

Naručitelj: GENERO USLUGE d.o.o. u stečaju
Zagreb, Slavonskog 5
OIB: 20488433963

Predmet: SAMOSTOJEĆA ZGRADA
Donje Psarjevo, Donje Psarjevo 108

Identifikacija: k.o. Psarjevo
zk.ul.br. 3836
zk.č.br. 660/1

Površina zgrade: KVP = 67,47 m²

Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U VII/2021.G.



Tržišna vrijednost: 137.000,00 kn = 18.300,21 EUR



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 19.07.2021. g.



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

Broj: 4 Su-913/18
Zagreb, 13. srpnja 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Hrvoje Balijske, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

Identifikacija k.o. **Psarjevo**
 nekretnine: zk.ul.br. **3836**
 zk.č.br. **660/1**

nekretnina: **SAMOSTOJEĆA ZGRADA**
 na lokaciji: **Donje Psarjevo, Donje Psarjevo 108**

Dan vrednovanja: 19.07.2021.
 Dan kakvoće: 01.07.2021.
 Datum očevida: 01.07.2021.
 Očevid nekretnine: izvršen u nazočnosti predstavnika vlasnika nekretnine

1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Opći uvjeti

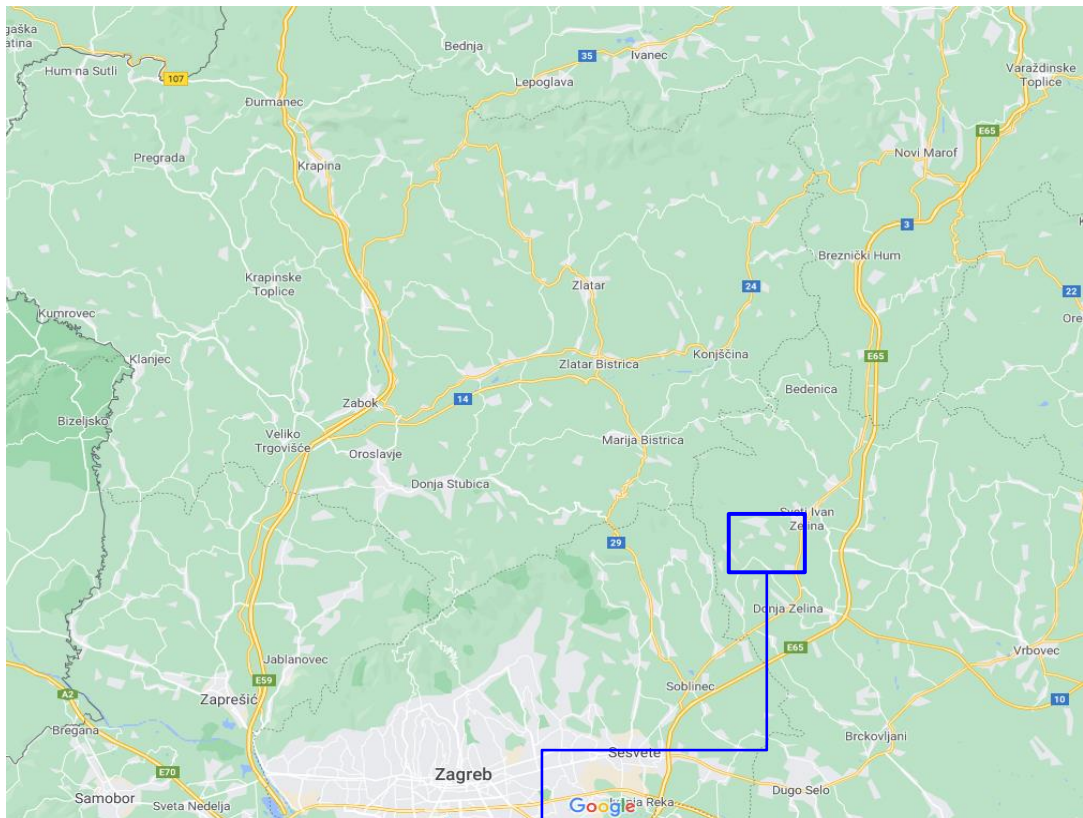
- Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.
- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

1.4. Izjava o nepristranosti

- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.

1.5. Ostalo

- Vještak predložen snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, t.d.br. 146/15, izrađeno po T i T Biro građenje, projektiranje, nadzor d.o.o. Sesvete, Selčinska 18/I, od listopada 2015. g.



ZEMLJOPISNA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u pribavljenu i predočenu dokumentaciju.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu z.k. uložka iskazano je:

k.o.	Psarjevo		
zk.ul.br.	3836		
zk.č.br.	660/1		
	vinograd		504 m2
Vlasnik:	GENERO USUGE D.O.O.		Vlasnički dio: 1/1
	Zagreb, Slavenskog 5		
	OIB: 20488433963		

b. Katastarsko stanje

U pribavljenom posjedovnom listu iskazano je:

k.o.	Psarjevo		
pl.br.	2849		
k.č.br.	660/1		
	vinograd		504 m2

c. Identifikacija čestica i usvojena površina zemljišta

Glede uvida u pribavljene z-k i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površini zemljišta u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu usklađeni, odnosno:

Z-k. operat:			Katastarski operat:		
k.o. Psarjevo			k.o. Psarjevo		
	P (m2)			P (m2)	
zk.č.br. 660/1	504	odgovara	k.č.br. 660/1	504	

Dakle, ukupna površina zemljišta iznosi:

P = 504 m2



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SVETI IVAN ZELINA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PSARJEVO, 335916
k.č. br.: 660/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:2880

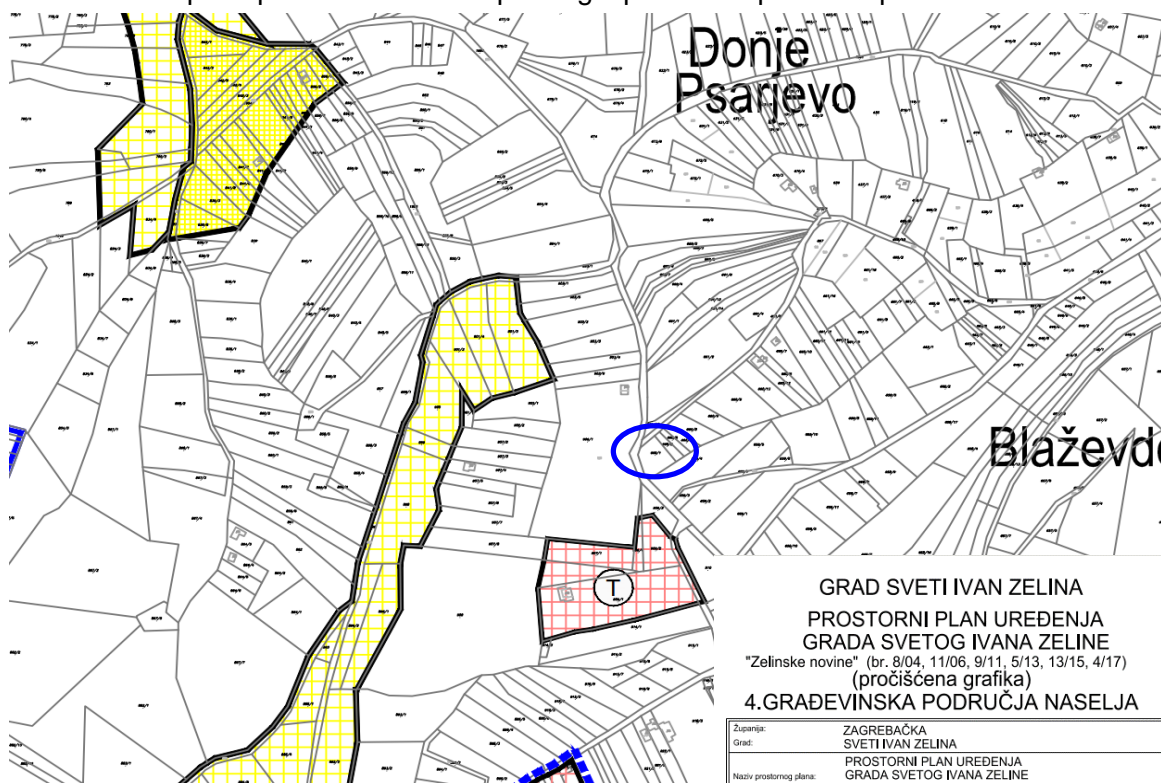


PRIKAZ DIGITALNOG KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>)

2.2. Prostorno-planski uvjeti

Važeći prostorno-planski uvjeti na dan vrednovanja i dan kakvoće:

Prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u važeći PPU Grada Svetog Ivana Zeline, na stranici <https://www.zelina.hr/portal/gospodarstvo/prostorni-plan.html>



IZVOD IZ PPUG Sv. IVANA ZELINE 4.10. Građevinska područja



- predmetna čestica zemljišta

LEGENDA

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

izgrađeno / neizgrađeno



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



GOSPODARSKA NAMJENA-UGOSTITELJSKO TURISTIČKA



ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA



GROBLJE

GRAD SVETI IVAN ZELINA PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA SVETOG IVANA ZELINE "Zelinske novine" (br. 8/04, 11/06, 9/11, 5/13, 13/15, 4/17) (pročišćena grafika) 4.GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Županja:	ZAGREBAČKA
Grad:	SVETI IVAN ZELINA
Naziv prostornog plana:	PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA SVETOG IVANA ZELINE
Naziv kartografskog prikaza:	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA DONJA DRENOVA, GORNJA DRENOVA, SUTJAK, NESPEŠ, GORNJE PSARJEVO, DONJE PSARJEVO, BLAŽEVCI, ŠKOPOL, ŽUPANIJSKI BUKOVIC, ŽELINSKI, KRAJINSKI I BLAGOVIC
Broj kartografskog prikaza:	4.10.
Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 5000
	Odluka Gradskog vijeća o donošenju plana: "Zelinske novine" broj 61/17.
Pravna osoba koja je izradila plan:	ARHEO d.o.o. Tomislavova 11, Zagreb
Potpis pravne osobe koja je izradila plan:	
M.P.	Dirktor: Mario Puzić, dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi plana: Mario Puzić, dipl.ing.arh. - odobreni arhitekt urbanist Anon Varga, dipl.ing.arh.-odobreni arhitekt Branimir Fajsić, dipl.ing.arh.-odobreni arhitekt Antoni Baković, dipl.ing.grad - odobreni ing. građevinarstva Petar Hladović, dipl.ing.prom. Jana Novaković, dipl.ing.arh.-odobreni arhitekt urbanist	Jelena Luketa Križ, dipl.ing.arh. Jasja Horvat, dipl.ing.prom.-odobreni inženjer Vera Varga, dipl. biološk Vera Puzić, dipl. sociološk Dane Batančić, dipl. inž. Ivan Sović, ing.arh.
Odgovorni voditelj izrade plana:	Mario Puzić, dipl.ing.arh. - odobreni arhitekt urbanist
Potpis gradskog vijeća:	Prešednik gradskog vijeća:
M.P.	Dobroslav Ponić, dipl.ing.kma
Istovjetnost prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Potpis nadležnog tijela:
	M.P.



**REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA**

Upravni odjel za prostorno uređenje,
gradnju i zaštitu okoliša

Ispostava Sveti Ivan Zelina

Klasa: 350-02/10-02/1088

Ur.broj: 238/1-18-07-10-2

Sv. Ivan Zelina, 11. listopada 2010.

Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Zagrebačke županije, Ispostava Sveti Ivan Zelina, povodom zahtjeva Grgić Ilije, iz Sesveta, Kašinska 7A, temeljem članka 159. Zakona općem upravnom postupku ("Narodne novine", broj: 47/09), izdaje se sljedeća

POTVRDA

Kojom se potvrđuje da se prema Prostornom planu uređenja Grada Sveti Ivan Zelina ("Zelinske novine" broj: 08/04 i 11/06), parcela k.č. br. 660/1 ko. Psarjevo, nalazi cijela IZVAN građevinskog područja, u naselju, Suhodol Zelinski, prema kartografskom prikazu – "Građevinska područja naselja, "D. Drenova, G. Drenova, Bunjak, Nespeš i Suhodol Zelinski" - karta broj, 4.10. u mjerilu 1:5000, koja je sastavni dio ove POTVRDE.

Predmetna parcela se ne nalazi na zaštićenom dijelu prirode niti u području upisanom u registar kulturnih dobara Republike Hrvatske.

Geomehanička svojstva terena: VIII stupanj seizmičnosti.

Ova potvrda važi do izmjena i dopuna ili stavljanja izvan snage sada važećeg prostornog dokumenta.

Ova potvrda izdaje se po zahtjevu stranke.

Upravna pristojba u iznosu od 40,00 kn naplaćena prema Tbr. 1 i 4 Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/2000, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07 i 25/08).

Izradio: Dubravko Baretić, arh. teh.

VODITELJ ODSJEKA

Dragutin Stopić, dipl. ing. grad.

Prilog: - izvod iz PPU- a, Grada Sv. I. Zelina,
- kartografski prikaz, u MJ: 1:5000.

Dostaviti

- ① Grgić Ilija,
Sesvete, Kašinska 7A
2. Dokumentacija prostora, ovdje
3. Pismohrana,

Prostorno-planski uvjeti za predmetnu česticu zemljišta:

Uvidom u kartografski prikaz PPU Grada Svetog Ivana Zelina i predočenu potvrdu od 11. listopada 2010. godine, utvrđuje se da se predmetna čestica zemljišta nalazi izvan građevinskog područja.

Kategorija zemljišta: IV.2.a.

2.3. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u mjestu Donje Psarjevo koje je u sastavu grada Svetog Ivana Zeline. Područje je dijelomično urbanizirano, izgrađeno pretežito obiteljskim stambenim kućama i mnajim gospodarskim građevinama. Teren na lokaciji je u padu prema istoku. Pristupni put je makadamski i komunalno opremljen. Istim je položena sljedeća gradska komunalna infrastruktura: vodovod, električna energija i telefonija.

2.4. Opis nekretnine

a. Parcela

Predmetna parcela je nepravilnog oblika i nije ograđena. Teren je padu. Parcela ima izravan pristup na loklani put sa zapada.

b. Zgrada

Godina gradnje:	2015.g.
Vrsta zgrade:	slobodnostojeća
Katnost:	Sut + Pr
Konstruktivni elementi	blok opeka
Temelji i nadtemelji:	betonski
Hidroizolacija:	izvedena
Nosiva konstrukcija:	zidani betonskim i opečnim blokovima, ojačani horizontalnim i vertikalnim serklažima, armiranobetonske pune međukatne ploče
Krovna konstrukcija:	drvena
Krovište i pokrov:	dvostrešno; pokrov crijep
Limarija:	dijelom izvedena
Pregradni zidovi:	pregradna opeka
Fasada:	nije izvedena
Obrada podova:	cementna glazura
Obrada zidova:	ožbukano u suterenu, ostalo neožbukano
Obrada stropova:	ožbukano u suterenu, ostalo neožbukano
Vanjska stolarija:	u suterenu drvena, ostakljena izo staklom, u prizemlju nije ugrađena
Unutarnja stolarija:	nije ugrađena
Instalacije:	elektrika, vodovod, telefonija
Grijanje i priprema PTV:	peć na kruto gorivo
Klimatizacija:	nema
Sanitarna oprema :	nije ugrađena
Parkiralište:	u dvorištu
Održavanje:	nije održavano
Korištenje:	spremište u suterenu, ostalo nedovršeno

2.5. Geometrijski podaci

Površine se utvrđuju glede predložene dokumentacije i kontrolne izmjere na terenu.

2.5.1. Zgrada

Suteren h = 2,30 m	NGP (m2)	k	KVP (m2)
Spremište	26,00	0,90	23,40
Ostava	2,70	0,90	2,43
Natkrivena terasa	10,90	0,50	5,45
Ukupno:	39,60		31,28

Prizemlje h = 2,60 m	NGP (m2)	k	KVP (m2)
Ulazni prostor	3,00	1,00	3,00
Kupaonica	3,62	1,00	3,62
Soba	7,12	1,00	7,12
Kuhinja, blagovaonica i boravak	19,77	1,00	19,77
Natkrivena terasa	5,36	0,50	2,68
Ukupno:	38,87		36,19

Rekapitulacija	NGP (m2)		KVP (m2)
Suteren	39,60		31,28
Prizemlje	38,87		36,19
Sveukupno:	78,47		67,47

Građevinska bruto površina (GBP) i bruto obujam (BO)

GBP = 84,35 m²

BO = 261,80 m³

2.6. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz zk. uložka nekretnine nije evidentirana niti pozitivna niti negativna zabijezba o priloženim aktima za uporabu predmetne zgrade.

Potpisanom vještaku je predložena sljedeća dokumentacija:

- snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, t.d.br. 146/15, izrađeno po "T iT Biro" građenje, projektiranje, nadzor d.o.o. Sesvete, Selčinska 18/I, od listopada 2015. g.
- pravomoćno rješenje o izvedenom stanju (Klasa: UP/I-361-06/13-02/3350; Urbroj: 238/1-18-07/8-16-9), Sv.Ivan Zelina, od 03. studenoga 2016. godine, kojom se ozakonjuje jednostavna zgrada stambene namjene, GPB = 84,35 m², etažnosti suteran i prizemlje sa dvostrešnim krovom, izgrađena na k.č.br. 660/1 k.o. Psarjevo, naselje Donje Psarjevo, Donje Psarjevo 108.

Glede prethodno navedenog i predloženu dokumentaciju, potpisani vještak je mišljenja i usvaja da je predmetna stambena zgrada legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19), Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) te Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19).

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2022. g. prognozira se usporavanje oporavka ekonomije i rasta BDP-a, uzrokovano prvenstveno globalnom pandemijom virusa COVID-19, stoga je i stanje na tržištu u nadolazećem razdoblju neizvjesno.

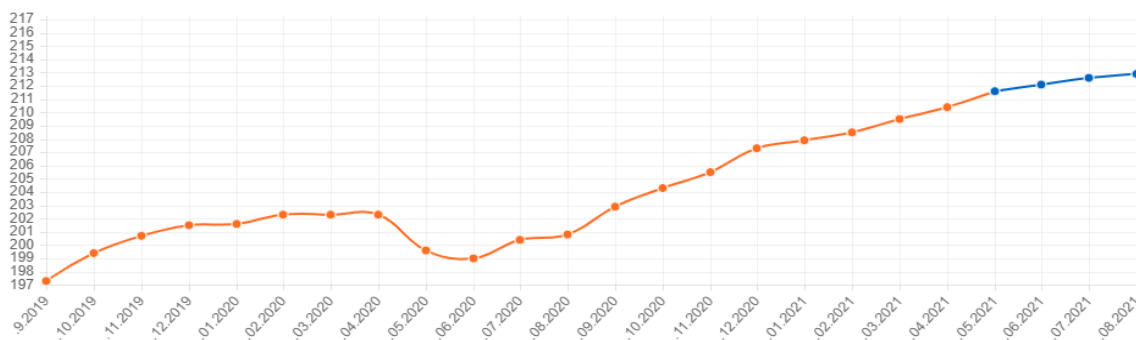
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com/>.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 05/2021

211,6

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,54%

Promjena u odnosu na godinu dana

5,99%

U odnosu na početak godine

1,98%

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

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.

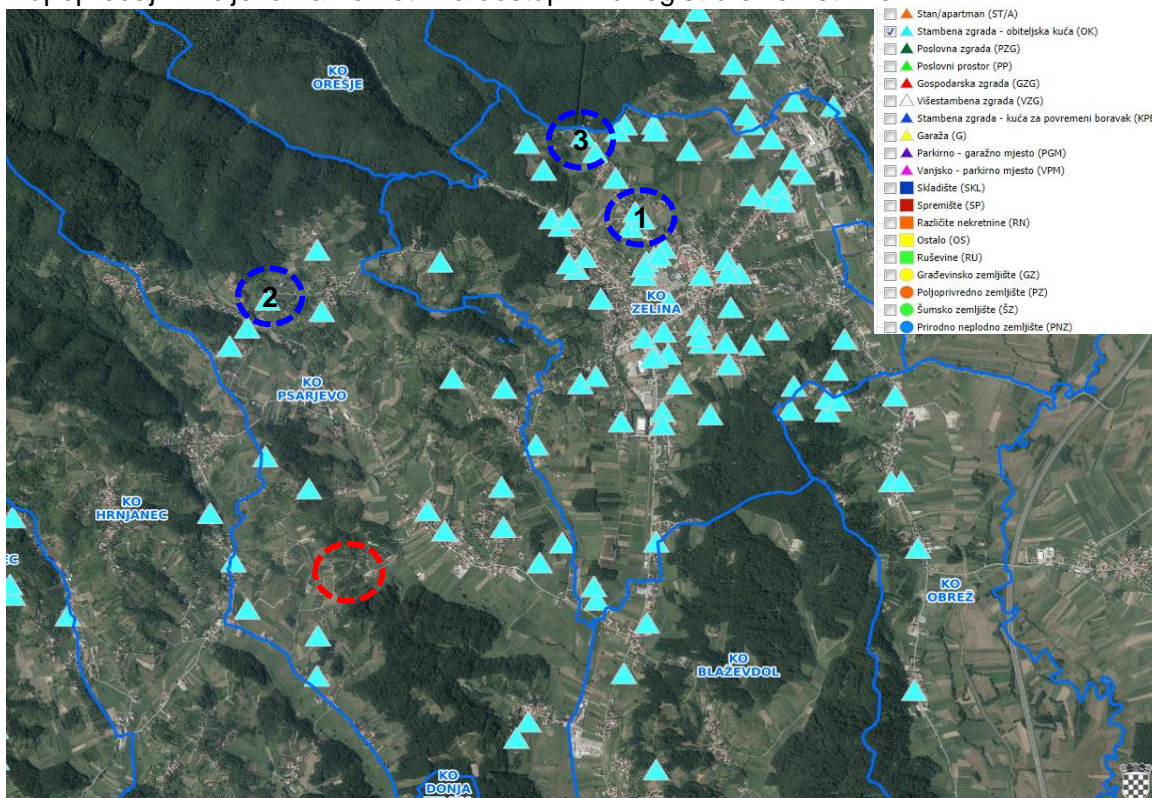
Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke u registru eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Tržišna vrijednost nekretnina

Tržišna vrijednost nekretnina procjenjuje se poredbenom metodom.

4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena stambenih objekata (kuća)

Jedinična cijena kuće s pomoćnim objektom određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine.



lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacije poredbenih nekretnina

S obzirom da u pribavljenim podacima o poredbenim stambenim objektima u registru eNekretnine nisu iskazane korisne vrijednosti površina kuća (KVP) već površine zemljišta, tlocrtna površina zgrade ili dr., potpisani vještak će temeljem dostupnih podataka na internetu (zemljišno-knjižni i katastarski operat, DGU geoportal i dr.) izračunati aproksimativne vrijednosti korisnih vrijednosti površina poredbenih stambenih objekata - kuća.

Za potrebe izrade elaborata procjene usvaja se da su poredbene nekretnine, odnosno poredbene kuće i pomoćne zgrade, legalne građevine u smislu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19), Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17, 114/18, 39/19).

TRANSAKCIJA br. 1

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1429318
Datum pregleda		19.7.2021.
Vrsta nekretnine		STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)		4411960
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		29.04.2021
Površina u prometu		580,00
Vrijednost nekretnine (KN)		315.000,00
Datum ugovora		09.02.2021
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE

Red.br.	k.o.	k.č.br.	Ukupna površina u prometu	Datum ugovora	Ukupna cijena
1.	Zelina	883	580,00	09.02.2021.	315.000,00 kn

Poredbena kuća 1.

- Tlocrtna površina: $P = 94 \text{ m}^2$

- Neto građevinska površina
 $NGP\ 1 = 94 * 0,8 + 94 * 0,8 = 75,2 + 75,2 = 150,40 \text{ m}^2$

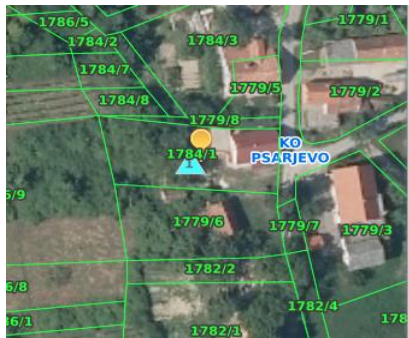
- Korisna vrijednost površine
 $KVP\ 1 = 75,2 * 1 + 75,2 * 0,75 = 75,2 + 56,4 = 131,60 \text{ m}^2$

Ukupno KVP: 131,60 m²

Jedinična cijena kuće:

$c = 315.000,00 \text{ kn} / 131,60 \text{ m}^2 \text{ KVP} = 2.393,62 \text{ kn/m}^2 \text{ KVP}$

TRANSAKCIJA br. 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1305778
Datum pregleda	19.7.2021.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4295474
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.09.2020
Površina u prometu	648,00
Vrijednost nekretnine (KN)	413.146,25
Datum ugovora	28.07.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Red.br.	k.o.	k.č.br.	Ukupna površina u prometu	Datum ugovora	Ukupna cijena
2.	Psarjevo	1784/1	648,00	28.07.2020.	413.146,25 kn

Poredbena kuća 2.

- | | | |
|-------------------------------|-----|-----------|
| - Tlocrtna površina: | P = | 84+32 m2 |
| - Neto građevinska površina | | |
| NGP 1 = 84 * 0,8 + 84 * 0,8 = | | 134,40 m2 |
| NGP 2 = 32 * 0,8 = | | 25,60 m2 |
| - Korisna vrijednost površine | | |
| KVP 1 = 67,2 * 1 + 67,2 * 1 = | | 134,40 m2 |
| KVP 2 = 25,6 * 0,5 = | | 12,80 m2 |

Ukupno KVP:	147,20 m2
--------------------	------------------

Jedinična cijena kuće:

$$c = \frac{413.146,25 \text{ kn}}{147,20 \text{ m}^2 \text{ KVP}} = 2.806,70 \text{ kn/m}^2 \text{ KVP}$$

TRANSAKCIJA br. 3

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1428879
Datum pregleda		19.7.2021.
Vrsta nekretnine		STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)		4444924
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		28.04.2021
Površina u prometu		1.995,00
Vrijednost nekretnine (KN)		491.935,60
Datum ugovora		10.03.2021
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE

Red.br.	k.o.	k.č.br.	Ukupna površina u prometu	Datum ugovora	Ukupna cijena
3.	Zelina	566	1.995,00	10.03.2021.	491.935,60 kn

Poredbena kuća 3.

- Tlocrtna površina: $P = 97 \text{ m}^2$

- Neto građevinska površina
 $NGP 1 = 97 * 0,8 + 97 * 0,8 = 77,6 + 77,6 = 155,20 \text{ m}^2$

- Korisna vrijednost površine
 $KVP 1 = 77,6 * 1 + 77,6 * 0,9 = 77,6 + 69,84 = 147,44 \text{ m}^2$

Ukupno KVP: 147,44 m²

Jedinična cijena kuće:


$c = 491.935,60 \text{ kn} / 147,44 \text{ m}^2 \text{ KVP} = 3.336,51 \text{ kn/m}^2 \text{ KVP}$

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (kn/m ²)	DZS sada			c1 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	k			
1.	09.02.2021.	2.393,62	115,71	115,71	1,0000	2.393,62	-16,5%
2.	28.07.2020.	2.806,70	113,35	115,71	1,0208	2.865,14	0,0%
3.	10.03.2021.	3.336,51	115,71	115,71	1,0000	3.336,51	16,5%
Prosječna vrijednost:						2.865,09	

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKO CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Q 2015. = 100) ¹⁾ Indices (Q 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter												
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

4.2.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA					1.	2.	3.
OZNAKA NEKRETNINE					2.393,62	2.865,14	3.336,51
JEDINIČNA CIJENA c1			-		realizacija	realizacija	realizacija
VRSTA TRANSAKCIJE					1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE							
LOKACIJA							
0,25	do	4,00	1,000		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA							
0,90	do	1,10	1,00		1,05	1,00	1,00
					0,95	1,00	1,00
ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE							
0,80	do	1,20	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
VELIČINA OBJEKTA (KVP)							
0,75	do	1,25	0,95		1,00	1,00	1,00
					0,95	0,95	0,95
CESTOVNI PRISTUP							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
VELIČINA PARCELE							
0,80	do	1,20	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: ČI. 15, Prilozi 6 i 7)							
0,50	do	2,00	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
OBJEKTI ZA RUŠENJE							
0,90	do	1,00	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
VLASNIČKA PRAVA							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)							
0,25	do	4,00	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
Korekcijski koeficijent:					0,9030	0,9500	0,9500
Usklađena jedinična cijena c2:					2.161,44	2.721,88	3.169,68

4.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	c2 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	Zelina	883	2.161,44	-19,5%
2.	Psarjevo	1784/1	2.721,88	1,4%
3.	Zelina	566	3.169,68	18,1%
Prosječna vrijednost:			2.684,33	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena. Dakle, usvaja se da jedinična cijena kuće iznosi kao što slijedi:

Zgrada

$$c = 2.684,33 \text{ kn/m2 KVP} = 358,57 \text{ EUR/m2 KVP}$$

4.2.4. Tržišna vrijednost potpuno dovršene nekretnine:

k.o. **Psarjevo**
 zk.ul.br. **3836**
 zk.č.br. **660/1**

$$T_v = c * KVP$$

c jedinična cijena m2
KVP korisna vrijednost površine

$$T_v = 2.684,33 \text{ kn} * 67,47 = 181.111,75 \text{ kn}$$

Tv 100% dovršeno	=	181.000,00 kn	=	24.177,65 EUR
-------------------------	----------	----------------------	----------	----------------------

$$c = 2.682,67 \text{ kn /m2 KVP} = 358,35 \text{ EUR /m2 KVP}$$

4.2.5. Tržišna vrijednost nekretnine prema stanju dovršenosti na dan vrednovanja

S obzirom da je predmetna kuća u završnoj fazi izgradnje - završni građ. radovi, fini završni radovi i ugradnja opreme u tijeku, potpisani vještak izvršit će korekciju tržišne vrijednosti potpuno dovršene nekretnine prema stupnju dovršenosti na dan vrednovanja.

S obzirom na upotrebljene građevinske materijale i opremljenost zgrade, u nastavku će se izvršiti korekcija po vrstama radova za predmetnu vrstu zgrade.

Odabrana vrsta zgrade (Hrvatska komora arhitekata - Obiteljske kuće jednostavnog Pokazatelji troškova građenja - 2017): standarda

HKA I/2017		k	Učešće
Zgrada - građevinska konstrukcija			
Građevna jama	3,00%	1,00	3,00%
Temeljenje	8,40%	1,00	8,40%
Vanjski zidovi	33,60%	0,90	30,24%
Unutarnji zidovi	11,90%	0,80	9,52%
Stropovi	15,80%	0,50	7,90%
Krovovi	10,70%	0,85	9,10%
Građevinske ugradnje			
Ostale građevinske konstrukcije	2,40%	0,70	1,68%
Instalacije			
Odvodnja, vodovod, plin	4,90%	0,50	2,45%
Grijanje	5,90%	0,10	0,59%
Instalacije za obradu zraka	0,10%	0,00	0,00%
Jaka struja	2,80%	1,00	2,80%
Telekomunikacijske instalacije	0,50%	0,10	0,05%
Ukupno	100,00%		75,73%

Dakle, koeficijent korekcije za stanje dovršenosti predmetne nekretnine na dan vrednovanja iznosi:

$$k = 1 - 0,7573 = 0,2428$$

Tržišna vrijednost nekretnine prema stanju dovršenosti na dan vrednovanja:

Tv 100% dovršene nekretnine: 181.000,00 kn

k dovršenost građevinskih radova:

$$181.000,00 * 0,2428 = - 43.937,75 \text{ kn}$$

Ukupno:	137.062,25 kn
----------------	----------------------

Tv = 137.000,00 kn = 18.300,21 EUR

$$c = 2.030,53 \text{ kn /m}^2 \text{ KVP} = 271,23 \text{ EUR /m}^2 \text{ KVP}$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **SAMOSTOJEĆA ZGRADA**
na lokaciji: **Donje Psarjevo, Donje Psarjevo 108**

k.o. **Psarjevo**
zk.ul.br. **3836**
zk.č.br. **660/1**

5.2. Vlasnik

Vlasnički dio: 1/1

GENERO USUGE D.O.O.
Zagreb, Slavenskog 5
OIB: 20488433963

5.3. Površina zemljišta

P = 504 m²

5.4. Površine

	NGP (m ²)	KVP (m ²)
Zgrada		
Suteren	39,60	31,28
Prizemlje	38,87	36,19
Ukupno:	78,47	67,47

5.5. Tržišna vrijednost nekretnine u IV/2021. g.

T_v = 137.000,00 kn = 18.300,21 EUR

c = 2.030,53 kn /m² KVP zgrade = 271,23 EUR/m² KVP zgrade

Tečaj HNB: 1 EUR= 7,486253 kn

Zagreb, 19.07.2021. g.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SVETI IVAN ZELINA
 Stanje na dan: 18.07.2021. 22:48

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335916, PSARJEVO

Broj ZK uložka: 3836

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5327/2021

Aktivne plombe: Z-1322/2021, Z-7598/2021, Z-8338/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	660/1	VINOGRAD, HUSTICA		140	504	Pripis iz uložka 1829
		UKUPNO:		140	504	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GENERO USLUGE D.O.O, OIB: 20488433963, ZAGREB, SLAVENSKOG 5	
1.4	Zaprimljeno 05.09.2018.g. pod brojem Z-47008/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BROJ ST-252/17 23.08.2018	na 1 (1.3)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 25.03.2013. broj Z-549/13. Na temelju Rješenja Općinskog suda u Sesvetama, Stalna služba u Dugom Selu od 14. ožujka 2013.g. posl.broj Ovr.-595/13 uknjiženo je pravo zaloge na nekretnine u AI (jedan) temeljem ovršnog rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave, Područni ured Zagreb, Ispostava Zagreb-Trešnjevka, klasa: UP/-415-06/2012-001/132 Ur.broj:513-07-01-69/ 2012-02 od 5.srpnja 2012.godine, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja s osnove javnih davanja u iznosu od 2.754,74 kn (glavnica 1.920,00 kn i kamate 834,74 kn) sa zakonskom zateznom kamatom na glavicu tekuću od 25. srpnja 2012.g. pa do isplate po stopi određenoj čl. 29 st. 2 Zakona o obveznim odnosima, a koja se određuje uvećanjem eskontne stope HNB-a važeće zadnjeg dana polugodišta koja je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA 1.2 Zaprimljeno 25.03.2013. broj Z-549/13. uz zabilježbu ovršivosti tražbine red.br. 1.1	2.754,74 KN	
2.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 335916, PSARJEVO

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 3836

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 27.03.2013. broj Z-562/13. Na temelju Ugovora o zajmu od 23.11.2012.g. ovjerenog 25.ožujka 2013.g. broj OV-1889/13 po javnom bilježniku Zinki Batušić- Šlogar, Sesvete, V.Ruždjaka 8, uknjiženo je pravo zaloge na nerketnine u AI (jedan) radi osiguranja tražbine u iznosu od 951.480,62 kn (slovima: devetstopeidesetjednu tisućučetiristo-osamdesetkunašezdesetdvijelipe) s rokom vraćanja od 3 mjeseca, računajući od dana 23.11.2012.godine, u korist:	951.480,62 KN	
2.2	Zaprimljeno 23.04.2021.g. pod brojem Z-5327/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRODAJI POTRAŽIVANJA 15.05.2020, uknjižuje se ustupanje založnog prava hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Z-562/13 u iznosu od 951.480,62 kn sa dosadašnjeg vjerovnika Grgić Ilije, OIB: 46807508832, za korist: HUZJAK BOŽICA, OIB: 89662283758, ČANJEVO 4, ČANJEVO 42220 NOVI MAROF		na 2.1
4.			
4.1	Zaprimljeno 09.04.2019.g. pod brojem Z-4394/2019 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU ZAPRIMLJEN KOD OPĆINSKOG SUDA U SESVETAMA 07.03.2019. POSL. BROJ OVR-714/2019., zabilježuje se pokretanja postupka ovrhe u ovršnom predmetu ovrhovoditelja Grgić Ilije, OIB: 46807508832, Kašinska cesta 7/A, Sesvete protiv protustranke GENERO USLUGE d.o.o. OIB: 20488433963, Zagreb, Slavonskog 5 .		
5.			
5.2	Zaprimljeno 26.11.2020.g. pod brojem Z-12894/2020 Prvenstveni red upisa: Z-8099/2020 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-364/2020-8 25.11.2020, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja Petra Čubele, odvjetnika iz Zagreba, Vlaška 72c, OIB: 02294713452, protiv ovršenika Grgić Ilije, OIB: 46807508832, Kašinska cesta 7/A, Sesvete.		na 5.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.07.2021.

Klasa: UP/I-361-06/13-02/3350



**REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA**
Upravni odjel za prostorno uređenje,
gradnju i zaštitu okoliša
Ispostava Sv. Ivan Zelina

Klasa: UP/I-361-06/13-02/3350
Urbroj: 238/1-18-07/8-16-9
Sv. Ivan Zelina, 3. studenoga 2016.

Ovo rješenje postalo je pravomoćno
dana 02. 12. 2016.

U Sv. Ivanu Zelini, 01. 02. 2017.

Odgovorni službenik:



Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava u Sv. Ivanu Zelini povodom zahtjeva **GENERO USLUGE d.o.o. (OIB: 20488433963), Slavonskog 5, Zagreb**, za donošenje rješenja o izvedenom stanju na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 86/12, 143/13), donosi sljedeće

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se:

jednostavna zgrada, slobodnostojeća, završena, zgrada stambene namjene, GPB = 84,35 m², visine 7,53 m, tlocrtne površine 45,07 m², te unutar vanjske tlocrtne dužine i širine 7,45 m x 6,05 m, etažnosti suteran i prizemlje te ima dvostrešno krovšte,

izgrađena na k.č. broj 660/1, k.o. Psarjevo, naselje Donje Psarjevo, Donje Psarjevo 108, prikazana na Snimci izvedenog stanja, broj: TD 146/15 od 10/2015. god., koju je izradila Tanja Zurovac, dipl. ing. arh. (A 1603) za „TIT BIRO“ d.o.o., Sesvete i na Geodetskom snimku izvedenog stanja, oznaka: 93/09/2015 od 30.9.2015. god., kojeg je izradio Mladen Beber, dipl. ing. geod. (Geo 1065) za „USUS FRUCTUS PROJEKT“ d.o.o., Zaprešić.

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

3. Geodetski snimak i Snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovog ureda.

O b r a z l o ž e n j e

GENERO USLUGE d.o.o., Slavonskog 5, Zagreb, podnio je dana 27.6.2013. godine zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje izgrađene zgrade stambene namjene u naselju Donje Psarjevo, Donje Psarjevo 108, na k.č. br. 660/1, k.o. Psarjevo.

Uz svoj zahtjev imenovani je priložio dokumente propisane člankom 12. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama:

- tri primjerka Geodetskog snimka navedenog u točki 1. izreke ovog rješenja,
- tri primjerka Snimke izvedenog stanja navedenog u točki 1. izreke ovog rješenja.

Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:
Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. godine, utvrđeno je da je predmetna građevina vidljiva na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Klasa:UP/I-361-06/13-02/3350

DOSTAVITI:

1. GENERO USLUGE d.o.o., Slavonskog 5, Zagreb,
2. Oglasna ploča, ovdje,
3. Arhiva.

PO IZVRŠNOSTI NA ZNANJE:

1. Ministarstvo graditeljstvo i prostornog uređenja,
Zagreb, Ulica Republike Austrije 20,
2. Grad Sv. Ivan Zelina, ovdje,
3. HRVATSKE VODE, VGI Zelina-Lonja,
Zagrebačka 35/I, 10370 Dugo Selo.

T i T BIRO
 građenje, projektiranje,
 nadzor d.o.o.
 SESVETE, Selčinska 18/I

tel.fax: 01/2049-251
 www.titbiro.hr
 e-mail: titbiro@titbiro.hr

T i T BIRO
 građenje, projektiranje, nadzor, d.o.o.
 SESVETE, Selčinska 18/I
 FAZA:

Ova snimka izvedenog stanja sastavni je dio
 rješenja o izvedenom stanju
 KLASA:UP/I- 361-06/13-02/3350
 URBROJ: 238/1-18-07/8-16-9 od 2.11. 2016.
 U Sv. Ivanu Zelini, 3.11. 2016.
 Odgovorna osoba:

PROSTOR ZA OVIJERU IJELA NADLEŽNOG ZA IZDAVANJE RJEŠENJA O IZVEDENOM STANJU

**SNIMKA IZVEDENOG
 STANJA NEZAKONITO IZGRAĐENE
 ZGRADE**

JEDNOSTAVNA ZGRADA – stambene namjene

NAZIV GRAĐEVINE :

JEDNOSTAVNA ZGRADA – stambene namjene
 k.č.br. 660/1 k.o. Psarjevo
 Adresa građevine- Sv.Ivan Zelina, Donje Psarjevo 108

INVESTITOR :


GENERO USLUGE d.o.o.
 ZAGREB, Slavenskog 5
 OIB:20488433963

OZNAKA PROJEKTA :

TD br. 146/15

PROJEKTANT :

TANJA ZUROVAC, dipl.ing.arh.

 **TANJA ZUROVAC**
 dipl.ing.arh.
 OVIJASTENA ARHITEKTICA
 21603

DIREKTOR :

TANJA ZUROVAC, dipl.ing.arh.

DATUM :

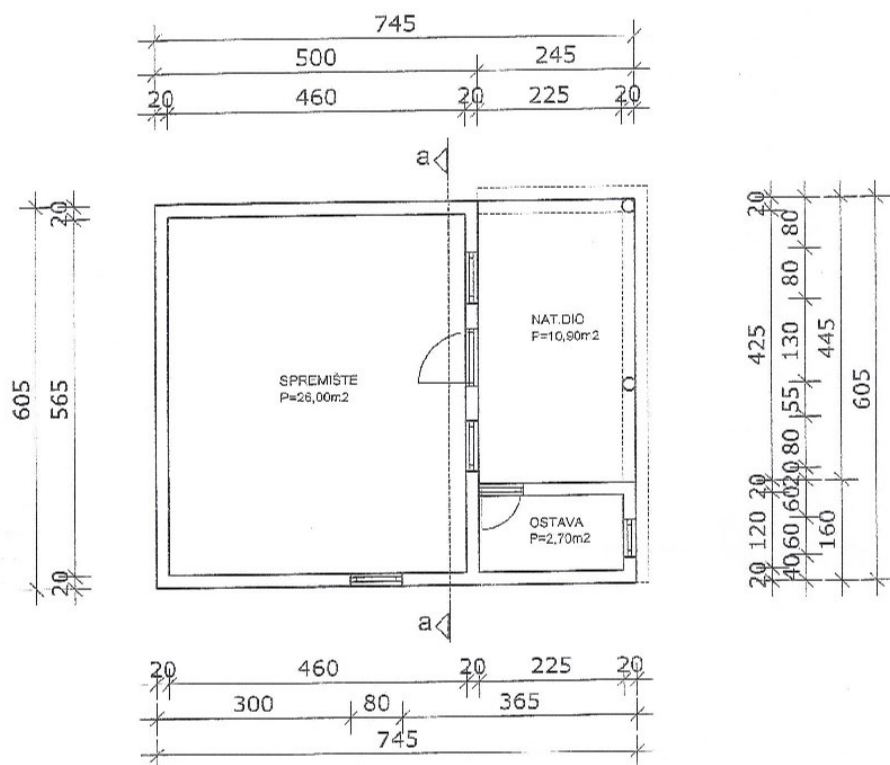
Sesvete, listopad 2015.

T i T BIRO
 građenje, projektiranje, nadzor, d.o.o.
 SESVETE, Selčinska 18/I

SUTEREN

mj 1 : 100

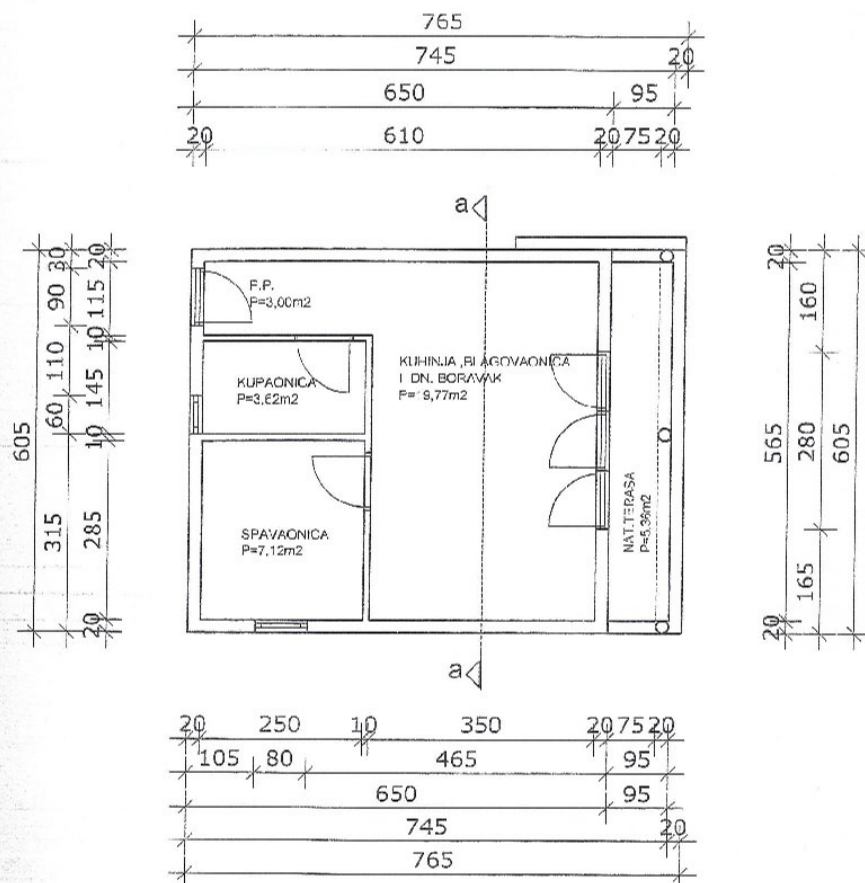
S

P (zatvoreno) = 34,17 m²

TIT BIRO <small>građevinarstvo, projektiranje i nadzor Sesvete, Sušinska 15/ V</small>			Podnositelj zahtjeva:	GENERO USLUGE d.o.o. ZAGREB, Slavenskog 5
Gl.projektant Tanja Zurovac, d.l.a. Projektant Tanja Zurovac, d.l.a. Direktor Tanja Zurovac, d.l.a. Faza projekta SNIMKA IZVEDENOG STANJA			Objekt	MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA STAMBENE NAMJENE k.č. br. 660/1, k.o. Psarjevo
Elab.br. 146/15 Datum 09.2015. Mjerilo 1 : 100				
Sadržaj			SUTEREN	list nacrt

PRIZEMLJE

mj 1 : 100



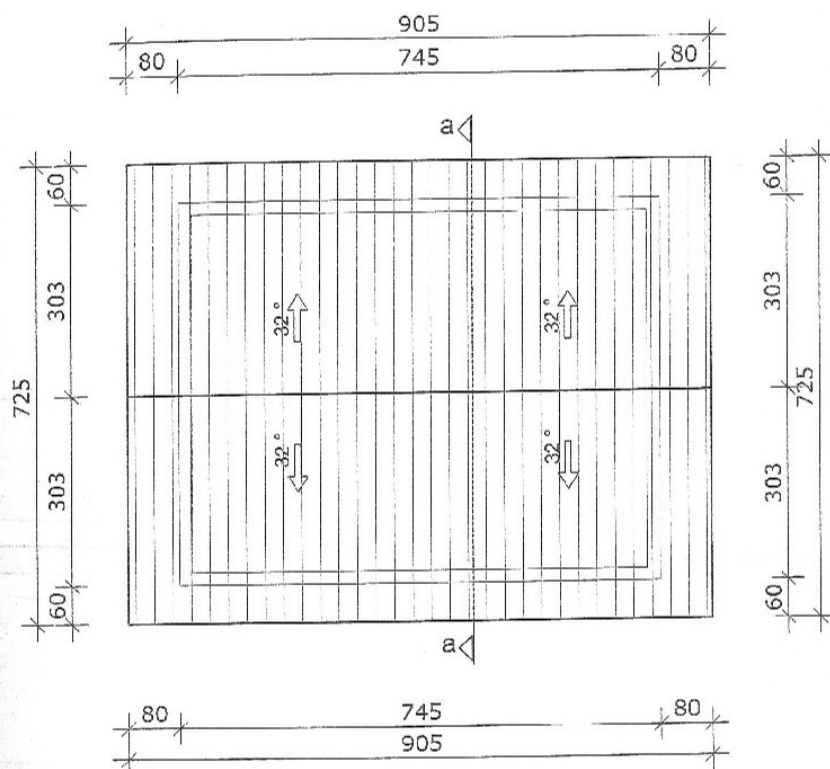
P (zatvoreno) = 39,32 m2

TIT BIRO gradnja, projektiranje i nadzor Sooovoto, Soltinska 15/IV			Podnositelj zahtjeva:	GENERO USLUGE d.o.o. ZACREB, Slavonskog 5	
			Objekt	MANJE ZAHIEVNA ZGRADA STAMBENE NAMJENE k.č. br. 680/1, k.o. Perjevo	
Gl.projektant Tanja Zurovac, d.i.a				 TANJA ZUROVAC dip. inž. arh. OVLASTENA ARHITEKTA A1603	
Projektant Tanja Zurovac, d.i.a					
Direktor Tanja Zurovac, d.i.a					
Faza projekta			SNIMKA IZVEDENOG STANJA		
Elab.br. 146/15	Datum 09.2015.	Mjerilo 1 : 100	Sadržaj	PRIZEMLJE	
				list	naost

KROVNE PLOHE

mj 1 : 100

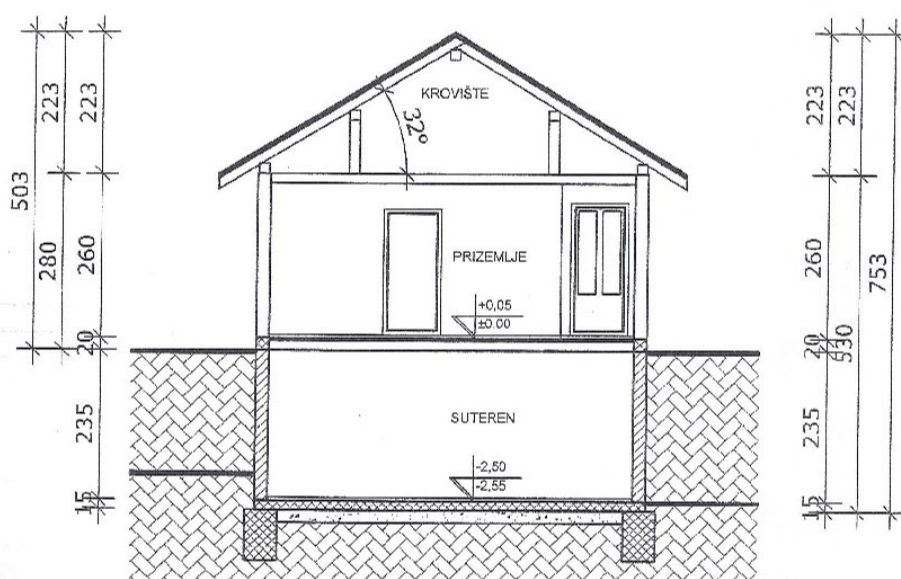
S




TIT BIRO			Podnositelj zahtjeva:	GENERO USLUGE d.o.o. ZAGREB, Slavenskog 5	
građnja projektiranje i nadzor Seosvo, Selićinska 15/IV			Objekt	MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA STAMBENE NAMJENE k.č. br. 660/1, k.o. Psarjevo	
Gl.projektant	Tanja Zurovac, d.i.a.			TANJA ZUROVAC (d.i.p., arh.)	
Projektant	Tanja Zurovac, d.i.a.				
Direktor	Tanja Zurovac, d.i.a.			OVLASTENA ARHITEKTA	
Faza projekta	SNIMKA ZVEDENOG STANJA			1803	
Elab.br. 148/15	Datum 09.2015.	Mjerilo 1 : 100	Sadržaj	KROVNE PLOHE	list naut. 3

PRESJEK a - a

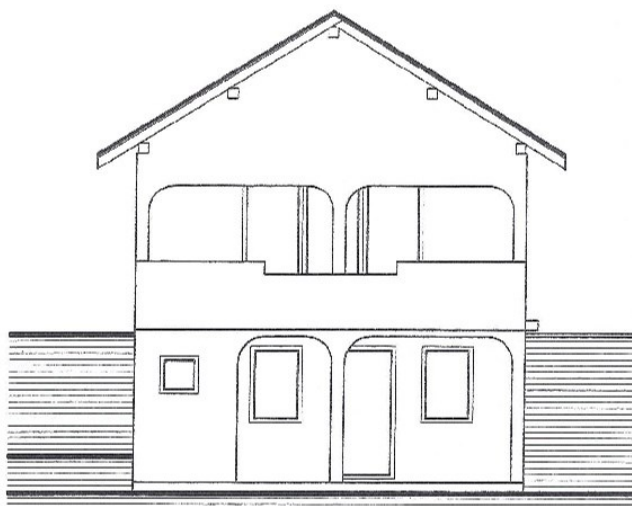
mj 1 : 100



TIT BIRO gradnje, projektiranja i nadzor Sesuvca, Šestinska 15/IV			Podnositelj zahtjeva:	GENERO USLUGE d.o.o. ZAGREB, Slavonskog 5	
			Objekt	MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA STAMBENE NAMJENE k.č. br. 660/1, ko-Psarjevo	
Gl.projektant	Tanja Zurovac, d.i.a		 TANJA ZUROVAC d.i.p. ing. arh. OVLASTENA ARHITEKTICA A 1603		
Projektant	Tanja Zurovac, d.i.a				
Direktor	Tanja Zurovac, d.i.a				
Faza projekta	SNIMKA IZVEDENOG STANJA				
Elab.br. 146/15	Datum 09.2015.	Mjerilo 1 : 100	Sadržaj	PRESJEK a-a	list nacrt

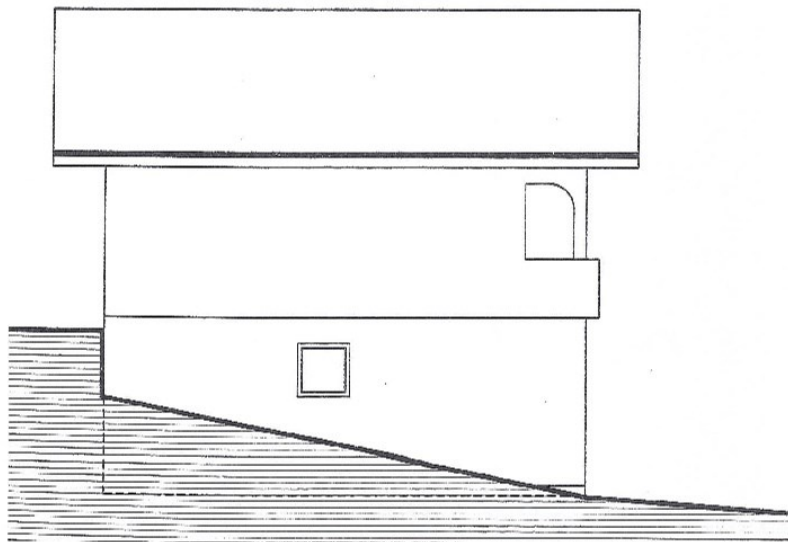
ISTOK

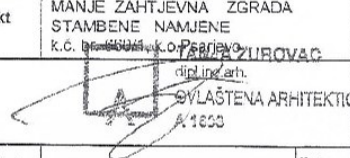
mj 1 : 100



JUG

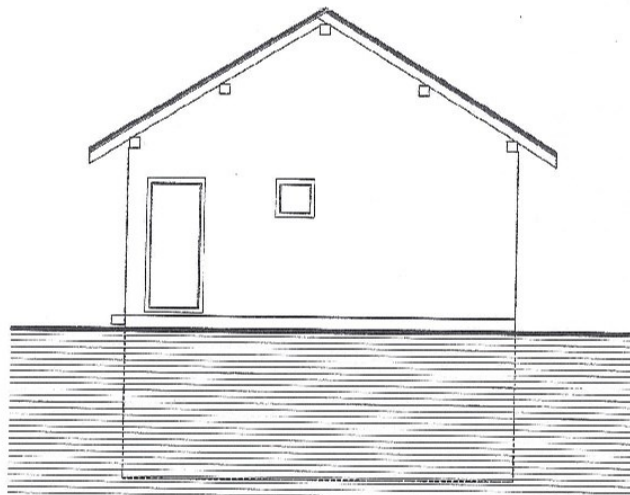
mj 1 : 100



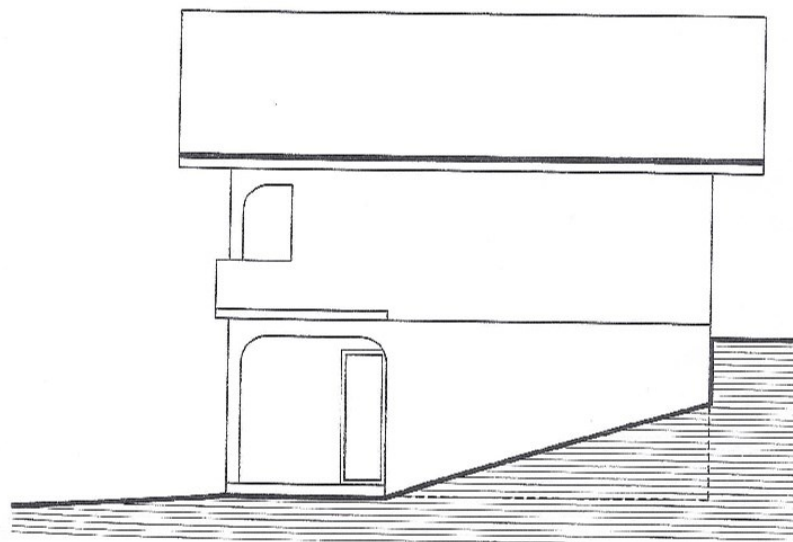
TIT BIRO građevno, projektiranje i nadzor Sesvete, Sečinska 15/IV			Podnositelj zahtjeva:		GENERO USLUGE d.o.o. ZAGREB, Slavonskog 5		
Gl.projektant Tanja Zurovac, d.l.a			Objekt		MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA STAMBENE NAMJENE k.c. br. 66004, k.o. Sesvete		
Projektant Tanja Zurovac, d.l.a							
Direktor Tanja Zurovac, d.l.a							
Faza projekta SNIMKA IZVEDENOG STANJA							
Elab.br. 146/15		Datum 09.2015.	Mjerilo 1 : 100	Sadržaj		PRESJEK a-a	list nacrt 5

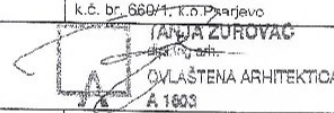
ZAPAD

mj 1 : 100

**SJEVER**

mj 1 : 100



TIT BIRO građenje, projektiranje i nadzor Sesveto, Solinska 16/IV			Podnositelj zahtjeva:	GENERO USLUGE d.o.o. ZAGREB, Slavonskog 5	
			Objekt	MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA STAMBENE NAMJENE k.č. br. 660/1, k.o. Parjevo	
Gl.projektant	Tanja Zurovac, d.l.a.				
Projektant	Tanja Zurovac, d.l.a.				
Direktor	Tanja Zurovac, d.l.a.				
Faza projekta	SNIMKA IZVEDENOG STANJA				
Elab.br. 146/15	Datum 09.2015.	Mjerilo 1 : 100	Sadržaj	PRESJFK a-a	list nacr. 6



Donje Psarjevo, Donje Psarjevo 108

Predmetna stambena kuća u izgradnji

Južno pročelje kuće



Sjeverno pročelje kuće



Zapadno pročelje kuće



Uređenje predmetne stambene kuće - suteren



Uređenje predmetne stambene kuće - prizemlje

