

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

## **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**Nekretnine: Poslovni prostor u Svetom Ivanu Zelini, Ulica Vladimira Nazora 24**



**Naručitelj procjene: ŠKRLEC I SINOVI d.o.o., - u stečaju, Donje Psarjevo, Donje Psarjevo 8**

Zagreb, siječanj 2019.

  
**BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**  
Zagreb, Gračec 18



# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Ured predsjednika – Predsjednik suda  
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 - Su -1170/16  
Zagreb, 09. siječnja 2017.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu Nada Nekić Plevko, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Borića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14. i 123/15) donosi

### RJEŠENJE

**Tihomir Borić**, (OIB; 74123011310) rođen 03.04.1956. godine u Zagrebu, sa stalnim mjestom boravka u Zagrebu, Gračec 18; ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjene nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

### Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Imenovani sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. 12. i 12a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

### Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova  
sudske uprave

Nada Nekić Plevko



# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

MBS:081088307  
Tt-17/11373-4

### R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu po sucu pojedincu Tina Jakupak u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja j.d.o.o. po prijedlogu predlagatelja BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, Zagreb, Gračec 18, 23.03.2017. godine

### r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje jednostavnog društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, sa sjedištem u Zagreb, Gračec 18, u registarski uložak s MBS 081088307, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

U Zagrebu, 23. ožujka 2017. godine



S U D A C

Tina Jakupak

Uputa o pravnom lijeku:

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

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Tt-17/11373-4

MBS: 081088307  
Datum: 27.03.2017

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

Pod brojem upisa 1 za tvrtku BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge upisuje se:

### SUBJEKT UPISA

#### TVRTKA:

BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

#### SJEDIŠTE/ADRESA:

Zagreb (Grad Zagreb)  
Gračec 18

#### PRAVNI OBLIK:

jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću

#### PREDMET POSLOVANJA:

- \* - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- \* - usluge vještačenja iz područja arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
- \* - kupnja i prodaja robe
- \* - pružanje usluga u trgovini
- \* - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- \* - zastupanje inozemnih tvrtki
- \* - istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- \* - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- \* - promidžba (reklama i propaganda)
- \* - usluge prevodenja

#### OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Tihomir Borić, OIB: 74123011310  
Zagreb, Gračec 18  
- jedini osnivač j.d.o.o.

#### OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Tihomir Borić, OIB: 74123011310  
Zagreb, Gračec 18  
- direktor  
- zastupa društvo samostalno i neograničeno

TEMELJNI KAPITAL:  
10,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

D002, 2017-03-27 13:27:27



Stranica: 1 od 2

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Tt-17/11373-4

MBS: 081088307  
Datum: 27.03.2017

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

Pod brojem upisa 1 za tvrtku BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo  
s ograničenom odgovornošću za usluge upisuje se:

---

### SUBJEKT UPISA

---

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju društva BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o. od  
17.03.2017.godine.

U Zagrebu, 27. ožujka 2017.

S U D A C  
Tina Jakupak



## **PRIMIENJENI PROPISI**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- Podaci o cijenama građevinskog zemljišta prema raznim izvorima
- Odluka o komunalnom doprinosu SGGZ 20/2001
- HRN ISO 9836:2002 Standard za obračunavanje površina objekata
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podaci Hrvatske burze nekretnina o prodajnim cijenama sličnih objekata na istoj lokaciji
- Hedonistički index cijena nekretnina prema podacima HNB
- European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Pravilnik općine Grada Zagreba za procjenu nekretnina (ing. Vlado Verner, 1936.)
- Arhiva vještaka

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

---

### **1. UVOD**

Na zahtjev naručitelja, ŠKRLEC I SINOSI d.o.o. u stečaju iz mjesta Donje Psarjevo, Donje Psarjevo 8 potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnina i to suvlasničkog dijela zgrade koja se djelomično koristi u poslovne svrhe, a nalazi se u Ulici Vladimira Nazora br. 24 u Svetom Ivanu Zelin, izgrađena na z.k.č.br. 1093 k.o. Zelina i upisano u z.k.ul.br. 2414, poduložak 2 k.o. Zelina, kao i pratećih objekata na parceli (pomoćna zgrada, nadstrešnica i šupa).

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta te utvrđivanje

**TRŽIŠNE** građevinske vrijednosti **Tv** tj. prometne vrijednosti nekretnina u trenutku procjenjivanja u siječnju 2019. godine

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

### **2. PODACI O OČEVIDU**

<b>Datum očevida</b>	14.11.2018. 19.01.2019.
<b>Datum procjene kvalitete</b>	19.01.2019.
<b>Datum procjene vrijednosti</b>	28.01.2019.
<b>Opseg obilaska</b>	Obavljen je vizualni pregled objekta izvana kao i pregled okruženja objekta uz fotografsko snimanje kao i precizno mjere mjerenja površina korištenjem laserskog mjerača LEICA DISTO
<b>Nazočni pri očevidu</b>	1. očevid – stečajni upravitelj, vještak, 2. očevid – vještak sa suradnikom
<b>Dokumentacija korištena pri očevidu</b>	- izvadak iz zemljišnih knjiga - kopija katastarskog plana

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

<b>OPĆI PODACI</b>			
površina zemljišta (prema katastru)	1.095,00 m <sup>2</sup>		
površina zemljišta (prema zemljišnim knjigama)	1.095,00 m <sup>2</sup>		
vrsta građevine	Poslovno stambena zgrada Pomoćna zgrada, nadstrešnica	starost / god. Izgr.	dovršenost
		1950.	100 %
Stanje nekretnine	Djelomično funkcionalno (stambeni prostor u prizemlju), djelomično derutno i neuporabljivo		
Korisnik nekretnine	Suvlasnici		
NKP poslovnih prostora	236,48 (odnosi se na stečaknog dužnika)		
Priključci	Električna energija, vodovod, kanalizacija, plin, telefon		
Onečišćenja	Nema		
Buka	Od gradskog prometa		
Alternativna upotreba	Moguća		
Zona gradnje	Mješovita namjena – stambeno poslovna		
Plansko prostorna dokumentacija	Postoji		
Tip okolnih objekata	Poslovne zgrade, javne zgrade, stambene uzgrade		
Dodatni atributi	Povoljna lokacija u samom centru grada		
Porez na promet nekretnina	NIJE sadržan u procijenjenoj tržišnoj vrijednosti		
Utrživost	Teško utrživa nekretnina		



# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

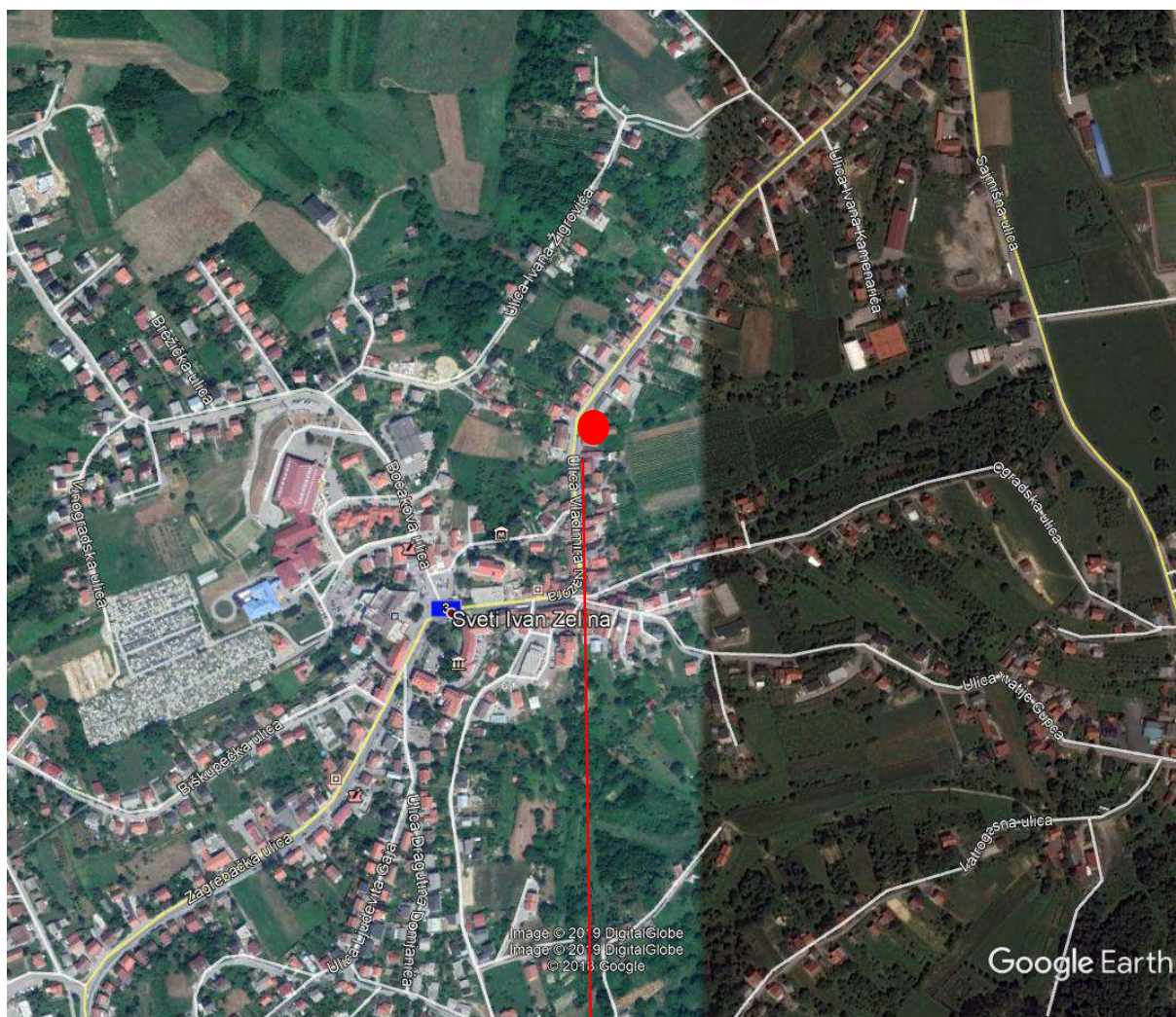
Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24

### 3. IDENTIFIKACIJA I NALAZ ZATEČENOG STANJA

#### 3.1. LOKACIJA OBJEKTA:



Lokacija zgrade

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

---

Mikro lokacija zgrade:



Zgrada u kojoj se nalazi poslovni prostor naručitelja čija se vrijednost procjenjuje nalazi se u Ulici Vladimira Nazora 24 u samom središtu grada Sveti Ivan Zelina, u neposrednoj blizini središnjih gradskih sadržaja.

Lokaciju karakterizira potpuna opremljenost gradskom mrežom komunalne infrastrukture te dobra prometna povezanost sa svim dijelovima grada i okolice kao i dostupnost iz raznih prometnih pravaca.

Neposredno okruženje čine brojni objekti stambenog, poslovnog, javnog i upravnog karaktera. Zgrada nije izložena posebnim utjecajima zagađenosti osim djelomično buke od gradskog prometa.

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

### **3.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA**

#### **3.2.1. Zemljišnoknjižno stanje**

kat. općina:	Zelina
z.k.ul.br.:	<b>2414</b>
poduložak:	<b>2</b>
z.k.čest.br.:	1093
opis nekretnine:	HUNDRIJEVINA površine 1095 m2 Dvorište u mjestu površine 500 m2 Ind.dvorište u mjestu površine 135 m2 Zgrade u mjestu površine 460 m2
Vlasnik nekretnine:	Suvlasnički dio 513/1095 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) ŠKRLEC I SINOVI d.o.o., Donje Psarjevo 8, Donje Psarjevo 10380 Sveti Ivan Zelina

#### **3.2.2. Katastarsko stanje**

kat. općina:	Zelina
posjedovni list br.:	3705
kat.čest.br.:	1093
adresa kat. čestice / način uporabe	U MJESTU ukupne površine 1095 m2 INDUSTRIJSKO DVORIŠTE površine 135 m2 DVORIŠTE površine 500 m2 ZGRADE površine 460 m2 <b>Ukupna površina katastarskih čestica 1905 m2</b>
posjednik:	514/1095 DAMYEARCONNECT d.o.o., Zagrebačka ulica 84, Sveti Ivan Zelina 513/1095 ŠKRLEC I SINOVI d.o.o., Donje Psarjevo 8, Donje Psarjevo 68/1095 STANA ŠULJIĆ, Ulica Vladimira Nazora 24, Sveti Ivan Zelina

#### **3.2.3. Legalni status nekretnina**

Utvrđivanje legalnosti predmetnih građevina nije predmet ovog elaborata.

Tereti i zabilježbe vidljivi su u priloženom z.k.ul.

## **4. TEHNIČKI OPIS**

### **4.1. Osnovne napomene**

Sva saznanja o građevinama temelje se na izvršenom očevidu i vizualnom pregledu.

Tehnički opis u nastavku elaborata načinjem je u opsegu potrebnom za izvođenje zaključaka o vrijednosti predmetnih nekretnina.

Za sve dijelove objekata koji su nepristupačni vizualnom pregledu procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe za vrijeme u kojemu su zgrade izgrađene.

### **4.2. Osnovna obilježja građevina**

Namjena	poslovna, katnost ukupno 4 etaže (podrum, prizemlje, kat i potkrovlje)
Godina izgradnje	1950.
Energetski certifikat	nije predodčen, procjena pretpostavlja niske energetske parametre uvjetovane godinom i načinom izgradnje
Vanjski izgled	djelomično ožbukana i obojana pročelja u derutnom stanju
Buka	od gradskog prometa
Zagađenje okoliša	nema izvora zagađenja

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24

---

<b>Namjena:</b>	Poslovna
<b>Godina izgr.:</b>	1950.
<b>Katnost:</b>	Podrum + Prizemlje + Kat + Potkrovlje
<b>Konstrukcija:</b>	Temelji: Armirano betonski trakasti Nosiva k.: Klasična masivna zidana od opeke Međukatna k.: Sitno rebričasti strop Preg. zidovi: Od opeke Krovna k.: Drvena trostrešna s pokrovom od crijepa Limarija: Pocičana Hidroizolacije: Nisu izvedene
<b>Pročelje:</b>	Djelomično ožbukano običnom žbukom i obojano (dva pročelja prema ulici, zabatno sjeverno pročelje neožbukano, dvorišno pročelje djelomično ožbukano), u dosta derutnom stanju
<b>Obrada zidova:</b>	Ožbukani i obojani, u sanitarnim čvorovima opločeni zidnim keramičkim pločicama
<b>Obrada podova:</b>	Tapison i bukov parket u kancelarijama (u velikoj mjeri štećen i derutan), podne keramičke pločice u hodnicima i sanitarnim čvorovima
<b>Stolarija:</b>	Unutrašnja st.: Tipska puna drvena vrata – sve dosta derutno Fasadna st.: Drveni dvokrilni prozori ostakljeni običnim staklom – dosta derutnom stanju
<b>Instalacije:</b>	Električne: Provedena instalacija Telefon: Provedena instalacija Vodovod: Provedena instalacija Kanalizacija: Provedena instalacija Plin: Provedena instalacija samo u prizemlju zgrade Klima uređaj: - Grijanje: Cijevni razvod instalacije centralnog grijanja s aliuminijskim radiatorima – izvan funkcije
<b>Opći dojam :</b>	<p>Radi se o stambeno poslovnoj zgradi (jedan stan nalazi se u prizemlju zgrade, uredski prostori na katu i u potkrovlju) na odličnoj lokaciji u gradu Sveti Ivan Zelina, ali u dosta derutnom i neodržavanom stanju.</p> <p>U dvorišnom dijelu nalazi se pomoćna gospodarska zgrada visine podrum + prizemlje, jednostavne zidane konstrukcije s dvostrešnim krovom drvene konstrukcije pokrivenim crijepom, te ožbukanim pročeljima. Izmeu glavne i pomoćne zgrade smještena je nadstrešnica jednostavne konstrukcije od armirano betonskog okvira (dva stupa i greda) te poprečne armirano betonske grede i drvene potkonstrukcije koja nosi pokrov od valovitog salonita.</p> <p>Uz glavnu zgradu na južnoj strani smještena je drvena šupa s jednostrešnim krovom pokrivenim valovitim salonitom.</p>

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

### **5. PRIKAZ POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA**

<b>PROSTORIJA</b>	<b>tlocrtna površina m<sup>2</sup></b>	<b>koef.</b>	<b>netto korisna površina m<sup>2</sup></b>	<b>brutto površina m<sup>3</sup></b>	<b>BVO m<sup>3</sup></b>
<b>PRIZEMLJE</b>					
kancelarijski prostor	28,72	1,00	28,72		
<b>UKUPNO:</b>	28,72		28,72	34,46	96,50
<b>1. KAT</b>					
stubište	13,13	1,00	13,13		
hodnik	15,44	1,00	15,44		
soba 1 lijevo	28,55	1,00	28,55		
soba 2 desno	17,30	1,00	17,30		
soba 3 desno	19,32	1,00	19,32		
soba 4 desno	6,37	1,00	6,37		
soba 5 desno	13,98	1,00	13,98		
soba ravno	20,87	1,00	20,87		
soba ravno lijevo 1	30,45	1,00	30,45		
soba ravno lijevo 2	17,06	1,00	17,06		
hodnik lijevo	13,89	1,00	13,89		
soba ravno lijevo 3	9,88	1,00	9,88		
soba ravno lijevo 4	12,23	1,00	12,23		
čajna kuhinja	4,94	1,00	4,94		
hodnik desno	10,48	1,00	10,48		
soba 1 desno	30,55	1,00	30,55		
soba 2 desno	24,18	1,00	24,18		
soba 3 desno	9,82	1,00	9,82		
wc	3,07	0,25	0,77		
<b>UKUPNO:</b>	301,51		299,21	359,05	1.005,34
<b>POTKROVLJE</b>					
stubište	12,90	1,00	12,90		
hodnik	18,71	1,00	18,71		
prostorija u potkrovlju 1	17,87	0,75	13,40		
hodnik desno	7,84	1,00	7,84		
soba 1 desno	18,51	1,00	18,51		
soba 2 desno	13,90	1,00	13,90		
soba 3 desno	23,36	1,00	23,36		
soba ravno	16,53	1,00	16,53		
tavanski prostor	103,35	0,50	51,68		
<b>UKUPNO:</b>	232,97		176,83	212,19	594,14
<b>SVEUKUPNO:</b>	563,20		<b>504,76</b>	<b>605,71</b>	<b>1.695,98</b>

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

**Prikaz površina obuhvaća kompletan kat i potkrovlje te jedan kancelarijski prostor u prizemlju i suvlasništvo je stečajnog dužnika u 513/1095 dijela tei upisanog suvlasnika DAMYEARCONNECT d.o.o u 514/1095 dijela.**

**Za potrebe ovog elaborata procjene tretirati će se idealni dio od 513/1095 dijela, odnosno 46,85 % cjelokupne površine, tj. :**

**NKP            504,76 m2 NKP x 46,85 % =            236,48 m2**  
**BRP            605,71 m2 BRP x 46,85 % =            283,78 m2**  
**BV              1695,98 m3 BV x 46,85 % =            794,57 m3**

### **Pomoćna zgrada**

#### **Prikaz površina i volumena prostora**

PROSTORIJA	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef.	netto korisna površina m <sup>2</sup>	brutto površina m <sup>3</sup>	BVO m <sup>3</sup>
skladište	68,00	1,00			
<b>UKUPNO:</b>	<b>68,00</b>		<b>68,00</b>	<b>68,00</b>	<b>238,00</b>

### **Nadstrešnica**

#### **Prikaz površina i volumena prostora**

PROSTORIJA	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef.	netto korisna površina m <sup>2</sup>	brutto površina m <sup>3</sup>	BVO m <sup>3</sup>
skladište	68,00	1,00			
<b>UKUPNO:</b>	<b>68,00</b>		<b>68,00</b>	<b>81,60</b>	<b>260,00</b>

### **Šupa**

#### **Prikaz površina i volumena prostora**

PROSTORIJA	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef.	netto korisna površina m <sup>2</sup>	brutto površina m <sup>3</sup>	BVO m <sup>3</sup>
skladište	14,00	1,00			
<b>UKUPNO:</b>	<b>14,00</b>		<b>14,00</b>	<b>14,00</b>	<b>32,00</b>

## **6. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

### **6.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM**

Buduće korištenje građevine djelomično je određeno samim karakterom iste, ali omogućuje korištenje na različite načine.

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka (osim privremene baze podataka za Grad Zagreb) sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

- približne vrijednosti zemljišta
- pregledi tržišta nekretnina
- usporedni pokazatelji
- koeficijenti za prilagodbu
- koeficijenti za preračunavanje
- indeksni nizovi

kod procjene ove nekretnine poslužiti će podaci o prodaji građevinskih zemljišta prema bazi podataka e-nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, te podaci o etalonskoj vrijednosti građenja, kao i po ocjeni vještaka dodatni troškovi koji su utjecali na kvalitetu predmetnog objekta.

S obzirom na navedeno, a sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se :

- **troškovna metoda** za procjenu vrijednosti građevina (usporedna metoda koju forsira Pravilnik u ovom slučaju nije primjenjiva zbog nedostatka vjerodostojnih usporednih pokazatelja o prodaji sličnih nekretnina u protekle tri godine, pogotovo s obzirom na stvarno stanje zgrada, a dohodovna metoda nije primjenjiva zbog toga što nema niti može biti podataka o zakupu sličnih građevina temeljem kojih bi se mogla utvrditi cijena najma kao osnova za primjenu dohodovne metode
- **usporedna metoda procjene**, odnosno **metoda usporednih transakcija** za procjenu vrijednosti zemljišta (termin "poredbena metoda" koji se provlači kroz Zakon i Pravilnik gramatički je i sintaktički pogrešan i nije u duhu hrvatskoga književnog jezika pa ga vještak iz tog razloga ne koristi)



## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24

### 6.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE - TROŠKOVNA METODA

U odnosu na građevinsko stanje predmetnih nekretnina te u odnosu na njihove sadržaje, opremljenost, lokaciju i ostale utjecaje, a u svrhu utvrđivanja realne cijene koštanja 1 m<sup>2</sup> netto površine utvrđuje se :

**NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST** - vrijednost svih radova i uporabljenih materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m<sup>2</sup> netto korisne površine sukladno propisu HRN ISO 9836:2002.

Jedinična cijena obuhvaća troškove investiciono tehničke dokumentacije, građevinske dozvole, izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme, nadzora, ishođenja dozvole za uporabu, doprinose za energetiku i sklonište te sva ostala administrativna davanja i takse.

**SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST** - vrijednost Ng umanjena postotkom amortizacije odnosno umanjenja vrijednosti troškova građenja koji ovisi o starosti i stanju održavanja objekta, a iznosi se sukladno Zakonu i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta računa se pomoću FK MATRICE.

**PROMETNA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST** - vrijednost objekta prema tržišnim cijenama, tj. stvarna odštetna vrijednost za kupnju i korištenje nekretnina i svih pripadajućih sadržaja i prava na procjendbenom prostoru.

Ova vrijednost dobiva se množenjem Sg prometnim koeficijentom koji se ocjenjuje prema slijedećim elementima:

$$Sg = NKP \times Csg$$

$$Pg = Sg \times FI \times Fkp \times Fp \times Fki \times Fpp$$

<b>FI</b>	<b>faktor lokacije</b>	(0,70 - 1,50) <i>ovisi o mikro lokaciji, prostornoj orijentaciji, infrastrukturi, katnosti, broju stambenih jedinica i dr.</i>
<b>Fkp</b>	<b>faktor korisne površine</b>	(0,80 - 1,20) <i>ovisi o korisnoj površini nekretnine</i>
<b>Fp</b>	<b>faktor za poslovne objekte</b>	(1,00 - 1,50) <i>ovisi o vrsti objekta i opremljenosti za obavljanje te djelatnosti</i>
<b>Fki</b>	<b>faktor kvalitete izgradnje</b>	(0,20 - 1,50) <i>ovisi o izgrađenosti i opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden po standardima POS-a, te o kvaliteti materijala i opreme</i>
<b>Fpp</b>	<b>faktor ponude i potražnje</b>	(0,20 – 2,00) <i>ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu nekretnina za navedenu lokaciju</i>

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

---

### **6.2.1. Poslovni prostor u glavnoj zgradi**

#### **Izračun nove i sadašnje građevinske vrijednosti prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina**

- etalonska vrijednost građenja (NN br. 100/2012) 6.000,00 kn/m<sup>2</sup>
  
- Vrijednost etalonske cijene građenja iz točke I. sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos i porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu
  
- vremensko izjednačenje vrijednosti etalona  
srednji tečaj € prema podacima HNB za kolovoz 2012 1 kn = 7,46811 €  
srednji tečaj € prema podacima HNB na dan procjenjivanja 1 kn = 7,431763 €
  
- koeficijent izjednačenja  $7,431763 / 7,46811 = 0,995$
  
- vremenski izjednačenje vrijednosti etalona  
 $6.000,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,995 = 5.970,00 \text{ kn/m}^2$
  
- korekcijski faktor s obzirom na vrstu objekta i kvalitetu gradnje  $k = 0,80$
  
- korigirana među vremenski izjednačena etalonska vrijednost

$$5.970,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,80 = 4.776,00 \text{ kn/m}^2$$

SVEUKUPNO NKP: 236,48 m<sup>2</sup>

SVEUKUPNO BV: 794,57 m<sup>3</sup>

#### **- nova građevinska vrijednost**

$$N_g = NKP \times c = 236,48 \text{ m}^2 \times 4.776,00 \text{ kn/m}^2 = \mathbf{1.129.428,48 \text{ kn}}$$

#### **- sadašnja građevinska vrijednost $S_g$ (izračun pomoću FK MATRICE)**

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24

	<b>FK MATRICA</b>	<b>A – lokacija/tržište</b>	<b>B – zgrada općenito</b>	<b>C – stanje zgrade</b>
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"><li>izvrsna lokacija*</li><li>velika potražnja za vrstom zgrade</li><li>skoro nema/nema ponude</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>vrlo dobra infrastruktura</li><li>vrlo dobro oblikovanje</li><li>dobra prostorna organizacija</li><li>visoka fleksibilnost</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>nema oštećenja</li><li>puna stabilnost</li><li>puna uporabivost</li><li>daljnje korištenje nije smanjeno</li></ul>
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"><li>vrlo dobra lokacija*</li><li>redovita potražnja za vrstom objekta</li><li>mala ponuda</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>vrlo dobra infrastruktura</li><li>dobro oblikovanje</li><li>dobra prostorna organizacija</li><li>dovoljna fleksibilnost</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>mala oštećenja</li><li>puna stabilnost</li><li>još dobra uporabivost</li><li>daljnje korištenje jedva smanjeno</li></ul>
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"><li>dobra lokacija*</li><li>još postoji potražnja za vrstom objekta</li><li>dovoljna ponuda</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>dovoljna infrastruktura</li><li>prosječno oblikovanje</li><li>prosječna prostorna organizacija</li><li>umjerena fleksibilnost</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>jasna oštećenja</li><li>smanjena stabilnost</li><li>prosječna uporabivost</li><li>daljnje korištenje smanjeno</li></ul>
4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"><li>umjerena lokacija*</li><li>mala potražnja za vrstom objekta</li><li>bogata ponuda</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>dovoljna infrastruktura</li><li>umjereno oblikovanje</li><li>umjerena prostorna organizacija</li><li>mala fleksibilnost</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>jasna oštećenja</li><li>smanjena stabilnost</li><li>smanjena uporabivost</li><li>daljnje korištenje jasno smanjeno</li></ul>
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"><li>nezadovoljavajuća lokacija*</li><li>jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>nedovoljna infrastruktura</li><li>umjereno oblikovanje</li><li>nedovoljna prostorna organizacija</li><li>bez fleksibilnosti</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>znatna oštećenja</li><li>smanjena stabilnost</li><li>nedovoljna uporabivost</li><li>daljnje korištenje samo kratkoročno</li></ul>

### Odabir klasifikacije

<b>A</b>	<b>2</b>
<b>B</b>	<b>3</b>
<b>C</b>	<b>3</b>

### ODABRANI Fk

**3**

<b>Starost građevine G</b>	<b>69</b>
<b>Održivi vijek korištenja OVK</b>	<b>120</b>
<b>Faktor korištenja Fk</b>	<b>3</b>
<b>Relativna starost (G/OVK)</b>	<b>58%</b>
<b>OOVK = 43 % x OVK</b>	<b>52</b>
<b>Zamjenska starost (OVK – OOVK)</b>	<b>68</b>
<b>Linearni otpis 52/68</b>	<b>76 %</b>

sadašnja građevinska vrijednost **Sg = 1.129.428,48 kn x 76 % = 858.365,92 kn**

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

---

- vrijednost komunalnog doprinosa  
BV x Kd = 794,57 m<sup>3</sup> x 37,00 kn/m<sup>3</sup> BV = **29.399,09 kn**
- vrijednost priključaka na komunalnu infrastrukturu (procjena) **20.000,00 kn**

### **TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE Pg**

<b>1</b>	SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	858.365,92
<b>2</b>	KOMUNALNI DOPRINOS	29.399,09
<b>3</b>	VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA	20.000,00
	<b>UKUPNO</b>	<b>907.765,01</b>

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

---

## **6.2.2. Pomoćna zgrada**

### **Izračun nove i sadašnje građevinske vrijednosti prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina**

- etalonska vrijednost građenja (NN br. 100/2012) 6.000,00 kn/m<sup>2</sup>
  
- Vrijednost etalonske cijene građenja iz točke I. sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos i porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu
  
- vremensko izjednačenje vrijednosti etalona  
srednji tečaj € prema podacima HNB za kolovoz 2012 1 kn = 7,46811 €  
srednji tečaj € prema podacima HNB na dan procjenjivanja 1 kn = 7,431763 €
  
- koeficijent izjednačenja  $7,431763 / 7,46811 = 0,995$
  
- vremenski izjednačenje vrijednosti etalona  
 $6.000,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,995 = 5.970,00 \text{ kn/m}^2$
  
- korekcijski faktor s obzirom na vrstu objekta i kvalitetu gradnje  $k = 0,80$
  
- korigirana među vremenski izjednačena etalonska vrijednost

$$5.970,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,50 = 2.985,00 \text{ kn/m}^2$$

SVEUKUPNO NKP: 68,00 m<sup>2</sup>

SVEUKUPNO BV: 260,00 m<sup>3</sup>

#### **- nova građevinska vrijednost**

$$N_g = NKP \times c = 68,00 \text{ m}^2 \times 2.985,00 \text{ kn/m}^2 = \mathbf{202.980,00 \text{ kn}}$$

#### **- sadašnja građevinska vrijednost $S_g$ (izračun pomoću FK MATRICE)**

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24

	<b>FK MATRICA</b>	<b>A – lokacija/tržište</b>	<b>B – zgrada općenito</b>	<b>C – stanje zgrade</b>
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"><li>• izvrsna lokacija*</li><li>• velika potražnja za vrstom zgrade</li><li>• skoro nema/nema ponude</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• vrlo dobra infrastruktura</li><li>• vrlo dobro oblikovanje</li><li>• dobra prostorna organizacija</li><li>• visoka fleksibilnost</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• nema oštećenja</li><li>• puna stabilnost</li><li>• puna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li></ul>
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"><li>• vrlo dobra lokacija*</li><li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li><li>• mala ponuda</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• vrlo dobra infrastruktura</li><li>• dobro oblikovanje</li><li>• dobra prostorna organizacija</li><li>• dovoljna fleksibilnost</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• mala oštećenja</li><li>• puna stabilnost</li><li>• još dobra uporabivost</li><li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li></ul>
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"><li>• dobra lokacija*</li><li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li><li>• dovoljna ponuda</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>•dovoljna infrastruktura</li><li>• prosječno oblikovanje</li><li>• prosječna prostorna organizacija</li><li>• umjerena fleksibilnost</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• jasna oštećenja</li><li>• smanjena stabilnost</li><li>• prosječna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje smanjeno</li></ul>
4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"><li>• umjerena lokacija*</li><li>• mala potražnja za vrstom objekta</li><li>• bogata ponuda</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• dovoljna infrastruktura</li><li>• umjereno oblikovanje</li><li>• umjerena prostorna organizacija</li><li>• mala fleksibilnost</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• jasna oštećenja</li><li>• smanjena stabilnost</li><li>• smanjena uporabivost</li><li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li></ul>
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"><li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li><li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>•nedovoljna infrastruktura</li><li>• umjereno oblikovanje</li><li>• nedovoljna prostorna organizacija</li><li>• bez fleksibilnosti</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• znatna oštećenja</li><li>• smanjena stabilnost</li><li>• nedovoljna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li></ul>

### Odabir klasifikacije

<b>A</b>	<b>2</b>
<b>B</b>	<b>5</b>
<b>C</b>	<b>4</b>

### ODABRANI Fk

**5**

<b>Starost građevine G</b>	<b>69</b>
<b>Održivi vijek korištenja OVK</b>	<b>80</b>
<b>Faktor korištenja Fk</b>	<b>3</b>
<b>Relativna starost (G/OVK)</b>	<b>86%</b>
<b>OOVK = 20 % x OVK</b>	<b>16</b>
<b>Zamjenska starost (OVK – OOVK)</b>	<b>64</b>
<b>Linearni otpis 16/64</b>	<b>25 %</b>

sadašnja građevinska vrijednost **Sg = 202.980,00 kn x 25 % = 50.745,00 kn**

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

---

- vrijednost komunalnog doprinosa  
 $BV \times Kd = 260,00 \text{ m}^3 \times 37,00 \text{ kn/m}^3 \text{ BV} =$  **9.620,00 kn**
- vrijednost priključaka na komunalnu infrastrukturu (procjena) **0,00 kn**

### **TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE $P_g$**

<b>1</b>	SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	50.745,00
<b>2</b>	KOMUNALNI DOPRINOS	9.620,00
<b>3</b>	VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA	20.000,00
	<b>UKUPNO</b>	<b>60.365,00</b>

**Na stečajnog dužnika odnosi se 513/1095 dijela:**

$$60.365,00 \text{ kn} \times 513/1095 = 16.255,77 \text{ kn}$$

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

### **6.2.3. Nadstrešnica**

#### **IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI**

Netto komercijalna površina - m <sup>2</sup>	Jed. cij. ekv. obj. kn/m <sup>2</sup>	Nova gr. vrijednost - kn
68,00	1.495,00	101.660,00

#### **UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI**

Starost objekta u godinama n =	40
Vijek trajanja objekta u godinama N =	45
$U = 0,80 \times n / N \times (N + n) / 2 N =$	0,6716
U % =	67,16049383

#### **IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA**

Vrsta radova	Nova vrijednost (%)	građ. vrijednost kn/m <sup>2</sup>	umanj. %	umanj. kn/m <sup>2</sup>	Sadašnja građ. Vrijednost - kn/m <sup>2</sup>
Konstrukcija	95	1420,25	67,16	953,85	466,40
Obrtnički radovi	5	74,75	134,32	100,40	-25,65
Završni radovi	0	0	134,32	0,00	0,00
Instalacije	0	0	134,32	0,00	0,00
ukupno	100	1495			440,75

Netto komercijalna površina- m <sup>2</sup>	Sadašnja cijena - kn/m <sup>2</sup>	Sadašnja građevinska vrijednost
68,00	<b>440,75</b>	<b>29.970,87 kn</b>

**Na stečajnog dužnika odnosi se 513/1095 dijela:**

**29.970,87 kn x 513/1905 = 8.070,90 kn**



# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24

### 6.2.4. Šupa

#### IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

Netto komercijalna površina - m <sup>2</sup>	Jed. cij. ekv. obj. kn/m <sup>2</sup>	Nova gr. vrijednost - kn
14,00	880,00	12.320,00

#### UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI

Starost objekta u godinama n =	40
Vijek trajanja objekta u godinama N =	45
$U = 0,80 \times n / N \times (N + n) / 2 N =$	0,6716
U % =	67,16049383

#### IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Vrsta radova	Nova vrijednost (%)	građ. vrijednost kn/m <sup>2</sup>	umanj. %	umanj. kn/m <sup>2</sup>	Sadašnja građ. Vrijednost - kn/m <sup>2</sup>
Konstrukcija	95	836	67,16	561,46	274,54
Obrtnički radovi	5	44	134,32	59,10	-15,10
Završni radovi	0	0	134,32	0,00	0,00
Instalacije	0	0	134,32	0,00	0,00
ukupno	100	880			259,44

Netto komercijalna površina- m <sup>2</sup>	Sadašnja cijena - kn/m <sup>2</sup>	Sadašnja građevinska vrijednost
14,00	259,44	3.632,12 kn

**Na stečajnog dužnika odnosi se 513/1095 dijela:**

$$3.632,12 \text{ kn} \times 513/1905 = 978,10 \text{ kn}$$

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**  
**POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

---

## REKAPITULACIJA

<b>Redni broj</b>	<b>NEKRETNINA</b>	<b>SADAŠNJA VRIJEDNOST kn</b>
1.	Poslovni prostor u glavnoj zgradi	907.765,01
2.	Pomoćna zgrada	16.255,77
3.	Nadstrešnica	8.070,90
4.	Šupa	978,10
	<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>933.069,78</b>

### KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

$P_g = S_g \times F_l \times F_{kp} \times F_p \times F_{ki} \times F_{pp}$

**$P_g = 933.069,78 \text{ kn} \times 1,20 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,70 \times 0,70 = 548.645,00 \text{ kn}$**

### TRŽIŠNA (PROMETNA) VRIJEDNOST

**$P_g = 548.645,00 \text{ kn}$  odnosno **73.824,00 €****

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

### **6.3 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA USPOREDNOM METODOM PREMA ODREDBAMA PRAVILNIKA O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom usporednih transakcija, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava, tj. provesti interkvalitativno izjednačenje pomoću koeficijenata za preračunavanje koje propisuje Pravilnik. Ukoliko to nije moguće iz raznih razloga (nepostojanje koeficijenata za određeno područje, nelogične usporedne cijene i sl.), vještak koristi ostale pomoćne metode i iskustvene, odnosno vlastite arhivske podatke.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m<sup>2</sup> površine (građevine ili zemljišta).

Kod procjene ove nekretnine poslužiti će podaci o prodaji sličnih nekretnina prema bazi e-nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja te Hedonistički indeks cijena nekretnina (HNB).

#### **Usporedba 1**

Podaci o nekretnini	
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	452026
[	
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	2693666
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Površina u prometu	301,00
Vrijednost nekretnine (KN)	67.500,00
Datum ugovora	02.11.2012
Status podatka	Preuzeto od PU
Cjenovni blok	SVETI IVAN ZELINA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

### **Usporedba 2**

Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		508268
Vrsta nekretnine		GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)		3298650
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Površina u prometu		608,00
Vrijednost nekretnine (KN)		350.000,00
Datum ugovora		29.10.2015
Status podatka		Preuzeto od PU
Cjenovni blok		SVETI IVAN ZELINA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

### **Usporedba 3**

Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		913112
Vrsta nekretnine		GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)		3716583
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Površina u prometu		1.463,00
Vrijednost nekretnine (KN)		98.000,00
Datum ugovora		24.01.2018
Status podatka		Preuzeto od PU
Cjenovni blok		SVETI IVAN ZELINA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

### **Obilježja procjenjivanih nekretnina**

<b>Ukupna površina z.k.č.:</b>	<b>1.095 m2</b>
<b>Kategorija:</b>	<b>1</b>
<b>Katastarska općina:</b>	<b>Zelina</b>
<b>Dan vrednovanja:</b>	<b>28.01.2019.</b>

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

---

### **Obilježja usporednih nekretnina**

#### **Usporedba 1**

<b>Kat. općina</b>	<b>Vrsta zemljišta</b>	<b>Površina k.č.</b>	<b>Kupoprodajna cijena</b>	<b>Datum kupoprodajnog ugovora</b>
		<b>m2</b>	<b>kn / €</b>	
<b>Zelina</b>	<b>građevinsko</b>	<b>301,00</b>	<b>67.500,00 / 8.964,00</b>	<b>02.11.2012.</b>

#### **Usporedba 2**

<b>Kat. općina</b>	<b>Vrsta zemljišta</b>	<b>Površina k.č.</b>	<b>Kupoprodajna cijena</b>	<b>Datum kupoprodajnog ugovora</b>
		<b>m2</b>	<b>kn / €</b>	
<b>Zelina</b>	<b>građevinsko</b>	<b>608,00</b>	<b>350.000,00 / 45.932,00</b>	<b>29.10.2015.</b>

#### **Usporedba 3**

<b>Kat. općina</b>	<b>Vrsta zemljišta</b>	<b>Površina k.č.</b>	<b>Kupoprodajna cijena</b>	<b>Datum kupoprodajnog ugovora</b>
		<b>m2</b>	<b>kn / €</b>	
<b>Zelina</b>	<b>građevinsko</b>	<b>1.463,00</b>	<b>98.000,00 / 13.190,00</b>	<b>24.01.2018.</b>

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24

Tablica : Hedonistički indeks cijena nekretnina								
Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>1)</sup>						Tromjesečne stope promjene (u %) <sup>2)</sup>
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno
2011.	1. tr.	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76	-0,9
	2. tr.	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96	1,6
	3. tr.	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65	0,7
	4. tr.	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84	0,6
2012.	1. tr.	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6
	2. tr.	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	-1,3
	3. tr.	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7
	4. tr.	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4
2013.	1.tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1
	2.tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6
	3.tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3
	4.tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3
2014.	1.tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7
	2.tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9
	3.tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8
	4.tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9
Izvor: Državni zavod za statistiku								
1) Indeksi (od prvog tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)								
2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.								

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

### **Međuvremensko izjednačenje cijena**

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina:	Zelina	Zelina	Zelina
Datum transakcije:	02.11.2012.	29.10.2015.	24.01.2018.
Površina (m2) :	301,00	608,00	1463,00
Prodajna vrijednost (€):	8.964	45.932	13.190
Cijena (€/m2) :	30	76	9
Cijena (kn/m2) :	221	561	67
Indeks / dan transakcije:	105,4	99,96	109,44
Indeks / dan vrednovanja:	109,44	109,44	109,44
Korekcijski faktor:	1,04	1,09	1,00
Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):	229,75	614,54	66,99

### **Interkvalitativno izjednačenje cijena**

PREDMET PROCJENE:	Površina	Namjena	Dovršenost
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	1093,00	stambena	ne
Tehničko stanje:	dobro		
Utjecaj okoliša:	prosječan		
<b>Redni broj - usporedbe</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Katastarska općina:	Zelina	Zelina	Zelina
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m2):	229,75	614,54	66,99
Atraktivnost (lokacija)	ista	lošija	lošija
Prilagodba	0%	20%	30%
Pristup	isti	lošiji	lošiji
Prilagodba	0%	20%	20%
Veličina	301,00	608,00	1.463,00
Prilagodba	60%	20%	-10%
Prostorno planska dokumentacija	isto	isto	isto
Prilagodba	0%	0%	0%
Stanje nekretnine	lošije	bolje	lošije
Prilagodba	40%	-20%	40%
Infrastruktura	ista	ista	ista
Prilagodba	0%	0%	0%
Utjecaj okoliša	prosječno	prosječno	prosječno
Prilagodba	0%	0%	0%
Iskoristivost u odnosu na GUP	lošija	bolja	lošija
Prilagodba	10%	-60%	60%
Korigirana vrijednost (%):	110%	-20%	140%
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne
Korigirana vrijednost (kn):	482,48	491,63	160,77

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24

### Statistika

Prosjeak:	378,29		
Odstupanja od prosjeka:	229,75	236,25	-311,31
Kvadrat odstupanja:	52.786,06	55.812,63	96.911,80
suma	205.510,50		
Standardno odstupanje:	261,73	69,19%	
<b>Pravilo dva-sigma (±)</b>	523,46		
<b>Odstupanja od prosjeka:</b>	27,54%	29,96%	-57,50%
<b>Odstupanja od dva-sigma:</b>	ne	ne	da

<b>PREDMET PROCJENE:</b>	
Prosječna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> ):	<b>378,29</b>
Prosječna vrijednost (€/m <sup>2</sup> ):	<b>50,91</b>
Vrijednost nekretnine (kn)	<b>413.474,69</b>
Vrijednost nekretnine (eur)	<b>55.649,35</b>

**Na stečajnog dužnika odnosi se 513/1095 dijela, tj.**

**413.474,69 kn x 513/1095 = 193.710,06 kn ili 26.071,34 €**

### SVEUKUPNA REKAPITULACIJA

Redni broj	NEKRETNINA	TRŽIŠNA VRIJEDNOST kn	TRŽIŠNA VRIJEDNOST €
1.	Zgrade	548.645,00	73.824,00
2.	Zemljište	193.710,06	26.071,34
	<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>742.355,06</b>	<b>99.895,34</b>



# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

## ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata revizije procjene utvrđena je **orijentaciona prometna - tržišna vrijednost** nekretnina i to suvlasničkog dijela zgrade koja se djelomično koristi u poslovne svrhe, a nalazi se u Ulici Vladimira Nazora br. 24 u Svetom Ivanu Zelin, izgrađena na z.k.č.br. 1093 k.o. Zelina i upisano u z.k.ul.br. 2414, poduložak 2 k.o. Zelina, kao i pratećih objekata na parceli (pomoćna zgrada, nadstrešnica i šupa) u iznosu od ukupno:

**742.355,06 kn      odnosno      99.895,34 €**

Elaborat procjene poslužiti će naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržišne vrijednosti nekretnina.

Zagreb, 28. siječnja 2019.

  
BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.  
Zagreb, Gračec 18

Izradio:



# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

---

### **IZJAVA VJEŠTAKA:**

- Pretpostavlja se, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su predloženi vještaku
- Ovom pretpostavkom se uključuje povjerenje u dokumente dobivene od Klijenta (ili nekog drugog izvora), neovisno jesu li originali ili fotokopije, i uključuje povjerenje u podatke iz zemljišnih knjiga, katastra, kao i ostalih institucija čiji dokumenti se koriste u procjenama
- Procjena isključuje provjeru vjerodostojnosti korištenih dokumenata
- Usluga pružena od strane t.d. BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o. obavljena je sukladno pozitivnim zakonskim propisima i priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima (ESV)
- Kod procjene vještak je djelovao kao neovisna s
- anka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
- Naknada vještaku za izvršeni rad ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti predmetnih nekretnina
- Vještak nije osobno zainteresiran za predmet procjene



# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

---

**P R I L O Z I**

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SVETI IVAN ZELINA  
Stanje na dan: 25.01.2019. 02:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335959, ZELINA

Broj ZK uložka: 2414

Broj zadnjeg dnevnika: Z-39905/2017  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1093	HUNDRIJEVINA DVORIŠTE U MJESTU IND. DVORIŠTE U MJESTU ZGRADE U MJESTU			1095 500 135 460	
		UKUPNO:			1095	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 513/1095 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) ŠKRLEC I SINOVI, OIB: 68812819488, DONJE PSARJEVO 8, DONJE PSARJEVO 10380 SVETI IVAN ZELINA	

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.	Na suvlasnički dio: 2 (513/1095)		
4.1	Zaprimljeno 25.07.2017.g. pod brojem Z-39905/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU 11.07.2017, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine na temelju pravomoćnog Rješenja Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost (Klasa: UP/I 351-02/16-24/2031, urbroj: 563-06-3-1/128-16-3 od 30.svibnja 2016.), a koje je postalo izvršno 1.lipnja 2016. na ime naknade za gospodarenje otpadnim gumama za razdoblje od 1.siječnja do 31. prosinca 2015. u iznosu od 40 kuna, za korist: <b>FOND ZA ZAŠTITU OKOLIŠA I ENERGETSKU UČINKOVITOST, OIB: 85828625994, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB</b>	40,00 KN	vezano uz B 2 (2.2)
4.2	Zaprimljeno 25.07.2017.g. pod brojem Z-39905/2017  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE		na 4.1
5.	Na suvlasnički dio: 2 (513/1095)		

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

### **IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335959, ZELINA

Broj ZK uložka: 2414

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

### **POSEBNI IZVADAK**

### **C Teretovnica**

<b>Rbr.</b>	<b>Sadržaj upisa</b>	<b>Iznos</b>	<b>Primjedba</b>
5.1	Zaprimljeno 25.07.2017.g. pod brojem Z-39905/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU 11.07.2017, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine na temelju pravomoćnog Rješenja Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost (Klasa: UP/I 351-02/16-29/1948, urbroj: 563-06-3-1/106-16-2) od 30.prosinca 2016., a koje je postalo izvršno 1.lipnja 2016. na ime naknade za gospodarenje otpadnim vozilima za razdoblje od 1.siječnja do 31.prosinca 2016. u iznosu od 821,90 kuna, za korist: <b>FOND ZA ZAŠTITU OKOLIŠA I ENERGETSKU UČINKOVITOST, OIB: 85828625994, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB</b>	821,90 KN	vezano uz B 2 (2.2)
5.2	Zaprimljeno 25.07.2017.g. pod brojem Z-39905/2017  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 5.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.01.2019.

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**



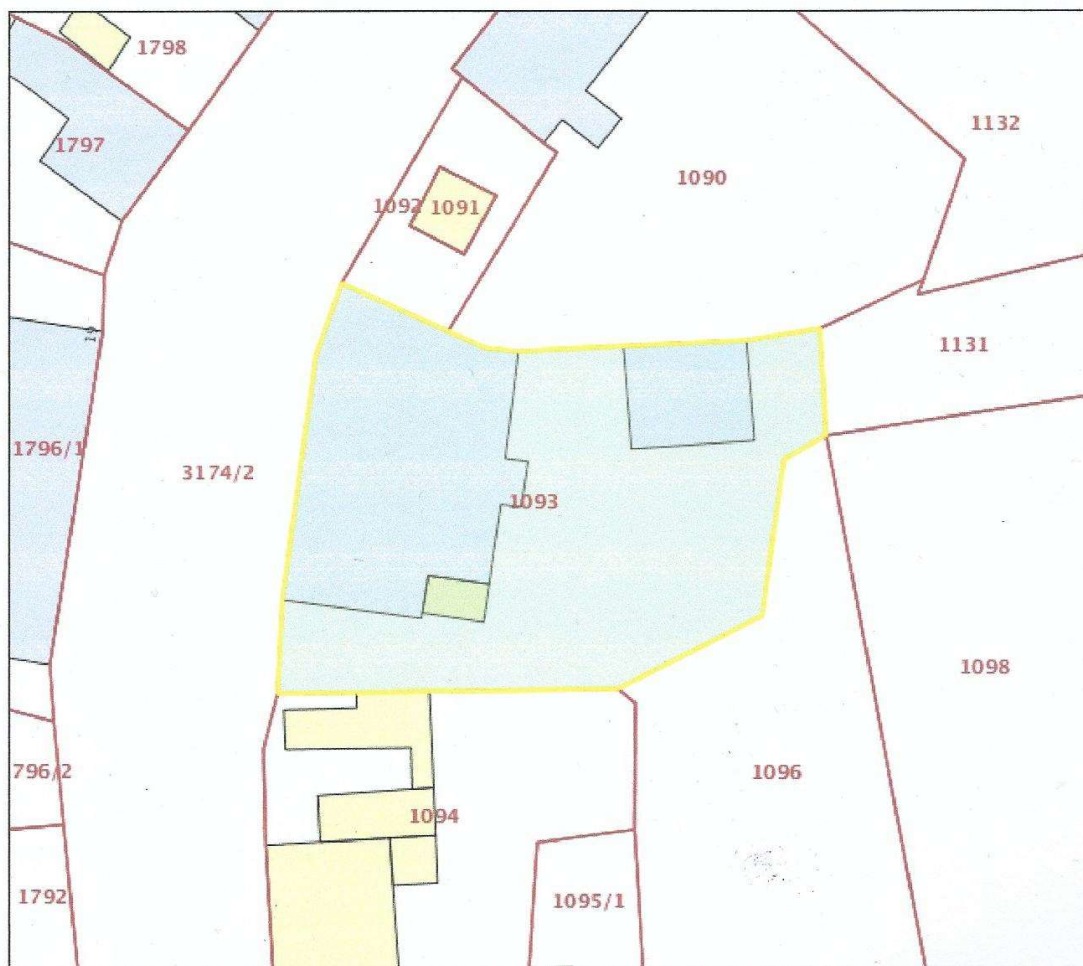
**REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SVETI IVAN ZELINA**

**NESLUŽBENA VERZIJA**

K.o. ZELINA, 335959  
k.č. br.: 1093

### **IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Približno mjerilo ispisa 1: 500  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24



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

### NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.01.2019. 02:56

#### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZELINA (Mbr. 335959)

Posjedovni list: 3705  
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	514/1095	DAMYEARCONNECT D.O.O., ZAGREBAČKA ULICA 84, 10380 SVETI IVAN ZELINA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	83053169904
2	513/1095	ŠKRLEC I SINOVI D.O.O., DONJE PSARJEVO 8, DONJE PSARJEVO 10380 SVETI IVAN ZELINA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	68812819488
3	68/1095	STANA ŠULJIĆ, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24, 10380 SVETI IVAN ZELINA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	33097133231

#### 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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1093	U MJESTU	1095	12		
			IND. DVORIŠTE	135			
			DVORIŠTE	500			
			ZGRADE	460			
Ukupna površina katastarskih čestica				1095			

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**





# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**



# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

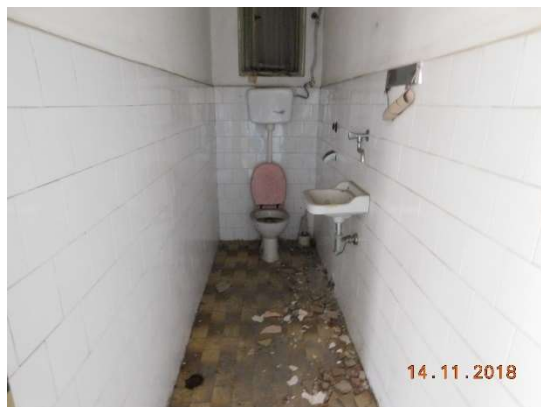


# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**



# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POSLOVNI PROSTOR – SVETI IVAN ZELINA, ULICA VLADIMIRA NAZORA 24**

