korištenja na nekretnine u A-II (dva) za korist: PODUZEĆE "TEH-PROJEKT" RIJEKA P.O. RIJEKA, FIORELLO LA GUARDIA 13, P.O. RIJEKA	na 3 (3.2)
	ZK tijelo II - 6. Suvlasnički dio: 3/30 TEH - PROJEKT NISKOGRADNJA D.O.O U STEČAJU, OIB: 41059893645, FIORELLA LA GUARDIA 13/V, RIJEKA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. ZK tijelo II			
1.1	Primljeno: 23. XI 1979. Z-16694/79 Na temelju člana 37. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta uknjižuje se na zemljištu opisanom u listu A kao zemljišnoknjižno tijelo I (jedan) pravo korištenja u korist vlasnika zgrade opisane kao zemljišnoknjižno tijelo II (dva) - dok na tom zemljištu postoji zgrada:		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.07.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 05.07.2019. 23:15

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 4236

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	ŠARANJA GABRIJEL, SELSKA CESTA 191, ZAGREB, HRVATSKA (IZVANKNJIŽNI VLASNIK)	
1/2	ŠARANJA DRAGICA, SELSKA CESTA 191, ZAGREB, HRVATSKA (IZVANKNJIŽNI VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3644	Selska cesta	317	15		
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Selska cesta 191	107			
			POMOĆNA ZGRADA	17			
			DVORIŠTE	193			
Ukupna površina katastarskih čestica				317			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Tecajna lista Hrvatske narodne banke

05.07.2019. - datum utvrdjivanja

06.07.2019. - datum primjene

VALUTA	SIFRA	JED.	KUP.DEV.	SREDNJI	PROD.DEV.
EUR	978	1	7,372377	7,394561	7,416745
AUD	036	1	4,597105	4,610938	4,624771
CAD	124	1	5,012154	5,027236	5,042318
CZK	203	1	0,289385	0,290256	0,291127
DKK	208	1	0,987712	0,990684	0,993656
HUF	348	100	2,279012	2,285870	2,292728
JPY	392	100	6,059820	6,078054	6,096288
NOK	578	1	0,765373	0,767676	0,769979
SEK	752	1	0,699029	0,701132	0,703235
CHF	756	1	6,629836	6,649785	6,669734
GBP	826	1	8,212518	8,237230	8,261942
USD	840	1	6,545080	6,564774	6,584468
PLN	985	1	1,736843	1,742069	1,747295



REPUBLIKA HRVATSKA

AGENCIJA ZA OZAKONJENJE NEZAKONITO
IZGRAĐENIH ZGRADA
10 000 Zagreb, Selska cesta 136

STEČAJNI UPRAVITELJ JELENKO LEHKI

PRIMLJENO

07-06-2019

NEPOSREDNO POSTOM

PRILOZI: _____ POTPIS: _____

KLASA: 361-01/19-01/32
URBROJ: 403-1/0037-19-2
Zagreb, 31. svibnja 2019. godine

STEČAJNI UPRAVITELJ JELENKO LEHKI

Pavla Hatza 10
10000 Zagreb

PREDMET: Zahtjev za dostavu informacije o legalizaciji
- dostavlja se

Poštovani,

nastavno na Vaš dopis od 29. svibnja 2019. godine, u kojemu tražite očitovanje o vođenju postupka radi izdavanja rješenja o izvedenom stanju za nekretninu na k.č. 3644, k.o. Trešnjevka, obavještavamo Vas da temeljem dostavljenih podataka nije pronađen predmet u evidencijama Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada.

S poštovanjem,

AGENCIJA ZA v.d. RAVNATELJICE
OZAKONJENJE NEZAKONITO
IZGRAĐENIH ZGRADA
6 Zagreb, Selska cesta 136
Jasna Kocić Šimec, dipl. ing. arh.

DOSTAVITI:

1. Naslovu
2. Pismohrana - ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET

KLASA: 350-01/19-002/84
URBROJ: 251-13-20/001-19-2
Zagreb, 03. lipnja 2019.

STEČAJNI UPRAVITELJ JELENKO LEHKI

PRIMLJENO

10-06-2019

NEPOSREDNO POSTOM

PRILOZI: POTPIS:

Stečajni upravitelj
Jelenko Lehki
10 000 Zagreb, Pavla Hatza 10

PREDMET: ozakonjenje na k.č.br. 3644 k.o. Trešnjevka
- odgovor, daje se

Povodom zahtjeva za dostavom informacije da li je podnesen zahtjev za legalizaciju objekta Selska cesta 191, na k.č.br. 3644, k.o. Trešnjevka, izvršeno je pretraživanje elektronske baze podataka ovog Gradskog ureda o zaprimljenim zahtjevima i izdanim aktima iz područja prostornog uređenja i graditeljstva, te je utvrđeno da u istoj nije evidentiran zahtjev kojim bi bilo zatraženo izdavanje rješenja o izvedenom stanju zgrade Selska cesta 191, izgrađene na k.č.br. 3644, k.o. Trešnjevka.

S poštovanjem,

PROČELNIK
Dr.sc. Đinko Bilić

Dostaviti: 1. Naslovu
2. U spis, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

KLASA: 935-08/19-02/1387

URBROJ: 251-15-06-1-19-3

ZAGREB, 31.05.2019.

PREDMET: Obavijest o naplati upravne pristojbe i stvarnih troškova

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE povodom zahtjeva:

- LEHKI JELENKO, 96068307857, ULICA PAVLA HATZA 10, 10000 ZAGREB, HRVATSKA

Obavještavamo Vas da je dana 30.05.2019. predan Zahtjev za izdavanje uvjerenja o vremenu evidentiranja građenja:

- Uvjerenje o vremenu evidentiranja građenja za:
k.č.br. 3644 K.o. TREŠNJEVKA

za koji postoje sljedeće upravne pristojbe /stvarni troškovi:

- Prema tar. br. 4, tar. br. 44, tar. br. 45.1 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifama upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17, 37/17, 129/17 i 18/19) potrebno je uplatiti upravne pristojbe u iznosu od 45,00 kuna.

Uplaćeno je 20,00 kuna, a još je potrebno uplatiti 25,00 kuna.

Potrebno je dostaviti odgovarajući iznos državnih biljega ili uplatiti uplatnicom:

GRAD ZAGREB

IBAN: **HR3423600001813300007**

Model: **HR68**

Poziv na broj: **5703-96068307857**

Ako se u roku do 15 dana od dana dostavljene obavijesti ne uplati navedeni iznos, isti će se naplatiti prisilno u skladu s odredbom članka 18. Zakona o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16). Upravna pristojba po tar. br. 1 ne naplaćuje se.

- Prema Pravilniku o određivanju visine stvarnih troškova uporabe podataka dokumentacije državne izmjere i katastra nekretnina (»Narodne novine«, br. 59/18) potrebno je uplatiti stvarni trošak u iznosu od 120,00 kuna

Uplaćeno je 0,00 kuna, a još je potrebno uplatiti 120,00 kuna.

Uplatu je potrebno izvršiti prema priloženom predračunu ili uplatiti uplatnicom

GRAD ZAGREBIBAN: **HR3423600001813300007**Model: **HR24**Poziv na broj: **7803-1401**Opis plaćanja: **KLASA 935-08/19-02/1387**

Kopiju uplatnica dostaviti na adresu ovog Ureda, s pozivom na broj predmeta 935-08/19-02/1387.

Službena osoba:

Mate Bekavac

Stručni referent za izradbu elaborata

Dostaviti:

1. LEHKI JELENKO, ULICA PAVLA HATZA 10, 10000 ZAGREB, HRVATSKA
2. PISMOHRANA

**Naziv izdavatelja dokumenta**Zajednički
informatički sustav**Naziv izdavatelja
certifikata**

Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR

Vrijeme izdavanja dokumenta

31.05.2019 13:31

**Serijski broj
certifikata**

172573449762961816486860564570039564593

Algoritam potpisa

RSA

Kontrolni broj

Z1110039471398e0f

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Napomene



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

KLASA: 935-08/19-02/1387
URBROJ: 251-15-06-19-2
ZAGREB, 31.05.2019

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE na temelju čl. 162. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 112/18) , čl. 159. Zakona o općem upravnom postupku (»Narodne novine«, br. 47/09) , a na zahtjev LEHKI JELENKO, OIB: 96068307857, ULICA PAVLA HATZA 10, 10000 ZAGREB, HRVATSKA izdaje se:

U V J E R E N J E

Identifikacijom je utvrđeno da su na snimku iz zraka prije 15. veljače 1968. godine vidljive građevine, prikazane oznakama A i B, locirane na k.č.3644 k.o.Trešnjevka, te da iste položajno, oblikom i površinom odgovaraju građevinama označenim na izvodu iz katastarskog plana brojevima I i II. Tlocrtne površine navedenih građevina izračunate su iz skice izmjere R.N.1378/1989, označene na izvodu iz katastarskog plana brojevima:

I - dio stambene zgrade br.191 tlocrtne površine 101 m² (odgovara građevini oznake A prikazanoj na kopiji snimka iz zraka),

II - pomoćna zgrada tlocrtne površine 17 m² (odgovara građevini oznake B prikazanoj na kopiji snimka iz zraka)

Sastavni dio ovog uvjerenja su: izvod iz katastarskog plana, izvod iz posjedovnog lista i kopija snimka iz zraka.

Ovo se uvjerenje izdaje u svrhu **dokazivanja da je građevina evidentirana prije 15.02.1968.** te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Upravna pristojba prema tar. br. 4, tar. br. 44, tar. br. 45.1 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17, 37/17, 129/17 i 18/19) u iznosu od 45,00 kuna naplaćena je u državnim bilježima. Upravna pristojba po tar. br. 1 ne naplaćuje se.

Izradio/la:
Mate Bekavac
Stručni referent za izradbu elaborata
Priloga: 3

Službena osoba:
Drago Jurič, dipl.ing.geod.
Voditelj Odjela za geodetsko-katastarsku izmjeru



Naziv izdavalja dokumenta

Zajednički
informatijski sustav

Naziv izdavalja certifikata

Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR

Vrijeme izdavanja dokumenta

31.05.2019 11:38

Serijski broj certifikata

108746755634017253837192713275727853958

Algoritam potpisa

RSA

Kontrolni broj

Z110988223db4f90a

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Napomene



ZAGREB, 31.05.2019.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Ovaj izvod iz katastarskog plana je prilog uvjerenju: 935-08/2019-02/1387

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



Službena osoba: Mate Bekavac
Stručni referent za izradbu elaborata





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

ZAGREB, 31.05.2019

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Ovaj izvod iz posjedovnog lista je prilog uvjerenju: 935-08/2019-02/1387

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 4236

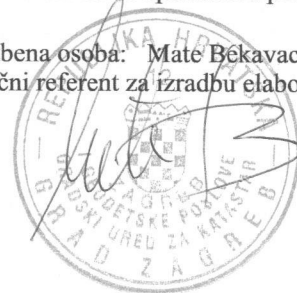
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	ŠARANJA GABRIJEL, SELSKA CESTA 191, ZAGREB, HRVATSKA (IZVANKNJIŽNI VLASNIK)	
1/2	ŠARANJA DRAGICA, SELSKA CESTA 191, ZAGREB, HRVATSKA (IZVANKNJIŽNI VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3644	Selska cesta	317	15		
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Selska cesta 191	107			
			POMOĆNA ZGRADA	17			
			DVORIŠTE	193			
Ukupna površina katastarskih čestica				317			

NAPOMENA: Ovaj izvod iz posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Službena osoba: Mate Bekavac
Stručni referent za izradbu elaborata





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE
Odjel za geodetsko – katastarsku izmjeru

Vrijeme snimanja:
prije 15. veljače 1968. god.
Niz: 27p
Snimka: 7106

Zagreb, 31. Svibanj 2019. godine

KOPIJA SNIMKE IZ ZRAKA

kopija je sastavni dio uvjerenja broj Klasa: 935-08/19-02/1387, Ur.broj: 251-15-06-19-2

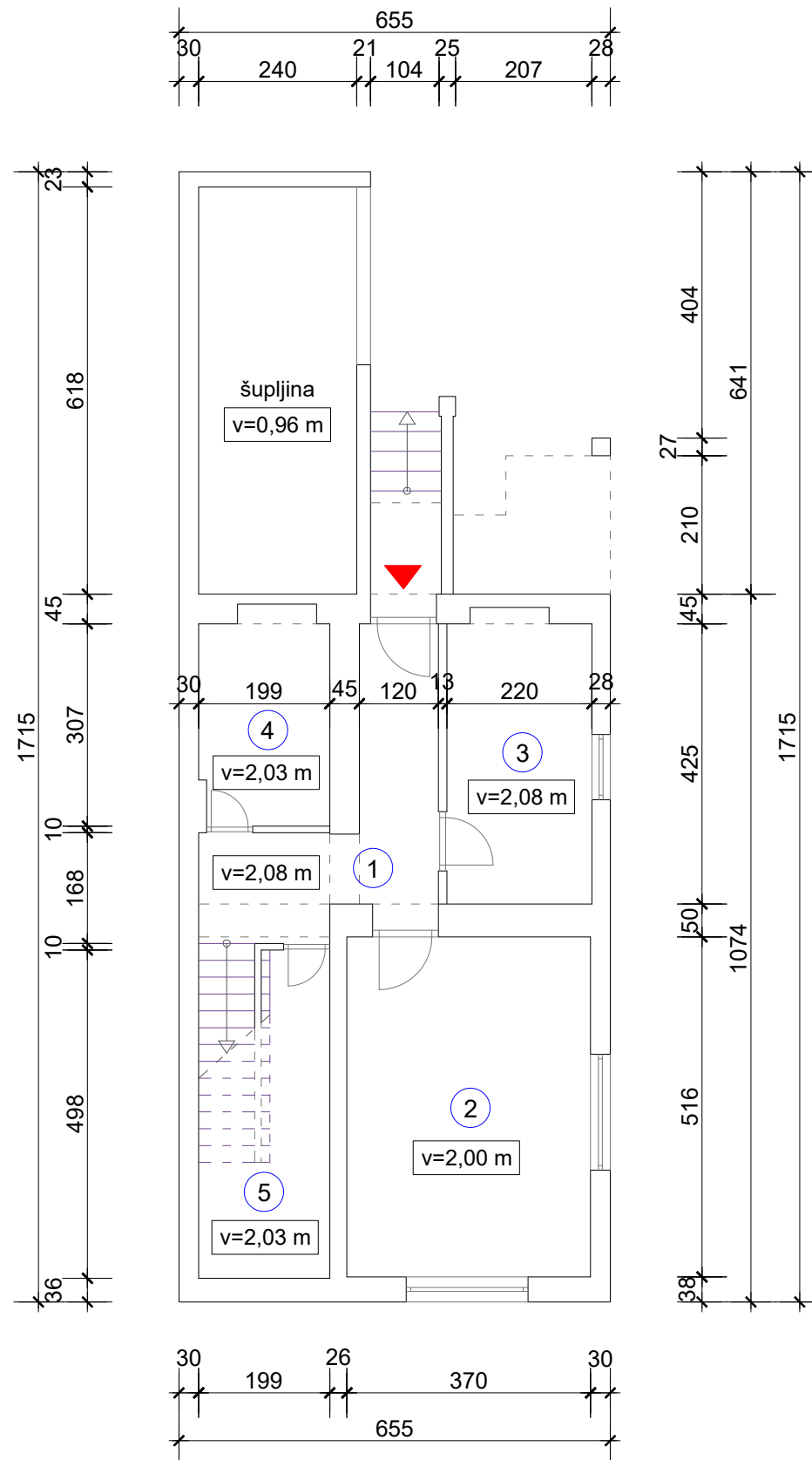
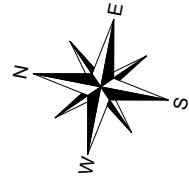


A i B - građevine za koje se izdaje uvjerenje

Službena osoba: **Mate Bekavac**
Stručni referent za izradbu elaborata



stranica br. 35



ISKAZ NETO POVRŠINA PODRUMA:		
1	Hodnik	P= 8,97 m ²
2	Prostorija 1	P= 18,89 m ²
3	Prostorija 2	P= 9,39 m ²
4	Kotlovnica	P= 6,02 m ²
5	Spremište	P= 6,79 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA		P= 50,06 m ²

Navedene površine obračunate su temeljem dokumenta „Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisnih vrijednosti površina“, HDSVIP, Zagreb, 2014. te predstavljaju ukupnu neto korisnu vrijednost.

OZNAKA SPISA / ADRESA NEKRETNINE

Selska 191, 10000 Zagreb
k.č. 3644, k.o. Trešnjevka

SADRŽAJ NACRTA

TLOCRT PODRUMA

MJERILO
1:100

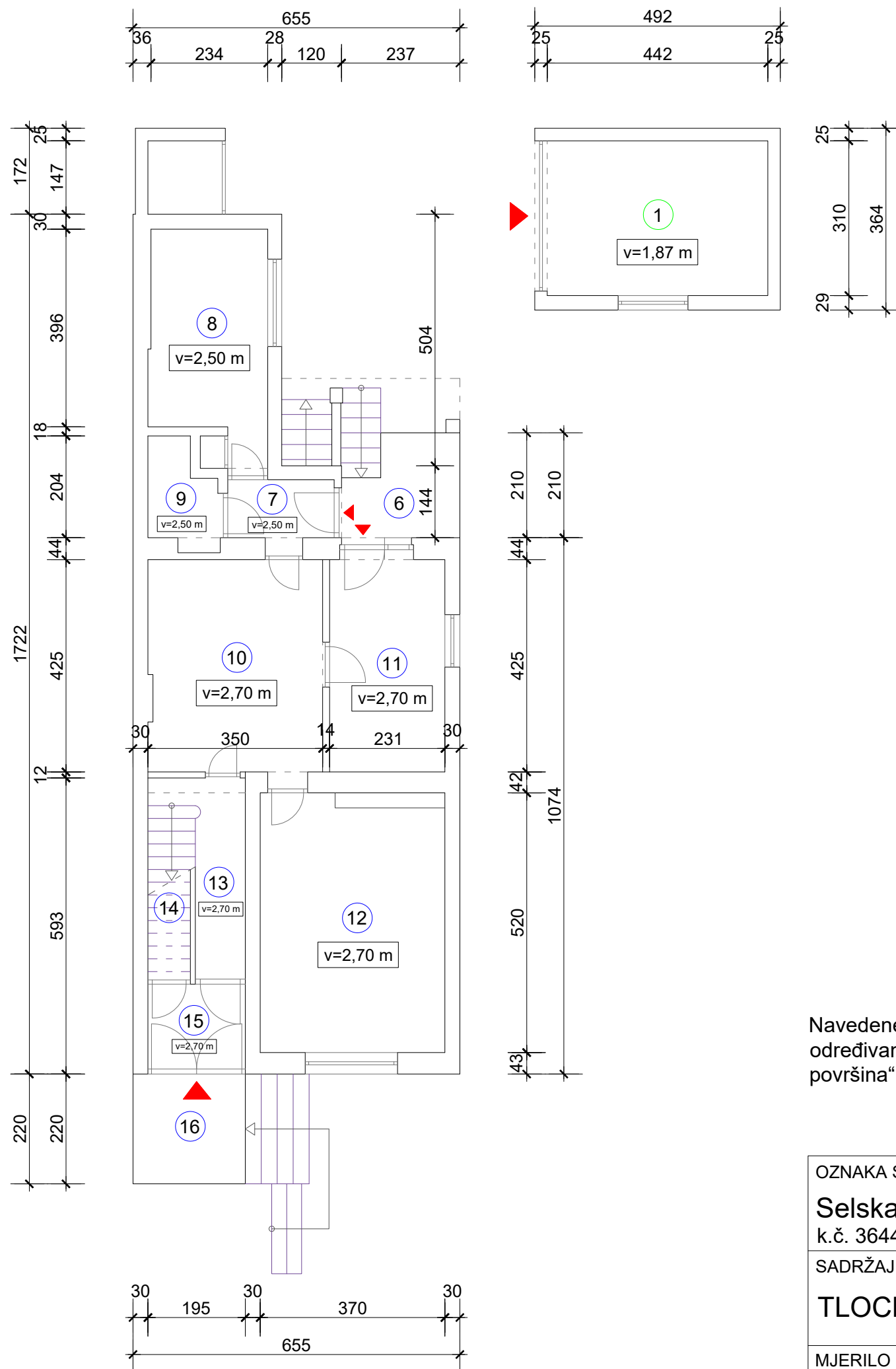
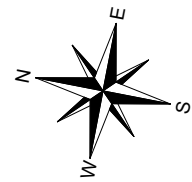
PROJEKT BR.
722-07-19

NACRT BR.
1.

DATUM
07-2019



**URED STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA
GRAĐEVINSKE STRUKE**
NEVEN ČAČIĆ struč.spec.ing.aedif.
ŠKRLJEVO 42, 51223 ŠKRLJEVO
HDSV Broj 20897 rješenje br. 4-Su-546/2015



ISKAZ NETO POVRŠINA PRIZEMLJA:

6	Natkrivena terasa	P= 4,06 m ²
7	Hodnik 1	P= 2,52 m ²
8	Kuhinja	P= 10,38 m ²
9	Kupaonica	P= 2,80 m ²
10	Blagovaonica	P= 14,76 m ²
11	Soba 1	P= 9,82 m ²
12	Soba 2	P= 19,24 m ²
13	Hodnik 2	P= 4,64 m ²
14	Stubište	P= 3,01 m ²
15	Predprostor	P= 3,30 m ²
16	Ulazni podest	P= 4,40 m ²

UKUPNA NETO POVRŠINA P= 78,93 m²

ISKAZ NETO POVRŠINA GARAŽE:

1	Garaža	P= 14,33 m ²
---	--------	-------------------------

Navedene površine obračunate su temeljem dokumenta „Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisnih vrijednosti površina“, HDSVIP, Zagreb, 2014. te predstavljaju ukupnu neto korisnu vrijednost.

OZNAKA SPISA / ADRESA NEKRETNINE

Selska 191, 10000 Zagreb
k.č. 3644, k.o. Trešnjevka

SADRŽAJ NACRTA

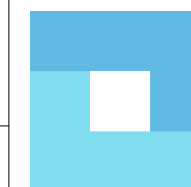
TLOCRT PRIZEMLJA

MJERILO
1:100

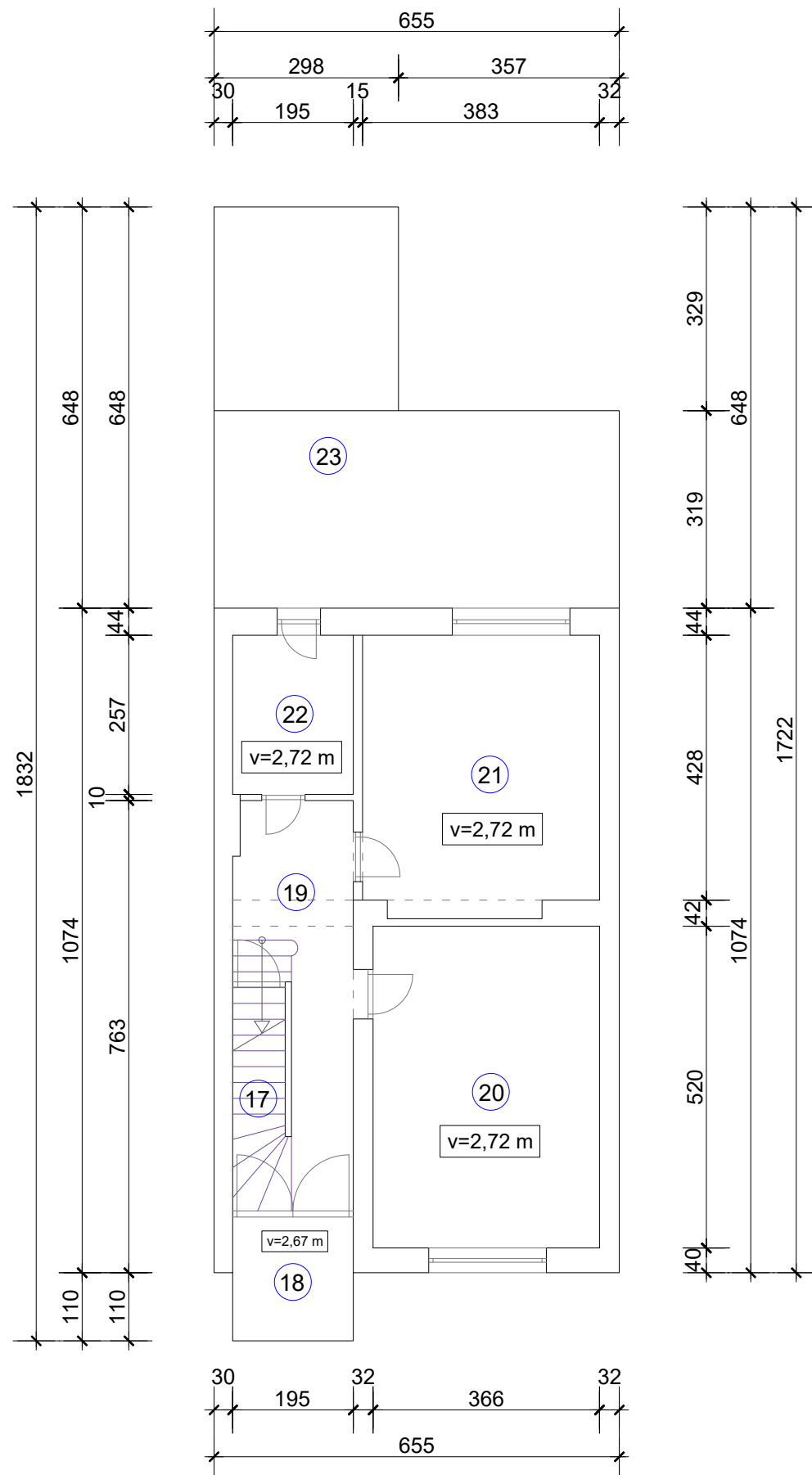
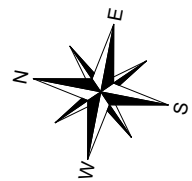
PROJEKT BR.
722-07-19

NACRT BR.
2.

DATUM
07-2019



**URED STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA
GRAĐEVINSKE STRUKE**
NEVEN ČAČIĆ struč.spec.ing.aedif.
ŠKRLJEVO 42, 51223 ŠKRLJEVO
HDSV Broj 20697 rješenje br. 4-Su-546/2015



ISKAZ NETO POVRŠINA 1. KATA:

17	Stubište	P= 4,08 m ²
18	Loggia/balkon	P= 3,93 m ²
19	Hodnik	P= 8,20 m ²
20	Soba 1	P= 19,03 m ²
21	Soba 2	P= 17,20 m ²
22	Kupaonica	P= 5,01 m ²
23	Prohodni krov	P= 20,89 m ²

UKUPNA NETO POVRŠINA P= 78,34 m²

Navedene površine obračunate su temeljem dokumenta „Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisnih vrijednosti površina“, HDSVIP, Zagreb, 2014. te predstavljaju ukupnu neto korisnu vrijednost.

OZNAKA SPISA / ADRESA NEKRETNINE

Selska 191, 10000 Zagreb
k.č. 3644, k.o. Trešnjevka

SADRŽAJ NACRTA

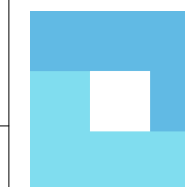
TLOCRT 1. KATA

MJERILO
1:100

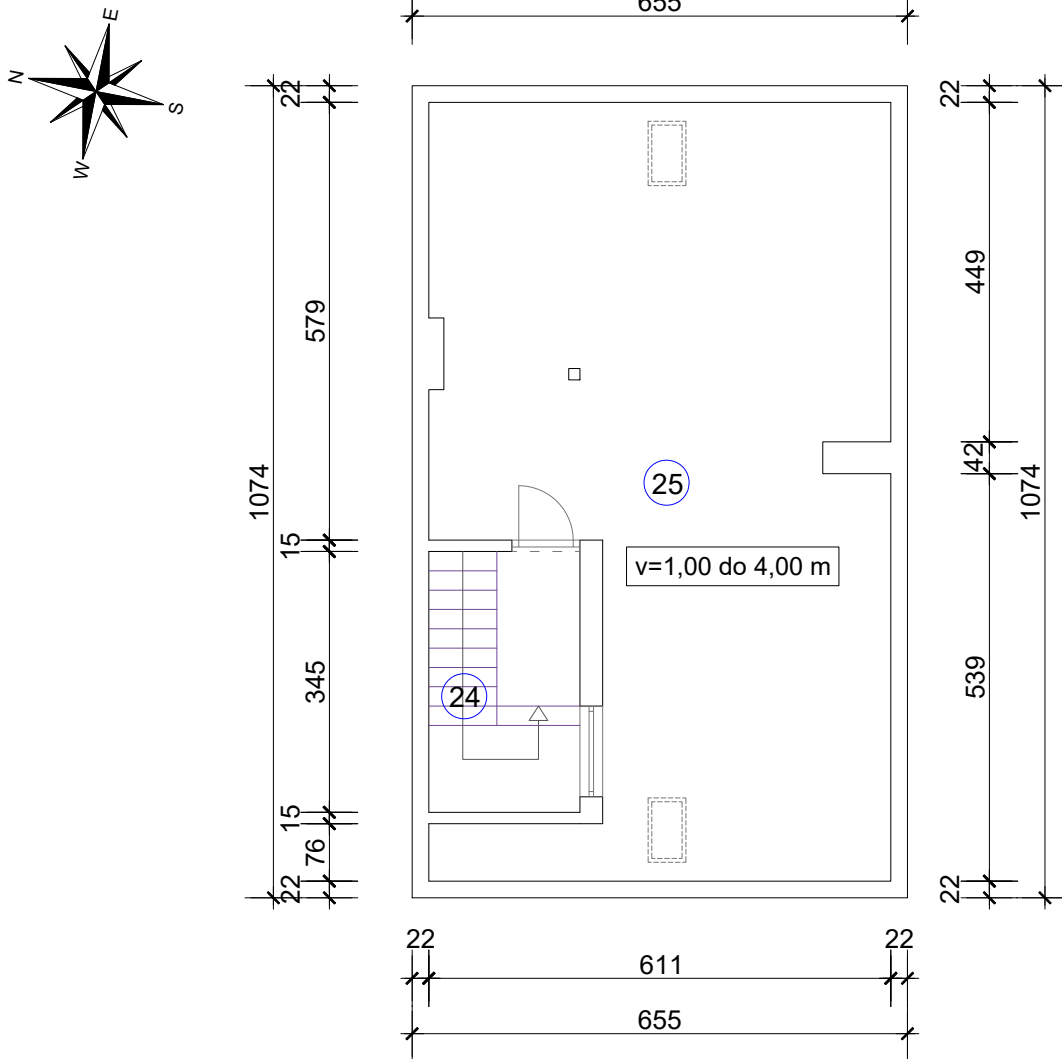
PROJEKT BR.
722-07-19

NACRT BR.
3.

DATUM
07-2019



**URED STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA
GRAĐEVINSKE STRUKE**
NEVEN ČAČIĆ struč.spec.ing.aedif.
ŠKRLJEVO 42, 51223 ŠKRLJEVO
HDSV broj 20897 rješenje br. 4-Su-546/2015



ISKAZ NETO POVRŠINA TAVANA:

24	Stubište	P= 6,83 m ²
25	Prostorija	P= 53,54 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA		P= 60,37 m ²

Napomena:

etaža tavana nije u funkciji stanovanja te se smatra konstruktivnim elementom objekta, odnosno ne ulazi u ukupnu neto korisnu površinu.

SVEUKUPNA NETO POVRŠINA STAMBENE ZGRADE (Pod+P+1) P= 207,33 m²

Navedene površine obračunate su temeljem dokumenta „Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisnih vrijednosti površina“, HDSVIP, Zagreb, 2014. te predstavljaju ukupnu neto korisnu vrijednost.

OZNAKA SPISA / ADRESA NEKRETNINE

Selska 191, 10000 Zagreb
k.č. 3644, k.o. Trešnjevka

SADRŽAJ NACRTA

TLOCRT TAVANA

MJERILO
1:100

PROJEKT BR.
722-07-19

NACRT BR.
4.

DATUM
07-2019



URED STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE

NEVEN ČAČIĆ struč.spec.ing.aedif.

ŠKRLJEVO 42, 51223 ŠKRLJEVO

HDSV Broj 2069 / rješenje br. 4-Su-546/2015

stranica br. 39

IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine. Međuvremensko izjednačenje je primijenjeno na temelju indeksnih nizova (koeficijentata) u prilogu procjene.

PROCJENJIVANA NEKRETNINA

- kategorija zemljišta: 1
- namjena: građevinska, M1 (mješovita, pretežno stambena)
- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 119,82 (2018Q4, Grad Zagreb, hedonistični indeksni nizovi)

KOMPARATIVNI UZORAK

ID	k.o. (gruntno)	namjena	površina	kn/m2	period	kis	index	kat. zem.	k.o.	datum ugovora
491205	Grad Zagreb	M1	252,00	505.000,00	2015Q3	3,00	99,92	1	Trešnjevka	9-07-15
980743	Grad Zagreb	M1	50,00	111.337,92	2018Q3	3,00	118,96	1	Trešnjevka	28-09-18
1069294	Grad Zagreb	M1	18,44	37.132,07	2019Q1	3,00	119,82	1	Trešnjevka	28-02-19

Procjenjivano zemljište uspoređeno je sa cijenama zemljišta unutar iste katastarske općine. Kao poredbene nekretnine (zemljišta) odabrana su ona zemljišta koja pokazuju što sličnija obilježja s predmetnom nekretninom čije kupoprodaje su izvršene u periodu unutar 4 godine.

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

ID	cijena (kn/m2)	namjena zemljišta	indeks cijena nekretnina na dan transakcije (prema indeks. nizu u prilogu)	indeksni niz na dan izrade procjene	korekcijski faktor (međuvremensko)	kategorija zemljišta	korekcijski faktor (kategorija zemljišta)	korekcijski faktor (mjera građevinskog korištenja prema prilogu 11. Pravilnika)	korekcijski faktor (koeficijent namjene)	međuvremensko i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
491205	505.000,00	M1	99,92	119,82	1,20	1	1,00	1,00	1,00	2.404,76	8,20
980743	111.337,92	M1	118,96	119,82	1,01	1	1,00	1,00	1,00	2.249,03	1,19
1069294	37.132,07	M1	119,82	119,82	1,00	1	1,00	1,00	1,00	2.013,67	-9,40
Prosječna cijena (kn/m2):										2.222,49	

Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja su unutar ±30%

REKAPITULACIJA - vrijednost cijele čestice:

površina nekretnine (m2)	245,00
tržišna vrijednost nekretnine (kn)	544.509,21
tržišna vrijednost nekretnine (kn/m2)	2.222,49

sukladno tečaju na dan izrade elaborata (7,394561), isto odgovara ekvivalentu od 300,60 €/m2. Zaokruženo 300 €/m2

1. PODACI O VLASNIŠTVU

Prema izvratku iz zemljišne knjige:

nadležni sud:	Zagreb
ZK odjel:	Zagreb
ZK uložak:	16277
oznaka čestice:	5676/83
kat. općina:	Grad Zagreb
godina izgradnje:	1956
sadržaj upisa:	dvorište u Selskoj cesti br. 191
legalnost objekta:	LEGALNO

2. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH POVRŠINA

vrsta građevine: slobodnostojeći stambeni objekt
 predmet procjene: **zatečeno stanje nekretnine**

3. IZRAČUN BRUTO GRAĐEVINSKE POVRŠINE (BGP)BGP = 286,00 m²**4. IZRAČUN BRUTO GRAĐEVINSKOG VOLUMENA (BGV)**BGV = 974,00 m³**5. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIPADAJUĆEG ZEMLJIŠTA**

Prema podacima iz vlasničkog lista:

k.o. Grad Zagreb
 k.č. 5676/83
 površina: 245 m²
 1 euro= 7,394561 kn

Vrsta zemljišta	Površina zemljišta	cijena (€/m ²)	ukupno (€)
građevinsko M1	245,00	300,00	73.500,00
SVEUKUPNO (€):			73.500,00

NETO KORISNA POVRŠINA - prema tehničkim nacrtima

sveukupno: 207,33 m²

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSAZagreb I. zona 118,00 kn/m³ (SG Grada Zagreba 17/13)

Vrsta troška	BGV	cijena (€/m ² BRP-a)	ukupno (€)
-	974,00	15,96	15.542,78
SVEUKUPNO (€):			15.542,78

7. PROCJENA VRIJEDNOSTI VODNOG DOPRINOSAzona A, Grad Zagreb 26,25 kn/m³ = 3,55 €/m³

Vrsta troška	BGV	cijena (€/m ³ BV-a)	ukupno (€)
-	974,00	3,55	3.457,61
SVEUKUPNO (€):			3.457,61

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA/INSTALACIJA

Vrsta troška	ukupno (€)
ukupni iznos instalacija	8.000,00
SVEUKUPNO (€):	8.000,00

9. PROCJENA VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA

Vrsta troška	količina (m ²)	cijena (€/jed.mj.)	ukupno (€)
radovi u okolišu, amortizirano uključena garaža	0,00	0,00	12.000,00
SVEUKUPNO (€):			12.000,00

10. PROCJENA VRIJEDNOSTI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE, NADZORA I SL.

Vrsta troška	ukupno (€)
dokumentacija, nadzor, takse, i dr., cca 5% vrijednosti objekta	
SVEUKUPNO (€):	9.721,89

11. PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Etalonska vrijednost iznosi 6.934,75 kn što prema aktualnom tečaju iznosi:

(Bilten IGH)

C = 937,82 €/m²

UMANJENJE KONSTRUKCIJE ZBOG STARENJA I TROŠNOSTI		
starost objekta (god)	63	n
očekivani vijek trajanja objekta (god)	80	N

(izgrađenja 1956. godine)

FK MATRICA

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

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	1,5
B	3
C	4

odabrano: 4

starost građevine (G)	63
održivi vijek korištenja (OVK)	80
faktor korištenja (Fk)	4
relativna starost (G/OVK, %)	78,75
OOVK = 30 % OVK	24,00
zamjenska starost (OVK-OOVK)	56,00
linearni otpis %	70,00

Neto korisna površina (m ²)	207,33
(%)preostala vrijednost građevine	30,00
Sadašnja građevinska vrijednost (€)	58.331,32

12. UMANJENJA/UVEĆANJA

umanjenja zbog nedostataka i šteta	0,00
umanjenja zbog nelegalne gradnje	0,00

ostala umanjenja	0,00
ostala uvećanja	0,00
UKUPNO UMANJENJA/UVEĆANJA (€)	0,00

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐENJA	
sadašnja vrijednost građevine	58.331,32
doprinosi	19.000,38
dokumentacija	9.721,89
vanjsko uređenje	12.000,00
priključci	8.000,00
<i>umanjenja/uvećanja</i>	0,00
UKUPNO €:	107.053,59

PRIVREMENA VRIJEDNOST	
troškovna vrijednost građevine	107.053,59
zemljište	73.500,00
vanjski objekti	0,00
ostalo	0,00
UKUPNO €:	180.553,59
koeficijent prilagodbe tržištu (Tv):	1,20
	1,00
SVEUKUPNO - TRŽIŠNA VRIJEDNOST €:	216.664,31

REKAPITULACIJA PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI (€)	
ukupna vrijednost zemljišta (€)	73.500,00
vrijednost zemljišta za 1m2 (€)	300,00
troškovna vrijednost građevine (€)	107.053,59
troškovna vrijednost građ. za 1m2 (€)	516,34
privremena vrijednost građevine (€)	180.553,59
priv. vrijednost građevine za 1m2 (€)	870,85
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)	216.664,31
TRŽIŠNA VR. NEKRETNINE ZA 1m2 (€)	1.045,02

na dan procjene tečaj Eura iznosi:

1 € = 7,394561 kn

REKAPITULACIJA PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI (kn)	
ukupna vrijednost zemljišta (kn)	543.500,23
vrijednost zemljišta za 1m2 (kn)	2.218,37
troškovna vrijednost građevine (kn)	791.614,32
troškovna vrijednost građ. za 1m2 (kn)	3.818,14
privremena vrijednost građevine (kn)	1.335.114,55
priv. vrijednost građevine za 1m2 (kn)	6.439,56
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)	1.602.137,47
TRŽIŠNA VR. NEKRETNINE ZA 1m2 (kn)	7.727,48

FOTODOKUMENTACIJA

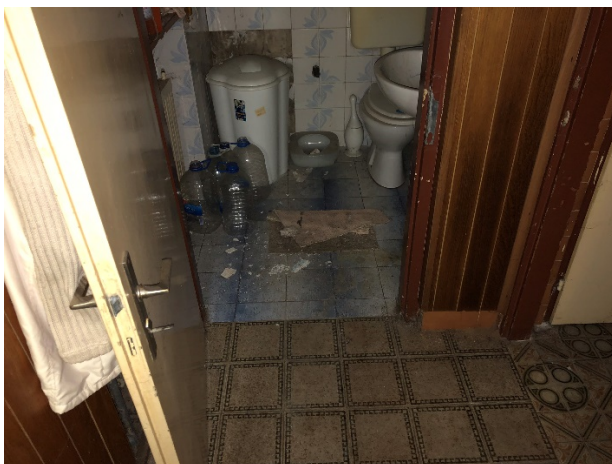
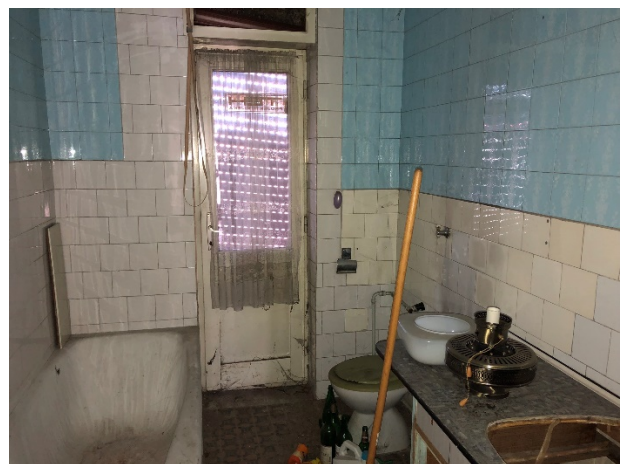
PODRUM



PRIZEMLJE



1. KAT



TAVAN



PROČELJA



OKUĆNICA

