

Naručitelj: DRVOMETAL D.D. u stečaju
Zagreb, Klara, Horvatova b.b.

Predmet: PROIZVODNO-POSLOVNI KOMPLEKS
Dubravica, Rozganska cesta 34

**PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKIH NEKRETNINA
(ZEMLJIŠTE, ZGRADE, KOMUNALNI PRIKLJUČCI, OBJEKTI VANJSKOG
UREĐENJA) IZGRAĐENIH NA zk.č.br. 578 k.o. DUBRAVICA (odgovara
k.č.br. 578 k.o. Dubravica), PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U
VII/2014. G.**

Vlasnik - knjižni: DRVOMETAL D.D. udio: 1/1
Zagreb, Klara, Horvatova b.b.

Zgrade: ZIDANE I MONTAŽNE GRAĐEVINE

Površina zgrada:	Poslovna zgrada	NKP =	224,39 m ²
	Radionice i skladišta	BRP =	1.354,46 m ²

Zemljište: 3.507 m²

Tržna vrijednost: 2.067.361,86 kn = 272.809,93 EUR

Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo

Zagreb, 01.07.2014. g.

1. UVODNI PODACI

1.1. Dokumentacija

Vještak je pribavio slijedeću dokumentaciju:

- Verificirani prikaz zk. uložka br. 2434 (neslužbena kopija), za zk.č.br. 578, k.o. Dubravica, od 03.07.2014. g.
- Posjedovni list br. 144 za k.č. 578, k.o. Dubravica, od 03.07.2014.

1.2. Legalitet građevina

Za predmetni poslovni kompleks vještaku nisu predloženi akti za gradnju i uporabu predmetnih zgrada, niti u z.k. uložku postoji pozitivna zabilježba o priloženom aktu za uporabu.

Utvrđuje se da zgrade nisu ubilježene u z-k niti katastarskom operatu.

S obzirom na građevinska obilježja i starost zgrada, za potrebe ovog elaborata pretpostavlja se da su za zgrade ishođeni akti za građenje.

Vještak ovaj elaborat izrađuje uz pretpostavku da su zgrade izgrađene na predmetnoj čestici zemljišta legalne građevine u smislu Zakona o gradnji i Zakona o prostornom uređenju.

1.3. Ostalo

- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

2. NALAZ

2.1. Lokacija

Predmetni poslovni kompleks nalazi se sjeverozapadno od grada Zaprešića, u naselju Dubravica. Pristupna prometnica je asfaltirana i djelomice komunalno opremljena.

Građevinska čestica je nepravilnog, izduženog oblika. Teren na lokaciji je u blagom padu i djelomice komunalno uređen i opremljen (instalacije vodovoda, kanalizacije, elektrike i telekomunikacija provedene su duž Rozganske ceste).

Na lokaciji je od javnog prijevoza dostupan autobus u neposrednoj blizini.

2.2. Zgrade

1. Poslovna zgrada

Godina gradnje :	1980.g.
Godina adaptacije:	-
Katnost :	podrum + prizemlje + stambeno potkrovlje
Konstruktivni elementi :	
Temelji i nadtemelji :	armirano betonski
Hidroizolacija :	izvedena
Nosiva konstrukcija:	ab zidovi u podrumu, ostalo zidovi zidani od blok opeke, sa izvedenim horizontalnim i vert. serklažima
Međukatna konstrukcija:	ab monolitna konstrukcija
Krovna konstrukcija:	drveno krovište
Krovište i pokrov:	valoviti salonit
Limarija:	pocinčani lim
Seizmičko osiguranje:	izvedeno
Pregradni zidovi:	zidani opekom, ožbukani
Fasada :	termo fasada sa završnim slojem
Obrada podova :	tepison, keramičke pločice
Obrada zidova:	ožbukano obojeno disperzivnim bojama, keramičke pločice
Obrada stropova:	ožbukano, obojeno disperzivnim bojama
Vanjska stolarija:	drvena, ravno staklo
Vrata	unutarnja drvena furnirana
Instalacije:	vodovod, kanalizacija, elektrika, telefon
Klima	nema
Grijanje:	centralno - nije u funkciji, devastirano
Sanitarna oprema :	keramička - devastirana
Opći dojam :	devastirana građevina
Korištenje :	uredski prostori
Parkiralište:	osiguran dovoljan broj parkirališta na parceli.
Održavanje :	loše, uočeno curenje vode, uništen dio krovišta -prodor oborina u zgradu, jako devastirano

2. Radionica 1

Godina gradnje :	1980.g.
Godina adaptacije:	-
Katnost :	podrum + prizemlje
Konstruktivni elementi :	
Temelji i nadtemelji :	armirano betonski
Hidroizolacija :	izvedena
Seizmičko osiguranje:	izvedeno
Nosiva konstrukcija:	zidana konstrukcija od blok opeke sa horizontalnim i vertikalnim serklažima
Međukatna konstrukcija:	betonska
Krovište i pokrov:	bravarska rešetkasta konstrukcija blagog nagiba, sa pokrovom obojenim trapeznim limom
Fasada :	obojano
Limarija:	pocinčani lim
Obrada podova :	betonski pod
Obrada zidova:	ožbukano obojeno
Obrada stropova:	ožbukano obojeno
Vanjska stolarija:	kopelit staklo ili crna bravarija sa staklenom ispunom
Vrata	bravarske izvedbe
Instalacije:	vodovod, kanalizacija, elektriika
Grijanje:	sustav centralnog grijanja na peć na lož ulje
Korištenje :	radionica
Održavanje :	loše - zpušteno i djelomice devastirano

2. Radionica 2

Godina gradnje :	1980.g.
Godina adaptacije:	-
Katnost :	podrum + prizemlje
Konstruktivni elementi :	
Temelji i nadtemelji :	armirano betonski
Hidroizolacija :	izvedena
Seizmičko osiguranje:	izvedeno
Nosiva konstrukcija:	zidana konstrukcija od blok opeke sa horizontalnim i vertikalnim serklažima
Međukatna konstrukcija:	betonska
Krovište i pokrov:	bravarska rešetkasta konstrukcija blagog nagiba, sa pokrovom obojenim trapeznim limom
Fasada :	obojano
Limarija:	pocinčani lim
Obrada podova :	betonski pod
Obrada zidova:	ožbukano obojeno
Obrada stropova:	ožbukano obojeno
Vanjska stolarija:	kopelit staklo ili crna bravarija sa staklenom ispunom
Vrata	bravarske izvedbe

Instalacije:	vodovod, kanalizacija, elektriika
Grijanje:	sustav centralnog grijanja na peć na lož ulje
Korištenje :	radionica i spremište
Održavanje :	loše - zapušteno i djelomice devastirano

3. Skladište 1

Godina gradnje :	1980.g.
Godina adaptacije:	-
Katnost :	prizemlje
Konstruktivni elementi :	
Temelji i nadtemelji :	armirano betonski
Hidroizolacija :	izvedena
Seizmičko osiguranje:	nije izvedeno
Nosiva konstrukcija:	zidana konstrukcija od betonskih bloketa
Međukatna konstrukcija:	nema
Krovište i pokrov:	bravarska rešetkasta konstrukcija sa pokrovom od valovitog salonita
Fasada :	nema
Limarija:	pocinčani lim
Obrada podova :	betonski pod
Obrada zidova:	neobrađeni
Obrada stropova:	
Vanjska stolarija:	crna bravarija sa staklenom ispunom
Vrata	bravarske izvedbe
Instalacije:	elektriika
Grijanje:	nema
Korištenje :	radionica i skladište
Održavanje :	loše - zapušteno

4. Skladište 2

Godina gradnje :	1980.g.
Godina adaptacije:	-
Katnost :	prizemlje
Konstruktivni elementi :	
Temelji i nadtemelji :	armirano betonski
Hidroizolacija :	izvedena
Seizmičko osiguranje:	nije izvedeno
Nosiva konstrukcija:	zidana konstrukcija od betonskih bloketa
Međukatna konstrukcija:	nema
Krovište i pokrov:	bravarska rešetkasta konstrukcija sa pokrovom od valovitog salonita
Fasada :	nema
Limarija:	pocinčani lim
Obrada podova :	betonski pod
Obrada zidova:	neobrađeni
Obrada stropova:	
Vanjska stolarija:	crna bravarija sa staklenom ispunom
Vrata	bravarske izvedbe
Instalacije:	elektrika
Grijanje:	nema
Korištenje :	skladište
Održavanje :	loše - zapušteno

5. Skladište 3

Godina gradnje :	1980.g.
Godina adaptacije:	-
Katnost :	prizemlje
Konstruktivni elementi :	
Temelji i nadtemelji :	armirano betonski
Hidroizolacija :	izvedena
Seizmičko osiguranje:	nije izvedeno
Nosiva konstrukcija:	zidana konstrukcija od betonskih bloketa
Međukatna konstrukcija:	nema
Krovište i pokrov:	bravarska rešetkasta konstrukcija sa pokrovom od valovitog salonita
Fasada :	nema
Limarija:	pocinčani lim
Obrada podova :	betonski pod
Obrada zidova:	neobrađeni
Obrada stropova:	
Vanjska stolarija:	crna bravarija sa staklenom ispunom
Vrata	bravarske izvedbe
Instalacije:	elektrika
Grijanje:	nema
Korištenje :	skladište
Održavanje :	loše - zapušteno

2.3. Objekti vanjskog uređenja

Nadstrešnica 1

Rešetkasta konstrukcija od crne bravarije s pokrovom od profiliranog, obojanog lima.

Nadstrešnica 2

Rešetkasta konstrukcija od crne bravarije s pokrovom od valovitih polikarbonatnih ploča.

Betonsko opločenje

Betonske ploče na podlozi od uvaljanog šljunka. Dotrajalo.

Međašne ograde

Ograda od od betonskih blokova ili crne bravarije.

Hortikultura

Visoko i nisko raslinje.

2.4. Komunalni priključci

Predmetni kompleks priključen je na slijedeće komunalne sisteme:

elektrika (80 kw)

vodovod

kanalizacija

telefonija

3. VLASNIŠTVO, POSJEDNIŠTVO I POVRŠINA ZEMLJIŠTA

Glede navedenoga u uvodnom dijelu (poglavlje 1.1. Dokumentacija) iskazuje se:

- U izvratku iz zemljišne knjige je upisano:

k.o. Dubravica

zkul. 2434

zkč. 578	livada	975 čhv =	3.507 m2
----------	--------	-----------	----------

Ukupno:	3.507 m2
----------------	-----------------

Vlasnik:	DRVOMETAL D.D.	dio: 1/1
	Zagreb, Klara, Horvatova b.b.	

- U prikazu posjedovnog lista je upisano:

Posjedovni list br. 144

k.o. Dubravica

k.č.br. 578	livada	3.507 m2
-------------	--------	----------

Sveukupno:	3.507 m2
-------------------	-----------------

Podaci u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu **su** usklađeni. Za daljnju procjenu usvaja se površina zemljišta upisna u posjedovnom listu i ona iznosi:

P= 3.507 m2

4. GEOMETRIJSKI PODACI

Površine i volumeni zgrada se utvrđuju glede izmjere u naravi.

4.1. Zgrade

Poslovna zgrada

Podrum (h = 2,35 m)	NGP m ²	Koef.	NKP m ²
Stube, bazen i garaža 0,74*1,51+1,00*4,68+4,66*10,19+4,76*6,06	82,13	1,00	82,13
Sanitarni čvor 1,00*1,40+1,51*1,11	3,08	1,00	3,08
Kotlovnica 2,41*1,48	3,57	1,00	3,57
Spremište ispod stuba 0,96*2,00	1,92	0,75	1,44
Ukupno:	90,69		90,21

Prizemlje (h = 2,68 m)	NGP m ²	Koef.	NKP m ²
Hodnik 1,61*4,36	7,02	1,00	7,02
WC 0,72*1,52	1,09	1,00	1,09
Kuhinja 4,26*4,80	20,45	1,00	20,45
Ostava 0,98*1,02	1,00	1,00	1,00
Dnevni boravak 5,98*8,84-(0,47*0,47+0,75*0,25+0,32*0,47)	52,30	1,00	52,30
Balkon 1,10*6,38	7,02	0,25	1,75
Ulazna terasa 1,22*15,78	19,25	0,25	4,81
Ukupno:	108,14		88,43

Potkrovlje	NGP m2	Koef.	NKP m2
Potkrovlje 15,30*5,98	91,49	0,50	45,75
Ukupno:	91,49		45,75

Rekapitulacija:

Radiona	NGP m2		NKP m2
Podrum (h = 2,35 m)	90,69		90,21
Prizemlje (h = 2,68 m)	108,14		88,43
Potkrovlje	91,49		45,75
Ukupno podrum:	290,32		224,39

$$\text{BRP} = 224,39 \quad * \quad 1,20$$

$$\text{BRP} = 269,27 \text{ m}^2$$

$$\text{BV} = 269,27 \quad * \quad 3,30 =$$

$$888,59 \text{ m}^3$$

Radionica 1 (h = 3,30)

$$\text{BRP} = 6,05 * 54,05$$

$$\text{BRP} = 327,00 \text{ m}^2$$

$$\text{BV} = 327,00 \quad * \quad 3,30 =$$

$$1079,1083 \text{ m}^3$$

Radionica 2 (h = 3,30)

$$\text{BRP} = 6,08 * 54,05$$

$$\text{BRP} = 328,62 \text{ m}^2$$

$$\text{BV} = 328,62 \quad * \quad 3,30 =$$

$$1084,4592 \text{ m}^3$$

Skladište 1 (h = 4,70-5,80)

$$\text{BRP} = 20,67 * 10,83$$

$$\text{BRP} = 223,86 \text{ m}^2$$

$$\text{BV} = 223,86 \quad * \quad 5,50 =$$

$$1231,2086 \text{ m}^3$$

Skladište 2 (h = 2,70-3,57)

BRP = $5,37 \cdot 20,18 + 5,37 \cdot 29,37$

BRP = 266,08 m²

BV = 266,08 * 3,20 =

851,4672 m³

Skladište 3 (h = 3,57-6,30)

BRP = $5,48 \cdot 8,75 + 5,48 \cdot 29,37$

BRP = 208,90 m²

BV = 208,90 * 5,50 =

1148,9368 m³

Rekapitulacija:

	BV
Poslovna zgrada	888,59 m³
Radionica 1	1.079,1 m ³
Radionica 2	1.084,5 m ³
Skladište 1	1.231,2 m ³
Skladište 2	851,5 m ³
Skladište 2	1.148,9 m ³
Ukupno:	5.395,2 m³

4.2. Objekti vanjskog uređenja**Nadstrešnica 1** (h = 5,19-6,07)

P = $11,27 \cdot 11,38$

P 128,25 m²

Nadstrešnica 2 (h = 5,64-4,92)

P = $6,14 \cdot 54,05$

P 331,87 m²

5. PROCJENA

5.1. Sadašnja građevinska vrijednost

5.1.1. Građevinska parcela - zemljište

- Površina zemljišta: 3.507 m²
- Jedinična cijena: 150,00 kn/m²

$$V_z = 3.507,00 * 150,00 = 526.050,00 \text{ kn}$$

5.1.2. Komunalni doprinos

	m ³	kn/m ³	
Poslovna zgrada	888,59	28,00	24.880,55 kn
Radione i sklad.	5.395,18	14,00	75.532,52 kn
Kd ukupno:			100.413,07 kn

5.1.3. Vodni doprinos

	m ³	kn/m ³	
Poslovna zgrada	888,59	15,75	13.995,31 kn
Radione i sklad.	5.395,18	2,80	15.106,50 kn
Vd ukupno:			29.101,81 kn

5.1.4. Troškovi projekata

- Izračunata investicijska cijena građenja: 935.713,39 kn
- Usvojeni postotni iznos: 3,0%

$$T_p = 4.167.696,35 * 0,03 = 125.030,89 \text{ kn}$$

5.1.5. Troškovi nadzora

- Izračunata investicijska cijena građenja u sadašnjem stanju dovršenosti građevine: 935.713,39 kn
- Usvojeni postotni iznos: 2,0%

$$T_n = 4.167.696,35 * 0,02 = 83.353,93 \text{ kn}$$

5.1.6. Komunalni priključci

- Broj priključaka: 4,00 kom
- Izračunata investicijska cijena građenja: 4.167.696,35 kn
- Usvojeni postotni iznos: 1,5%

$$T_{kp} = 4.167.696,35 * 4 * 0,015 = 250.061,78 \text{ kn}$$

5.1.7. Troškovi građenja

a. Poslovna zgrada

Površine i volumeni: NKP = 224,39 m²

Jedinična cijena građenja: 4.170 kn/m² NGP

Godina izgradnje: 1980

Godina rekonstrukcije: 0

N: 100

Umanjenje za starost i trošnost:

$$n = 34$$

$$U = 0,80 * 34/100 * (34+100)/(2*100) = 18,224\%$$

Struktura	Udjel (%)	Umanjenje (%)
konstrukcija	50%	18,22%
obrotnički radovi	35%	80,00%
instalacije	15%	100,00%
Ukupno:	100%	52,11%

Nova građevinska vrijednost:

$$Ngv = 224,39 * 4.170,00 = 935.713,39 \text{ kn}$$

Sadašnja vrijednost građevine:

$$Sgv = 935.713,39 * (1 - 0,5211) = 448.094,43 \text{ kn}$$

b. Radionica 1

Površine i volumeni: BGP = 327,00 m²

Jedinična cijena građenja: 2.510 kn/m² BRP

Godina izgradnje: 1980

Godina rekonstrukcije: 0

N: 80

Umanjenje za starost i trošnost:

$$n = 34$$

$$U = 0,80 * 34/80 * (34+80)/(2*80) = 24,225\%$$

Struktura	Udjel (%)	Umanjenje (%)
konstrukcija	60%	24,23%
obrotnički radovi	30%	80,00%
instalacije	10%	80,00%
Ukupno:	100%	46,54%

Nova građevinska vrijednost:

$$Ngv = 327,00 * 2.510,00 = 820.776,28 \text{ kn}$$

Sadašnja vrijednost građevine:

$$Sgv = 820.776,28 * (1 - 0,4654) = 438.828,04 \text{ kn}$$

c. Radionica 2

Površine i volumeni: BGP = 328,62 m²

Jedinična cijena građenja: 2.510 kn/m² BRP

Godina izgradnje: 1980
 Godina rekonstrukcije: 0
 N: 80

Umanjenje za starost i trošnost:

$$n = 34$$

$$U = 0,80 * 34/80 * (34+80)/(2*80) = 24,225\%$$

Struktura	Udjel (%)	Umanjenje (%)
konstrukcija	70%	24,23%
obrotnički radovi	20%	80,00%
instalacije	10%	80,00%
Ukupno:	100%	40,96%

Nova građevinska vrijednost:

$$Ngv = 328,62 * 2.510,00 = 824.846,24 \text{ kn}$$

Sadašnja vrijednost građevine:

$$Sgv = 824.846,24 * (1 - 0,4096) = 487.009,84 \text{ kn}$$

d. Skladište 1

Površine i volumeni: BGP = 223,86 m²

Jedinična cijena građenja: 2.270 kn/m² BRP

Godina izgradnje: 1980

N: 60

Umanjenje za starost i trošnost:

Struktura	Udjel (%)	Umanjenje (%)
konstrukcija	70%	35,51%
obrtnički radovi	20%	80,00%
instalacije	10%	80,00%
Ukupno:	100%	48,86%

Nova građevinska vrijednost:

$$\text{Ngv} = 223,86 * 2.270,00 = 508.153,35 \text{ kn}$$

Sadašnja vrijednost građevine:

$$\text{Sgv} = 508.153,35 * (1 - 0,4886) = 259.880,91 \text{ kn}$$

e. Skladište 2

Površine i volumeni: BGP = 266,08 m²

Jedinična cijena građenja: 2.270 kn/m² BRP

Godina izgradnje: 1980

N: 60

Umanjenje za starost i trošnost:

Struktura	Udjel (%)	Umanjenje (%)
konstrukcija	70%	35,51%
obrtnički radovi	20%	80,00%
instalacije	10%	80,00%
Ukupno:	100%	48,86%

Nova građevinska vrijednost:

$$\text{Ngv} = U = 0,80 * 34/60 * (34+60)/(2*60) = 35,511\%$$

Sadašnja vrijednost građevine:

$$\text{Sgv} = 208,90 * 2.270,00 = 474.197,55 \text{ kn}$$

f. Skladište 3

Površine i volumeni: BGP = 208,90 m²

Jedinična cijena građenja: 2.270 kn/m² BRP

Godina izgradnje: 1980

N: 60

Umanjenje za starost i trošnost:

Struktura	Udjel (%)	Umanjenje (%)
konstrukcija	70%	35,51%
obrtnički radovi	20%	80,00%
instalacije	10%	80,00%
Ukupno:	100%	48,86%

Nova građevinska vrijednost:

Ngv = 0

Sadašnja vrijednost građevine:

Sgv = $=,00 * 400,00 * (1-50\%) = 87.409,29$ kn

Rekapitulacija:

	Ngv	Sgv
Poslovna zgrada	935.713,39 kn	448.094,43 kn
Radionica 1	820.776,28 kn	438.828,04 kn
Radionica 2	824.846,24 kn	487.009,84 kn
Skladište 1	508.153,35 kn	259.880,91 kn
Skladište 2	604.009,55 kn	308.903,90 kn
Skladište 3	474.197,55 kn	242.515,17 kn
Ukupno:	4.167.696,35 kn	2.185.232,29 kn

5.1.8. Objekti vanjskog uređenja

	Količina	Cijena/ JM	umanjenje	
Nadstrešnica 1	128,25	500,00	50%	32.063,15 kn
Nadstrešnica 2	331,87	400,00	20%	106.197,44 kn
Ostali objekti vanjskog uređenja				
		2.185.232,29 kn	*,04 =	87.409,29 kn
Ukupno:				225.669,88 kn

5.1.9. Rekapitulacija

Zemljište	526.050,00 kn
Komunalni doprinos	100.413,07 kn
Vodni doprinos	29.101,81 kn
Troškovi projekata	125.030,89 kn
Troškovi nadzora	83.353,93 kn
Komunalni priključci	250.061,78 kn
Troškovi građenja	2.185.232,29 kn
Objekti vanjskog uređenja	225.669,88 kn

Ukupno:	3.524.913,65 kn
----------------	------------------------

Sgv = 3.524.913,65 kn = 465.149,08 EUR

5.2. Sadašnja tržišna vrijednost u VII/2014. g.:

Korekcionni koeficijent za tržišnu vrijednost

$$Tv = Sgv * Kposl * (1 + Kl + Kp + Os + Kspec) * Kt$$

Kposl	koeficijent za poslovne građevine	1,15
Kl	lokacija i kvaliteta komunalne uređenosti	0,10
Kp	korisna površina	-0,10
Os	opće stanje objekta	-0,10
Kspec	posebni korekcionni koeficijent mikrolokacija (neposredno uz farmu svinja)	-0,05
Kt	koeficijent ponude i potražnje	0,60

K =	0,587
------------	--------------

Tržišna vrijednost u VII/2014. g.

$$Tv = 3.524.913,65 * 0,587 = 2.067.361,86 \text{ kn}$$

Tv = 2.067.361,86 kn = 272.809,93 EUR
--

6. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

U svezi izloženog zaključuje se za predmetnu nekretninu (zemljište, komunalni priključci, zgrade, objekti vanjskog uređenja), prema stanju i tržišnim vrijednostima u VII/2014. g.:

6.1. Predmet procjene

poslovni kompleks izgrađen na:

k.o. Dubravica
 zkul. 2434
 zkč. 578

6.2. Vlasnik

DRVOMETAL D.D.
 Zagreb, Klara, Horvatova b.b.

udio: 1/1

6.3. Površina zemljišta

Površina zemljišta iznosi: **3.507 m²**

6.4. Zgrade

Poslovna zgrada	NKP =	224,39 m ²
Radionica 1	BRP =	327,00 m ²
Radionica 2	BRP =	328,62 m ²
Skladište 1	BRP =	223,86 m ²
Skladište 2	BRP =	266,08 m ²
Skladište 2	BRP =	208,90 m ²

6.5. Tržna vrijednost u VII/2014. g.

Tv = 2.067.361,86 kn = 272.809,93 EUR
--

Iskazani iznos u EUR utvrđen je glede važećeg odnosa EUR prema KUNI na nadnevak 01.07.2014.g.

1 EUR= 7,578030 kn

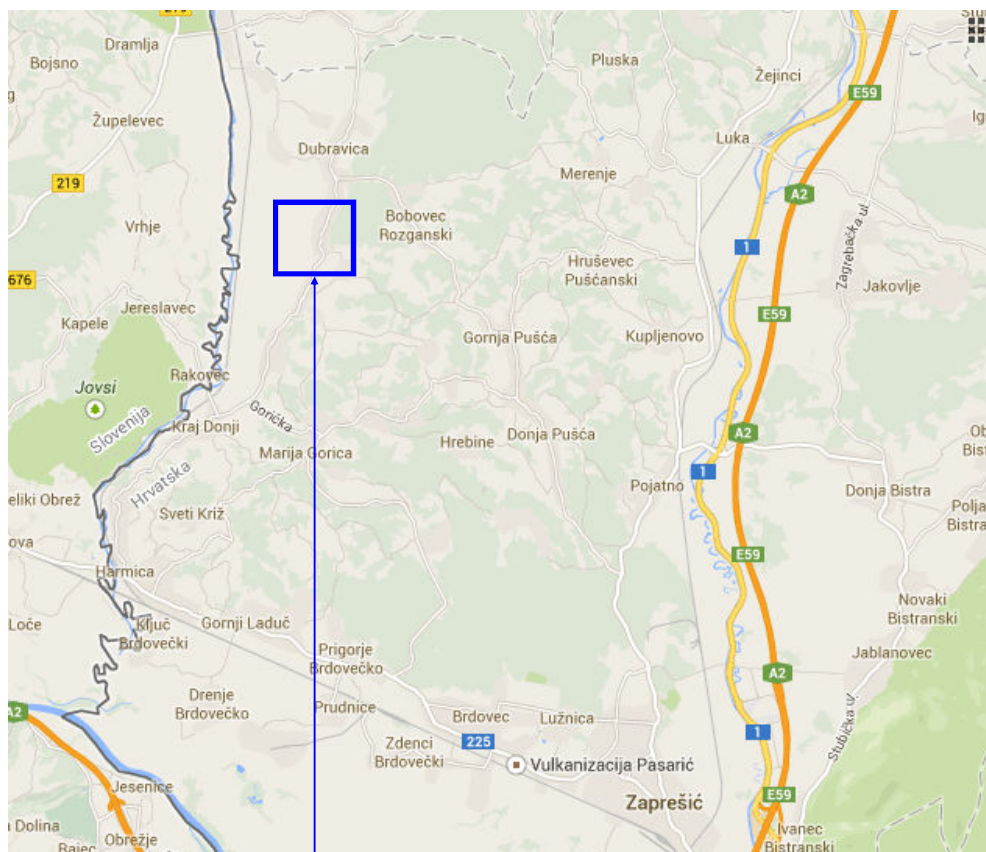
Elaborat je izrađen u skladu s građevinsko-tehničkim propisima i normativima za procjenu vrijednosti građevinskih nekretnina (zemljište, zgrade, komunalni priključci, objekti vanjskog uređenja).

Elaborat je izrađen u četiri (4) istoglasna primjerka, od kojih tri (3) dobiva naručitelj, a jedan (1) ostaje u pismohrani sudskog vještaka.

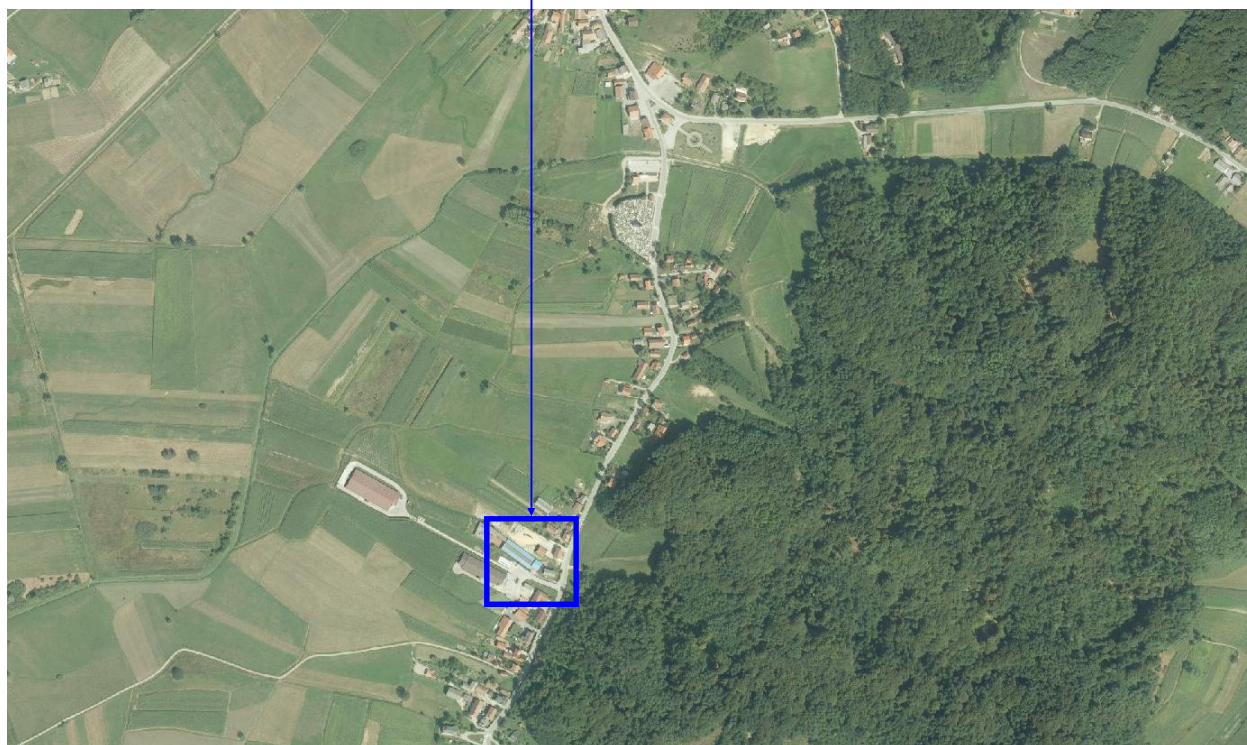
Zagreb, 01.07.2014. g.

Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
 Sudski vještak za graditeljstvo



ZEMLJOPISNIA KARTA



DETALJNA SITUACIJA



**DOF SNIMAK PREDMETNE LOKACIJE
S UKLOPLJENIM KATASTARSKIM PLANOM**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zaprešiću
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ
Stanje na dan: 03.07.2014. 23:07

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335681, DUBRAVICA

Broj ZK uložka: 2434

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	578	LIVADA		975		
		UKUPNO:		975		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DRVOMETAL D.D., ZAGREB, KLARA, HORVATOVA B.B.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.07.2014.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZAPREŠIĆ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 03.07.2014. 23:07

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUBRAVICA (Mbr. 335681)

Posjedovni list: 144

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ĐUKIĆ DRAGUTIN, DRAGUTIN , FALLEROVO ŠETALIŠTE 90, ZAGREB (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
	D	200/1	GORICE	1410	8		
			ŠUMA	1410			
	D	202/1	GORICE	2014	8		
			VINOGRAD	2014			
		578	PRI DOMU	3507	8		
			LIVADA	3507			
	D	1119/65	GMAJNA	518	5		
			ŠUMA	518			
Ukupna površina katastarskih čestica				7449			

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



Dubravica, Rozganska cesta



Predmetna nekretnina



Predmetna nekretnina



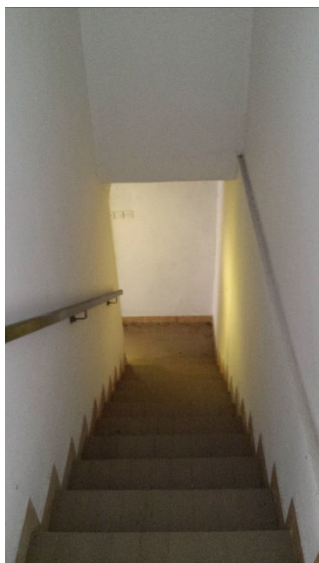
Ulaz u dvorište poslovnog kompleksa



Poslovna zgrada



Poslovna zgrada



Poslovna zgrada - uređenje podruma



Poslovna zgrada - uređenje podruma



Poslovna zgrada - uređenje prizemlja



Poslovna zgrada - uređenje prizemlja



Poslovna zgrada - uređenje potkrovlja



Dvorište zgrade, nadstrešnice i radionice



Radionice i nadstrešnica



Uređenje radionica



Uređenje radionica



Skladište



Uređenje skladišta



Uređenje skladišta



Skladište i uređenje dvorišta



Uređenje skladišta



Uređenje skladišta