

# TRI PROJEKT d.o.o.

Društvo za gradnju  
i promet nekretnina  
tel: 00 385 42 782 066  
fax: 00 385 42 488 584  
e-mail : tri.projekt.hr@gmail.com

TRI PROJEKT d.o.o.  
Kaniža 41  
42240 IVANEC  
HRVATSKA



## PROCJEMBENI ELABORAT

**NEKRETNINA:** POSLOVNI PROSTOR  
Kolodvorska ulica 1, 43290 Grubišno Polje  
k.č. br. 1016/3 k.o. Grubišno Polje, upisana u z.k. uložak br. 2790

**BROJ PREDMETA:** 31/2017

**NARUČITELJ:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**IZRADIO:** STALNI SUDSKI VJEŠTAK:  
DARKO GEČEK , mag.ing.aedif.,  
IVANEC , ul. Ak. Mirka Maleza 18

**DIREKTOR:** DARKO GEČEK , mag.ing.aedif.,

**NADNEVAK:** rujan, 2017. godine

**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT

## SADRŽAJ

1. REGISTRACIJA TVRTKE I .....	3
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH .....	3
SUDSKIH VJEŠTAKA .....	3
2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA .....	10
3. UVOD .....	11
3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU .....	11
4. ORTO-FOTO SNIMAK .....	12
5. LOKACIJA .....	14
5.1. POLOŽAJ PREMA PROSTORNOM PLANU .....	14
5.2. OPREMLJENOST ( PROMETNICE, INFRASTRUKTURA) .....	17
5.3. BUKA I ZAGAĐENJE .....	17
5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA .....	17
6. METODOLOGIJA PROCJENE .....	18
7. PODACI O POSLOVNOM PROSTORU .....	19
7.1. OPIS NEKRETNINE .....	19
7.2. SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA .....	21
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI .....	22
8.1. ODABIR CIJENE .....	23
8.2. ODABIR KLASIFIKACIJE .....	24
8.3. KOEFICIJENT POVOLJNOSTI POSLOVNOG PROSTORA U POSLOVNOJ ZGRADI (Kp) .....	24
8.3.1. KOEFICIJENT KATNOSTI POSLOVNOG PROSTORA (k <sub>k</sub> ) .....	25
8.3.2. KOEFICIJENT ORIJENTACIJE POSLOVNOG PROSTORA (k <sub>o</sub> ) .....	25
8.3.3. KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA POSLOVNOG PROSTORA (k <sub>gps</sub> ) .....	25
8.3.4. KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA (k <sub>uo</sub> ) .....	25
8.3.5. KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA (k <sub>sks</sub> ) .....	25
8.4. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA .....	26
8.5. KOEFICIJENT PRILAGODBE NA TRŽIŠTU .....	26
9. ZAKLJUČAK .....	27
10. PRILOZI .....	28
10.1. FOTODOKUMENTACIJA .....	29
10.1.1. POSLOVNI PROSTOR .....	29
10.2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA .....	30

**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

**1. REGISTRACIJA TVRTKE I**  
**RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH**  
**SUDSKIH VJEŠTAKA**

**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
Šagi-Belcar Nada  
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

070073070

OIB:

92531350960

TVRTKA:

1 TRI PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju i promet  
nekretnina

1 TRI PROJEKT d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

3 Kaniža (Grad Ivanec)  
Kaniža 41

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - Poslovanje nekretninama
- 1 \* - Poslovanje vlastitim nekretninama
- 1 \* - Iznajmljivanje vlastitih nekretnina
- 1 \* - Posredovanje u poslovanju nekretninama, uz naplatu  
ili po ugovoru
- 1 \* - Inženjerstvo, upravljanje projektima i tehničke  
djelatnosti
- 1 \* - Građenje, projektiranje i nadzor nad gradnjom
- 1 \* - Tehničko ispitivanje i analiza na području  
graditeljstva
- 1 \* - Kupnja i prodaja robe
- 1 \* - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i  
inozemnom tržištu
- 1 \* - Prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom  
prometu
- 1 \* - Knjigovodstveni i računovodstveni poslovi
- 3 \* - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- 3 \* - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- 3 \* - Pružanje usluga smještaja
- 3 \* - savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala,  
poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje  
usluga koje se odnose na poslovna spajanja i  
stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim  
društvima
- 3 \* - proizvodnja energije
- 3 \* - prijenos, odnosno transport energije
- 3 \* - skladištenje energije
- 3 \* - distribucija energije
- 3 \* - upravljanje energetske objektima
- 3 \* - opskrba energijom
- 3 \* - trgovina energijom
- 3 \* - organiziranje tržišta energijom
- 3 \* - proizvodnja naftnih derivata
- 3 \* - transport nafte naftovodima
- 3 \* - transport naftnih derivata produktovodima

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56  
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004  
Stranica: 1 od 8

**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
Šagi-Belcar Nada  
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## SUBJEKT UPISA

## PREDMET POSLOVANJA:

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 3 | * | - poljoprivredna djelatnost  |
| 3 | * | - integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda  |
| 3 | * | - poljoprivredno-savjetodavna djelatnost   |
| 3 | * | - obavljanje poslova stručne kontrole u ekološkoj proizvodnji  |
| 3 | * | - ekološka proizvodnja, prerada, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda  |
| 3 | * | - proizvodnja, promet, prerada grožđa za vino (osim prerade u sok od grožđa i koncentrirani sok od grožđa)                                       |
| 3 | * | - proizvodnja i promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina  |
| 3 | * | - destilacija promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina  |
| 3 | * | - proizvodnja i promet voćnih vina i drugih proizvoda na bazi voćnih vina  |
| 3 | * | - gospodarenje šumama  |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz šumskog reprodukcijanskog materijala   |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca  |
| 3 | * | - djelatnosti proizvodnje i stavljanja na tržište predmeta opće uporabe  |
| 3 | * | - izrada procjene opasnosti  |
| 3 | * | - osposobljavanje za rad na siguran način  |
| 3 | * | - ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima i ispitivanja u radnom okolišu  |
| 3 | * | - provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme  |
| 3 | * | - pružanje usluga u trgovini   |
| 3 | * | - zastupanje inozemnih tvrtki  |
| 3 | * | - upravljanje slobodnim zonama   |
| 3 | * | - turističke usluge u nautičkom turizmu  |
| 3 | * | - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude   |
| 3 | * | - ostale turističke usluge   |
| 3 | * | - turističke usluge koje uključuju sportsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti  |
| 3 | * | - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering) |
| 3 | * | - sportska priprema  |
| 3 | * | - sportska rekreacija  |
| 3 | * | - sportska poduka  |
| 3 | * | - organiziranje sportskog natjecanja   |
| 3 | * | - vođenje sportskih natjecanja   |
| 3 | * | - upravljanje i održavanje sportskom građevinom  |
| 3 | * | - proizvodnja metala   |
| 3 | * | - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu   |
| 3 | * | - izgradnja, montaža, rekonstrukcija i održavanje industrijskih postrojenja i opreme   |
| 3 | * | - izrada i montaža cjevovoda i čeličnih konstrukcija   |
| 3 | * | - izrada i montaža parovoda, visokotlačnih i niskotlačnih cjevovoda  |
| 3 | * | - rad sa nehrđajućim metalima  |
| 3 | * | - procjene vrijednosti nekretnina  |
| 3 | * | - djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva   |

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56  
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004  
Stranica: 6 od 8

**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
Šagi-Belcar Nada  
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156  
Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18  
3 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156  
Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18  
3 - direktor  
3 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 05.09.2016.

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine.  
2 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine, izmijenjen je radi promjene članova društva, poslovnih uloga i udjela u društvu, promjene sjedišta odnosno poslovne adrese tvrtke te promjene članova uprave i to odlukom članova društva od 03.02.2011. godine, te je donijet pročišćeni tekst Društvenog ugovora TRI PROJEKT d.o.o. od 03. veljače 2011. godine.  
3 Odlukom jedinog člana društva 05.09.2016. izmijenjen je Društveni ugovor od 03.02.2011., u člancima: 2., 4., 5., 9. i 11., a radi promjene odredbi o članovima društva, predmetu poslovanja, sjedištu, zatim ulozima i poslovnim udjelima člana društva, te je donesen pročišćeni tekst Društvenog ugovora.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	21.10.16	2015	01.01.15 - 31.12.15	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-06/235-2	20.02.2006	Trgovački sud u Varaždinu
0002 Tt-11/208-2	09.02.2011	Trgovački sud u Varaždinu
0003 Tt-16/4525-2	12.09.2016	Trgovački sud u Varaždinu
eu /	30.06.2009	elektronički upis
eu /	30.06.2010	elektronički upis
eu /	30.06.2011	elektronički upis
eu /	03.07.2012	elektronički upis
eu /	01.07.2013	elektronički upis
eu /	30.06.2014	elektronički upis

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56  
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004  
Stranica: 7 od 8

**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
Šagi-Belcar Nada  
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	30.06.2015	elektronički upis
eu /	21.10.2016	elektronički upis

Pristojba: \_\_\_\_\_

Nagrada: \_\_\_\_\_



JAVNI BILJEŽNIK  
Šagi-Belcar Nada  
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU  
URED PREDSJEDNIKA SUDA

*Broj: 4 Su-542/16-4*  
*Varaždin, 4. siječnja 2017. g.*

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan donosi

#### RJEŠENJE

**Darko Geček, mag.ing.aedif.** iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-622/12-4 od 3. siječnja 2013. godine, te sudskim vještakom za procjenu nekretnina rješenjem broj 4 Su-622/12-14 od 29. veljače 2016. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

#### Obrazloženje

Darko Geček, mag.ing.aedif. iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o imenovanju sudskim vještakom za graditeljstvo broj: 4 Su-622/12-4 od 3. siječnja 2013. godine, rješenje o imenovanju sudskim vještakom i za procjenu nekretnina broj 4 Su-622/12-14 od 29. veljače 2016. godine, te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.

Dostaviti:

1. Darko Geček, Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Ivanec
5. na spis



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan



**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU  
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj:  
4 Su-622/12-14  
Varaždin,  
29. veljače 2016. g.

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan, odlučujući povodom zahtjeva Darka Gečeka, mag. ing. aedif. o imenovanju stalnim sudskim vještakom i za područje procjene nekretnina, temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15. i 82/15.) u vezi s čl. 12. a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15.) donosi,

#### RJEŠENJE

**Darko Geček**, mag. ing. aedif. iz Ivanca, Ak. M. Maleza 18, imenuje se stalnim sudskim vještakom i za **procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

#### Obrazloženje

Rješenjem Županijskog suda u Varaždinu broj: 4 Su-622/12-4 od 3. siječnja 2013. godine, Darko Geček, mag. ing. aedif. iz Ivanca, Ak. M. Maleza 18, imenovan je stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva.

Dana 9. studenoga 2015. godine, imenovani stalni sudski vještak podnio je ovome sudu zahtjev za proširenje djelatnosti sudskog vještačenja i na područje procjene nekretnina.

Nakon što je utvrđeno, da ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci ovog rješenja.

*Sutkinja ovlaštena za obavljanje  
poslova sudske uprave:*  
**Snježana Hrupek-Šabijan**

Dostaviti:

1. Darko Geček, Ivanec, Ak. M. Maleza 18
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Varaždin Ispostava Ivanec, D. Arnolda 11
5. u spis

**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## **2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA**

### **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)  
Zakon o gradnji (NN 153/13)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)  
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

### **Propisi o vrednovanju:**

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
Pravilnik o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

### **Propisi o vlasništvu:**

- 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)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

**Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju** (NN 79/14, 48/14)

**Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

**Odluka o komunalnom doprinosu grada/naselja**

**Propisi iz zemlja članica EU**

**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

**PROCJEMBENI ELABORAT**

**TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA U**

**GRUBIŠNOM POLJU, KOLODVORSKA ULICA 1**

**3. UVOD**

Na zahtjev Naručitelja, izvršit će se procjena nekretnine:

POSLOVNOG PROSTORA koji se nalazi u Grubišnom Polju, Kolodvorska ulica 1, u poslovnoj zgradi na z.k.č.br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje, upisan u z.k. uložak br. 2790. Poslovni prostor dio je poslovne zgrade u Kolodvorskoj ulici 1.

**Predmet procjene:**

- **Poslovni prostor – u poslovnoj zgradi, ukupne netto površine 67,00 m<sup>2</sup>**

**Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti da li je pokrenut bilo kakav upravno-pravni postupak.**

Naš pregled nekretnine izvršen je 21. kolovoza 2017. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, biti će izrađena ova procjena. S tim u svezi izvršen je očevit nekretnine, obavljeno snimanje, mjerenje te prikupljanje svih relevantnih elemenata i podataka koji su bitni za izradu ovog elaborata. Procjena vrijednosti nekretnine provedena je na osnovu izvršenog detaljnog pregleda poslovnog prostora prilikom obilaska, detaljne izmjere nekretnine, uvida u postojeću dokumentaciju i foto snimaka.

**3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU**

Poslovni prostor nalazi se u poslovnoj zgradi u Kolodvorskoj ulici 1, Grubišno Polje na z.k.č.br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje, upisan u z.k. uložak br. 2790.

Ulaz u zgradu nalazi se na sjeverozapadnoj strani građevine.

Zgrada je legalno izgrađena i upisana je u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama.

**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

**4. ORTO-FOTO SNIMAK**  
**– lokacija i položaj nekretnine**

**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

**Lokacija:** nekretnina se nalazi u Grubišnom polju, Kolodvorska ulica 1, na z.k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno polje, upisana u z.k. uložak br. 2790.  
Katastarska čestica ima na Geoportalu oznaku k.č. br. 1980/1, k.o. Grubišno polje



**Slika:** Ortofoto snimak područja nekretnina,  
(Izvor: [www.geoportal.dgu.hr](http://www.geoportal.dgu.hr))

**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

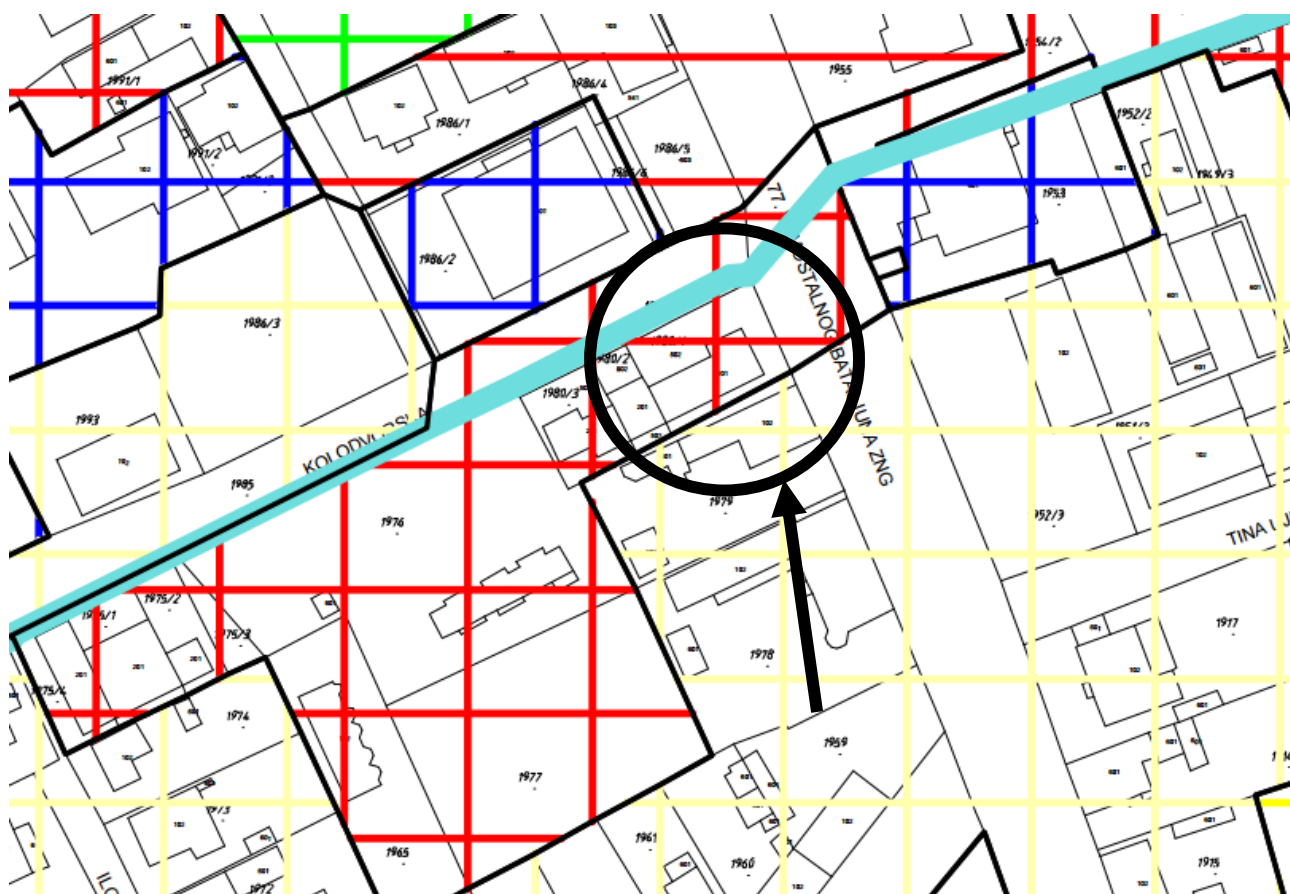
**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT

## 5. LOKACIJA

### 5.1. POLOŽAJ PREMA PROSTORNOM PLANU

#### PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA GRUBIŠNOG POLJA ("Službeni glasnik Grada Grubišnog Polja", broj 1/17, 3/17.)



- zgrada se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja gospodarske namjene (poslovne), prema Prostornom planu uređenja Grada Grubišnog Polja




**Naručitelj:** PONUS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790




**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT

## TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA




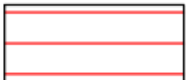
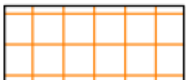



### GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

-  IZGRAĐENI DIO
-  NEIZGRAĐENI UREĐENI DIO
-  NEIZGRAĐENI NEUREĐENI DIO

### GRANICA IZDVOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA

-  IZGRAĐENI DIO
-  NEIZGRAĐENI UREĐENI DIO
-  NEIZGRAĐENI NEUREĐENI DIO

### NAMJENA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

-  STAMBENA NAMJENA
-  MJEŠOVITA NAMJENA  
- pretežito povremeno stanovanje
-  MJEŠOVITA NAMJENA  
- pretežito stanovanje
-  MJEŠOVITA NAMJENA  
- pretežito stambeno-poslovna
-  MJEŠOVITA NAMJENA  
- pretežito poljoprivredna gospodarstva
-  JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
-  GOSPODARSKA NAMJENA  
- proizvodna - pretežito industrijska I1, pretežito poljoprivredna I3
-  GOSPODARSKA NAMJENA  
- poslovna

**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT

Županija: <b>BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA</b>	Grad: <b>GRAD GRUBIŠNO POLJE</b>
Naziv prostornog plana: <b>IV. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA GRUBIŠNOGA POLJA</b>	
Naziv kartografskog prikaza: <b>GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NASELJE GRUBIŠNO POLJE</b>	
Jedinstvena oznaka prostornog plana/kartografskog prikaza: <b>HR-ISPU-PPGO-01392-R05-GP-4-F</b>	
Broj kartografskog prikaza: <b>4.f</b>	Mjerilo kartografskog prikaza: <b>1 : 5 000</b>
Odluka o izradi IV. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Grubišnoga Polja "Službeni glasnik Grada Grubišnoga Polja " broj 1/17	Odluka o donošenju IV. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Grubišnoga Polja "Službeni glasnik Grada Grubišnoga Polja " broj 3/17
Javna rasprava je objavljena: u listu "24 sata" od 13. veljače 2017. godine	Javni uvid je održan: od 22. veljače do 3. ožujka 2017. godine
Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  Željko Margeta, dipl. ing. geod.	  m.p.
Mišljenje prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13) : <b>temeljem članka 107. stavka 4. se ne pribavlja</b>	
Pravna osoba koja je izradila nacrt prijedloga plana : <b>ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE BJELOVARSKO-BILOGORSKE ŽUPANIJE</b>	
Ravnatelj  Saša Križ, dipl. ing. arh.	  m.p.
Odgovorni voditelj :  Dragica Cvetković, mag. ing. arh.	 <b>DRAGICA CVETKOVIĆ</b> mag. ing. arh. OVLAŠTENA ARHITEKTICA URBANISTICA m.p. A-U 551
Stručni tim u izradi nacrta prijedloga plana : Saša Križ, dipl. ing. arh. Dragica Cvetković, mag. ing. arh. Vesna Banović, dipl. ing. arh. Goran Kepčija, mag. geog. Damir Lihter, dipl. ing. građ. Alenka Bašić Igor Pavičić, dipl. ing. šum.	
Predsjednik gradskog vijeća :  Ivo Martinović	  m.p.
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava :  Željko Margeta, dipl. ing. geod.	  m.p.



**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 5.2. OPREMLJENOST ( PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

**Prometna povezanost:** Grad Grubišno Polje, u samom centru Grada Grubišnog Polja

**Udaljenost:** 131 km od centra grada Zagreba

**Udaljenost od autoputa:** 50,6 kilometra

**Udaljenost od aerodroma:** od zračne luke Franjo Tuđman – 123 km

**Parkiranje:** riješeno na vlastitoj parceli

**Komunalna infrastruktura:** građevina je priključena na:

- elektrodistributivnu mrežu
- vodovodnu mrežu
- kanalizacijsku mrežu
- plinsku mrežu
- telekomunikacijsku mrežu

## 5.3. BUKA I ZAGAĐENJE

**Buka:** Na parceli nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

**Zagađenje:** Na parceli nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

## 5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Na građevinskoj parceli izgrađena je poslovna zgrada u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor. Zgrada u kojoj se nalazi poslovni prostor sastoji se od: prodajnog prostora 1, prodajnog prostora 2, spremišta te sanitarnog čvora. Nekretnina koja se procjenjuje ovim elaboratom u naravi je poslovni prostor u prizemlju poslovne zgrade.

**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## **6. METODOLOGIJA PROCJENE**

Metoda korištena u ovom elaboratu je **troškovna metoda u svezi procjene poslovnog prostora**.

Prihodovnu metodu ovdje nećemo koristiti, iako se predmetna građevina trenutno može koristiti u vidu postizanja dobiti. Naime, za primjenu ove metode potrebni su nam istiniti parametri iz knjigovodstva, kao što su: račun dobiti i gubitka, prihodi, rashodi, troškovi, rizici, amortizacija.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

**Dan kakvoće = Dan vrednovanja**

**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 7. PODACI O POSLOVNOM PROSTORU

### 7.1. OPIS NEKRETNINE

#### POSLOVNI PROSTOR

POSLOVNI PROSTOR koji se nalazi u Grubišnom Polju, na adresi Kolodvorska 1, na z.k.č.br. 1016/3, k.o. Grubišno polje, upisan je u z.k. uložak br. 2790. Poslovni prostor nalazi se u prizemlju poslovne zgrade.

Poslovni prostor sastoji se od: prodajnog prostora 1, prodajnog prostora 2, spremišta te sanitarnog čvora. Poslovna zgrada u kojoj se nalazi poslovni prostor izgrađena je 1970. godine.

Predmet procjene je:

**- POSLOVNI PROSTOR ukupne netto površine 67,00 m<sup>2</sup>**

Za izračun vrijednosti predmetne građevine, potrebna nam je neto korisna površina. Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti i lokaciji prostorije.

**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

### TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Kolodvorska ulica 1, Grubišno polje
TIP GRAĐEVINE	Poslovna zgrada/poslovni prostor
BROJ ETAŽA	Prizemlje
GODINA GRADNJE	1970. godina
INFRASTRUKTURA	Uređena
PROČELJA	Ožbukana i obojena
TEMELJI	AB trakasti temelji
HIDROIZOLACIJA	Izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA	AB konstrukcija sa ispunom od pune opeke
STROPNA KONSTRUKCIJA	Ab ploča
PREGRADNI ZIDOVI	Zidani opekom, ožbukani i obojeni
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani i obojeni te obloženi keramičkim pločicama u sanitarnom čvoru
OBRADA STROPOVA	Metalna obloga
PODNA OBLOGA	Keramičke pločice
PROZORI	Aluminijski sa IZO ostakljenjem
ZAŠTITA PROZORA	Nije izvedena
VRATA	Aluminijska djelomično ostakljena
INSTALACIJE VODE	Izvedena
INSTALACIJE KANALIZACIJE	Izvedena
INSTALACIJE EL. ENERGIJE	Izvedena
INSTALACIJA PLINA	Izvedena
GRIJANJE	Plinske peći
KLIMATIZACIJA	Nije izvedena
DIZALO	Nije ugrađeno
ENERGETSKI CERTIFIKAT	Ne
ENERGETSKI RAZRED	/
SPECIFIČNOSTI	/

**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT

## 7.2. SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

**Poslovnog prostora**, za izračun vrijednosti predmetne građevine, potrebna nam je njegova neto korisna površina, bruto površina i volumen. Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti i lokaciji prostorije.

### GEOMETRIJSKI PODACI

#### NETTO KORISNA POVRŠINA

Broj kat. čestice	Oznaka građevine	Površina/m <sup>2</sup>
1016/3, k.o. Grubišno Polje	Poslovni prostor	67,00

VRSTA PROSTORIJE	NETTO POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEF.	NETTO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
<b>Stan</b>			
Prodajni prostor 1	33,80	1,00	33,80
Prodajni prostor 2	20,62	1,00	20,62
Sanitarni čvor	2,60	1,00	2,60
Skladište	9,98	1,00	9,98
<b>Ukupno:</b>	<b>67,00</b>		<b>67,00</b>
<b>SVEUKUPNO :</b>	<b>67,00</b>		<b>67,00</b>

**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## **8. PROCJENA VRIJEDNOSTI**

Procjenu vrijednosti nekretnine izvršiti ću tako što ću na temelju poznavanja podataka, o građevinskoj i prometnoj vrijednosti građevina takove vrste i namjene te temeljem poznavanja načina formiranja cijena u građevinarstvu i tržišnih prilika u prometu nekretnina na području Grada Grubišno Polje i šire okolice, utvrditi vrijednost predmetne nekretnine.

### **VRIJEDNOST GRAĐEVINE UTVRDITI ĆU PO M<sup>2</sup> NETTO POVRŠINE,**

tako da u cijenu uključim način gradnje, kvalitetu i stupanj opremljenosti građevine, troškove građenja sa svim pripremno završnim radovima, troškove dokumentacije i nadzora, vrijednost pripadajućeg zemljišta, uređenje okoliša, troškove izvedbe infrastrukture i priključka sa svim doprinosima, ocjenu vrijednosti lokacije s obzirom na položaj i mogućnost korištenja nekretnine kao samostalne jedinice, te uviđajem na terenu, pregledom završne obrade, stanja objekta, izmjerama na licu mjesta, uvidom u postojeću tehničku dokumentaciju.

**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT

## 8.1. ODABIR CIJENE

**PODATAK O NOVOJ VRIJEDNOSTI STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA PREUZET JE IZ DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU I TO KAO PROSJEČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZA STANOVE I POSLOVNE PROSTORE NA PODRUČJU HRVATSKE TIJEKOM PRVE POLOVICE 2016. GODINE u visini 9.361,00 kn/m<sup>2</sup>.**

### 2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m<sup>2</sup> AVERAGE PRICES OF NEW DWELLINGS SOLD, PER 1 m<sup>2</sup>

	2014.			2015.			2016.	kune Kuna
	I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.	I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.	I. – VI.	
Republika Hrvatska	10 280	10 697	10 524	11 439	10 244	10 688	10 179	Republic of Croatia
Zagreb	11 923	11 982	11 958	12 448	11 369	11 797	11 184	Zagreb
Ostala naselja	8 991	9 503	9 280	10 326	9 241	9 617	9 361	Other settlements
Prema prodavatelju stanova								Dwellings sold by sellers
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a								Trade companies and other legal entities, excluding POS
Republika Hrvatska	11 054	11 230	11 161	11 580	11 219	11 378	10 883	Republic of Croatia
Zagreb	11 923	11 982	11 958	12 448	12 035	12 214	11 380	Zagreb
Ostala naselja	9 910	10 265	10 127	10 539	10 173	10 338	10 274	Other settlements
POS								POS
Republika Hrvatska	7 634	7 492	7 567	7 812	7 743	7 748	7 756	Republic of Croatia
Zagreb	-	-	-	-	7 360	7 360	7 360	Zagreb
Ostala naselja	7 634	7 492	7 567	7 812	7 863	7 858	7 799	Other settlements

**NAPOMENA : ZA POTREBE PROCJENE UZET ĆEMO VRIJEDNOST U IZNOSU OD 9.361,00 kn/m<sup>2</sup>.**

**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 8.2. ODABIR KLASIFIKACIJE

A	2
B	2
C	3

### ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 3,0

starost građevine G	47
održivi vijek korištenja OVK	70
faktor korištenja Fk	3,0
relativna starost (G/OVK)	67,14 %
OOVK = 42% x OVK	29,40
zamjenska starost ( OVK-OOVK)	40,60
linearni otpis = 40,60/70	58,00%

### SADAŠNJA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA :

$$Sv = 67,00 \times 1,00 \times 0,42 \times 9.361,00 = 263.418,54 \text{ kn}$$

## 8.3. KOEFICIJENT POVOLJNOSTI POSLOVNOG PROSTORA U POSLOVNOJ ZGRADI (K<sub>p</sub>)

Koeficijent povoljnosti poslovnog prostora u poslovnoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a \times k_k + b \times k_o + c \times k_{gps} + d \times k_{uo} + e \times k_{sks}$$

Postoci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K<sub>p</sub>:

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

Preporučeni izraz za izračun koeficijenta povoljnosti za višestambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja:

$$K_p = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gps} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{sks}$$



**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb  
**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790  
**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

### 8.3.1. KOEFICIJENT KATNOSTI POSLOVNOG PROSTORA ( $k_k$ )

Odabiremo koeficijent katnosti **0,92**, jer se poslovni prostor nalazi u prizemlju.

### 8.3.2. KOEFICIJENT ORIJENTACIJE POSLOVNOG PROSTORA ( $k_o$ )

Odabiremo koeficijent orijentacije **1,08** jer je poslovni prostor dvostrano-poprečno orijentiran.

### 8.3.3. KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA POSLOVNOG PROSTORA ( $k_{gps}$ )

Odabiremo koeficijent geografskog položaja **0,92** jer je poslovni prostor sjeverozapadne orijentacije.

### 8.3.4. KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA ( $k_{uo}$ )

Odabiremo koeficijent utjecaja okoliša **1,00** jer je poslovni prostor prosječnog standarda.

### 8.3.5. KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA ( $k_{sks}$ )

Odabiremo koeficijent utjecaja smanjenog komforta stanovanja **1,00** jer poslovni prostor nije pod utjecajem smanjenog komforta stanovanja.

#### Koeficijent povoljnosti stana u višestambenoj zgradi:

$$K_p = 0,28 \times 0,92 + 0,09 \times 1,08 + 0,22 \times 0,92 + 0,27 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00$$

$$K_p = 0,95$$

#### SADAŠNJA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA:

$$S_v = 263.418,54 \times 0,95 (K_p) = 250.247,61 \text{ kn}$$

**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

#### 8.4. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA

Prilikom očevida utvrđeno je da na poslovnoj građevini ima nedostataka i šteta u vidu otpadanja žbuke i pojave vlage stoga će se umanjiti vrijednost za 10% sadašnje vrijednosti poslovnog prostora.

$$Sp = 250.247,61 \times 0,90 = \mathbf{225.222,84 \text{ kn}}$$

#### 8.5. KOEFICIJENT PRILAGODBE NA TRŽIŠTU

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednosti i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metoda procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su

- koeficijenti za prilagodbu

U procjeni koristiti će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu poslovnih građevina i građevinskog zemljišta na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta grada Grubišnog Polja i šire okolice i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu:

$$Tf = 1,00$$

Tako da je **TRŽIŠNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA:**

$$Sp = Sv \times Tf = 225.222,84 \times 1,00 = \mathbf{225.000,00 \text{ kn}}$$

**Tržišna vrijednost poslovnog prostora iznosi 225.000,00 kn.**

Napomena : iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele stotice, tisućice i deset tisućice.

**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

### **9. ZAKLJUČAK**

Nakon naprijed iznijetog moje stručno mišljenje je da sadašnja tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi :

**225.000,00 kn**

Slovima: dvijestodvadesetpettisuća kuna i 00/100

ili

**30.374,69 eura**

Slovima: tridesettisućatristosedamdesetčetiri eura i 69/100

**srednji tečaj HNB na dan 06.09.2017. 1 euro = 7,407483 kn**

**NAPOMENA:** Porez na promet nekretnina nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine.

Poslije osiguranja dokaza , navedeni nalaz i mišljenje izradio sam po svojem najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da se takvog i prihvati.

### ***IZJAVA PROCJENITELJA:***

- 1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.*
- 2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim Podacima.*
- 3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.*
- 4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.*
- 5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.*
- 6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.*
- 7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.*
- 8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.*

U Ivancu, rujan 2017.

Stalni sudski vještak  
graditeljske struke  
Darko Geček , mag.ing.aedif.

RJEŠENJEM ŽUPANIJSKOG SUDA  
U VARAŽDINU BR:  
4 Su-542/16-4  
04.siječnja 2017.  
Imenovan za stalnog sudskog vještaka  
graditeljske struke

**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

**10. PRILOZI**

**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

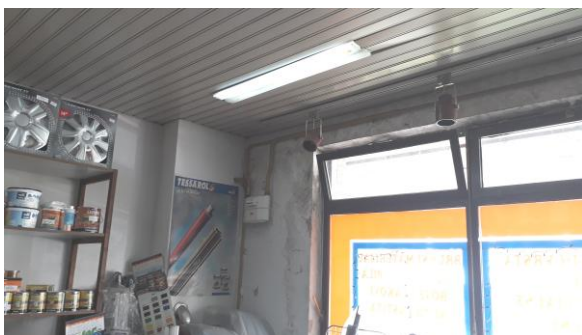
**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 10.1. FOTODOKUMENTACIJA

### 10.1.1. POSLOVNI PROSTOR



**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 10.2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA

**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DARUVAR  
Stanje na dan: 04.09.2017. 23:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311448, GRUBIŠNO POLJE

Broj ZK uložka: 2790

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14290/2016  
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	1016/3	POSLOVNA ZGRADA 1 U KOLODVORSKOJ ULICI, DVORIŠTE U KOLODVORSKOJ ULICI POSLOVNA ZGRADA 1 U KOLODVORSKOJ ULICI DVORIŠTE U KOLODVORSKOJ ULICI		106	379	
				38	135	
				68	244	
2.	1016/6	POSLOVNA ZGRADA 1C U KOLODVORSKOJ ULICI, DVORIŠTE U KOLODVORSKOJ ULICI POSLOVNA ZGRADA 1C U KOLODVORSKOJ ULICI DVORIŠTE U KOLODVORSKOJ ULICI		61	221	
				22	81	
				39	140	
3.	1016/7	CESTA U KOLODVORSKOJ ULICI		27	98	
		UKUPNO:		194	698	
III						
LOKAL OZNAČEN KAO "LAMELA B" UKUPNE POVRŠINE OD 66,64m2 KAO DIO ZGRADE SAGRAĐENE NA ČKBR. 1016/3						

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Primlj. 28. 11. 2013. br. Z-1114/13 Na temelju dozvole za uporabu broj 03-UP/10-1044/86 od 22. rujna 1986 g. izdane od Općine Grubišno Polje, Općinskog sekretarijata za privredu, komunalno stambene i građevinske poslove, briše se zabilježba provedena pod brojem Z-203/98, da je upis objekta sagrađenog na čkbr. 1016/3 izvršen bez uporabne dozvole.	POSL. OBJEKT BR.1 U KOLODVORSKOJ ULICI I DVORIŠTE SA 289 ČH

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1 GRAD GRUBIŠNO POLJE	
	ZK tijelo III - 1. Vlasnički dio: 1/1 PONOS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 47311084338, ZAGREBAČKA CESTA 145A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	

**Naručitelj:** PONOS d.o.o. u stečaju  
Zagrebačka cesta 145A, 10000 Zagreb

**Nekretnina:** POSLOVNI PROSTOR  
k.č. br. 1016/3, k.o. Grubišno Polje upisana u z.k. uložak  
2790

**Broj procjene:** 31/2017  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
Katastarska općina: 311448, GRUBIŠNO POLJE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2790  
VIŠE ZK TIJELA

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.09.2017.