

PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA: 3. suvlasnički dio, 34/100 dijela nedovršene stambene zgrade s tri stana i zemljištem
Sesvete, Krasnjanska ulica bb
zk.čest.br. 5995/6, k.o. Sesvetski Kraljevec, zk.ul. 8335

NARUČITELJ: Albula Dei d.o.o. u stečaju
stečajni upravitelj Damir Šebetić na zahtjev
Trgovačkog suda u Zagrebu u predmetu St-1775/2019

BROJ ELABORATA: P-279-2021

SVRHA PROCJENE: Stečajni postupak

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

DIREKTOR: Goran Korica

MJESTO I DATUM: Zagreb, 17. studenoga 2021.



SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA:

NEKRETNINA:	3. suvlasnički dio 34/100 dijela nedovršene stambene zgrade s tri stana i zemljište Sesvete, Krasnjanska ulica bb zk.čest.br. 5995/6, k.o. Sesvetski Kraljevec, zk.ul. 8335		
NARUČITELJ:	Albula Dei d.o.o. u stečaju stečajni upravitelj Damir Šebetić na zahtjev Trgovačkog suda u Zagrebu u predmetu St-1775/2019		
ZADATAK:	Procjena vrijednosti nekretnine		
DAN OČEVIDA:	25.10.2021.		
DAN VREDNOVANJA:	25.10.2021.		
DAN KAKVOĆE:	25.10.2021.		
PROCIJENJENA VRIJEDNOSTI 3. SUVLASNIČKOG DIJELA, 34/100 DIJELA NEKRETNINE:	482.800 HRK	ili	64.459 EUR
SURADNICI:	Goran Rumenović, mag.ing.aedif. sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Anamarija Bezjak, mag.ing.aedif.		
PROCJENITELJ:	Goran Korica, mag.ing.aedif., REV sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina		

SADRŽAJ:

Sažetak procjemenog elaborata.....	2
Sadržaj.....	3
Registracija trgovačkog društva Desidia d.o.o.....	4
Ovlaštenje - Rješenje o imenovanju vještaka.....	5
1. Popis primijenjenih propisa i literature.....	6
2. Općenito.....	7
3. Izjava procjenitelja o nepristranosti i neovisnosti.....	7
4. Zadatak procjenitelja i svrha procjene.....	8
5. Lokacija.....	8
6. Identifikacija nekretnine.....	10
6.1. Površina nekretnine.....	11
6.2. Tehnički opis i kakvoća nekretnine.....	12
7. Procjena vrijednosti nekretnine.....	13
7.1. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.....	13
7.2. Izbor metode procjene vrijednosti s obrazloženjem.....	14
7.3. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom.....	15
7.4. Iskaz vrijednosti suvlasničkih udjela.....	18
8. Zaključak o vrijednosti nekretnine.....	19
9. Fotografije nekretnine.....	20

Prilozi:

- zk izvadak
- posjedovni list
- katastarski plan
- Potvrda glavnog projekta
- nacrti

REGISTRACIJA TRGOVAČKOG DRUŠTVA DESIDIA d.o.o.

<p>Nadležni sud Trgovački sud u Zagrebu</p> <p>MBS 080395082</p> <p>OIB 89243570715</p> <p>EUID HRSR.080395082</p> <p>Status Bez postupka</p> <p>Tvrtka DESIDIA, d.o.o. za projektiranje, nadzor i gradnje DESIDIA d.o.o.</p> <p>Sjedište/adresa Zagreb (Grad Zagreb) Rapska ulica 46B</p> <p>Temeljni kapital 20.000,00 kuna</p> <p>Pravni oblik društvo s ograničenom odgovornošću</p> <p>Predmet poslovanja * kupnja i prodaja robe * pružanje usluga u trgovini * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu * zastupanje inozemnih tvrtki * vještačenje iz područja graditeljstva * vještačenje iz područja procjene nekretnina * projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja * energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi * stručni poslovi prostornog uređenja * djelatnost upravljanja projektom gradnje * djelatnost tehničkog ispitivanja i analize * skladištenje robe * djelatnost pakiranja * istraživanje tržišta i isplivanje javnog mnijenja * savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem * promidžba (reklama i propaganda) * organiziranje radionica, seminara, tečajeva, kongresa, audicija i promocija * izdavačka djelatnost * tiskanje časopisa, periodičnih izdanja, knjiga i brošura, glazbenih rukopisa, karata, atlasa, plakata, igračih karata, dječjovodnika, albuma, poslovnih obrazaca, papirne robe za osobne potrebe i tiskanih stvari putem knjigotiska, termokopiranja, ofseta, fotografure, sitotiska i tiskarskih izrada * iznajmivanje strojeva i opreme * industrijski dizajn * grafički dizajn * dizajn interijera * pripremanje i usluživanje jela, pica i napitaka i pružanje usluga smještaja * pripremanje jela, pica i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrbu tim jelima, pićima i napicima (catering)</p>	<ul style="list-style-type: none"> * turističke usluge u nautičkom turizmu * turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude * ostale turističke usluge * turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti * poslovanje nekretninama * posredovanje u prometu nekretnina * poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina * usluge informacijskog društva * računalne i srodne djelatnosti * izrada i održavanje web stranica * web dizajn * poduke iz informatike * proizvodnja računala i periferne opreme * čišćenje svih vrsta objekata * uređenje i održavanje krajolika * poljoprivredna djelatnost * ekološka proizvodnja, prerada, distribucija, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda * integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda * proizvodnja brašna i stavljanje brašna na tržište * potvrđivanja sukladnosti sa specifikacijom proizvoda * stručni poslovi u području savjetodavne djelatnosti u poljoprivredi, ruralnom razvoju, ribarstvu te unapređenju gospodarstva u šumama i šumskim zemljištima šumoposjednika * stručni poslovi zaštite okoliša * usluge fotografiranja * usluge prevodenja * pružanje poduka iz stranih jezika * iznajmivanje motornih vozila <p>Osnivači/članovi društva Goran Korica, OIB: 83195611432. (Prikaži vezane subjekte) Zagreb, Rapska ulica 46B - jedini osnivač d.o.o.</p> <p>Osobe ovlaštene za zastupanje GORAN KORICA, OIB: 83195611432. (Prikaži vezane subjekte) Zagreb, Rapska ulica 46B - direktor - zastupa samostalno i pojedinačno</p> <p>Pravni odnosi</p> <p>Osnivački akt: Odluka o osnivanju od 27.10.1994. god. usklađena sa ZTD-om 18.12.1995. god. i sastavljena u novom obliku kao Izjava. Odlukom Skupštine od 8. siječnja 2014. izmijenjena je Izjava o osnivanju od 18. prosinca 1995. u dijelu koji se odnosi na sjedište društva, te je zamijenjena novim tekstom Izjave društva od 8. siječnja 2014. koji se dostavlja u zbirku isprava. Odlukom Skupštine društva od 18.09.2017. godine izmijenjena je u ojelosti Izjava o osnivanju društva od 08.01.2014. godine te je u novom tekstu dostavljena sudu u zbirku isprava.</p> <p>Promjene temeljnog kapitala: Odlukom osnivača od 18.12.1995. god. povećan je temeljni kapital za iznos od 10.000,00 kuna na iznos od 20.000,00 kuna.</p> <p>Ostali podaci Subjekt je bio upisan kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod reg. ul. broj 1-61348.</p> <p>Financijska izvješća Datum predaje Godina Obračunsko razdoblje Vrsta izvješćaja 30.05.2021 2020 01.01.2020 - 31.12.2020 GF-POD izvještaj</p>
--	--

OVLAŠTENJE - RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA



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

Broj: 4 Su-1464/2020
Zagreb, 25. siječnja 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Gorana Korice, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Goran Korica (OIB 83195611432), mag.ing.aedif. iz Zagreba, Rapska 46b, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Goran Korica
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

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

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

2. OPĆENITO

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

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

Očevidom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Pokretnine, prenosiva i neugrađena oprema nisu predmet procjene ovog elaborata.

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

3. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

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

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

Dostupnim podacima koristio sam se najbolje i u dobroj vjeri.

U Zagrebu, 17. studenoga 2021.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.



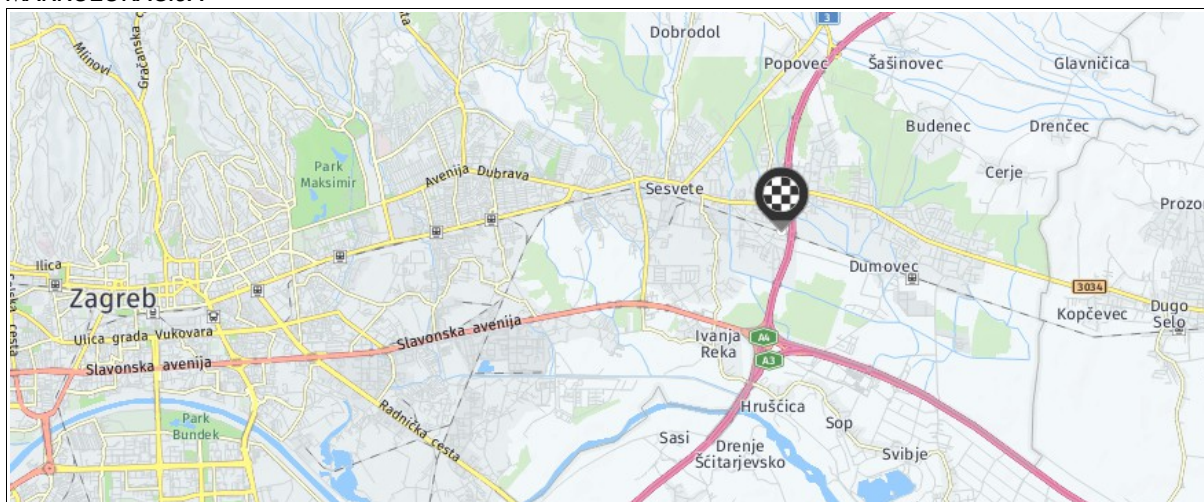
4. ZADATAK PROCJENITELJA I SVRHA PROCJENE

Naručitelj je na zahtjev Trgovačkog suda u Zagrebu, oznaka predmeta St-1775/2019, zatražio procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, 3. suvlasničkog dijela, 34/100 zk.č.br. 5995/6, upisane kao livada u Krasnjanskoj ulici površine 308 m² u zk.ul. 8335 k.o. Sesvetski Kraljevec, u naravi nedovršene stambene zgrade s tri stana i zemljištem u Sesvetama, Krasnjanska ulica bb, za potrebe stečajnog postupka. Nakon pregleda nekretnine na licu mjesta, uvida u Potvrdu glavnog projekta i Glavni projekt u arhivi Grada Zagreba te pregleda vlasničke dokumentacije, dajem procjenu tržišne vrijednosti.

5. LOKACIJA

Nekretnina, u naravi nedovršene stambene zgrade s tri stana i zemljištem, nalazi se u sastavu Grada Zagreba, gradska četvrt Sesvete, mjesni odbor Sesvetska Sela, u naselju Sesvete, na adresi Krasnjanska ulica bb (k.č.br. 5995/6 k.o. Sesvetski Kraljevec), otprilike 2 km istočno od centra Sesveta, u blizini čvora Kraljevečki Novaki na autocesti A4 (Varaždinska autocesta). Stambena zgrada izgrađena je u tri etaže: prizemlje, kat i potkrovlje. Zgrada stoji nedovršena duži niz godina, dvorište oko zgrade je neuređeno, obraslo raslinjem na način da je onemogućen pristup zgradi. Pristupna ulica nije izgrađena, zemljište je također zaraslo.

MAKROLOKACIJA



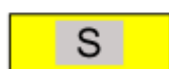
MIKROLOKACIJA



Prostorno planska dokumentacija



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA - GUP SESVETA



STAMBENA NAMJENA

1.5

Prostori postojećih regulacija - prostori
dovršenjaUređivanje i dogradnja prostora
individualne gradnje

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju GUP-a Sesveta, razvidno je da se nekretnina nalazi unutar zone stambene namjene oznake S, uz primjenu urbanih pravila i procedura 1.5.

Krasnjanska ulica je većim dijelom uređena asfaltirana ulica s betonskim rubnjacima i asfaltiranim nogostupom jednostrano te zelenim pojasom obostrano. Oborinska odvodnja slivnicima. Javna rasvjeta provedena je na betonskim stupovima. Ulica je komunalno opremljena. Teren je ravan. Predmetna čestica k.č.br. 5995/6 k.o. Sesvetski Kraljevec ima direktan pristup na česticu puta k.č.br. 5995/2 u privatnom vlasništvu, u naravi neizgrađeni nastavak Krasnjanske ulice, zarastao zbog višegodišnjeg neodržavanja.

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

6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

U izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 5995/6, k.o. Sesvetski Kraljevec, upisana je u posjedovnicu A u prvi odjeljak na zk.čest.br. 5995/6 livada, Krasnjanska ulica površine 308 m².

U vlastovnicu B upisani su suvlasnički dijelovi:

- 1. suvlasnički dio: 27/100 vlasnika Gradnja Pelaić d.o.o., Zagreb,
- 2. suvlasnički dio: 39/100 vlasnika Vukičević Predrag i
- 3. suvlasnički dio: 34/100 vlasnika Albula Dei, Zagreb uz zabilježbe stečajnog postupka.

U teretovnici C upisane su zabilježbe vidljive u priloženom zk izvatku.

U posjedovni list broj 5995/6 k.o. Sesvetski Kraljevec, upisana je na kat.čest.br. 5995/6 livada površina 308 m², a što je usklađeno sa zk česticom.

Na kopiji katastarskog plana k.o. Sesvetski Kraljevec vidljiv je oblik i položaj kat.čest.br. 5995/6 na kojoj stambena zgrada nije ucrtana.

Legalnost u prostoru

Za izgradnju predmetne poluugrađene stambene zgrade ishođena je Potvrda glavnog projekta Klasa: 361-03/2008-01/125, Urbroj: 251-13-22/403-2009-11 u Sesvetama, 04.02.2009. godine.

Obzirom da pristup zgradi nije omogućen procjena je izrađena uz pretpostavku da je zgrada izgrađena sukladno Potvrdi glavnog projekta. Vizualnim pregledom nekretnine na licu mjesta može se potvrditi da zgrada položajem, oblikom i katnosti odgovara projektiranom stanju prikazanom u Glavnom projektu.

6.1. POVRŠINA NEKRETNINE

Površina nekretnine dobivena je iz Glavnog projekta TD SAC GP-04/08 od rujna 2007. godine te je korisna vrijednost površina (KVP) obračunata prema koeficijentima iz priloga 1. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina.

Br.	Prostorija	NKP (m ²)	Koef.	KVP (m ²)
Prizemlje				
1	Pristupno stubište	1,50	0,25	0,38
2	Natkriveni ulaz 1	3,06	0,50	1,53
3	Hodnik	5,65	1,00	5,65
4	Kupaonica	5,07	1,00	5,07
5	Soba 1	10,54	1,00	10,54
6	Soba 2	11,88	1,00	11,88
7	Kuhinja	4,88	1,00	4,88
8	Dnevni boravak	22,35	1,00	22,35
9	Terasa natkrivena	7,08	0,50	3,54
		72,01		65,82
Kat				
1	Vanjsko stubište 1	6,12	0,50	3,06
2	Natkriveni ulaz 2	3,06	0,50	1,53
3	Hodnik	5,65	1,00	5,65
4	Kupaonica	5,07	1,00	5,07
5	Soba 1	10,54	1,00	10,54
6	Soba 2	11,88	1,00	11,88
7	Kuhinja	4,88	1,00	4,88
8	Dnevni boravak	22,35	1,00	22,35
9	Terasa nenatkrivena	7,08	0,25	1,77
		76,63		66,73
Potkrovlje				
1	Vanjsko stubište 2	6,12	0,25	1,53
2	Natkriveni ulaz 3	3,06	0,50	1,53
3	Hodnik	3,02	1,00	3,02
4	Kupaonica	5,14	1,00	5,14
5	Soba 1	13,92	1,00	13,92
7	Kuhinja	4,10	1,00	4,10
8	Dnevni boravak	18,09	1,00	18,09
9	Terasa nenatkrivena	16,72	0,25	4,18
		70,17		51,51
Zgrada ukupna površina:		218,81		184,06
STAMBENA POVRŠINA				
1	Stan u prizemlju	67,45		63,91
2	Stan na katu	67,45		62,14
3	Stan u potkrovlju	60,99		48,45
Površina stanova ukupno:		195,89		174,50

Obzirom da je zgrada koncipirana kao stambena zgrada s tri stana, u proračun se ulazi sa stambenom površinom, bez zajedničkih dijelova, obzirom da su poredbene nekretnine obračunate na isti način.

6.2. TEHNIČKI OPIS I KAKVOĆA NEKRETNINE

Prometne veze:	Cestovne, asfaltirane.
Tip građevine:	Poluugrađena stambena zgrada u stambenom nizu.
Godina gradnje:	2009. godine.
Etažnost:	Pr+2Pk (kao uvučeni kat).
Infrastruktura:	Uređena ulica, neuređen pristup čestici. Ulica komunalno opremljena.
Temelji:	Trakasti betonski.
Nosiva konstrukcija:	Zidana konstrukcija blok opekom ukrućeno sustavom AB serklaža, pregradni zidovi od opeke, stropna konstrukcija AB ploča, vanjsko stubište AB dvokrako.
Krovište:	Ravno iznad potkrovlja i prohodna terasa iznad dijela kata.
Pročelja:	Nedovršena, nedostaje završni sloj boje. Projektom predviđena toplinska fasada sa 6 cm EPS-a.
Obrada zidova i stropova:	Projektom predviđeno žbukanje unutarnjih zidova i obloga keramičkim pločicama u kupaonici i kuhinji. Pretpostavka je da su zidovi ožbukani.
Podovi:	Projektom predviđen parket i keramičke pločice. Pretpostavka je da su izvedene glazure bez završne obloge.
Stolarija:	Vanjska stolarija PVC ostakljena dvoslojnim IZO staklom. Zaštita od sunca roletama. Pretpostavka da sobna vrata i dovratnici nisu ugrađeni.
Instalacije:	Obzirom na stupanj završenosti pretpostavka da su djelomično provedene instalacije struje, tk, plina, vode i kanalizacije. Obzirom da zgrada nije završena, pretpostavka je da nije priključena na komunalnu infrastrukturu.
Grijanje i hlađenje:	Predviđeno etažno na plin. Pretpostavka da bojler i grijaća tijela nisu postavljeni. Nisu vidljive vanjske jedinice klime, vidljiva priprema za instalaciju klime.
Koncepcija prostora:	Zgrada koncipirana kao stambena zgrada s tri stambene jedinice sa zajedničkim vanjskim stubištem. Svijetla visina prostorija projektirana 272 cm.
Održavanje:	Zgrada prosječne kvalitete gradnje, stoji nezavršena više od 10 godina.
Najbolja namjena:	Prostor ima najpovoljniju namjenu i iskoristivost - stambenu.
Energetski razred:	Nema podataka.
Štetne emisije:	Nisu uočene.
Obilježja okolnih nekretnina:	Nekretnina se nalazi u okruženju obiteljskih kuća, sličnih stambenih zgrade i neizgrađenih građevinskih zemljišta. Predmetna nekretnina je u blizini autoceste i željezničke pruge te zelenog pojasa uz njih.
Specifičnosti nekretnine:	Zgrada je nezavršena više od 10 godina. Dvorište je neuređeno i zaraslo. Pristupna prometnica nije izgrađena.
Napomena:	Okoliš zgrade je potpuno zarastao te nije moguć pristup zgradi, a time niti pregled zgrade iznutra. Stupanj unutarnjeg uređenja pretpostavljen je obzirom na vanjsko stanje drugih zgrada u stambenim nizovima koje su dio istog projekta.

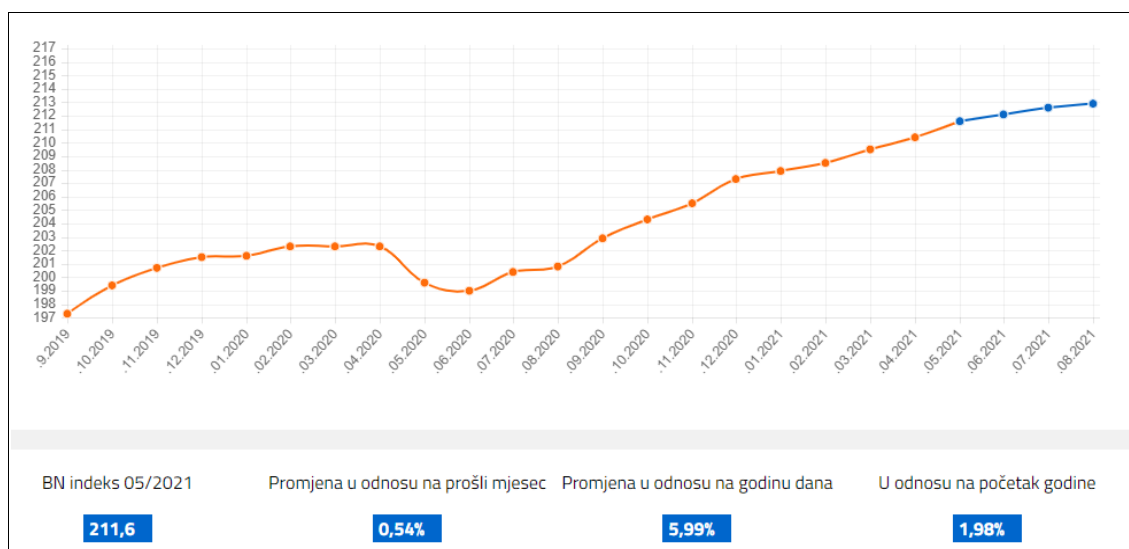
7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA



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

Prema indeksu razvijenosti, Grad Zagreb spada u 8. razvojnu skupinu čija je vrijednost indeksa razvijenosti 116,560% prosjeka RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je prosječan broj evidentiranih kupoprodaja stanova što ukazuje na aktivno tržište te vrste nekretnina. Vidljiv je utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj.



Prema portalu Burza nekretnina, BN indeks je u kontinuiranom rastu od trećeg kvartala 2020. godine. Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije. Nastavlja se trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina. BN indeks za svibanj 2021. godine iznosi 211,6, a što je promjena 0,54% u odnosu na prošli mjesec, tj. 5,99% u odnosu na godinu dana te 1,98% u odnosu na početak godine.

7.2. IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM

Nekretnina koja je predmet procjene nalazi se na izgrađenom građevinskom zemljištu koje ima obilježja zemljišta 1. kategorije. Isto tako buduće očekivano korištenje zemljišta u narednom periodu bilo bi iste namjene prema stanju prostorno planske dokumentacije i stanju sličnog zemljišta u okolini. Na čestici je izgrađena nedovršena stambena zgrada s tri stana u nedovršenom naselju, bez uređenog pristupnog puta te obzirom na takve karakteristike zemljišne čestice odabrana je poredbena metoda sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za procjenu prema poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na usporedivoj lokaciji i sa sličnim obilježjima sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine, a sve prema podacima iz službenog preglednika eNekretnina Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

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

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

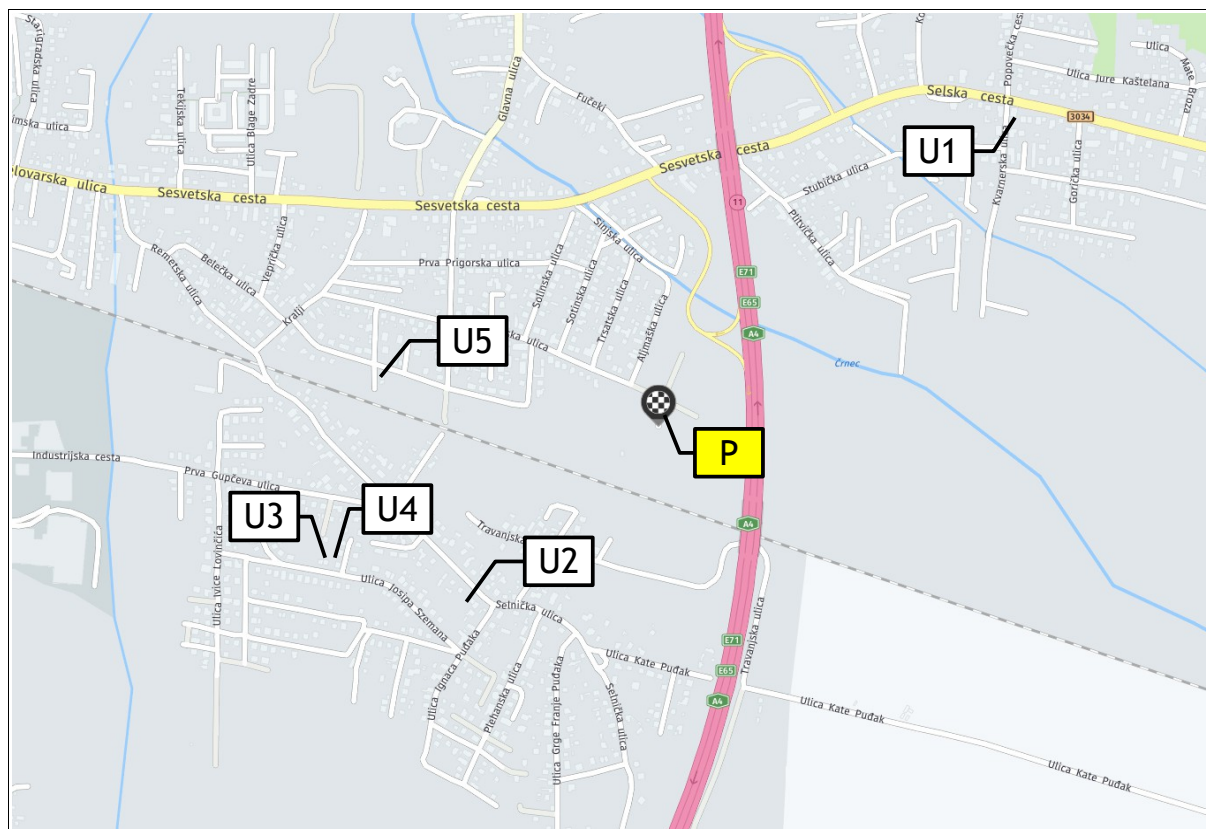
Ostale poznate prednosti - nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost nekretnine

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

7.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Lokacija poredbenih nekretnina



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

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17

https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2020/13-01-02_01_2020.htm

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA										
Rbr.	Ulica	Sobnost	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	Etaža	Približna godina izgradnje	Katnost zgrade nadzemno	Kupoprodajna cijena kn/m ² KVP	Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	Nadnevak sklapanja ugovora	Izvor kupoprodajne cijene (izvadak/eNekretnine ID PN)
1	Selska	3-sobni	63,60 m2	1	1968/1990	Pr+1+Pk	11.921	758.188,56	12.10.2021	4578453
2	Selnička	4-sobni	76,80 m2	Pk	1970/2009	Pr+1+Pk	9.741	748.139,50	08.07.2021	4520478
3	Nikole Neidhardta	3-sobni	51,18 m2	1	2010/2020	Pr+1+Pk	9.451	483.659,13	11.01.2021	4402804
4	Nikole Neidhardta	3-sobni	51,18 m2	1	2010/2020	Pr+1+Pk	9.448	483.519,42	25.01.2021	4402778
5	Krapinska	3-sobni	51,84 m2	1	2012	Pr+1+Pk	10.657	552.423,92	23.03.2021	4449188

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE					Izjednačenje u kvaliteti		
Rbr.	Adresa	ICSN na dan sklapanja kupopr. (A)	ICSN na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m ²	Koeficijent korekcije zbog razlike završenosti	Međuvrem. I interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²
1	Selska	152,55	152,55	1,000	11.921	0,70	8.345
2	Selnička	152,55	152,55	1,000	9.741	0,70	6.819
3	Nikole Neidhardta	145,43	152,55	1,049	9.914	0,70	6.940
4	Nikole Neidhardta	145,43	152,55	1,049	9.911	0,70	6.938
5	Krapinska	145,43	152,55	1,049	11.179	0,70	7.825

Ulazne vrijednosti umanjuju su procijenjenom vrijednošću od 30% radi nedovršenosti i dužeg perioda koji zgrada nije dovršena te neizgrađenog pristupnog puta - nastavka ulice.

Izračun jedinične vrijednosti stana u prizemlju

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA Odstupanja u KAKVOĆI)									
Rbr.	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m ²	Kat k _k	Orijentacija k _o	Geografski položaj k _{gs}	Utjecaj okoliša k _{uo}	Komfor stanovanja k _{sk}	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora K _p	Koeficijent preračunavanja	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²
<i>Procjenjivana nekretnina</i>		0,92	1,08	1,08	1,00	1,00	1,00		
1	8.345	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	0,96	7.988
2	6.819	1,00	1,08	1,08	1,00	1,00	1,02	0,98	6.670
3	6.940	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	0,96	6.643
4	6.938	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	0,96	6.641
5	7.825	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	0,96	7.490

$$K_p = 0,28x_{k_k} + 0,09x_{k_o} + 0,22x_{k_{gs}} + 0,27x_{k_{uo}} + 0,14x_{k_{sk}}$$

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
Rbr.	Adresa	Namjena	Kupoprodajna cijena kn/m ² KVP	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
1	Selska	ST	11.921	7.988	12,72%	901,52	812.730	zadovoljava	zadovoljava
2	Selnička	ST	9.741	6.670	5,88%	416,40	173.387	zadovoljava	zadovoljava
3	Nikole Neidhardta	ST	9.451	6.643	6,26%	443,56	196.744	zadovoljava	zadovoljava
4	Nikole Neidhardta	ST	9.448	6.641	6,29%	445,48	198.450	zadovoljava	zadovoljava
5	Krapinska	ST	10.657	7.490	5,70%	403,92	163.150	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna cijena : **7.086**

Standardno odstupanje (±): 555,78 7,84%

Pravilo dva-sigma (±): 1111,56

Na poredbene i procjenjivane nekretnine, sukladno Prilogu 6. Pravilnika, nema utjecaja buke na vrijednost nekretnine.

Na poredbene i procjenjivane nekretnine, sukladno Prilogu 7. Pravilnika, nema utjecaja zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.

Izračun jedinične vrijednosti stana na kat

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI)									
Rbr.	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m ²	Kat k _k	Orijentacija k _o	Geografski položaj k _{gs}	Utjecaj okoliša k _{uo}	Komfor stanovanja k _{ss}	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora K _p	Koeficijent preračunavanja	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²
<i>Procjenjivana nekretnina</i>									
1	8.345	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05		8.345
2	6.819	1,00	1,08	1,08	1,00	1,00	1,02	1,02	6.968
3	6.940	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	1,00	6.940
4	6.938	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	1,00	6.938
5	7.825	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	1,00	7.825

$$K_p = 0,28xk_k + 0,09xk_o + 0,22xk_{gs} + 0,27xk_{uo} + 0,14xk_{ss}$$

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
Rbr.	Adresa	Namjena	Kupoprodajna cijena kn/m ² KVP	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
1	Selska	ST	11.921	8.345	12,72%	941,81	887.000	zadovoljava	zadovoljava
2	Selnička	ST	9.741	6.968	5,88%	435,01	189.231	zadovoljava	zadovoljava
3	Nikole Neidhardta	ST	9.451	6.940	6,26%	463,38	214.723	zadovoljava	zadovoljava
4	Nikole Neidhardta	ST	9.448	6.938	6,29%	465,39	216.585	zadovoljava	zadovoljava
5	Krapinska	ST	10.657	7.825	5,70%	421,97	178.059	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna cijena: **7.403**

Standardno odstupanje (±): 580,62 7,84%

Pravilo dva-sigma (±): 1161,24

Na poredbene i procjenjivanu nekretninu, sukladno Prilogu 6. Pravilnika, nema utjecaja buke na vrijednost nekretnine.

Na poredbene i procjenjivanu nekretninu, sukladno Prilogu 7. Pravilnika, nema utjecaja zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.

Izračun jedinične vrijednosti stana u potkrovlju

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI)									
Rbr.	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m ²	Kat k _k	Orijentacija k _o	Geografski položaj k _{gs}	Utjecaj okoliša k _{uo}	Komfor stanovanja k _{ss}	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora K _p	Koeficijent preračunavanja	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²
<i>Procjenjivana nekretnina</i>									
1	8.345	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,02		8.166
2	6.819	1,00	1,08	1,08	1,00	1,00	1,02	1,00	6.819
3	6.940	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	0,98	6.791
4	6.938	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	0,98	6.789
5	7.825	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	0,98	7.658

$$K_p = 0,28xk_k + 0,09xk_o + 0,22xk_{gs} + 0,27xk_{uo} + 0,14xk_{ss}$$

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
Rbr.	Adresa	Namjena	Kupoprodajna cijena kn/m ² KVP	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
1	Selska	ST	11.921	8.166	12,72%	921,66	849.459	zadovoljava	zadovoljava
2	Selnička	ST	9.741	6.819	5,88%	425,70	181.223	zadovoljava	zadovoljava
3	Nikole Neidhardta	ST	9.451	6.791	6,26%	453,47	205.635	zadovoljava	zadovoljava
4	Nikole Neidhardta	ST	9.448	6.789	6,29%	455,43	207.418	zadovoljava	zadovoljava
5	Krapinska	ST	10.657	7.658	5,70%	412,94	170.523	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna cijena: **7.245**

Standardno odstupanje (±): 568,20 7,84%

Pravilo dva-sigma (±): 1136,40

Na poredbene i procjenjivanu nekretninu, sukladno Prilogu 6. Pravilnika, nema utjecaja buke na vrijednost nekretnine.

Na poredbene i procjenjivanu nekretninu, sukladno Prilogu 7. Pravilnika, nema utjecaja zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

	suvlasnički udio	površina (m ²)	jedinična vrijednosti (kn)	ukupna vrijednost (kn)	ukupna vrijednost zaokruženo (kn)
1	stan u prizemlju	67,45	7.086	477.951	
2	stan na katu	67,45	7.403	499.332	
3	stan u potkrovlju	60,99	7.245	441.873	
	UKUPNO:	195,89		1.419.156	1.420.000

Procijenjena vrijednost stambene zgrade iznosi 1.420.000 kn ili 189.586 EUR

Tečaj €/kn 7,49 kn

7.4. ISKAZ VRIJEDNOSTI SUVLADNIČKIH UDJELA

Predmet procjene je vlasništvo 3. suvlasničkog dijela nekretnine.

Nekretnina	Vrijednost (kn/m ²)	Vrijednost (EUR/m ²)
1. suvlasnički dio 27/100	383.400	51.188
2. suvlasnički dio 39/100	553.800	73.939
3. suvlasnički dio 34/100	482.800	64.459
ukupno: 100/100	1.420.000	189.586

8. ZAKLJUČAK O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine, 3. suvlasničkog dijela 34/100, zk.č.br. 5995/6 upisane kao livada površine 308 m², upisane u zk.ul. 8335, k.o. Sesvetski Kraljevec, u naravi nedovršene stambene zgrade s tri stana i zemljište, u Sesvetama, Krasnjanska ulica bb, procjenjuje se na:

482.800 HRK ili 64.459 EUR

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

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

U Zagrebu, 17. studenoga 2021.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.



9. FOTOGRAFIJE NA DAN PREGLEDA NEKRETNINE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 08.10.2021. 00:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Broj ZK uložka: 8335

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6761/2021

Aktivne plombe: Z-3667/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5995/6	KRASNJANSKA ULICA LIVADA, KRASNJANSKA ULICA			308 308	Pripis iz uložka 8305
		UKUPNO:			308	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 27/100 GRADNJA PELAIĆ D.O.O., OIB: 15059652175, ZAGREB, STIPANOVIĆEVA 21	
2.	Suvlasnički dio: 39/100 VUKIČEVIĆ PREDRAG, OIB: 23929647801, ZAGREB, SVETI DUH 18	
3.	Suvlasnički dio: 34/100 ALBULA DEI D.O.O., OIB: 27319825405, ZAGREB, SUPETARSKA 2	
3.1	Zaprimljeno 11.07.2019.g. pod brojem Z-8125/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSLOVNI BROJ ST.-7346 /2015 OD 02. SRPNJA 2019. , zabilježuje se stečajni postupak nad dužnikom Stečajna masa iza ALBULA DEI d.o.o. Zagreb.	na 3 (1.1)
3.2	Zaprimljeno 09.07.2020.g. pod brojem Z-7306/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BR, 40. ST-1775/2019 02.07.2018, zabilježuje se rješenje o prodaji Trgovačkog suda u Zagrebu posl.broj 40. St-1775/2019.	na 3 (1.1)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
4.1	Zaprimljeno 26.11.2010. broj Z-5545/10 Temeljem Tužbe zaprimljene kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu dana 25. listopada 2010. g. zabilježen je spor predlagatelja Huzek Ane iz Sesveta, Glavna ulica 29, Kastmuller Marije iz Sesveta, Glavna ulica 31 i Ban Ivane iz Sesveta, Glavna ulica 31 svi zastupani po odvjetnici Andreji Ilić iz Zagreba, Koledinečka 5 protiv Gradnje Pelaić d.o.o., Zagreb, Stipanovićeve 21 i Ignjatović Milana iz Zagreba, Horvaćanska 144, radi uspostave stanja prije provedbe rješenja br. Z-3914/10.	ZABILJEŽBA SPORA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
7.1	Zaprimljeno 02.03.2021.g. pod brojem Z-2762/2021 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Na temelju prijedloga za obnovu zabilježbe spora zaprimljenog kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. P-3140/18 od 25. siječnja 2021. temeljem čl. 90 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19) zabilježuje se da je pokrenut postupak obnove zabilježbe spora u predmetu tužitelja Huzek Ane iz Sesveta, Glavna ulica 29 OIB: 60113326543, Kastmuller Marije iz Sesveta, Glavna ulica 29 OIB:14440828638 i Ban Ivane iz Sesveta, Glavna ulica 29 OIB:90243253618, protiv tuženika Gradnje Pelaić d.o.o. iz Zagreba, Stipanićeva ulica 21 OIB:15059652175.	Prvenstveni red upisa Z-5545/10 U redu prvenstva Z-1313/2021
8.1	Zaprimljeno 19.02.2021.g. pod brojem Z-2180/2021 ZABILJEŽBA, SPOR, RJEŠENJE OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUIDA U ZAGREBU BR. P-16658/10 27.04.2017, RJEŠENJE OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU BR. P-16658/10 25.01.2018, zabilježuje se obnova zabilježbe spora upisanog pod posl.br. Z-5545/10 u predmetu tužitelja Huzek Ane, OIB: 60113326543, Glavna ulica 29, 10360 Sesvete, Kastmüller Marije, OIB: 14440828638, Remetinečka cesta 105, 10000 Zagreb, Ban Ivane, OIB: 90243253618, Glavna ulica 31, 10360 Sesvete, protiv Gradnje Pelaić d.o.o., Zagreb, Stipanovićeve 21 i Ignjatović Milana iz Zagreba, Horvaćanska 144, radi uspostave stanja prije provedbe rj. Z-3914/10, a u redu prvenstva zabilježenog spora pod posl.br. Z-5545/10.	u redu prvenstva zabilježenog spora pod posl.br. Z-5545/10

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (27/100)			
1.1	Zaprimljeno 20.02.2012. broj Z-1004/12 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. 32.P-3070/10 od 09. veljače 2012.g. predbilježuje se pravo zaloga na nekretnine Gradnje Pelaić d.o.o. u A radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.117.365,10 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8%-tnih poena tekućom: -na iznos od 2.086.695,00 kuna od 02.10.2009.g. do isplate -na iznos od 30.670,10 kuna od 20.01.2011.g. do isplate kao i troškova ovog postupka sa gore označenom zakonskom zateznom kamatom koje se računa od dana donošenja rješenja pa do isplate za korist: ĆURKOVIĆ ANDRIJA PEZO JOSIP	2.117.365,10 KN	
2. Na suvlasnički dio: 1 (27/100)			
2.1	Zaprimljeno 14.11.2013. broj Z-3612/13 Temeljem Prijedloga za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava zaprimljenog kod Općinskog suda u Sesvetama dana 04. prosinca 2012. pod brojem Ovr-2571/13 zabilježuje se da je kod Općinskog suda u Sesvetama pokrenut postupak za donošenje rješenja o zasnivanju prisilnog založnog prava u predmetu predlagatelja Republike Hrvatske, Ministarstva financija zastupane po Općinskom državnom odvjetništvu u Sesvetama protiv Gradnja Pelaić d.o.o. iz Zagreba, Stipanovićeve 21.		
4. Na suvlasnički dio: 1 (27/100)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 19.02.2015. broj Z-590/15 (Z-3612/13) Temeljem Rješenja Općinskog suda u Sesvetama posl.br.4 Ovr-2571/13 od 26. siječnja 2015. uknjižuje se pravo zaloga u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od kn =497.553,09 (glavnica kn =315.130,88 i kamate kn =182.422,21) sa zateznim kamatama koje na glavnici teku od 23. srpnja 2013. do isplate po stopi koja se za svako polugodište određuje uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		SA REDOM PRVENSTVA POD Z-3612/13
4.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod Z-590/15 (Z-3612/13).		
1. Na suvlasnički dio: 3 (34/100)			
1.1	Zaprimljeno 11.02.2016. broj Z-576/16 Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-788/16 od 03. veljače 2016. uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine u iznosu od kn =747.050,67 (glavnica =532.741,87 kn i kamate =214.308,80 kn) sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućima na iznos glavnice od 532.741,87 kn od 13. siječnja 2016. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, za tri postotna poena sukladno odredbi čl. 29. st. 2 Zakona o obveznim odnosima, sve za korist REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587	747.050,67 KN	
1.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine uknjižene ovosudnim rj. Z-576/16.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.10.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.10.2021. 00:11

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SESVETSKI KRALJEVEC (Mbr. 325392)
Posjedovni list: 8335

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
27/100	GRADNJA PELAIĆ D.O.O., ZAGREB, STIPANOVIĆEVA 21 (VLASNIK)	15059652175
39/100	VUKIČEVIĆ PREDRAG, ZAGREB, SVETI DUH 18 (VLASNIK)	23929647801
34/100	ALBULA DEI D.O.O., ZAGREB, SUPETARSKA 2 (VLASNIK)	27319825405

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
		5995/6	KRASNJANSKA ULICA	308	36		
			LIVADA	308			
Ukupna površina katastarskih čestica				308			

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



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 08.10.2021



**REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB**

GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
ZAŠTITU OKOLIŠA, IZGRADNJU GRADA,
GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET
ODJEL ZA GRADITELJSTVO

Treći područni odsjek za graditeljstvo
(Dubrava i Sesvete)

Klasa : 361-03/2008-01/125

Ur. br.: 251-13-22/403-2009-11

Sesvete: 04. 02. 2009. godine

Gradski ured za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odjel za graditeljstvo, Treći područni odsjek za graditeljstvo (Dubrava i Sesvete), na temelju članka 212. st. 1., članka 226. st. 1, toč.1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN.RH.br. 76/2007), rješavajući u postupku izdavanja potvrde glavnog projekta po zahtjevu investitora: GRADNJA PELAIĆ, d.o.o., Zagreb, Stipanovićeveva 21, izdaje:

POTVRDU GLAVNOG PROJEKTA

I. Potvrđuje se da je glavni projekt zajedničke oznake: Z.O.P.: SAC GP-04/08, za izgradnju poluugrađene stambene građevine oznake **SS-04**, tlocrtne veličine 10,30m x 7,17m, u etažnosti prizemlje, kat sa stambenim potkrovljem, građevinske (bruto) površine 199,5m², s tri stambene jedinice, na građevnoj čestici označenoj kao **k.č.br.: 5995/6 k.o. Sesevski Kraljevec**, u Sesvetama, Sesevetska Sela, odvojak Krasnjanske ulice, izrađeni u skladu s lokacijskom dozvolom, broj: Klasa: UP/I-350-05/2007-01/956, Ur. br.:251-13-21/411-08-16, od 25.02.2008. godine, koja je postala konačna i pravomoćna dana 31.03.2008. godine izdanoj po ovom Uredu te odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, propisa donesenih na temelju toga Zakona i drugih propisa.

II. Glavni projekt zajedničke oznake: Z.O.P.: SAC GP-04/08 čini pet mapa i to:

- **MAPA I** - GLAVNI PROJEKT – ARHITEKTONSKI PROJEKT, oznake: T.D. SAC GP-04/08, iz rujna 2007. godine, izrađen po: «S,A,C. – SUVREMENA ARHITEKTURA CVJETKO», d.o.o., Zagreb, Sarajevska 27,
- **MAPA II** - GLAVNI PROJEKT – GRAĐEVINSKI PROJEKT, oznake: T.D. 15/08, iz rujna 2007. godine, izrađen po: «GARK KONZALTING», d.o.o., Zagreb, Baburičina 8,
- **MAPA III** - GLAVNI PROJEKT – VODOVOD I ODVODNJE, oznake: T.D. 0815, iz rujna 2007. godine, izrađen po: «THALPOS», d.o.o., Zagreb, Cankarova 13,
- **MAPA IV** - GLAVNI PROJEKT – ELEKTRIČNE INSTALACIJE, oznake: T.D. 07/08, iz rujna 2007. godine, izrađen po: Ured ovlaštenog inženjera elektrotehnike: BORIS VRANEŠEVIĆ, d.i.e., Sisak, E. Kvaternika 9,
- **MAPA V** - GLAVNI PROJEKT – GRIJANJE, HLAĐENJE, VENTILACIJA, , oznake: T.D. 0815, iz rujna 2007. godine, izrađen po: «THALPOS» d.o.o. Zagreb, Cankareva 13,

i čine sastavni dio ove potvrde glavnog projekta.

Dva potvrda izdaje se nakon što je uvidom u dokumentaciju i očevidom od dana 09. godine utvrđeno da je parcela neizgrađena i da je osiguran pristup sa prometne odvojak Krasnjanske ulice označene kao k.č.br.: 5995/2 k.o. S. Kraljevec. 2

Investitor zahtjevu za izdavanje potvrde glavnog projekta prilaže:

- tri primjerka glavnog projekta s uvezanom preslikom teksta konačne lokacijske dozvole, navedene u točki II. ove potvrde,
- prijepis posjedovnog lista, PL 708, za k.č.br.: 5995/6 k.o. S. Kraljevec
- izvadak iz zemljišne knjige za z.k.č.br.: 5995/6 upisane u z.k.ul.: 708 k.o. S. Kraljevec,
- lokacijsku dozvolu izdanu po ovom Uredu, broj: KLASA: UP/I-350-05/2007-01/956, ur.br.: 251-13-21/411-08-16, od 25.02.2008. godine koja je postala konačna i pravomoćna dana 31.03.2007. godine,
- potvrda glavnog projekta za izgradnju pristupne prometnice s komunalnom infrastrukturom – odvojak Krasnjanske ulice, izdano po ovom Uredu, broj: KLASA: 361-03/2008-01/224, Ur.br.: 251-13-22/403-2009-09, od 19.01.2009. godine,
- ugovor o financiranju izgradnje pristupne prometnice, od 03.11.2008. godine,
- ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta, od 03.11.2008. godine,
- ugovor o ortakluku suvlasnika parcele radi izgradnje stambenih građevina, od 14.02.2008. godine.

V. Potvrđuje se da je građevna čestica k.č.br.: 5995/6 k.o. S. Kraljevec, uređena u skladu sa generalnim urbanističkim planom Sesveta («Službeni glasnik Grada Zagreba», br.: 14/03, 17/06), građevnoj čestici je osiguran pristup s javnoprometne površine – Krasnjanska ulica i odvojka Krasnjanske ulice – k.č.br.:5995/2 k.o. S. Kraljevec te da su osigurani priključci na komunalnu infrastrukturu i parkirališna mjesta na građevnoj čestici.

VI. Investitor: «GRADNJA PELAIĆ»,d.o.o., Zagreb, Stipanovićeve 21, može pristupiti građenju poluugrađene stambene građevine oznake SS-04, tlocrtne veličine 10,30m x 7,17m, u etažnosti prizemlje, kat sa stambenim potkrovljem, građevinske (bruto) površine 199,5m², s tri stambene jedinice, na građevnoj čestici označenoj kao k.č.br.: 5995/6 k.o. Sesvetski Kraljevec, u Sesvetama, Sesvetska Sela, odvojak Krasnjanske ulice, na temelju potvrđenog glavnog projekta, prema čl. 209. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

VII. Potvrda glavnog projekta prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od dvije godine od dana izdavanja potvrde.

Važenje potvrde glavnog projekta može se produžiti na zahtjev investitora za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama Zakona i drugi uvjeti u skladu s kojima je izdana potvrda, prema čl. 227. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

VIII. Investitor je dužan ovom Uredu, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca, pisano prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova, prema čl. 249. st.1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

Investitor je dužan u prijavi početka građenja navesti izvođača i oznaku elaborata iskločenja, prema čl. 249. st.5. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

IX. Graditi ili izvoditi pojedine radove na građevini može osoba koja ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti građenja prema posebnom propisu, prema čl. 181. st.2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

X. Izvođač je dužan graditi u skladu s potvrđenim glavnim projektom, radove izvoditi tako da se ispune bitni zahtjevi i drugi uvjeti za građevinu, ugrađivati građevne proizvode i opremu u skladu s Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, osigurati dokaze o uporabljivosti ugrađenih građevnih proizvoda te dokaze o sukladnosti određenih dijelova građevine, osigurati dokaze kvalitete ugrađenih materijala, prema čl. 182. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

moraju se izvesti prema važećim tehničkim propisima, hrvatskim normativima i kao i drugim propisima koji reguliraju izvođenje predmetnih radova, te prema pravilima Investitor je dužan osigurati stručni nadzor građenja građevine, prema čl. 178. st.3. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

Investitor je dužan ishoditi izmjenu i/ili dopunu potvrde glavnog projekta ako tijekom građenja namjerava na građevini za koju se izdaje potvrda učiniti izmjene kojima se mijenja sigurnost građevine s utvrđenim lokacijskim uvjetima ili se izmjenama tijekom građenja utječe na sigurnost objekta, prema čl. 234. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

Ako se tijekom građenja promjeni investitor, u roku od trideset dana od nastale promjene investitor dužan je zatražiti izmjenu potvrde glavnog projekta u vezi s promjenom imena odnosno tvrtke investitora, prema čl. 237. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

KIV. Građevina iz točke I. ove potvrde može se početi koristiti nakon što investitor nadležnom upravnom tijelu za tu zgradu dostavi završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine, prema čl. 256. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

Investitor je uplatio komunalni, vodni doprinos i posebnu upravnu pristojbu, što se dokazuje:

- Potvrda, Klasa: UP/I-363-02/08-08/1925, Ur.br.:251-13-31/100-08-5, od 29.12.2008. godine o uplati prve rate komunalnog doprinosa u iznosu od 5.442,06 kuna, a prema rješenju, Klasa: UP/I-363-02/08-08/1925, Ur.br.: 251-13-31-08-4, od 18.12.2008. godine, izdanim po ovom Uredu, Odjel za komunalne poslove i zelenilo, Odsjek za komunalne poslove, kojim je utvrđen iznos ukupnog komunalnog doprinosa u visini od 43.536,50 kuna.
- Potvrda, Klasa: UP/I-325-08/08-01/25953, Ur.br.: 374-25-2-08-3, od 30.12.2008. godine, kojom se potvrđuje uplata prve rate vodnog doprinosa u iznosu od 6.278,30 kuna, prema rješenju, Klasa: UP/I-325-08/08-01/25953, Ur.br.:374-25-2-08-2, od 22.12.2008.god., izdanim po Hrvatskim vodama, Vodnogospodarstveni odjel za slivno područje Grada Zagreba, VGO Grada Zagreba.

Upravne pristojbe za ovu potvrdu glavnog projekta prema Tarifnom br.: 1., Tarifnom br.: 4., te Tarifnom br.: 63. točka 2. podtočka 1. Zakona o upravnim pristojbama (NN.RH.Br. 8/1996, 77/1996, 95/1997, 131/1997, 68/1998, 66/1999, 145/1999, 116/2000, 163/2003, 17/2004, 110/2004, 141/2004, 150/2005, 153/2005, 129/2006 i 117/2007), uplaćena je u iznosu od 20,00 kuna u Državnim biljezima, nalijepljenim i poništenim na podnesku i u iznosu od 780,00 kuna uplatom u korist proračuna grada Zagreba.

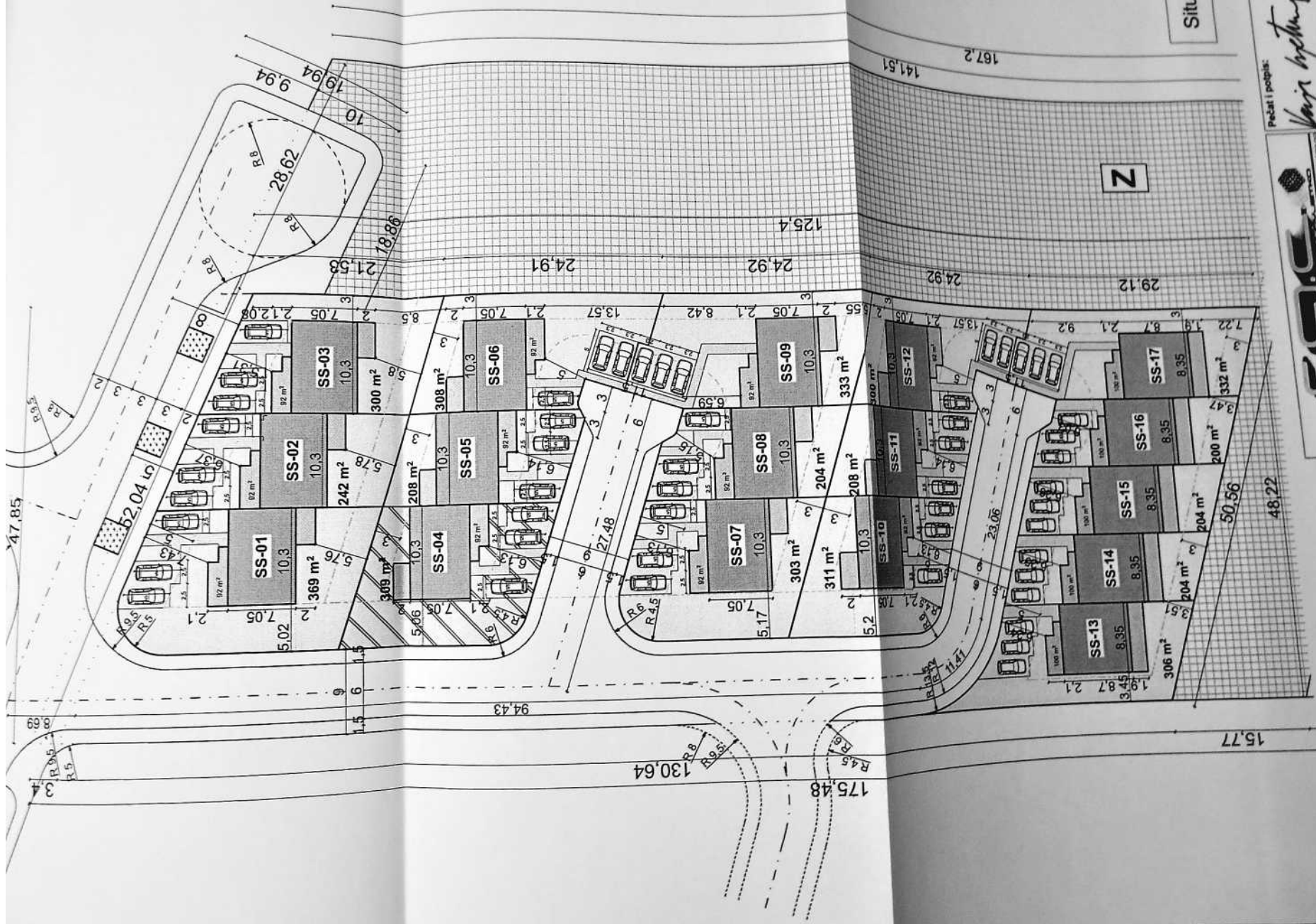
P.O. PROČELNIKA
UPRAVNI SAVJETNIK
Željko Amžić, dipl.ing.grad.

DOSTAVITI:

1. GRADNJA PELAIĆ, d.o.o.,
Zagreb, Stipanovićeve 21,
(2 x ovjeren glavni projekt)
2. Pismohrana - ovdje.
(1 x ovjeren glavni projekt)
3. Odjel za komunalne poslove i uređenje grada.
Zagreb, Trg Stjepana Radića 1.
4. Gradski Ured za poljoprivredu i šumarstvo - ovdje.
5. Građevinska inspekcija
Zagreb, Ul. Republike Austrije 20.

RAZVEDENO

07-02-2009



Situacija - Uža 1:500

Pečat i potpis:
Vanja Dujčević
 Vanja Dujčević
 inž. arh. arh.
 SARAJEVO ARHITEKTURA
 CVETKO d.o.o.
 Zemun

SAIC
 SAIC d.o.o. - inženjerski biro
 ul. BEOGRADSKA 27
 11000 Zagreb, Sarajevska 27
 t: +385 (0)1 4800 232
 f: +385 (0)1 4800 233
 e: saic@saic.hr
 www.saic.hr

Faza projekta:
 GLAVNI I IZVEDBENI PROJEKT
 Vrsta projekta:
 Stanovni PROJEKT

15,77

175,48

130,64

94,43

48,22

50,56

204 m²

204 m²

204 m²

200 m²

306 m²

311 m²

208 m²

204 m²

303 m²

333 m²

208 m²

204 m²

208 m²

242 m²

369 m²

309 m²

208 m²

242 m²

300 m²

308 m²

308 m²

242 m²

369 m²

242 m²

300 m²

48,22

50,56

204 m²

204 m²

200 m²

306 m²

311 m²

208 m²

204 m²

303 m²

333 m²

208 m²

204 m²

208 m²

242 m²

369 m²

309 m²

208 m²

242 m²

300 m²

308 m²

308 m²

242 m²

369 m²

242 m²

300 m²

29,12

24,92

24,92

141,51

167,2

125,4

24,92

24,91

21,58

18,86

19,94

19,94

9,94

28,62

10

10

10

47,85

52,04

28,62

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

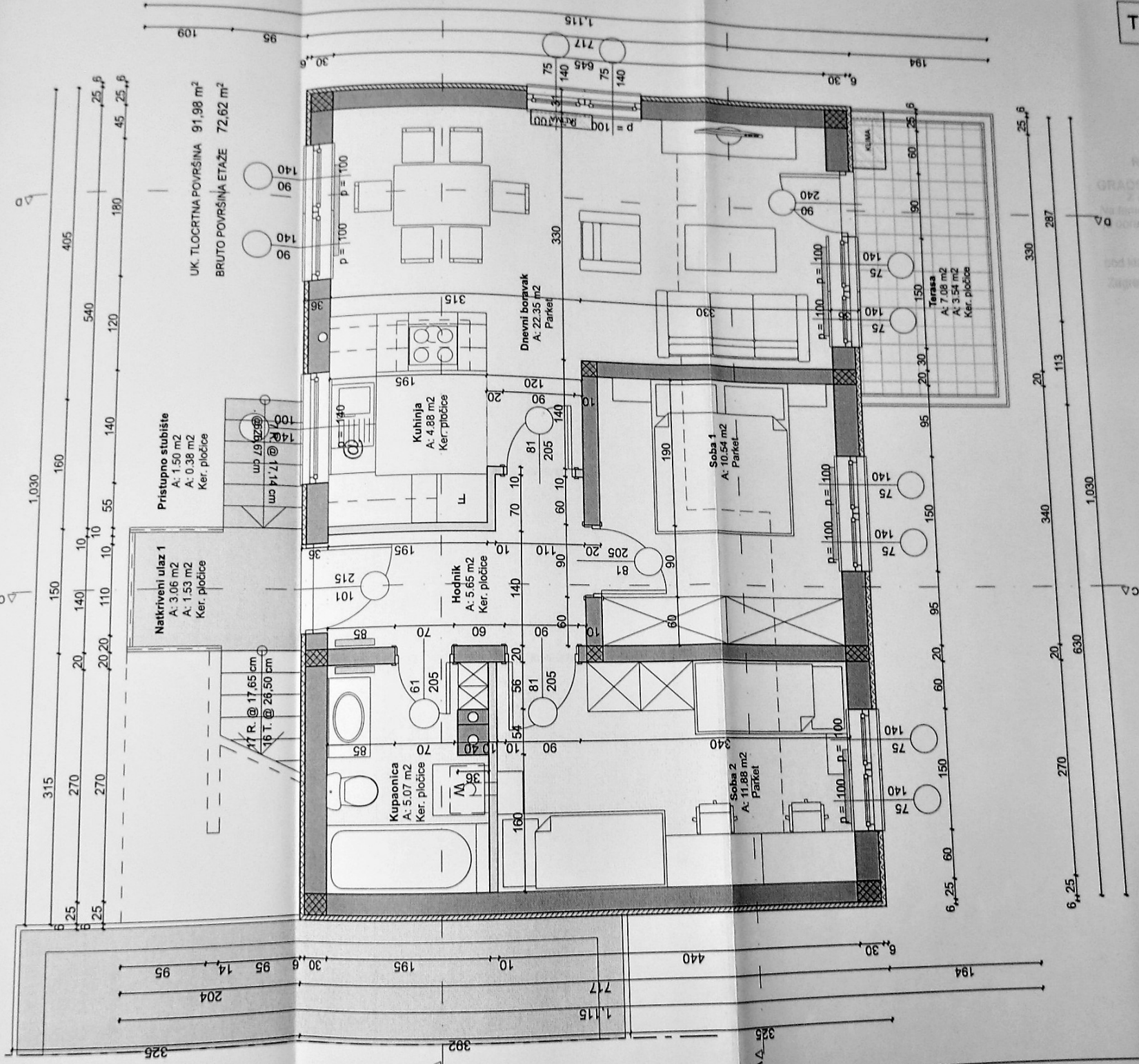
10

10

10

10

10



UK. TLOCRTNA POVRŠINA 91,98 m²
BRUTO POVRŠINA ETAŽE 72,62 m²

363-0/08-07/1997
N.M. 08.

Pečat i potpis:

Vanja Cvjetko
dpl. ing. arh.
Ovlašten arhitekt
POSREDAVA ARHITEKTURA
CVJETKO d.o.o.
Zagreb

Faza projekta:
GLAVNI I IZVEDBENI PROJEKT

Vrsta projekta:
ARHITEKTONSKI PROJEKT

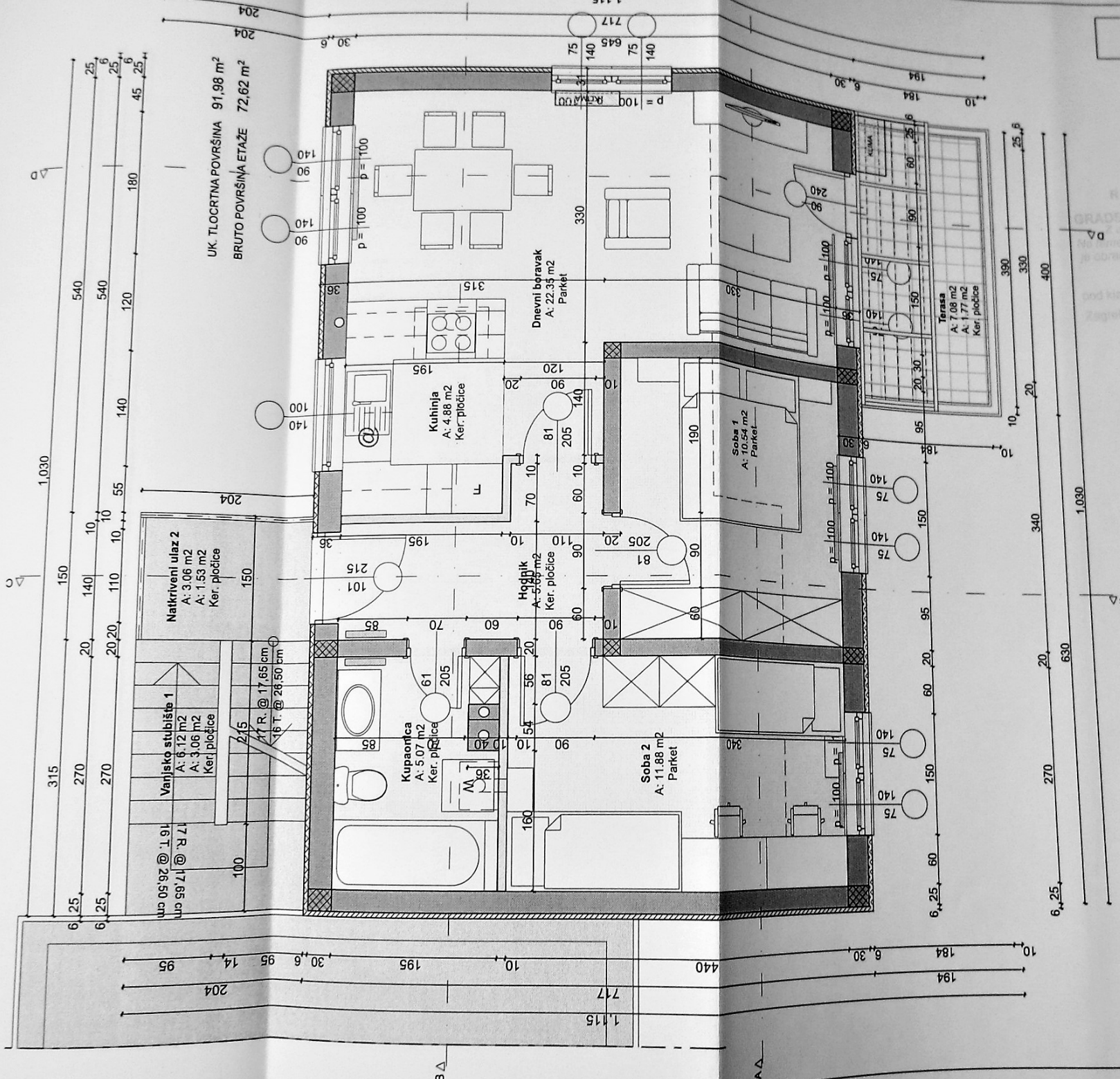
Nacrt:
Tlocrt - Prizemlje

Investitor:
GRADNJA PELAČIĆ d.o.o.
Stipanovića 21, ZAGREB

Gradovinar:
POSREDAVA ARHITEKTURA
CVJETKO d.o.o.
BIAČ d.o.o. (POSREDAVA ARHITEKTURA)
10000 Zagreb, Banjevačka 87
www.psc.hr

Glavni projektant:
Vanja Cvjetko, dipl.ing. arh.

2020/08-17/1000
 22. 58.
 Pm



Pečat i potpis:

Vanja Cvjetko

Vanja Cvjetko
 dipl. ing. arh.
 Ovlašteni arhitekt
 SUDREMA ARHITEKTURA
 CVJETKO d.o.o.
 Zagreb

Investitor:
 GRADNJA PELAIĆ d.o.o.
 Silipanovičeva 21, ZAGREB

Glavni projektant:
 Vanja Cvjetko, dipl.ing.arh.

Projektant:
 Vanja Cvjetko, dipl.ing.arh.

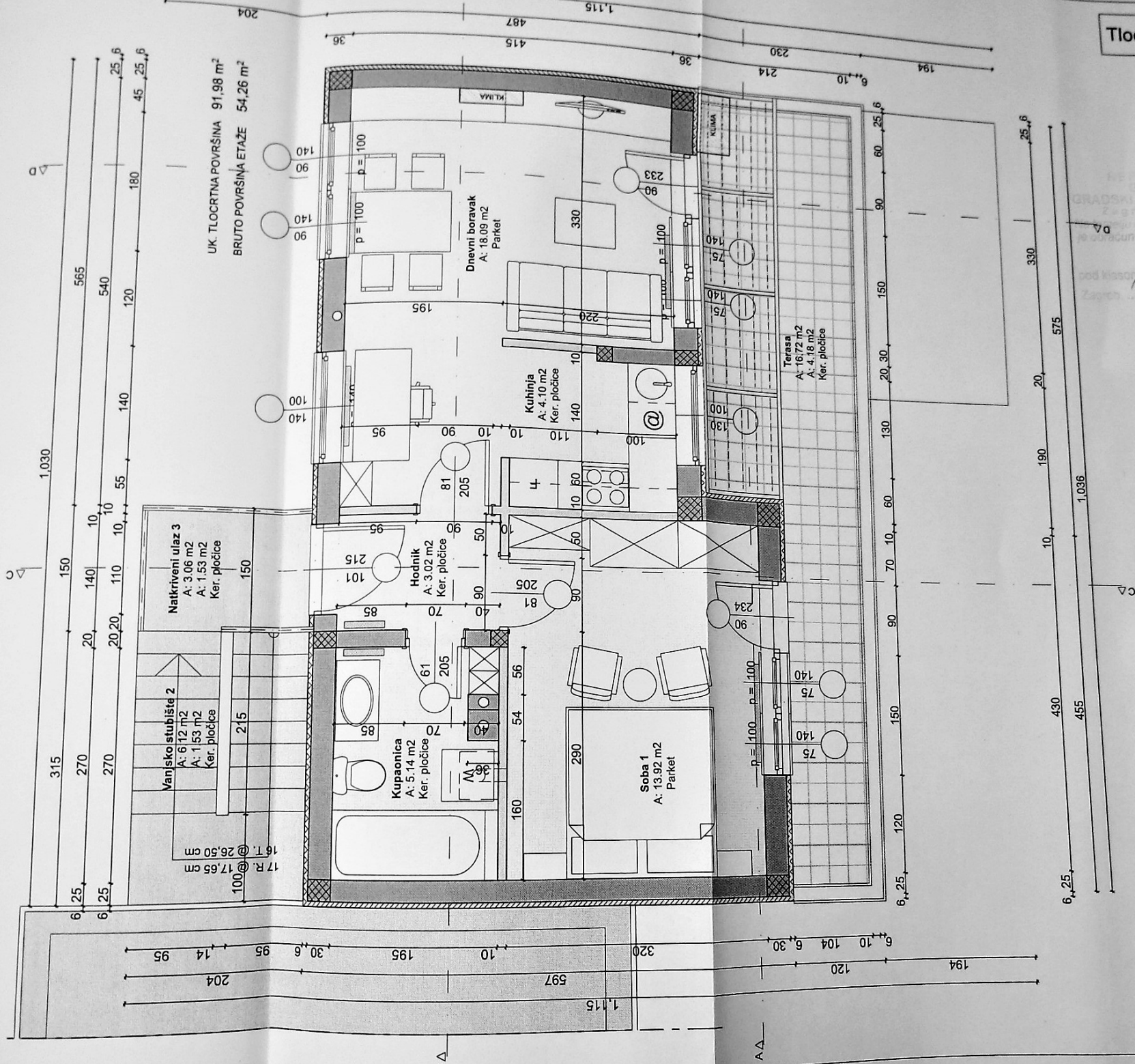
Glavni izvedbeni projekt:
 ARHITEKTONSKI PROJEKT

Vrsta projekta:
 ARHITEKTONSKI PROJEKT

Nacrtni list:
 Tlocrt - Kat

Mjerilo:
 1:50

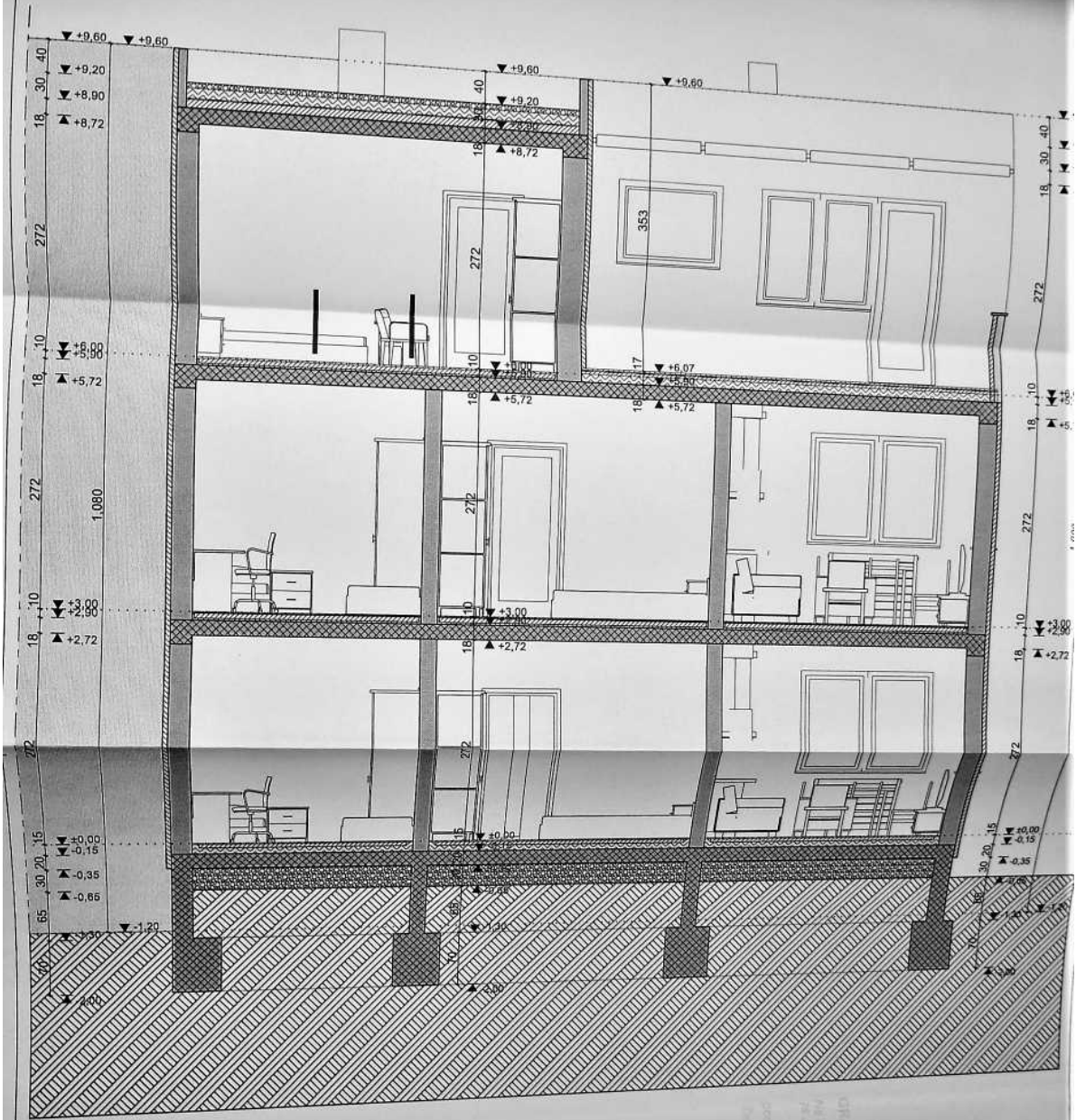
Projekat broj:
 SS - 04



UK. TLOCRTNA POVRŠINA 91,98 m²
BRUTO POVRŠINA ETAŽE 54,26 m²

	Pečat i potpis: 	Vanja Cvjetko dipl. ing. arh. Ovlašteni arhitekt SUDBINA ARHITEKTURA CVJETKO d.o.o. Zagreb
	Faza projekta: GLAVNI I IZVEDBENI PROJEKT	A 2839
Investitor: GRADNJA PELAČ d.o.o. Stipanovičeva 21, ZAGREB	Vrsta projekta: ARHITEKTONSKI PROJEKT	Načrt: Tlocrt - Potkrovlje
Glavni projektant: Vanja Cvjetko, dipl.ing.arh.	Građavina: IZGRADNJA OBITELJSKE KUĆE	
Projektant: S.P.C. d.o.o., dipl.ing.arh.		

363-02/08-0711/2009
22.12.08

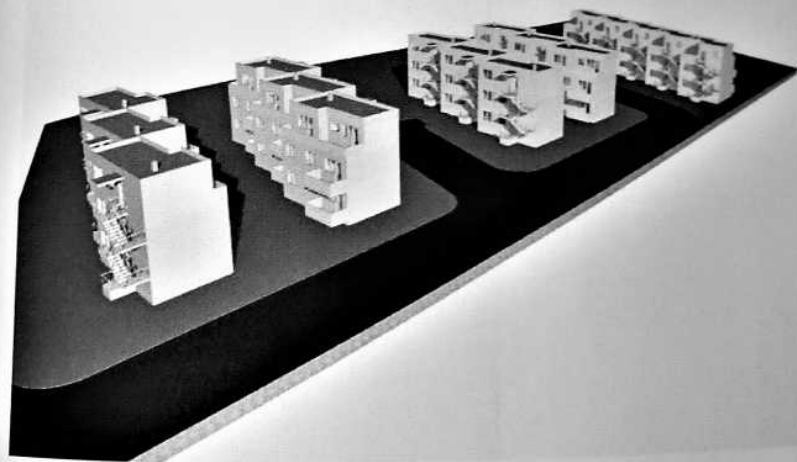
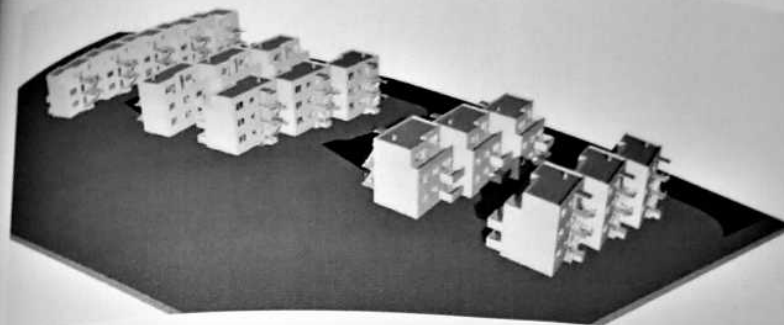


 <p>S.A.C. d.o.o. - projektiranje i inženjering 10100 Zagreb, Starošćeva 127 www.sac.hr / www.sac.d.o.o.com.hr</p>	<p>Pačet i potpis: <i>Vanja Cvjetko</i></p>	<p>Vanja Cvjetko dipl. ing. arh. Ovlašteni arhitekt SUVREMENA ARHITEKTURA CVJETKO d.o.o. Zagreb</p>	 <p>A 2839</p>
		<p>Investitor: GRADNJA PELAČIĆ d.o.o. Slipanovića 21, ZAGREB</p> <p>Gradjevina: IZGRADNJA OBITELJSKE KUĆE SS - 04</p> <p>Mjesto gradnje: k.č. 5995/6, k.o. Sesvetski Kraljevec</p>	
<p>Glavni projektant: Vanja Cvjetko, dipl.ing.arh.</p> <p>Projektant: Vanja Cvjetko, dipl.ing.arh.</p> <p>Projektant suradnik: Alenka Svečnjak, dipl.ing.arh.</p>			

Vanja Cvjetko
12.12.2012.

Presjek - A 1:50

Prostorni prikaz - 1, 2
1:1.82



A.C. SAC - projekovanje i nadzor
31000 Zagreb, Borsjevska 27
stranice: <http://www.studio-sac.com>
tel.: +385(0)11 68 889 23
faks.: +385(0)11 68 889 23
e-mail: suvremenaarhitektura.cvjetko@zg.t-com.hr

Pečat i potpis:

Vanja Cvjetko

Vanja Cvjetko
dipl. ing. arh.
Ovlašteni arhitekt
SUVREMENA ARHITEKTURA
CVJETKO d.o.o.
Zagreb



A 2839

Glavni projektant:
Vanja Cvjetko, dipl.ing.arh.
Projektant:
Vanja Cvjetko, dipl.ing.arh.
Projektant suradnik:
Anka Svečnjak, dipl.ing.arh.
Rektor:
Vanja Cvjetko, dipl.ing.arh.
Datum: rujan 2007.

Investitor:
GRADNJA PELAIĆ d.o.o.
Stipanovićeva 21, ZAGREB

Gradevina:
IZGRADNJA OBITELJSKE KUĆE
SS - 04

Mjesto gradnje:
k.č. 5995/6, k.o. Sesvetski Krajevec
Sesvetska sela, ZAGREB

Broj TD-a: SAC - GP 04/08

Faza projekta:
GLAVNI I IZVEDBENI PROJEKT

Vrsta projekta:
ARHITEKTONSKI PROJEKT

Nacrt:
Prostorni prikaz - 1, 2

Mjerilo:
MJ. 1:1.82

List: 17 - 5.1