

Naručitelj:

HRVATSKA AKADEMIJA ZNANOSTI I UMJETNOSTI

Trg J.J.Strossmayera 14, 10000 Zagreb

OIB: 61989185242

NALAZ I MIŠLJENJE:

UTVRĐIVANJE NETO KORISNE POVRŠINE STANA U ZAGREBU, PRILAZ GJURE DEŽELIĆA 50,

upisan u z.k.ul. 4891 k.o. Grad Zagreb kao:

- 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)
četverosobni stan u prvom katu desno – gledano sa ulice – sa nusprostorijama
- HRVATSKA AKADEMIJA ZNANOSTI I UMJETNOSTI, ZRINJSKI TRG BR. 11, ZAGREB**



Ovaj se elaborat sastoji od 11 stranica sa prilogom.

Izrađen je u e-primjerku, pa je također u arhivi tvrtke vještaka.

Izradila:

mr. Koraljka Polak Živković, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

EX-LEGE d.o.o., Zagreb, Ulica Vjekoslava Klaića 54 (OIB: 99832452582)

direktor: prof. dr. sc. Vatroslav Zovko, dipl. oec.

**stalni sudski vještak za financije, javne financije, računovodstvo,
porez, informatiku, ekonomiku zdravstva i farmakoekonomiku**

U Zagrebu, rujna 2023.

SADRŽAJ

OVLAŠTENJE VJEŠTAKA

1. UVOD – ZADATAK VJEŠTAKU
2. NALAZ
 - 2.1. Popis izvora podataka i primijenjenih propisa
 - 2.1.1. Zakoni i propisi te drugi akti
 - 2.1.2. Dokumenti
 - 2.2. Stan
 - 2.2.1. Skica
 - 2.2.2. Izračun
3. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

OVLAŠTENJE VJEŠTAKA



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

Broj: 4 Su-51/2021
Zagreb, 3. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Koraljke Polak Živković, 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

Mr. Koraljka Polak Živković (OIB 40588648990), diplomir. građ. iz Zagreba, Branimirova 65, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Koraljka Polak Živković, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložila 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. Koraljka Polak Živković
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



1. UVOD – ZADATAK VJEŠTAKU

Prema narudžbi Naručitelja - Hrvatske akademije znanosti i umjetnosti iz Zagreba, Josipa Jurja Strossmayera 14 od 4. rujna 2023. godine, izvršen je pregled i izmjera stana u Zagrebu, Prilazu Gjуре Deželіćа 50, sa ulazom na prvom katu lijevo sa stubišta, odnosno desno gledano sa ulice. Očevид je proveden dana 7. rujna 2023. godine, a za izradu skice za izračun je korišten tlocrt iz arhive Naručitelja, dobiven tom prilikom.

Očevidu su, osim stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina mr. Koraljke Polak Živković, dipl.ing.građ. (Rješenje Županijskog suda u Zagrebu Broj 4-Su 51/2021) prisustvovali predstavnici vlasnika stana – Hrvatske akademije znanosti i umjetnosti: Dajana Županić Jaković, dipl.ing.arh. i Zdravko Oprešnik.

Nakon pregleda dostupnih dokumenata i stanja u naravi te izračuna površine, u nastavku vještak daje svoj VJEŠTAČKI ISKAZ.

2. NALAZ

2.1. Popis primijenjenih propisa i izvora podataka

2.1.1. Zakoni i propisi te drugi akti

Prilikom izrade ovog elaborata Nalaza i mišljenja korišteni su sljedeći izvori podataka:

- Zakon o gradnji ("Narodne novine", broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19), na snazi od 28.12.2019. (čl. 3. st. 35.);
- Norma HRN ISO 9836:2011 (tč. 5.1.7.) – *Performance standards in building – Definition and calculation of area and space indicators*;
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine", broj 38/14, 123/15, 29/16 i Ispravak i 61/19).

2.1.2. Dokumenti

- Izvadak iz zemljišne knjige, z.k.ul. 4891 k.o. Grad Zagreb – neslužbena kopija od 10.9.2023. u prilogu je elaborata);
- Kopija katastarskog plana za k.č.br. 3834 k.o. Črnomerec (s ciljem identifikacije):

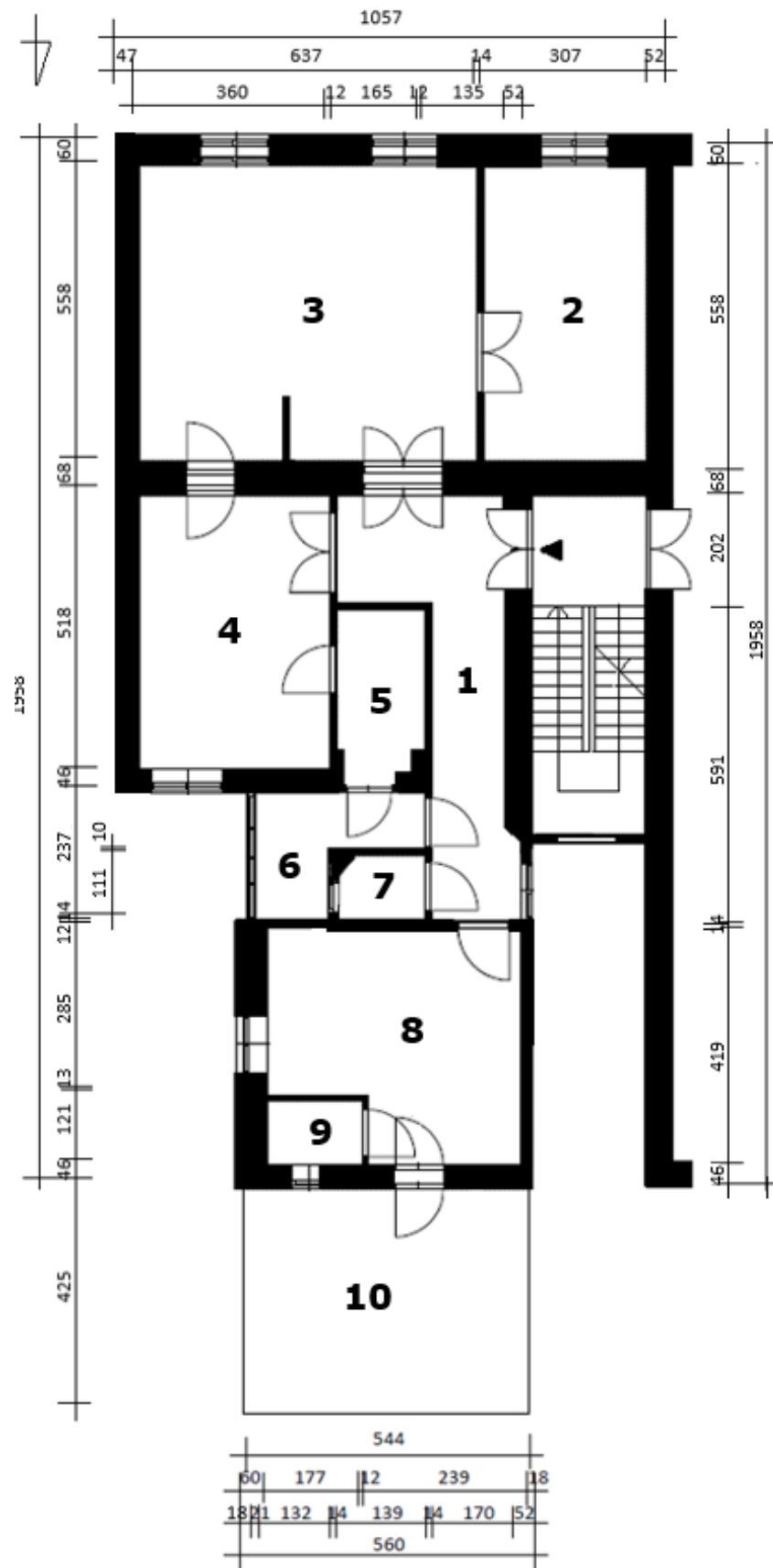


Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>

2.2. Stan

2.2.1. Skica

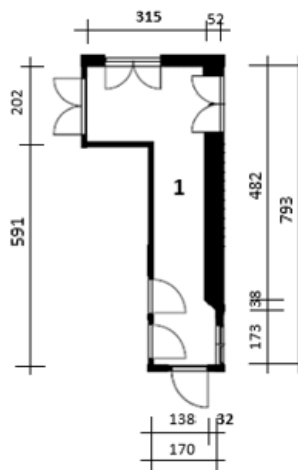
- visina (srednja)
 $h = 3,3 \text{ m}$



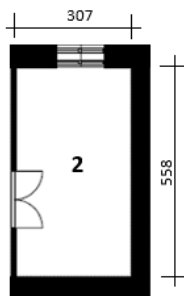
2.2.2. Izračun

1. Hodnik:

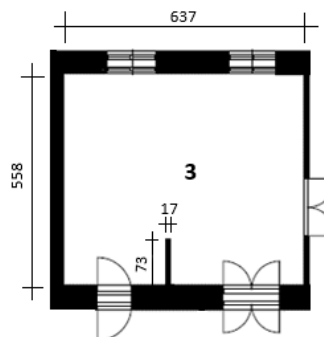
$$3,15 \times 2,02 + 5,91 \times 1,38 + (0,38 + 1,73)/2 \times 0,32 = \\ = 6,36 + 8,16 + 0,34 = 14,86 \text{ m}^2$$



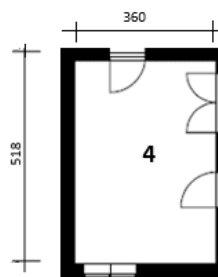
2. Soba: $3,07 \times 5,58 = 17,13 \text{ m}^2$



3. Soba: $6,37 \times 5,58 - 0,73 \times 0,17 = \\ = 35,55 - 0,12 = 35,43 \text{ m}^2$

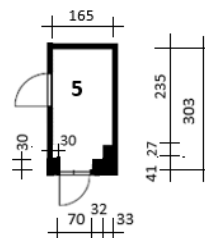


4. Soba: $3,60 \times 5,18 = 18,65 \text{ m}^2$

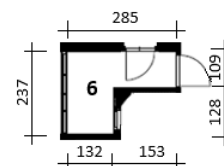


5. Kupaona:

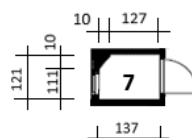
$$1,65 \times 3,03 - (0,27 \times 0,68 + 0,32 \times 0,30 + 0,30 \times 0,30) = \\ = 4,55 - (0,22 + 0,10 + 0,09) = 4,14 \text{ m}^2$$



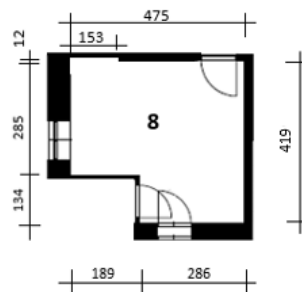
6. Soba: $2,85 \times 1,09 + 1,32 \times 1,28 = 3,11 + 1,69 = 4,80 \text{ m}^2$



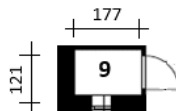
- 7 Wc: $1,37 \times 1,21 - (0,10 \times 0,10)/2 = \\ = 1,66 - 0,01 = 1,65 \text{ m}^2$



8. Kuhinja: $4,75 \times 2,85 + 1,34 \times 2,86 + 1,53 \times 0,12 =$
 $= 13,54 + 3,83 + 0,18 = 17,55 \text{ m}^2$

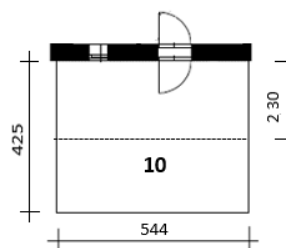


9. Ostava: $1,77 \times 1,21 = 2,14 \text{ m}^2$



10. Terasa:

- natkriveni dio: $5,44 \times 2,30 = \dots\dots\dots 12,15 \text{ m}^2 \dots\dots\dots 12,15 \text{ m}^2 \times 0,50 = 6,08 \text{ m}^2$
- nenatkriveni dio: $5,44 \times (4,25 - 2,30) = 10,61 \text{ m}^2 \dots\dots\dots 10,61 \text{ m}^2 \times 0,25 = 2,65 \text{ m}^2$
- ukupno.....tlocrtno: $22,76 \text{ m}^2 \dots\dots\dots \text{NKP: } 8,73 \text{ m}^2$



REKAPITULACIJA

red. br.	roctor/ prostorija	tlocrtna površina (m ²)	koef.	neto korisna površina (m ²)
1	HODNIK	14,86	1,00	14,86
2	SOBA	17,13	1,00	17,13
3	SOBA	35,43	1,00	35,43
4	SOBA	18,65	1,00	18,65
5	KUPAONA	4,14	1,00	4,14
6	SOBA/IZBA	4,80	1,00	4,80
7	WC	1,65	1,00	1,65
8	KUHINJA	17,55	1,00	17,55
9	OSTAVA	2,14	1,00	2,14
Ukupno zatvoreno – posebna uporabna cjelina:		116,35		116,35
10	TERASA			
	- natkriveni dio	12,15	0,50	6,08
	- nenatkriveni dio	10,61	0,25	2,65
Ukupno terasa – pripadajući dio:		22,76		8,73
SVEUKUPNO:		139,11		125,08

3. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon pregleda i premjera nekretnine u vlasništvu Naručitelja – Hrvatske akademije znanosti i umjetnosti: stana u Zagrebu, Prilazu Gjura Deželića 50, upisanog u z.k.ul. 4891 k.o. Grad Zagreb kao “1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) četverosobni stan u prvom katu desno – gledanon sa ulice – sa nusprostorijama (IZUZET OD NACIONALIZACIJE)”, treba biti upisano sljedeće:

- 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) stan na prvom katu sa ulazom lijevo sa stubišta, koji se sastoji od hodnika, tri sobe i izbe, kuhinje, ostave, kupaone i wc-a, ukupne neto korisne površine 116,35 m², sa pripadajućom djelomično natkrivenom terasom tlocrtna površine 22,76 m², odnosno 8,73 m² neto korisne površine (IZUZET OD NACIONALIZACIJE) -
HRVATSKA AKADEMIJA ZNANOSTI I UMJETNOSTI, ZRINJSKI TRG 11, ZAGREB.*

Ukupna tlocrtna površina stana sa terasom je 139,11 m², dok je neto korisna površina stana kao posebne uporabne cjeline i pripatka ukupno 125,08 m².

mr. Koraljka Polak Živković, dipl.ing.građ.

U Zagrebu, rujna 2023.

PRILOG



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 10.09.2023. 19:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 4891

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29295/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3605	KUĆA BR. 50 I DVORIŠTE, PRILAZ GJURE DEŽELIĆA			881	
		UKUPNO:			881	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	u KPU otvoren poduložak br. 55126	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) četverosobni stan u prvom katu desno - gledano sa ulice - sa nusprostorijama	IZUZET OD NACIONALIZACIJE
	HRVATSKA AKADEMIJA ZNANOSTI I UMJETNOSTI, ZRINJSKI TRG BR. 11, ZAGREB	
2.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) četverosobni stan u drugom katu desno - gledano sa ulice	IZUZET OD NACIONALIZACIJE
	KALAUZ GORDANA, 395 DES CHENES QUEST 6, QUEBEC, P. Q. GIL 1L3, CANADA	
3.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) jednosobni stan u podrumu zgrade površine 26,90 čm, neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi	
	ČAKARUN ZDRAVKA, OIB: 98626645378, GALOVAC ULICA IX 15, GALOVAC 23222 ZEMUNIK	
4.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) jednosobni stan u podrumu zgrade površine 40,08 čm, neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi	
	1/2 MARTINEC DARKO, OIB: 69067965710, 1. MARŠANIĆI 4, ZAGREB	
	1/2 MARTINEC ANDREJA, OIB: 00136936728, 1. MARŠANIĆI 4, ZAGREB	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izdaje)

10.09.2023. 19:26:50

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 4891

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Nekretnine u A I (jedan) uknjižene su kao: DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.09.2023.