

Naručitelj:

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA OPĆU UPRAVU
I IMOVINSKO - PRAVNE POSLOVE
Odjel za naknade i izvlaštenja
Treći područni odsjek (Trešnjevka, Trnje, Peščenica)

Zagreb, Ulica grada Vukovara 235



NALAZ I MIŠLJENJE
STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA GRAĐEVINARSTVO
I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

1. DIO

236/1/2026

Klasa: **UP/I-942-02/08-013/73**

Predmet: **Utvrđivanje prava vlasništva RH na nekretninama u Zagrebu, Ilica 116 i 116/1**

Podnositelj
zahtjeva: **Republika Hrvatska, zastupana po Općinskom građanskom državnom odvjetništvu u Zagrebu**

Izradio: Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina
Ivan Čeović d.i.g.



Sesvete, srpanj 2026.

PREDMET: **Utvrđivanje prava vlasništva RH na nekretninama u Zagrebu, Ilica 116 i 116/1**

ZAKLJUČAK:

KLASA: UP/I-942-02/08-013/73
URBROJ: 251-04-51-3/004-26-113
OD: 09. ožujka 2026.

NEKRETNINA: **Zgrade u Zagrebu, Ilica 116 i 116/1**

NARUČITELJ: **REPUBLIKA HRVATSKA**
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA OPĆU UPRAVU
I IMOVINSKO - PRAVNE POSLOVE
Odjel za naknade i izvlaštenja
Treći područni odsjek (Trešnjevka, Trnje, Peščenica)
Ulica grada Vukovara 235

PODNOŠITELJI **Republika Hrvatska, zastupana po Općinskom građanskom**
ZAHTJEVA: **državnom odvjetništvu u Zagrebu**

STALNI SUDSKI **Ivan Čeović, dipl. ing. građ.**
VJEŠTAK: *Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina*
Sesvete, Kašinski odvojak 15

DATUM OČEVIDA: **14. svibnja 2026.**

OPĆI AKTI

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 79/2014)

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić, Zagreb, svibanj 2007

HRN ISO 9836:2002 Standardi za svojstva zgrada -
definiranje i proračun površina i prostora

Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Zakon o zemljišnim knjigama

Zakon o komunalnom gospodarstvu

Zakon o prostornom uređenju i gradnji

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina

HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada

Uredba o visini vodnoga doprinosa

Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta
i iznosa troškova komunalne infrastrukture

Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama,
te podaci prikupljeni od Porezne uprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku
republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku
republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“

Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva
o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

S A D R Ź A J

A – dio

1. **Uvod**
 - 1.1. Kronologija
 - 1.2. Zadatak sudskog vještaka
2. **Očevid**
3. **Mišljenje**
4. **Zaključak**

B - dio

1. **Kopija e - z.k. uložka**
2. **Kopija e – posjedovnog lista**
3. **Kopija katastarskog plana**
4. **Rješenje i Zaključci CERP - a**
5. **Dijelovi Elaborata o pretvorbi poduzeća STROJ kao i dijelovi dopune istoga**
6. **Dijelovi elaborata etažiranja**
7. **Fotodokumentacija**
8. **Kopija Zaključka o imenovanju vještaka**

C - dio

1. **Rješenje Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije od 08.11.2024.**

A – dio

1. Uvod

1.1. Kronologija

Prema Zaključku Grada Zagreba, Gradski ured za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, Odjel za naknade i izvlaštenja, Treći područni odsjek (Trešnjevka, Trnje, Peščenica), Ulica grada Vukovara 235; Klasa: **UP/I-942-02/08-013/73**, Ur.broj: 251-04-51-3/004-26-113, Zagreb, 09. ožujka 2026., određen sam vještakom kako bih dao pisani nalaz i mišljenje u predmetu **Utvrđivanje prava vlasništva RH na nekretninama u Zagrebu, Ilica 116 i 116/1.**

1.2. Zadatak sudskog vještaka

Imenovani sudski vještak dobio je zadatak obaviti vještačenje te dati svoj pisani nalaz i stručno mišljenje:

I. Ivan Čeović, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina (OIB: 88314788554) iz Sesveta, Kašinski odvojak 15, određuje se za vještaka u predmetu utvrđivanja prava vlasništva Republike Hrvatske na nekretninama u Zagrebu, Ilica 116 i 116/1, koje su izgrađene na nekadašnjim zk.č. 471/1, površine 381 čhv (1370 m²) i zk.č. 471/2, površine 148,4 čhv (534 m²), koje su bile upisane u zk.ul. 180 k.o. Grad Zagreb, a danas zk.č. 471/1, površine 635 m², zk.č. 471/2, površine 319 m², obje upisane u zk.ul. 180 k.o. Grad Zagreb kao Općenarodna imovina u 9/10 dijela i Intuity consulting d.o.o. u 1/10 dijela, te koje po katastru zemljišta odgovaraju k.č. 3780/1, površine 918 m², upisana u PL 2518 k.o. Črnomerec kao korisništvo Grada Zagreba i zk.č. 471/3, površine 950 m², upisana u zk.ul. 180 k.o. Grad Zagreb, koja po katastru zemljišta odgovara k.č. 3780/2, površine 950 m², upisana u PL 2817 k.o. Črnomerec kao korisništvo Grada Zagreba i „Stroj“ d.d. poduzeća za montažu, poporavak i izradu grafičkih strojeva, Ilica 116/1, Zagreb.

II. Vještačenjem je potrebno utvrditi:

- **od koliko su se stambenih i poslovnih jedinica sastojale predmetne zgrade u trenutku nacionalizacije, odnosno likvidacije Mirovinskog fonda poduzeća „Franck“ industrije kavovina d.d. u Zagrebu (Z-4492/48),**
- **od koliko se stambenih i poslovnih jedinica danas sastoje predmetne zgrade,**
- **koje stambene i poslovne jedinice su u međuvremenu izgrađene ili dograđene ili su promijenile površinu adaptacijama i jesu li te promjene učinjene na temelju valjanih akata o građenju,**
- **što je sve bilo predmetom pretvorbe Poduzeća „Stroj“ d.o.o. (koje zgrade ili posebni dijelovi zgrada) i**
- **što je bilo predmetom kupoprodaje između Zavoda za školsku opremu d.d. u stečaju i tadašnjeg kupca „Joy Trading“ co.ltd d.o.o. i koju površinu pravni sljednik Intuity consulting d.o.o. danas koristi.**

Zbog kompleksnosti predmeta, a uvažavajući članak 11. stavak 2., važećeg Stečajnog zakona koji propisuje kako su predstečajni i stečajni postupci hitni, što znači da sud po službenoj dužnosti mora postupati bez odgode i s posebnom žurnošću kako bi se zaštitili interesi vjerovnika i dužnika te osigurala pravna sigurnost te članak 166. istog zakona koji propisuje hitnost rješavanja postupaka u kojima je stečajni dužnik stranka, ovim elaboratom obraditi će se dio zadatka naveden pod točkom II. Zaključka, a koji se odnosi na stečajnog dužnika STROJ d.d.:

- što je sve bilo predmetom pretvorbe Poduzeća „Stroj“ d.o.o. (koje zgrade ili posebni dijelovi zgrada)
-

2. Očevid

Dana 14. svibnja 2026. obavio sam očevid na predmetnoj lokaciji u nazočnosti, između ostalih, stečajnog upravitelja Mate Čičaka, II odv. Deveričeve 5, 10 412 Donja Lomnica. Prilikom očevida pregledao sam predmetnu nekretninu, izvršio potrebna mjerenja i izradio foto dokumentaciju. Dio fotografija sačinjenih prilikom očevida priloženo je i ovom elaboratu, (Prilog B.7. ovoga Elaborata).

Važno je istaknuti, a što je razvidno i iz dokumentacije spisa ovog predmeta, kako je **predmetna zgrada poslovno - stambene namjene, nalazi se na adresi Ilica 116/1, Zagreb (dvorišna zgrada), upisana je u z.k.ul.br. 228189 k.o. Grad Zagreb kao z.k.č.br. 471/3, a prema katastru odgovara k.č.br. 3780/2 koja je upisana u p.l.br. 2817 k.o. Črnomerec. Stanovi se nalaze na 3. katu navedene zgrade te nisu predmet analize ovim elaboratom budući nisu niti bili predmet pretvorbe poduzeća STROJ.**

3. Mišljenje

Za potrebe izrade ovoga nalaza i mišljenja, između ostalog, analizirati ćemo sljedeću dokumentaciju:

1. z.k.ul.br. 228189 k.o. Grad Zagreb, (Prilog B.1. ovoga Elaborata)
2. Rješenje i Zaključci CERP - a, (Prilog B.4. ovoga Elaborata)
3. Dijelovi Elaborata o pretvorbi poduzeća STROJ kao i dijelovi dopune istoga, (Prilog B.5. ovoga Elaborata)
4. Dijelovi elaborata etažiranja, *PROJEKTI I EKSPERTI d.o.o., Poljička ulica 29, 10000 Zagreb, srpanj 2025.*, (Prilog B.6. ovoga Elaborata)

Pregledom Rješenja i Zaključaka CERP - a, (Prilog B.4. ovoga Elaborata), možemo utvrditi sljedeće:

U postupku pretvorbe društvenog poduzeća "STROJ", Zagreb, a temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća ("Narodne novine" Republike Hrvatske br:19/91, 83/92, 94/93, 9/95), u vrijednost društvenog kapitala procijenjene su sljedeće nekretnine:

*Rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju broj Klasa: UP/I- 943-01/98-02/71 urbroj: 563-04-403/98-5 od 18.05.1998., (dalje: rješenje), donijetog temeljem članka 42. Zakona o privatizaciji (NN RH 21/96), utvrđene su nekretnine koje su u pretvorbi poduzeća STROJ p.o. Zagreb, Ilica 116, uključene u društveni kapital. Dana 20.10.2003. Hrvatskom fondu za privatizaciju (dalje: Fond) se obratilo društvo STROJ d.o.o. Zagreb, Ilica 116/1, kao pravni sljednik društvenog poduzeća, (dalje: društvo), sa zahtjevom da Fond ispravi rješenje na način da umjesto oznake k.č. 471/1 k.o. Grad Zagreb, u zk.ul. 180 k.o. Grad Zagreb, površine 1370 m², te objekata: dvorišna prizemna zgrada i dvorišna zgrada P+2, navede da je u postupku pretvorbe uključena i procijenjena kat. čestica 3780/2 k.o. Črnomerec, koja u identifikaciji odgovara novoformiranoj zk. čestici 471/3 k.o. Grad Zagreb, površine 971 m², sa objektom uključenim i procijenjenim u idealnom dijelu od 86,86/100 dijela, **povezano sa vlasništvom poslovnog prostora u prizemlju, visokom prizemlju, I. katu i dijelu II. kata ukupne površine 1.490,88 m² (BGP).***

Navedena etažnost i površina odgovaraju navodima iz dijelova Elaborata o pretvorbi poduzeća STROJ kao i dijelovima dopune istoga, (Prilog B.5. ovoga Elaborata).

Rekapitulacija površina iz elaborata procjene vrijednosti nekretnina građevinskog zemljišta i objekata poduzeća „STROJ“ – ZAGREB, Ilica 116/1

- 4 -

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

NAZIV	NGP (m ²)	BGP (m ²)	BV (m ³)
PRIZEMLJE	110,83	132,38	622,18
VISOKO PRIZEMLJE	197,05	287,93	950,17
I. KAT	619,46	735,19	2.426,13
II. KAT	272,75	335,38	1.106,75
U K U P N O:	1.200,09	1.490,88	5.105,23

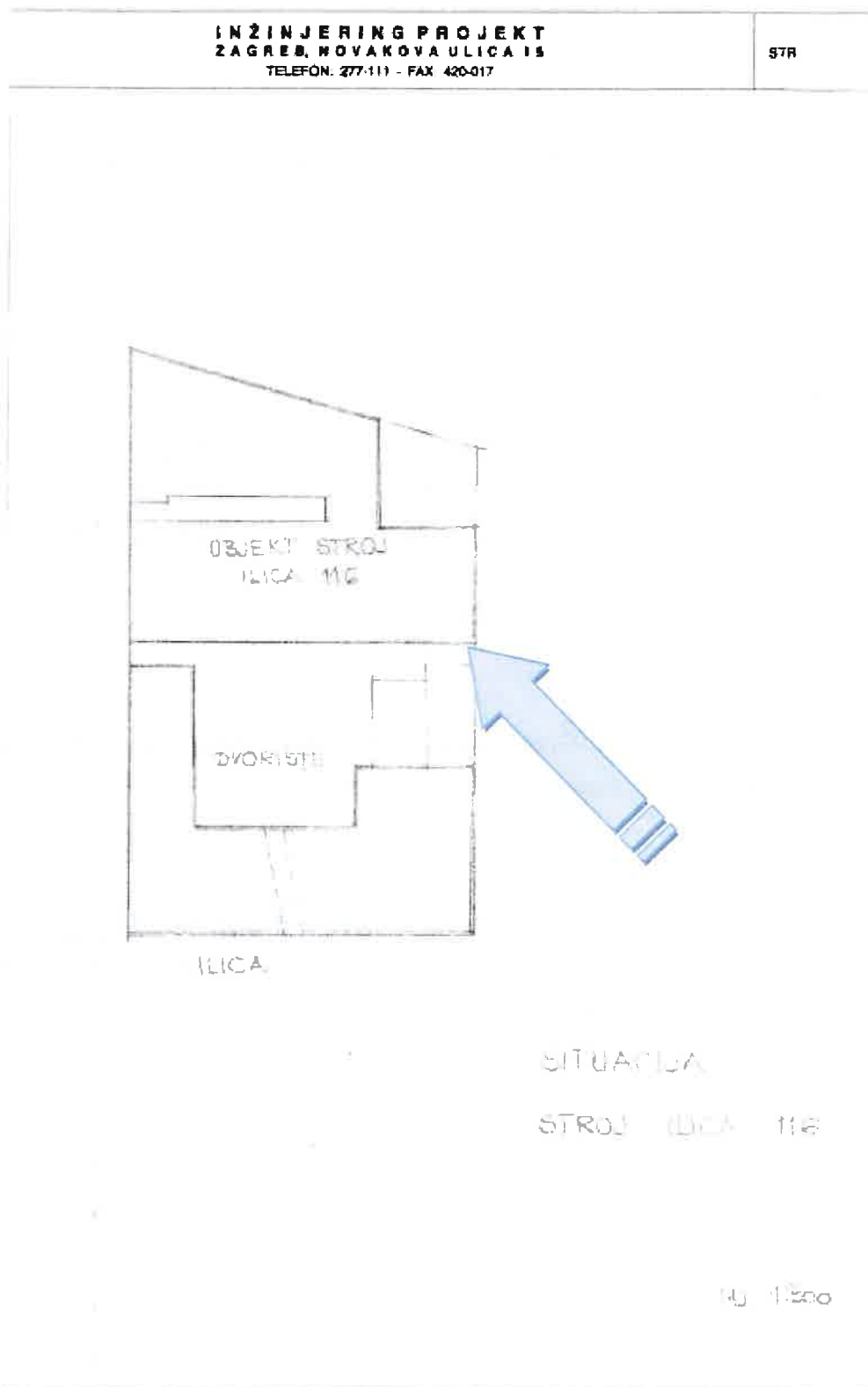
Analizom z.k.ul.br. 228189 k.o. Grad Zagreb, (Prilog B.1. ovoga Elaborata), možemo uočiti kako je predmetni poslovni prostor upisan u Vlastovnici kao 5. Suvlasnički dio: 8087/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1).

Navedeni upis proveden je temeljem elaborata etažiranja, PROJEKTI I EKSPERTI d.o.o., Poljička ulica 29, 10000 Zagreb, srpanj 2025., (Prilog B.6. ovoga Elaborata), a navedeni etažni elaborat ovjeren je od strane nadležnog gradskog ureda za graditeljstvo



Potvrdom nadležnog gradskog ureda za graditeljstvo utvrđuje se kako navedeni elaborat odgovara stanju na terenu te kako stanje na terenu odgovara građevinskoj odnosno uporabnoj dozvoli.

Prilikom očevida 14. svibnja 2026., između ostaloga, identificirao sam položaj predmetne nekretnine te utvrdio kako isti odgovara situacijskom nacrtu iz Elaborata o pretvorbi poduzeća:



Tijekom očevida obišao sam sve prostore koji su navedeni u elaboratu procjene vrijednosti nekretnina kao sastavnom dijelu Elaborata o pretvorbi poduzeća STROJ.

Utvrдио sam kako prostori koji su opisani, pobrojani i grafički prikazani u elaboratu procjene vrijednosti nekretnina kao sastavnom dijelu Elaborata o pretvorbi poduzeća STROJ, odgovaraju današnjem stanju na terenu, odnosno elaboratu etažiranja, PROJEKTI I EKSPERTI d.o.o., Poljička ulica 29, 10000 Zagreb, srpanj 2025., (Prilog B.6. ovoga Elaborata) u dijelu koji se odnosi na poslovni prostor oznake PP1. Jedina razlika je u nomenklaturi etaža; u elaboratu procjene vrijednosti nekretnina predmetna zgrada opisana je kao zgrada etažnosti: prizemlje, visoko prizemlje, 1 kat i 2. kat, dok je u etažnom elaboratu navedeno kako je zgrada etažnosti: prizemlje, 1. kat, 2. kat, 3. kat (i tavan). Dakle, u oba slučaja objekt je definiran s četiri visinske etaže (i tavan u kojem su spremišta povezana sa stambenim dijelom zgrade. Stambeni dio zgrade nije predmet ovoga elaborata.).

Kako bi nesumnjivo dokazali istovjetnost prostora koji su bili predmet pretvorbe poduzeća STROJ i poslovnog prostora opisanog kao 5. Suvlasnički dio: 8087/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) u z.k.ul.br. 228189 k.o. Grad Zagreb, usporediti ćemo površine dijelova poslovnog prostora kako je to opisano, pobrojano i grafički prikazano u elaboratu procjene vrijednosti nekretnina poduzeća STROJ i površinama navedenim u elaboratu etažiranja, PROJEKTI I EKSPERTI d.o.o., Poljička ulica 29, 10000 Zagreb, srpanj 2025. koji predstavlja podlogu za upis u zemljišnu knjigu.

Prema elaboratu procjene vrijednosti nekretnina kao sastavnom dijelu Elaborata o pretvorbi poduzeća STROJ

Pozicija	Redni br.	Prostorija	Neto površina m ²
PRIZEMLJE	1	Brusionica	33,20
	2	Skladište i stubište	17,55
	3	Skladište ulja	10,12
	4	Dizalo	2,89
	5	Skladište	6,75
	6	Glodaonica	37,82
	7	Sanitarni čvor	2,50
			Σ = 110,83 m²

Prema elaboratu etažiranja, PROJEKTI I EKSPERTI d.o.o., Poljička ulica 29, 10000 Zagreb, srpanj 2025.

Pozicija	Redni br.	Prostorija	Neto površina m ²
PRIZEMLJE*	1	Poslovna prostorija 1	31,42
	2	Okno	25,41
	3	Poslovna prostorija 2	8,21
	4	Poslovna prostorija 3	36,20
	5	WC	2,42
			Σ = 103,66 m²

*iz izračuna površina etažnog elaborata izostavio sam površinu vrta, budući isti nije naveden kao dio objekta u elaboratu procjene vrijednosti nekretnina poduzeća STROJ, već je isti obrađen kao pripadajuće zemljište.

Prema elaboratu procjene vrijednosti nekretnina kao sastavnom dijelu Elaborata o pretvorbi poduzeća STROJ

Pozicija	Redni br.	Prostorija	Neto površina m ²
VISOKO PRIZEMLJE	1	Skladište boja	2,16
	2	Skladište sirovina i potrošnog materijala	103,39
	3	Sanitarni čvor	3,40
	4	Hodnik	17,00
	5	Stubište	17,55
	6	Računovodstvo	15,60
	7	Soba direktora	15,60
	8	Računovodstvo II	15,60
	9	Arhiva	6,75
			$\Sigma = 197,05 \text{ m}^2$
1. KAT	1	Strojna radionica	224,79
	2	Varionica za argon	11,26
	3	Varionica za argon	31,38
	4	Sanitarni čvor I	6,69
	5	Sanitarni čvor II	2,38
	6	Skladište modela	44,84
	7	Kancelarija	15,68
	8	Hodnik	6,27
	9	Alatnica	10,54
	10	Lakirnica	34,30
	11	Stolarija	40,71
	12	Ručna radionica	121,20
	13	Stubište	17,55
	14	Predprostor	8,70
	15	Komercijalni odjel	10,15
	16	Tehnički odjel	33,02
			$\Sigma = 619,46 \text{ m}^2$

Prema elaboratu etažiranja, PROJEKTI I EKSPERTI d.o.o., Poljička ulica 29, 10000 Zagreb, srpanj 2025.

Pozicija	Redni br.	Prostorija	Neto površina m ²
1. KAT (VISOKO PRIZEMLJE)**	1	Hodnik 1	26,99
	2	Poslovna prostorija 4	97,09
	3	WC 2	1,85
	4	Poslovna prostorija 5	14,19
	5	Poslovna prostorija 6	19,14
	6	Poslovna prostorija 7	29,02
	7	Izba	2,16
	8	Poslovna prostorija 8	8,21
			$\Sigma = 198,65 \text{ m}^2$
2. KAT (1. KAT)***	1	Poslovna prostorija 9	129,73
	2	Poslovna prostorija 10	19,41
	3	Poslovna prostorija 11	21,26
	4	Poslovna prostorija 12	21,86
	5	Poslovna prostorija 13	17,56
	6	Poslovna prostorija 14	28,34
	7	Poslovna prostorija 15	40,32
	8	Poslovna prostorija 16	219,96
	9	Poslovna prostorija 17	11,26
	10	Poslovna prostorija 18	31,38
	11	Predprostor 1	4,80
	12	WC 3	0,91
	13	WC 4	1,29
	14	WC 5	2,38
	15	Hodnik 3	6,34
	16	Hodnik 4	3,40
	17	Unutarnje stubište	4,83
	18	Poslovna prostorija 19	15,25
	19	Poslovna prostorija 20	9,10
	20	Poslovna prostorija 21	28,54
			$\Sigma = 617,92 \text{ m}^2$

**iz obračuna površina prema etažnom elaboratu izostavljena je površina otvorenog natkrivenog prostora koji u naravi predstavlja vanjski prolaz do stolarije. Isti je postojao i u vrijeme pretvorbe te predstavljao funkcionalnu cjelinu poslovnog prostora no nije eksplicite naveden.

***iz obračuna površina prema etažnom elaboratu izostavljeni su balkoni koji nisu eksplicite navedeni u elaboratu pretvorbe kao i vrt, budući isti nije naveden kao dio objekta u elaboratu procjene vrijednosti nekretnina poduzeća STROJ, već je isti obrađen kao pripadajuće zemljište.

Prema elaboratu procjene vrijednosti nekretnina kao sastavnom dijelu Elaborata o pretvorbi poduzeća STROJ

Pozicija	Redni br.	Prostorija	Neto površina m ²
2. KAT	1	Skladište	26,50
	2	Šivaći odjel	169,46
	3	Sanitarni čvor	6,69
	4	Hodnik i garderoba	28,29
	5	Kupaonica	15,35
	6	Hodnik	16,27
	7	Garderoba II	10,19
			$\Sigma = 272,75 \text{ m}^2$
Ukupna Neto Površina Poslovnog Prostora:			1.200,09 m ²

Prema elaboratu etažiranja, PROJEKTI I EKSPERTI d.o.o., Poljička ulica 29, 10000 Zagreb, srpanj 2025.

Pozicija	Redni br.	Prostorija	Neto površina m ²
3. KAT (2. KAT)	1	Poslovna prostorija 22	169,46
	2	Poslovna prostorija 23	26,50
	3	Poslovna prostorija 24	15,35
	4	Poslovna prostorija 25	14,77
	5	Poslovna prostorija 26	6,32
	6	Poslovna prostorija 27	16,27
	7	Poslovna prostorija 28	10,19
	8	Predprostor 2	4,80
	9	WC 6	0,91
	10	WC 7	1,29
			$\Sigma = 265,86 \text{ m}^2$
Ukupna Neto Površina Poslovnog Prostora:			1.186,09 m ²

Dakle,

prema elaboratu procjene vrijednosti nekretnina poduzeća STROJ;

Ukupna Neto Površina Poslovnog Prostora:	1.200,09 m²
---	-------------------------------

a prema elaboratu etažiranja, PROJEKTI I EKSPERTI d.o.o., Poljička ulica 29, 10000 Zagreb, srpanj 2025.

Ukupna Neto Površina Poslovnog Prostora:	1.186,09 m²
---	-------------------------------

Razlika između ukupnih neto površina predmetnog poslovnog prostora prema predhodno navedena dva izvora iznosi:

1.200,09 m ²	-	1.186,09 m ²	=	14,00 m ²
-------------------------	---	-------------------------	---	----------------------

Navedena razlika u površinama predstavlja samo **1,17% površine određene elaboratom procjene vrijednosti nekretnina poduzeća STROJ.**

14,00 m ²	/	1.200,09 m ²	=	1,17%
----------------------	---	-------------------------	---	-------

Ovako mali postotak razlike u površinama smatram zanemarivim i ne vidim ga kao zapreku tvrdnji: **kako prostori koji su bili predmet pretvorbe poduzeća STROJ u cijelosti odgovaraju poslovnom prostoru upisanom u z.k.ul.br. 228189 k.o. Grad Zagreb, kao 5. Suvlasnički dio: 8087/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1).**

U prilog predhodno navedenom stavu je i uobičajena praksa u Hrvatskoj glede tolerancije odstupanja stvarne površine stana u odnosu na onu ugovorenu i iznosu $\pm 2\%$. Ako je razlika unutar tog postotka, kupac i prodavatelj najčešće nemaju pravo na potraživanje naknade ili povrat novca.

Također je važno istaknuti, kako razlike u utvrđenim površinama mogu biti posljedica mjerenja različitim sredstvima, odnosno današnjim instrumentima (Laserski mjerni uređaji) postižu se daleko precizniji rezultati od onih korištenih u vrijeme izrade elaborata procjene vrijednosti nekretnina poduzeća STROJ.

