

INVESTITOR:
ENERGO PROJEKT D.O.O.,
ULICA PETRA ZRINSKOG 11,
BJELOVAR
OIB: 50586925857

MPLAN
projektiranje . nadzor . građenje

Andrije Kačića Miošića 5B, 43000 Bjelovar
T +385(0)43 212 405 M +385(0)91 531 5592
E-MAIL info@mplan.hr , www.mplan.hr
OIB: 96153048099

GRAĐEVINA: STAN U STAMBENOJ ZGRADI S 4 STAMBENE JEDINICE

Lokacija: Vrbnička 26, Zagreb
k.č.br. 5944, k.o. Trešnjevka,
z.k.č.br. 5586/12, k.o. Grad Zagreb, z.k.ul. 21230

Vrsta projekta (razina i struka): ELABORAT O PROCJENI VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA

Broj projekta: 12-06/2019

**Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu
nekretnina:**

Hrvoje Malčić, dipl.ing.građ.



Suradnik:

Gordana Marčetić, mag.ing.aedif.

Direktor:

Hrvoje Malčić, dipl.ing.građ.

MPLAN d.o.o.
projektiranje . nadzor . građenje
Bjelovar, Andrije Kačića Miošića 5b

Mjesto i datum:

Bjelovar, srpanj 2019.

Sadržaj

1. OPĆENITO	3
1.1 VAŽEĆI PROPISI	4
1.2 PODACI O OČEVIDU I DOKUMENTACIJI	4
1.3 IZJAVA PROCJENITELJA	5
1.4 IMENOVANJE – UVJERENJE STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA I SUDSKI REGISTAR	6
2. NALAZ	14
2.1 LOKACIJA	15
2.2 PROSTORNO – PLANSKA DOKUMENTACIJA	16
2.3 VLASNIŠTVO NEKRETNINE	17
2.4 TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	17
2.5 LEGALNOST OBJEKTA	18
2.6 IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA	18
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI	19
3.1 ODABIR METODE PROCJENJIVANJA	20
4. PODACI/SAŽETAK	26
5. PRIVITAK	28
5.1 IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	29
5.2 IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA	30
5.3 RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU	31
5.4 TLOCRT	35
5.5 FOTOGRAFIJE	37

INVESTITOR:	ENERGO PROJEKT D.O.O., ULICA PETRA ZRINSKOG 11, BJELOVAR OIB: 50586925857
GRADEVINA:	STAN U STAMBENOJ ZGRADI S 4 STAMBENE JEDINICE
LOKACIJA:	Vrbnička 26, Zagreb k.č.br. 5944, k.o. Trešnjevka, z.k.č.br. 5586/12, k.o. Grad Zagreb, z.k.ul. 21230
T.D:	12-06/2019

1. OPĆENITO

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina:
Hrvoje Malčić, dipl.ing.građ.

Suradnik:
Gordana Marčetić, mag.ing.aedif.

U Bjelovaru, srpanj 2019.



1.1 VAŽEĆI PROPISI

Na temelju zahtjeva stranke, **ENERGO PROJEKT D.O.O.**, ULICA PETRA ZRINSKOG 11, BJELOVAR, izrađen je ovaj elaborat u svrhu utvrđivanja sadašnje građevinske i tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koju može postići u vrijeme procjene.

Predmetna nekretnina je **stan S4** na 2. katu građevine koji se sastoji od hodnika 1, kuhinje, dnevnog boravka i blagovaonice, wc-a, kupaonice, hodnika 2, sobe 1, sobe 2, sobe 3, balkona i 2 vanjska parkirališna mjesta u dvorištu građevine.

Predmetna procjena izrađena je u skladu sa pozitivnim zakonskim naputcima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito:

Građevinski propisi:

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/2013, 65/2017, 114/2018, 039/2019)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 039/2019)
- Prostorni plan uređenja za predmetnu lokaciju

Propisi o vrednovanju:

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/18)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Međunarodni standardi procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards)

Propisi o vlasništvu:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, zadnje izmjene – NN 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/1996, zadnje izmjene – NN 108/2017)

1.2 PODACI O OČEVIDU I DOKUMENTACIJI

Dana 24. lipnja 2019. godine izvršen je obilazak nekretnine na prethodno navedenoj adresi, uz nazočnost trenutnog vlasnika nekretnine.

U naravi se na predmetnoj lokaciji nalazi stambena zgrada s 4 stambene jedinice, i pratećim prostorima (spremišta, garaže...) Jedan od stanova je predmet ovog elaborata (stan oznake S4 na drugom katu i 2 vanjska parkirališna mjesta u dvorištu zgrade). Za dijelove koji nisu bili vizualno dostupni (instalacije, izolacija, i sl.), stvaraju se određene pretpostavke iz razgovora s vlasnicima te uvidom u priloženu dokumentaciju. Isto tako izmjerom na terenu dobivene su dovoljno precizne geometrijske veličine objekta.

Na očevidu je korištena (stavljena na raspolaganje) sljedeća dokumentacija:

- izvod iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- Rješenje o izvedenom stanju br.1516/2015, klasa: UP/I 350-05/2013-007/17146, urbroj: 251-13-21/128-2015-9, u Zagrebu 10.09.2015., sa žigom pravomoćnosti
- Elaborat etažiranja stambene zgrade br.102/2015-E izrađen od strane „ZAJAKS PROJEKT“ d.o.o., sa žigom pravomoćnosti da je grafički dio elaborata sastavni dio potvrde klasa:361-08/2015-003/214, urbroj:251-13-22-1/052-16-4 od 07.06.2016.

Objekt je u potpunosti legalan.

1.3 IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane vještaka obavljena je sukladno pozitivnim propisima RH
2. U postupku procjene sudjelovao sam kao neovisna stranka koristeći se dostupnim podacima
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene
4. Naknada vještaku ne ovisi o procijenjenom iznosu vrijednosti nekretnine
5. Podaci koji su mi stavljani na raspolaganje pretpostavljaju se kao točni i istiniti bez neovisne verifikacije
6. Procjena je izrađena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
7. Navedeni nalaz i mišljenje izradio sam potpuno samostalno, po svom najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da ga se kao takvog i prihvati
8. Rješenjem Županijskog suda u Bjelovaru broj 4-Su-113/2016 od 24. svibnja 2017. godine imenovan sam za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina:

Hrvoje Malčić, dipl.ing.građ.



1.4 IMENOVANJE – UVJERENJE STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA I SUDSKI REGISTAR

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU
BJELOVAR, J. JELAČIĆA 1
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4 Su-113/2016.
Bjelovar, 24. svibnja 2017.

Županijski sud u Bjelovaru po predsjednici suda Milenki Slivar, na temelju čl. 30. st. 1. i čl. 126. st. 3. Zakona o sudovima („NN“ 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („NN“ 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

HRVOJE MALČIĆ, rođ. 20. lipnja 1979. godine, u Bjelovaru, sa prebivalištem u Bjelovaru, Josipa Kozarca 24, OIB 28963227468, dipl. ing. građevinarstva

imenuje se
za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina
na vrijeme od 4 godine.

Obrazloženje

Hrvoje Malčić, podnio je zahtjev predsjednici Županijskog suda u Bjelovaru za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Zahtjev je osnovan.

Podnositelj zahtjeva uz zahtjev podnio je dokaz da je državljanin RH, što je vidljivo iz domovnice izdane od Matičnog ureda Bjelovar.

Nadalje, podnositelj zahtjeva dostavio je dokaz da je završio Građevinski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, te stekao visoku stručnu spremu i stručno zvanje diplomiranog inženjera građevinarstva.

Iz životopisa podnositelja zahtjeva, te priklopljenih dokaza, proizlazi da podnositelj ima više od 12 godina radnog staža na poslovima u struci.

Podnositelj zahtjeva uspješno je završio stručnu obuku što je vidljivo iz potvrde Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja od 24. travnja 2017. godine.

Za podnositelja zahtjeva je utvrđeno je da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu.

S obzirom da su ispunjeni svi uvjeti za imenovanje stalnim sudskim vještakom podnositelja zahtjeva Hrvoja Malčića, riješeno je kao u izreci.



PREDSJEDNICA SUDA

Milenka Slivar
MILENKA SLIVAR

TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU
Tt-15/1588-2

MBS: 010085325
Datum: 20.11.2015

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(Prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 2 za tvrtku M PLAN društvo s ograničenom odgovornošću za usluge i trgovinu upisuje se:

SUBJEKT UPISA

SJEDIŠTE/ADRESA:

I# Bjelovar (Grad Bjelovar)
Josipa Kozarca 24
Bjelovar (Grad Bjelovar)
A.K.Miošića 5/B

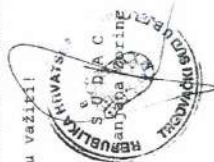
PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Odlukom osnivača o izmjeni Izjave o osnivanju d.o.o. i usvajanju potpunog teksta osnivačkog akta od 9.11.2015. godine izmijenjena je Izjava o osnivanju čl. 3. koji se odnosi na sjedište društva, te je sljedećom toga usvojen i potpuni tekst osnivačkog akta dana 9.11.2015. godine

Napomena: Podaci označeni s "#" prestali su važiti!

U Bjelovaru, 20. studenoga 2015.



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU

MBS:010085325
Tt-15/1588-2

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Bjelovaru po sudu pojedincu Sačjana Zorinc u registarskom predmetu upisa u sudski registar promjena sjedišta i izmjena odredbi osnivačkog akta po prijedlogu predlagatelja M PLAN društvo s ograničenom odgovornošću za usluge i trgovinu, Bjelovar, Josipa Kozarca 24, 20.11.2015. godine

r i j e š i o j e

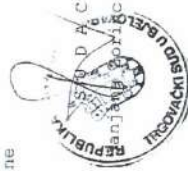
u sudski registar ovog suda upisuje se:

promjena sjedišta i promjena odredbi izjave o osnivanju subjekta upisa upisanog

pod tvrtkom/nazivom M PLAN društvo s ograničenom odgovornošću za usluge i trgovinu, sa sjedištem u Bjelovar, A.K.Miošića 5/B, u registarski uložak s MBS 010085325, OIB 96153048099, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU

U Bjelovaru, 20. studenoga 2015. godine



Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Čulo Poljak Marija
Bjelovar, Trg E. Kvaternika 2

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 - temeljem odluke o imenovanju člana uprave od 11.01.2013. godine

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću sastavljena dana 11.01.2013. godine u obliku javnobilježničkog akta.
- 2 Odlukom osnivača o izmjeni izjave o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću u potpunosti izmjenjena od 9.11.2015. godine izmjenjena je izjava o osnivanju akta od 9.11.2015. godine izmjenjena je je slijedom toga usvojen i potpuni tekst osnivačkog akta dana 9.11.2015. godine

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano God. Za razdoblje Vrsta izvješćaja
eu 26.06.15 2014 01.01.14 - 31.12.14 GFI-POD izvješćaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-13/42-4	14.01.2013	Trgovački sud u Bjelovaru
0002 Tt-15/1588-2	20.11.2015	Trgovački sud u Bjelovaru
eu /	19.03.2014	elektronički upis
eu /	26.06.2015	elektronički upis

Pristojba:

Nagrada:

JAVNI BILJEŽNIK
Čulo Poljak Marija
Bjelovar, Trg E. Kvaternika 2

Ja, javni bilježnik **Marija Čulo Poljak**, Bjelovar, Trg Eugena Kvaternika 2 temeljem čl. 5 ZSR (N.N. br. 1793/57/96/43/99/54/05) po navedu u Sudski registar Republike Hrvatske kojeg sam danšnjeg dana izvršio elektroničkim putem izdajem Izvadak iz Sudskog registra za trgovačko društvo M PLAN d.o.o. Bjelovar, A. K. Miošića 5/B. Izvadak se sastoji od 3 (tri) lista. Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. ZIP u iznosu od 10,00 kn naplaćena je i pomlaćena na primjerku koji ostaje za arhiv. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 15,00 kn + PDV 25% (3,75 kn), a prošak 0,00 kn + PDV 25% (0,00 kn).
Broj: OV-5928/15
U Bjelovaru, 26.11.2015.



Javni bilježnik
Marija Čulo Poljak





REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKA KOMORA
INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA
10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 271

Klasa: UP/I-360-01/12-01/4818
Lisina: 500-03/12-1
Zagreb: 28. rujna 2012. godine

Na temelju članka 103. stavaka 1., 1.2., Zakona o arhitektonskom i inženjerskom poslovanju i djelatnostima arhitekata i inženjera ("Narodne novine", broj 152/08) i članka 61. stavaka 1. i 3. Statuta Hrvatske komore inženjera građevinarstva ("Narodne novine", broj 52/09), Odbor za upis Hrvatske komore inženjera građevinarstva, odgovarajući na zahtjev za upis **MALČIĆ HRVATSKA 24**, u Inenik ovlaštenih inženjera građevinarstva (mag-ing-aediff), **BJELOVAR, JOSIPA KOZARCA 24**, u Inenik ovlaštenih inženjera građevinarstva (mag-ing-aediff) i Inenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, činio je:

RJEŠENJE
o upisu u Inenik ovlaštenih inženjera građevinarstva
Hrvatske komore inženjera građevinarstva

1. U Inenik ovlaštenih inženjera građevinarstva HKIG upisuje se **MALČIĆ HRVATSKA 24**, u Inenik ovlaštenih inženjera građevinarstva (mag-ing-aediff), pod radnim brojem **4818**, s datum upisa **25.09.2012.** godine.
2. Upisom u Inenik ovlaštenih inženjera građevinarstva HKIG, **MALČIĆ HRVATSKA 24**, u Inenik ovlaštenih inženjera građevinarstva (mag-ing-aediff), upisuje se na upisnom listu Inenika ovlaštenih inženjera građevinarstva HKIG, pod radnim brojem **4818**, osoba koja će obavljati poslove stručnog nadzora gradnje u okviru zadatke građevinske struke, te poslove zadatke građevinske struke u skladu s člankom 15. i 16. te s listu u web s člankom 59. i 62. Zakona o arhitektonskom i inženjerskom poslovanju i djelatnostima arhitekata i inženjera ("Narodne novine", broj 152/08), u skladu s člankom 61. stavaka 1. i 3. Statuta Hrvatske komore inženjera građevinarstva ("Narodne novine", broj 52/09), te ostale prava i dužnosti sukabno posebnim propisima.
3. Ovlašten inženjer građevinarstva podnosi se tablu 2. ovoga Rješenja dužan je obavljati poslove i zadatke, te sukabno temeljem načelima i pravilima Struke koje tečno podnosi ovlašten inženjer građevinarstva.
4. Ovlašten inženjer građevinarstva HKIG osuje "inženjersku iskaznicu" i "pečat", koji su tablo vlasništvo HKIG.
5. Ovlašten inženjer građevinarstva tablo posredstvom HKIG pedu, savjetnika od predstavnika odbora inženjera građevinarstva, podnosi zahtjev za upis u Inenik ovlaštenih inženjera građevinarstva. Prema osiguranju upisnata je u Inenik ovlaštenih inženjera građevinarstva.
6. Ovlašten inženjer građevinarstva dužan je placati HKIG članarinu i osuje stavljati koje uvjete tipa HKIG, osuje u slučaju mirovanja članstva, te pri prestanku članstva u HKIG podnirati se dostojne financijske osuje prema statutu.

7. Ovlašten inženjer građevinarstva ima pravo i dužnosti u skladu s člankom 83., 84. i 85. Statuta Hrvatske komore inženjera građevinarstva.
8. Podnosioci zahtjeva za upis u Inenik ovlaštenih inženjera građevinarstva HKIG upisuje se upisnom u zbirnu od 1.000,00 kn (osuje: tisuću kuna) u korist Inenika HKIG.

Obrazloženje

MALČIĆ HRVATSKA 24, podnosi za upis u Inenik ovlaštenih inženjera građevinarstva HKIG.

Odbor za upis HKIG pristao je na sjednici održanoj 25.09.2012. godine donijeti odluku o upisu u Inenik ovlaštenih inženjera građevinarstva HKIG, u skladu s člankom 24. i 25. Pravilnika o upisima HKIG, te je osuje da inženjer u skladu s člankom 105. Zakona o arhitektonskom i inženjerskom poslovanju i djelatnostima arhitekata i inženjera ("Narodne novine", broj 152/08), i člankom 61. stavakom 3. Statuta HKIG upisuje se u Inenik ovlaštenih inženjera građevinarstva (mag-ing-aediff), u skladu s člankom 61. stavakom 3. Statuta HKIG ("Narodne novine", broj 52/09), ispunjava uvjete za upis u Inenik ovlaštenih inženjera građevinarstva HKIG.

Ovlašten inženjer građevinarstva upisom u Inenik ovlaštenih inženjera građevinarstva HKIG upisuje pravo na obavljati poslove projektiranja (ili stručnog nadzora gradnje (projektiranja (ili stručnog nadzora gradnje) u okviru zadatke građevinske struke te poslove stručnog nadzora gradnje u okviru zadatke građevinske struke) u skladu s člankom 15. i 16. te s listu u web s člankom 59. i 62. Zakona o arhitektonskom i inženjerskom poslovanju i djelatnostima arhitekata i inženjera ("Narodne novine", broj 152/08), u skladu s člankom 61. stavakom 1. i 3. Statuta Hrvatske komore inženjera građevinarstva ("Narodne novine", broj 52/09), te ostale prava i dužnosti sukabno posebnim propisima.

Ovlašten inženjer građevinarstva može poslove projektiranja (ili stručnog nadzora gradnje) i poslove zadatke građevinske struke obavljati u skladu s člankom 15. i 16. te s listu u web s člankom 59. i 62. Zakona o arhitektonskom i inženjerskom poslovanju i djelatnostima arhitekata i inženjera ("Narodne novine", broj 152/08), u skladu s člankom 61. stavakom 1. i 3. Statuta Hrvatske komore inženjera građevinarstva ("Narodne novine", broj 52/09), te ostale prava i dužnosti sukabno posebnim propisima.

Ovlašten inženjer građevinarstva mora poslove projektiranja (ili stručnog nadzora gradnje) i poslove zadatke građevinske struke obavljati u skladu s člankom 15. i 16. te s listu u web s člankom 59. i 62. Zakona o arhitektonskom i inženjerskom poslovanju i djelatnostima arhitekata i inženjera ("Narodne novine", broj 152/08), u skladu s člankom 61. stavakom 1. i 3. Statuta Hrvatske komore inženjera građevinarstva ("Narodne novine", broj 52/09), te ostale prava i dužnosti sukabno posebnim propisima.

Ovlašten inženjer građevinarstva, osuje u slučaju mirovanja članstva, osuje posredstvom predstavnika odbora inženjera građevinarstva, podnosi zahtjev za upis u Inenik ovlaštenih inženjera građevinarstva.

Upisom u Inenik ovlaštenih inženjera građevinarstva HKIG inženjer upisuje se u Inenik ovlaštenih inženjera građevinarstva (mag-ing-aediff), u skladu s člankom 61. stavakom 3. Statuta Hrvatske komore inženjera građevinarstva ("Narodne novine", broj 52/09).

Statuta Hrvatske komore inženjera građevinarstva.

Pravo ovlaštenog inženjera građevinarstva jesu, savjetnik u radu svih tipa i radnih tipa Komore; osuje koje plaća Komora, posredstvom savjetnika, savjetnika od predstavnika odbora inženjera građevinarstva, podnosi zahtjev za upis u Inenik ovlaštenih inženjera građevinarstva. Prema osiguranju upisnata je u Inenik ovlaštenih inženjera građevinarstva. Prema osiguranju upisnata je u Inenik ovlaštenih inženjera građevinarstva.

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U BJELOVARUMBS:010085325
Tt-16/2228-2

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Bjelovaru po sucu pojedincu Sanjana Zorinc u registarskom predmetu upisa u sudski registar promjena predmeta poslovanja po prijedlogu predlagatelja M PLAN društvo s ograničenom odgovornošću za usluge i trgovinu, sa sjedištem u Bjelovar, A.K.Miošića 5/B,, 30.08.2016. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

promjena predmeta poslovanja i promjena odredbi izjave o osnivanju subjekta upisa upisanog

pod tvrtkom/nazivom M PLAN društvo s ograničenom odgovornošću za usluge i trgovinu, sa sjedištem u Bjelovar, A.K.Miošića 5/B, u registarski uložak s MBS 010085325, OIB 96153048099, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU

U Bjelovaru, 30. kolovoza 2016



S U D A C

Sanjana Zorinc

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU
Tt-16/2228-2MBS: 010085325
Datum: 30.08.2016PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)Pod brojem upisa 3 za tvrtku M PLAN društvo s ograničenom
odgovornošću za usluge i trgovinu upisuje se:SUBJEKT UPISAPREDMET POSLOVANJA:

- * - Energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- * - Usluge vještačenja i procjene nekretnina

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Odlukom osnivača o izmjeni Izjave o osnivanju d.o.o. i usvajanju potpunog teksta osnivačkog akta od 24.8.2016. godine, izmijenjena je Izjava o osnivanju u čl. 4. koji se odnosi na predmet poslovanja tako da su pored upisanih upisane nove djelatnosti, te je slijedom toga usvojen i potpuni tekst osnivačkog akta dana 24.8.2016. godine

U Bjelovaru, 30. kolovoza 2016.



INVESTITOR:	ENERGO PROJEKT D.O.O., ULICA PETRA ZRINSKOG 11, BJELOVAR OIB: 50586925857
GRAĐEVINA:	STAN U STAMBENOJ ZGRADI S 4 STAMBENE JEDINICE
LOKACIJA:	Vrbnička 26, Zagreb k.č.br. 5944, k.o. Trešnjevka, z.k.č.br. 5586/12, k.o. Grad Zagreb, z.k.ul. 21230
T.D:	12-06/2019

2. NALAZ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina:
Hrvoje Malčić, dipl.ing.građ.

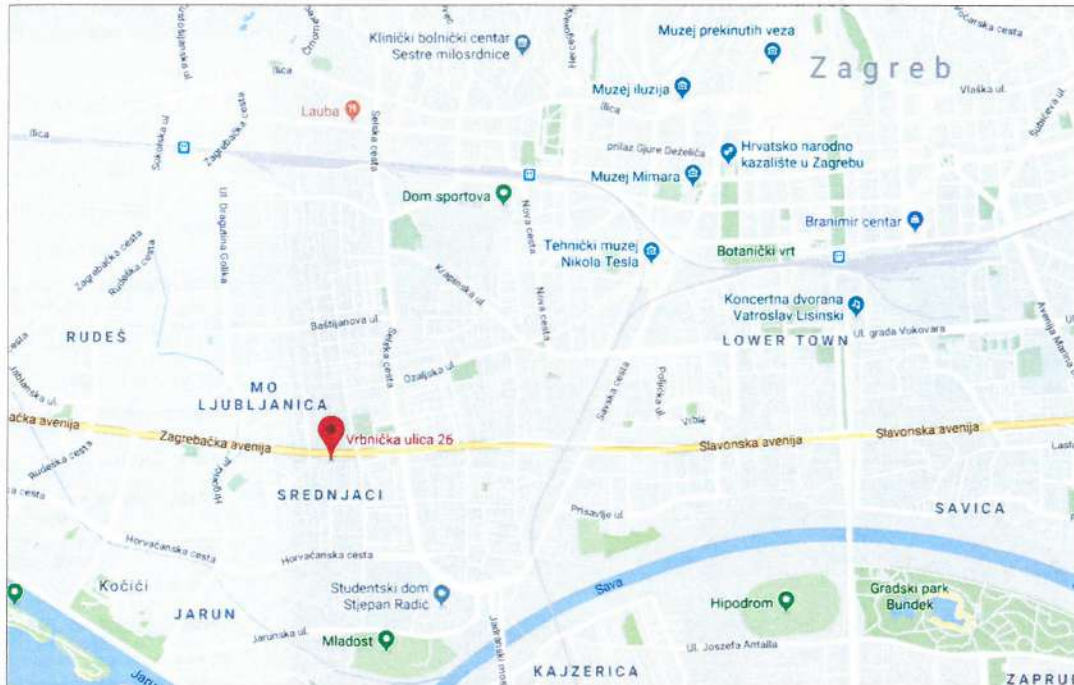
Suradnik:
Gordana Marčetić, mag.ing.aedif.

U Bjelovaru, srpanj 2019.



2.1 LOKACIJA

Predmetni objekt se nalazi u Zagrebu na adresi Vrbnička 26 na k.č.br. 5944, k.o. Trešnjevka. Udaljenost predmetne lokacije od Trga bana Jelačića je 6,8 km. Makrolokacija je vidljiva na sljedećoj slici.



U neposrednoj blizini ove lokacije nalaze se stambeni objekti slične katnosti i namjene. Pristup parceli omogućen je sa istočne strane s asfaltirane Dubašničke ulice za aute i sa zapadne strane s asfaltirane Vrbničke ulice za pješake. Mikrolokacija je vidljiva na sljedećoj slici.



2.2 PROSTORNO – PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema važećem Generalnom urbanističkom planu grada Zagreba, lokacija (k.č.br. 5944 k.o. Trešnjevka) se nalazi u zoni mješovite namjene-pretežito stambene, što se poklapa s namjenom postojeće zgrade (stambena zgrada) u kojoj se nalazi predmetni stan.



2.3 VLASNIŠTVO NEKRETNINE

Nekretnine su upisane u z.k.ul. 21230, k.o. Grad Zagreb te je prema izvratku provedeno etažno vlasništvo. Energo projekt d.o.o.-u pripada suvlasnički dio E-4 V te je nekretnina useljena od strane vlasnika.

A						
Posjedovnica						
PRVI ODJELJAK						
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5586/12	STAMBENA ZGRADA BR. 26 I DVORIŠTE VRBNIČKA ULICA			432	
		STAMBENA ZGRADA BR. 26 VRBNIČKA ULICA			142	
		DVORIŠTE VRBNIČKA ULICA			290	
		UKUPNO:			432	

DRUGI ODJELJAK		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 29.02.2016. broj Z-9859/16	
2.1	Zabilježuje se da je za upis kuće na kč.br. 5586/12 k.o. Grad Zagreb priloženo rješenje o izvedenom stanju br. ZABILJEŽBA 1516/2015 Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasa: UP/I-350-05/2013-007/146, urbroj: 251-13-21/128-2015-9 od 10. rujna 2015.godine.	

B		
Vlastovnica		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 3249/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)	
	1. stan S4 na II (drugom) katu građevine koji se sastoji od hodnika 1, kuhinje, dnevnog boravka i blagovaonice, wc-a, kupaonice, hodnika 2, sobe 1, sobe 2 i sobe 3, podne površine 93,71 m ² s balkonom podne površine 10,07 m ² kojem pripada vanjsko parkirališno mjesto oznake P6, podne površine 13,00 m ² i vanjsko parkirališno mjesto oznake P7, podne površine 13,00 m ² u dvorištu građevine, u planu posebnih dijelova građevine označeno rozom bojom	
	ENERGO PROJEKT D.O.O., OIB: 50586925857, PETRA ZRINSKOG 11, 43000 BJELOVAR	

2.4 TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

STAN se nalazi u stambenoj zgradi izgrađenoj 1998. godine. Katnost objekta je - P+2+PtK (prizemlje, 2 kata i potkrovlje).

Nosiva konstrukcija je armiranobetonska. Vanjski zidovi stana su nosivi, armiranobetonski, ožbukani. Stropna konstrukcija stana je armiranobetonska ploča s broskim podom. Podna konstrukcija stana je armiranobetonska ploča sa slojevima plivajućeg poda te parketom i keramičkim pločicama kao završnom obradom.

Vanjska stolarija na objektu je PVC. Ulazna vrata u stan su drvena. Unutarnja stolarija je drvena.

Vlasnik je nakon kupnje nekretnine ugradio kuhinju.

Cijela stambeno-poslovna zgrada je priključena na plinsku mrežu, gradski vodovod, gradsku kanalizaciju, elektro i TK mrežu. Sve instalacije su etažirane sa zasebnim brojljima za svaku jedinicu. Grijanje u objektu je izvedeno centralno preko plinskog bojlera te

radijatora kao ogrjevnih tijela. Hlađenje je omogućeno klima-uređajem čija je unutarnja jedinica u dnevnom boravku stana, a vanjska jedinica na balkonu.

2.5 LEGALNOST OBJEKTA

Objekt je potpuno legalan. Izdano je pravomoćno rješenje o izvedenom stanju (klasa: UP/I 350-05/2013-007/17146, urbroj: 251-13-21/128-2015-9, u Zagrebu 10.09.2015.)

2.6 IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Potrebni geometrijski podaci uzeti su iz planske dokumentacije.

Neto korisna površina: (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina)

stan		podna površina	koeficijent	korisna p.	
1.	hodnik 1	parket	2,23	1	2,23 m ²
2.	kuhinja	ker. pločice	6,24	1	6,24 m ²
3.	dnevni boravak + blag.	parket	24,64	1	24,64 m ²
4.	kupaonica	ker. pločice	4,81	1	4,81 m ²
5.	wc	ker. pločice	2,00	1	2,00 m ²
6.	hodnik 2	parket	7,16	1	7,16 m ²
7.	soba 1	parket	9,74	1	9,74 m ²
8.	soba 2	parket	16,47	1	16,47 m ²
9.	soba 3	parket	20,42	1	20,42 m ²
10.	balkon	ker. pločice	10,07	0,25	2,52 m ²
ukupno stan S4				96,23	m²
parkirališna mjesta		podna površina	koeficijent	korisna p.	
1.	2 parkirališna mjesta	asfalt	26	0,2	5,2 m ²
ukupno parkiralište				5,2	m²

Građevinska bruto površina (GBP) 93,71m²
Volumen 262,39 m³

INVESTITOR:	ENERGO PROJEKT D.O.O., ULICA PETRA ZRINSKOG 11, BJELOVAR OIB: 50586925857
GRAĐEVINA:	STAN U STAMBENOJ ZGRADI S 4 STAMBENE JEDINICE
LOKACIJA:	Vrbnička 26, Zagreb k.č.br. 5944, k.o. Trešnjevka, z.k.č.br. 5586/12, k.o. Grad Zagreb, z.k.ul. 21230
T.D:	12-06/2019

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina:
Hrvoje Malčić, dipl.ing.građ.



Suradnik:
Gordana Marčetić, mag.ing.aedif.

U Bjelovaru, srpanj 2019.

3.1 ODABIR METODE PROCJENJIVANJA

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

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

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

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

U ovom elaboratu za izračun vrijednosti stambene jedinice korištena je poredbena metoda jer se radi o stambenoj zgradi s 4 stambene jedinice gdje je provedeno etažiranje. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, čiji je promet ostvaren najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja, tj. ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Budući da postoji uređena baza podataka o kupoprodajnim cijenama koju propisuju Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za procjenu predmetne nekretnine omogućeno je korištenje podataka pribavljenih iz sustava e-nekretnina.

Procjena tržišne vrijednosti temelji se na općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina.

Podaci o poredbenim nekretninama uzeti su sa portala "e-Nekretnine".

Poredbena metoda – stan

Usporedni stan 1: stan se nalazi u Zagrebu u Zvonigradskoj ulici 26. Vrijednost stana je 1.448.786,23 kn, a površina je 93,52 m². Ugovor je sklopljen 12.11.2018.godine.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1015201
Datum pregleda	2.7.2019.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3932722
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	93,52
Vrijednost nekretnine (KN)	1.448.786,23
Datum ugovora	12.11.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	STARA TREŠNJEVKA ISTOK
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Usporedni stan 2: stan se nalazi u Zagrebu na adresi Drežnička ulica 28. Vrijednost stana je 1.518.700,20 kn, a površina je 90,07 m². Ugovor je sklopljen 19.11.2018.godine.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1041548
Datum pregleda	2.7.2019.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3962463
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	90,07
Vrijednost nekretnine (KN)	1.518.700,20
Datum ugovora	19.11.2018
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	STARA TREŠNJEVKA ZAPAD
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Usporedni stan 3: stan se nalazi u Zagrebu na adresi Sokolgradska ulica 27. Vrijednost stana je 1.408.312,87 kn, a površina je 93,40m².

Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1062124
Datum pregleda	2.7.2019.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3987244
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	93,40
Vrijednost nekretnine (KN)	1.408.312,87
Datum ugovora	11.02.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	STARA TREŠNJEVKA ISTOK
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

PODACI O NEKRETNINAMA

	Procjenjivano Zagreb	Usporedno 1 Zagreb	Usporedno 2 Zagreb	Usporedno 3 Zagreb
Nekretnina	Grad	Zagreb	Zagreb	Zagreb
Lokacija	Vrbnička 26	Zvonigradska ulica 26	Drežnička ulica 28	Sokolgradska ulica 27
Predmet procjene	stan	stan	stan	stan
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podatka	-			
Datum transakcije/objave	2Q2019	4Q2018	4Q2018	1Q2019
Površina (m2)	96,23	93,52	90,07	93,40
Cijena (kn)	-	1.448.786,23	1.518.700,20	1.408.312,87
Cijena po m2	-	15.491,7	16.861,3	15.078,3

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Protok vremena	2Q2019	4Q2018	4Q2018	1Q2019
DZS indeksi cijena nekretn.	119,82	119,82	119,82	119,82
Vremensko usklađenje	-	0,00%	0,00%	0,00%
Korigirana vrijednost po m2	-	15.491,73	16.861,33	15.078,30
Lokacija-kategorija (-20% do +20%)	dobra -	dobra 0%	dobra 0%	dobra 0%
Veličina (-20% do +20%)	96,23 -	93,52 0%	90,07 0%	93,40 0%
Namjena (-20% do +20%)	građ. zemljište -	građ. zemljište 0%	građ. zemljište 0%	građ. zemljište 0%

Utjecaj buke (-20% do +20%)	neznatan -	neznatan 0%	neznatan 0%	neznatan 0%
Utjecaj zagađenja zraka (-20% do +20%)	nizak 0%	nizak 0%	nizak 0%	nizak 0%
Ukupno korekcija Korigirana vrijednost po m2	- 15.810,5	0% 15.491,7	0% 16.861,3	0% 15.078,3

Na dan 02.07.2019. godine 1€ = 7,39 kn (srednji)

$15.810,5 / 7,39 = 2.139,45 \text{ €}$

Poredbena metoda – parkiralište

Za procjenu vrijednosti parkirališta korišteni su podaci stariji od 4 godine jer na području lokacije, na portalu "e-Nekretnine" nema podataka o kupoprodajnim ugovorima s ranijim datumom.

Usporedno parkiralište 1: parkirališno mjesto se nalazi u Loparskoj ulici I, 1. Vrijednost parkirališnog mjesta je 91.439,99 kn, a površina je 9,38 m². Ugovor je sklopljen 15.04.2013.godine.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	259399
Datum pregleda	2.7.2019.
Vrsta nekretnine	VPM - PARKIRNO MJESTO
ID PN (PU)	2813485
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	9,38
Vrijednost nekretnine (KN)	91.439,99
Datum ugovora	15.04.2013
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Usporedno parkiralište 2: parkirališno mjesto se nalazi u Loparskoj ulici I, 1. Vrijednost parkirališnog mjesta je 91.440,00 kn, a površina je 8,63 m². Ugovor je sklopljen 15.04.2013.godine.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	259398
Datum pregleda	2.7.2019.
Vrsta nekretnine	VPM - PARKIRNO MJESTO
ID PN (PU)	2813474
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	8,63
Vrijednost nekretnine (KN)	91.440,00
Datum ugovora	15.04.2013
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Usporedno parkiralište 3: parkirališno mjesto se nalazi u Loparskoj ulici I, 1. Vrijednost parkirališnog mjesta je 75.600,00 kn, a površina je 8,63 m². Ugovor je sklopljen 15.04.2013.godine.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	259388
Datum pregleda	2.7.2019.
Vrsta nekretnine	VPM - PARKIRNO MJESTO
ID PN (PU)	2599615
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	8,63
Vrijednost nekretnine (KN)	75.600,00
Datum ugovora	06.04.2012
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

PODACI O NEKRETNINAMA

	Procjenjivano Zagreb	Usporedno 1 Zagreb	Usporedno 2 Zagreb	Usporedno 3 Zagreb
Nekretnina	Grad	Loparska ulica I, 1	Loparska ulica I, 1	Loparska ulica I, 1
Lokacija	Vrbnička 26	Loparska ulica I, 1	Loparska ulica I, 1	Loparska ulica I, 1
Predmet procjene	parkirališno mjesto	parkirališno mjesto	parkirališno mjesto	parkirališno mjesto
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podatka	-			
Datum transakcije/objave	2Q2019	3Q2013	3Q2013	3Q2012
Površina (m2)	26,00	9,38	8,63	8,63
Cijena (kn)	-	91.439,99	91.440,00	75.600,00
Cijena po m2	-	9.748,4	10.595,6	8.760,1

Protok vremena	2Q2019	3Q2013	3Q2013	3Q2012
DZS indeksi cijena nekretn.	119,82	103,19	103,19	109,44
Vremensko usklađenje	-	16,12%	16,12%	9,48%
Korigirana vrijednost po m2	-	11.319,84	12.303,61	9.590,60

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Lokacija-kategorija (-20% do +20%)	dobra -	dobra 0%	dobra 0%	dobra 0%
--	------------	-------------	-------------	-------------

Veličina (-20% do +20%)	26,00 -	9,38 5%	8,63 5%	8,63 5%
-----------------------------------	------------	------------	------------	------------

Namjena (-20% do +20%)	građ. zemljište -	građ. zemljište 0%	građ. zemljište 0%	građ. zemljište 0%
----------------------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Utjecaj buke (-20% do +20%)	neznatan -	neznatan 0%	neznatan 0%	neznatan 0%
---------------------------------------	---------------	----------------	----------------	----------------

Utjecaj zagađenja zraka (-20% do +20%)	nizak 0%	nizak 0%	nizak 0%	nizak 0%
--	-------------	-------------	-------------	-------------

Ukupno korekcija Korigirana vrijednost po m2	- 11.624,9	5% 11.885,8	5% 12.918,8	5% 10.070,1
---	----------------------	----------------	----------------	----------------

Na dan 02.07.2019. godine 1€ = 7,39 kn (srednji)

$11.624,90 / 7,39 = 1.573,06 \text{ €}$

INVESTITOR:	ENERGO PROJEKT D.O.O., ULICA PETRA ZRINSKOG 11, BJELOVAR OIB: 50586925857
GRAĐEVINA:	STAN U STAMBENOJ ZGRADI S 4 STAMBENE JEDINICE
LOKACIJA:	Vrbnička 26, Zagreb k.č.br. 5944, k.o. Trešnjevka, z.k.č.br. 5586/12, k.o. Grad Zagreb, z.k.ul. 21230
T.D:	12-06/2019

4. PODACI/SAŽETAK

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina:
Hrvoje Malčić, dipl.ing.građ.

Suradnik:
Gordana Marčetić, mag.ing.aedif.

U Bjelovaru, srpanj 2019.



Na temelju zahtjeva stranke, ENERGO PROJEKT D.O.O., ULICA PETRA ZRINSKOG 11, BJELOVAR, izrađen je ovaj elaborat u svrhu utvrđivanja sadašnje građevinske i tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koje može postići u vrijeme procjene.

Predmetna nekretnina je **stan S4** na 2. katu građevine koji se sastoji od hodnika 1, kuhinje, dnevnog boravka i blagovaonice, wc-a, kupaonice, hodnika 2, sobe 1, sobe 2, sobe 3, balkona i 2 vanjska parkirališna mjesta u dvorištu građevine.

Predmetni objekt se nalazi u Zagrebu na adresi Vrbnička 26 na k.č.br. 5944, k.o. Trešnjevka.

Kao dan vrednovanja uzima se dan izrade nalaza: 02.07.2019. godine

Kao dan kakvoće (stanje nekretnine) uzima se dan očevida: 24.06.2019. godine

Nakon provedenog izračuna, **prema poredbenoj metodi**, utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnine - stana na lokaciji Vrbnička 26, Zagreb iznosi (prema dnevnom srednjem tečaju 1€ = 7,39kn).

	kn	EUR
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	1.522.340,00	206.000,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST PARKIRALIŠTA	302.251,00	40.900,00
SVEUKUPNO	1.824.591,00	246.900,00

U skladu s propisima HNB-a i EBA-e tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina:

Hrvoje Malčić, dipl.ing. građ.



INVESTITOR:	ENERGO PROJEKT D.O.O., ULICA PETRA ZRINSKOG 11, BJELOVAR OIB: 50586925857
GRAĐEVINA:	STAN U STAMBENOJ ZGRADI S 4 STAMBENE JEDINICE
LOKACIJA:	Vrbnička 26, Zagreb k.č.br. 5944, k.o. Trešnjevka, z.k.č.br. 5586/12, k.o. Grad Zagreb, z.k.ul. 21230
T.D:	12-06/2019

5. PRIVITAK

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina:
Hrvoje Malčić, dipl.ing.građ.

Suradnik:
Gordana Marčetić, mag.ing.aedif.

U Bjelovaru, srpanj 2019.



5.1 IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

REPUBLIKA HRVATSKA

 Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
 Stanje na dan: 19.05.2019. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 21230

 Broj zadnjeg dnevnika: Z-45465/2017
 Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)
A
**Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5586/12	STAMBENA ZGRADA BR. 26 I DVORIŠTE VRBNIČKA ULICA			432	
		STAMBENA ZGRADA BR. 26 VRBNIČKA ULICA			142	
		DVORIŠTE VRBNIČKA ULICA			290	
		UKUPNO:			432	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 29.02.2016. broj Z-9859/16	
2.1	Zabilježuje se da je za upis kuće na kč.br. 5586/12 k.o. Grad Zagreb priloženo rješenje o izvedenom stanju br. ZABILJEŽBA 1516/2015 Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasa: UP/I-350-05/2013-007/146, urbroj: 251-13-21/128-2015-9 od 10. rujna 2015.godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 3249/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)	
	1. stan S4 na II (drugom) katu građevine koji se sastoji od hodnika 1, kuhinje, dnevnog boravka i blagovaonice, wc-a, kupaonice, hodnika 2, sobe 1, sobe 2 i sobe 3, podne površine 93,71 m ² s balkonom podne površine 10,07 m ² kojem pripada vanjsko parkirališno mjesto oznake P6, podne površine 13,00 m ² i vanjsko parkirališno mjesto oznake P7, podne površine 13,00 m ² u dvorištu građevine, u planu posebnih dijelova građevine označeno rozom bojom	
	ENERGO PROJEKT D.O.O., OIB: 50586925857, PETRA ZRINSKOG 11, 43000 BJELOVAR	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.05.2019.

5.2 IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

27.06.2019.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TREŠNJEVKA, 335622
k.č. br.: 5944

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 27.06.2019

5.3 RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

Ovo rješenje je postalo
pravomoćno 06. 10. 2015.
Zagreb, 06. 10. 2015.



REPUBLIKA HRVATSKA
Grad Zagreb
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE
POSLOVE I PROMET
Odjel za prostorno uređenje
Središnji odsjek za prostorno uređenje
Zagreb, Trg Stjepana Radića 1



Klasa: UP/I 350-06/2013-007/17146
Urbroj: 251-13-21/128-2015-9
Zagreb, 10.09.2015.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje, na temelju članka 8. stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12), po zahtjevu KRUNOSLAVA POSAVCA (OIB:7324696856) iz Klostra Podravskog, Kozarevac, P. Preradovića 31, za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, donosi:

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU Br. 1516/2015

I Ozakonjuje se nezakonito REKONSTRUIRANA ZGRADA STAMBENE NAMJENE izgrađena na k.č.br. 5944 k.o. Trešnjevka, u Zagrebu, Vrbnička 26, sljedećih prostornih pokazatelja:

- namjena zgrade: stambena (četiri stambena jedinica);
- stupanj dovršenosti zgrade: potpuno završena i u uporabi je;
- smještaj na katastarskoj čestici: zgrada je poluugrađena,
- vrsta prema GBP – u: spada u kategoriju manje zahtjevnih zgrada,
- razvedenog tlocrta, maksimalne tlocrtna dimenzije: 11,96 m x 12,40 m,
- broj i vrsta etaža: 4, P+2+PtK (prizemlje, 2 kata i potkrovlje),
- oblik krova: dvostrešni krov, visina sljemena 11,07 m,
- predmet rekonstrukcije: dogradnja i nadogradnja, te povezivanje postojeće zgrade i kuće u jednu cjelinu;

a u svemu prema snimci izvedenog stanja, TD 110/15-A izrađenoj u travnju 2015. po Jasna Koružnjak dipl.ing.grad., iz društva Zajaks projekt d.o.o. iz Zagreba, Ruasnova 5 i geodetskog snimka TD 092/15 izrađenoj u travnju 2015. po Nikola Šeško dipl.ing.geod.

Iz društva Geopars d.o.o. iz Zagreba, Zagrebačka cesta 147, koji čine sastavni dio ovog rješenja.

II Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

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

IV Zgrada za koju se donosi ovo rješenje se rabi i može se priključiti na komunalnu infrastrukturu električne energije, vodoopskrbe i odvodnje, te se prema posebnom zakonu može izdati potvrda da njezin posebni dio predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu.

V KRUNOSLAVA POSAVCA (OIB:7324696856), dužan je, po konačnosti ovog rješenja, platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu s posebnim propisima.

Obrazloženje

JELA VUKAJLOVIĆ (OIB:67675685037), iz Zagreba, Žitnjak 2. Odvojak 33A, podnijela je dana 28.06.2013. zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu ZGRADU, izgrađenu na k.č.br. 3198/1 i 3196/2 k.o. Žitnjak, u Zagrebu, Žitnjak 2. Odvojak 33A. U toku postupka podnositeljica zahtjeva se suglasila da KRUNOSLAV POSAVEC (OIB:7324696856) iz Kloštra Podravskog, Kozarevac, P. Preradovića 31, pristupi u predmetni postupak u svojstvu podnositelja, a sve u svrhu ozakonjenja nezakonito REKONSTRUIRANE ZGRADE STAMBENE NAMJENE izgrađene na k.č.br. 5944 k.o. Trešnjevka, u Zagrebu, Vrbnička 26.

Zahtjev je osnovan.

Povodom podnesenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:
Predlagatelj je uz predmetni zahtjev priložio isprave i dokumentaciju propisanu odredbom čl.12. st. 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama i to:
- tri geodetska snimka broj TD 092/15 izrađene u travnju 2015. po Nikola Šeško dipl.ing.geod. iz društva Geopars d.o.o. iz Zagreba, Zagrebačka cesta 147
- tri primjerka snimke izvedbenog stanja, broj TD 110/15-A izrađene u travnju 2015. po Jasna Koružnjak dipl.ing.građ. iz društva Zajaks projekt d.o.o. iz Zagreba, Ruasnova 5
- arhivsku dokumentaciju o zgradi: uvjerenje Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, KLASA: 935-08/11-02/2783, URBROJ:251-15-02/1-11-2 od 14.10.2011.,
- dokaz u svrhu obračuna naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru: - prijepis posjedovnog lista 1839 k.o. Trešnjevka

Prema dostavljenoj dokumentaciji predmetna zgrada predstavlja u smislu čl. 2. st. 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, nezakonito izgrađenu zgradu, jer je izgrađena bez akta kojim se odobrava građenje, do okončanja aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21.lipnja 2011. godine.

Također je utvrđeno da se zgrada ne nalazi na površinama, koridorima ili područjima na kojima je odredbom čl. 6. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12), isključena mogućnost ozakonjenja.

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu Državne geodetske uprave utvrđeno je, da je predmetna zgrada evidentirane na temelju aerofotogrametrijskog snimanja RH započetog 21.06.2011. godine, te je sukladno odredbi čl. 16. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama napravljen njegov ispis koji prileže spisu predmeta.

Nadalje, utvrđeno je kako se predmetna zgrada prema GUP –u Grada Zagreba (Sl. glasnik, 16/07, 08/09 i 7/13), kao prostornom planu koji važi na dan stupanja na snagu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, odnosno na dan podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju, nalazi, prema kartografskom prikazu "Korištenje i namjena prostora" unutar mješovite pretežito stambene namjene (oznaka M1), gdje se primjenjuje urbano pravilo uređenje i urbana obnova prostora mješovite gradnje (oznaka 2.8.).

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i očevidom s lica mjesta (zapisnik od 18.06.2015.), utvrđeno je da je snimka izvedenog stanja priložena uz zahtjev, u skladu s izvedenim stanjem zgrada, te da ima pristup s prometne površine – Vrbnička ulica.

Temeljem odredbe čl. 17. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, pozivom dostavljenim javnom objavom na oglasnoj ploči ovog Ureda, na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja pozvani su vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta na kojoj se nalaze nezakonito izgrađena zgrada, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na nekretninama koje neposredno graniče sa zemljištem na kojem se nalazi nezakonito izgrađena zgrada, te Grad Zagreb kao jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada. Na ovako upućeni poziv stranke se nisu odazvale.

Temeljem odredbe čl. 25. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, po rješenju o naknadi Klasa:UP/I-363-02/2015-019/7887, Urbroj:251-13-32/104-2015-2-ŽR od 24.06.2015., predlagatelj je platio naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade. Navedeno rješenje i dokaz o plaćanju naknade prillježu u spisu.

Slijedom naprijed provedenog postupka i utvrđenja da su ispunjeni osnovni uvjeti za ozakonjenje zgrade propisani čl. 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, da su zahtjevu priloženi svi propisani dokumenti, da je snimka izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem nezakonito izgrađenih zgrada, te da je u cijelosti plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, a sve sukladno čl. 18. istog Zakona, donesena je odluka kao u toč. I izreke.

Utvrđenje iz toč. III. izreke temelji se na odredbi čl. 32. citiranog Zakona.

Utvrđenje iz toč. IV. izreke temelji se na odredbi čl. 33. citiranog Zakona.

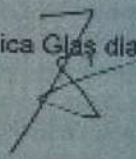
Utvrđenje iz toč. V. izreke temelji se na odredbi čl. 22. citiranog Zakona.

Uputa o pravnom lijeku:

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

Žalba se predaje u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ovom nadležnom upravnom tijelu, uz upravnu pristojbu od 50 kn po T.br. 3. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/03, 17/04, 141/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10 i 69/10).

Pristojba na ovo rješenje u iznosu od 70,00 kn državnih biljeга, prema Tbr. 1. i 2. navedenog Zakona, naplaćena je i propisno poništena na podnesku.

Obradila: Jelica Glas dia


VODITELJICA ODSJEKA

Mirjana Korać-Jelić, dipl.ing.arh.

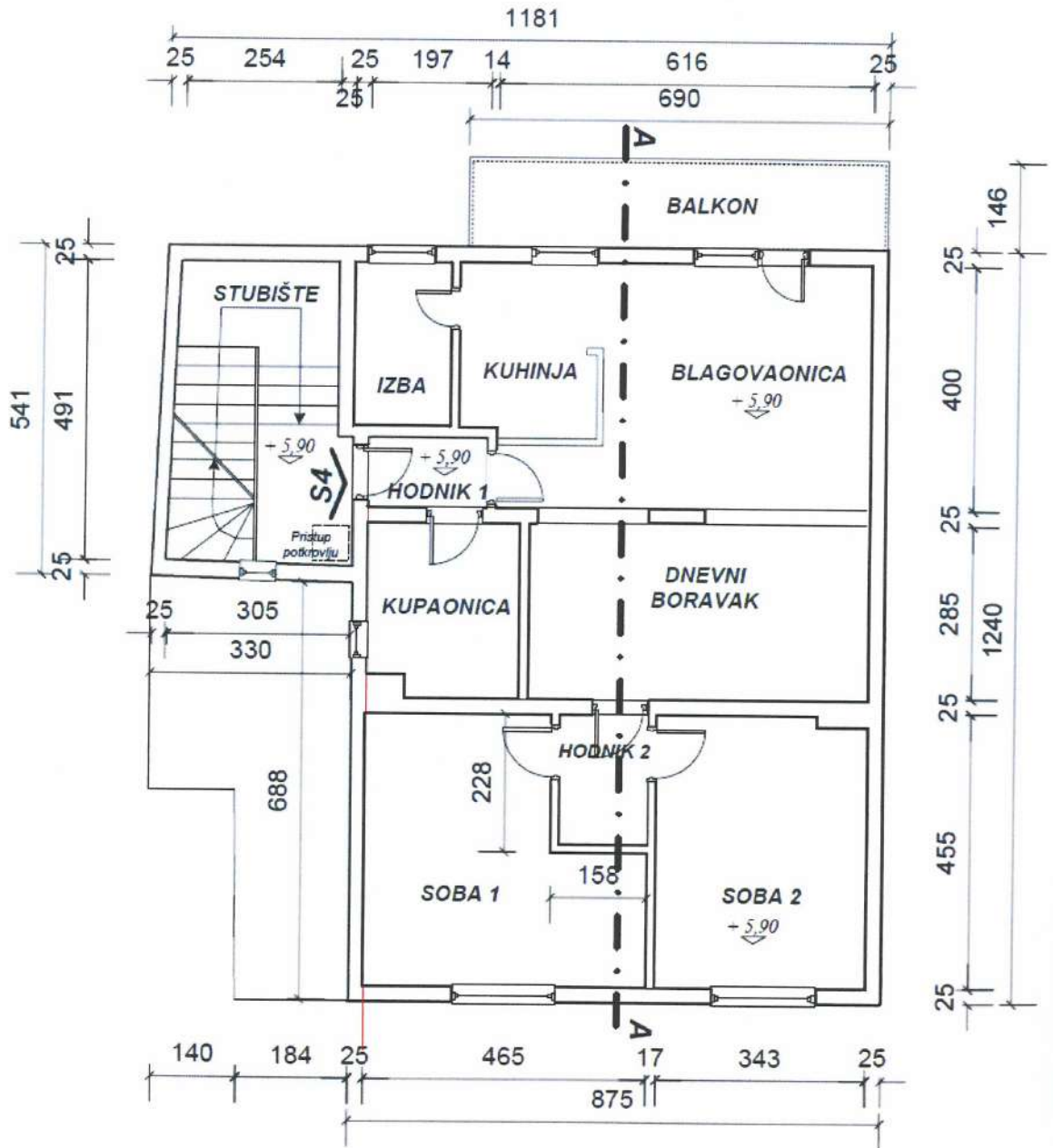
**Dostaviti:**

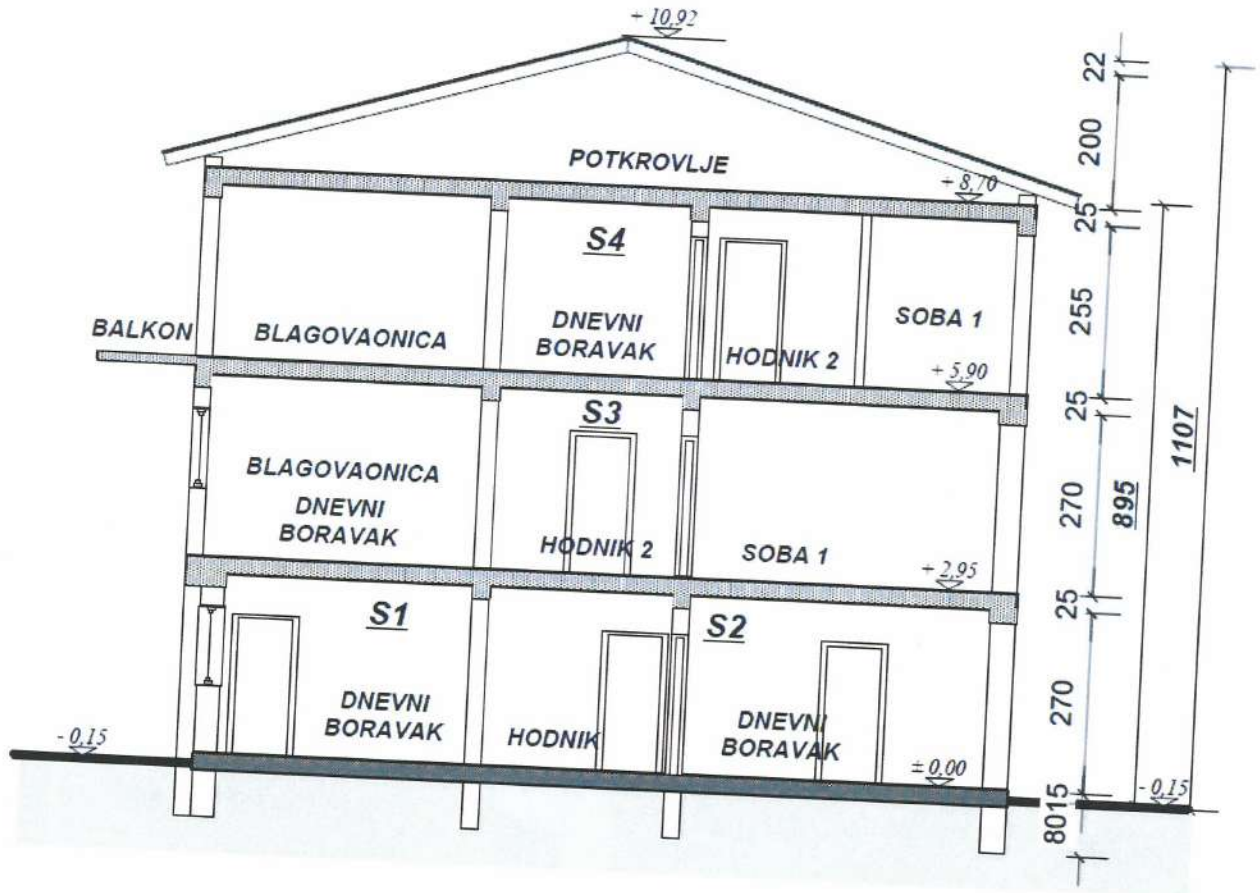
1. KRUNOSLAV POSAVEC Kloštra Podravskog, Kozarevac, P. Preradovića 31
2. Oglasna ploča (osam dana)
3. Pismohrana; ovdje

Na znanje:

1. Hrvatske vode, Zagreb, Ulica grada Vukovara 220
2. Odjel za komunalne poslove, ovdje
3. Građevinska inspekcija (po izvršnosti rješenja)

5.4 TLOCRT





5.5 FOTOGRAFIJE











Andrije Kačića Miošića 5B, 43000 Bjelovar
T +385(0)43 212 405 M +385(0)91 531 5592
E-MAIL info@mplan.hr, www.mplan.hr

Upisano u sudski registar :Trgovački sud u Bjelovaru
MBS 010085325 OIB : 96153048099
Temeljni kapital : 20.000,00 kn
Član uprave (Osnivač društva) : Hrvoje Malčić
Račun za poslovanje društva vodi se kod „Zagrebačke banke“ d.d.-podružnica Bjelovar
Broj:IBAN HR5623600001102319778

Direktor:
Hrvoje Malčić dipl.ing. građ.

MPLAN d.o.o.
projektiranje, nadzor, građenje
Bjelovar, Andrije Kačića Miošića 5B