

89. St - 1753/18 - 25

12-89

TRGOVAČKI SUD 1  
U ZAGREBU

116

PRIMLJENO

30-05-2019

28.6.2019

STEČAJNA UPRAVITELJICA

MARIJANA SABLJIĆ

Ulica grada Chicaga 18, 10000 Zagreb

Gsm: +385 99 6971 399

e-mail: marijana@odvjetnica-sabljić.hr

poštom — neposredno  
u primj. priloza  
pristojba

-25

U Zagrebu, 28. svibnja 2019. godine

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

St - 1753/18

St-4353/2016

Dužnik: Stečajna masa iza stečajnog dužnika K. M. INSTALACIJE d.o.o. Zagreb, Trakošćanska 2, OIB 24563393614, sa sjedištem u Zagrebu, Ulica grada Chicaga 18, koje zastupa stečajna upraviteljica Marijana Sabljić, Zagreb, Ulica grada Chicaga 18

### PODNEŠAK

1x  
prilog

U rubriciranom predmetu predlažem sazivanje skupštine vjerovnika radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine k.č.br. 3370/6 k.o. Zaprešić, oranica Ljudevita Vukotinovića površine 23 m<sup>2</sup> i k.č.br. 3370/7 k.o. Zaprešić, oranica Ljudevita Vukotinovića površine 817 m<sup>2</sup>, sveukupno površine 840 m<sup>2</sup>, upisane u Zk.ul. 5203 k.o. Zaprešić.

U privitku dostavljam nalaz i mišljenje vještaka izrađen u ovršnom postupku koji je bio u tijeku pred Općinskim sudom u Novom Zagrebu pod poslovnim brojem Ovr-803/2016. Sukladno izrađenom nalazu i mišljenju stalnog sudskog vještaka predmetna nekretnina je procijenjena na 1.673.364,65 kn.

Prijedlozi odluka:

1. Utvrđuje se da je vrijednost nekretnine k.č.br. 3370/6 k.o. Zaprešić 1.673.364,65 kn.

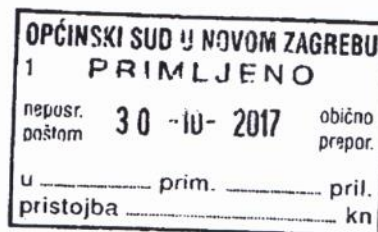
Ol. Sabljic

Stečajna masa iza  
K. M. INSTALACIJE d.o.o. u stečaju  
koje zastupa stečajna upraviteljica  
Marijana Sabljić

Stečajna masa iza  
K. M. INSTALACIJE d.o.o.  
u stečaju, Zagreb

Ing ekspert d.o.o.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
središnji ured  
Zagreb, Škrbljeva 39  
tel: 01/233 7632  
fax: 01/231 6570  
ing-ekspert@ing-ekspert.com  
www.ing-ekspert.com  
OIB: 99144587644

Dario Šerer dipl. ing. građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Općinski sud u Novom Zagrebu  
Novi Zagreb – Istok  
Turinina 3  
Zagreb

procjene

vještačenje

energetsko  
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

## NALAZ I MIŠLJENJE

**BROJ PREDMETA** 13 Ovr-803/16  
**OVRHOVODITELJ** KATI d.o.o., Ulica grada Mainza 24, Zagreb  
**OVRŠENIK** K.M.INSTALACIJE d.o.o., Trakošćanska 2, Zagreb  
**INTERNA OZNAKA** 344/2017 DŠ  
**DATUM** 23. listopada 2017.



ZAGREB

RIJEKA

SPLIT

VARAŽDIN

OSIJEK

118

Zaključkom Općinskog suda u Novom Zagrebu - Istok, Turinina 3 od 19. travnja 2017. godine određen sam za vještaka u predmetu 13 Ovr-803/16 ovrhovoditelja KATI d.o.o., Ulica grada Mainza 24, Zagreb i ovršenika K.M. INSTALACIJE d.o.o., Trakošćanska 2, Zagreb građevinsko vještačenje radi ovrhe na nekretninama.

Dana 30. lipnja 2017. godine izvršio sam uviđaj na licu mjesta u Zaprešiću – Ulica Ljudevita Vokatinovića, k.č.br. 3370/6 i k.č.br. 3370/7 k.o. Zaprešić, uz prisutstvo sudske komisije. Nakon uzimanja potrebnih podataka, po nalogu suda, utvrdio sam kako slijedi u ovom Nalazu i mišljenju.

## **1 NALAZ**

### **1.1 ZADATAK VJEŠTAKA**

Zaključkom Općinskog suda u Novom Zagrebu – Istok od 19. travnja 2017. godine određen je zadatak vještaku provesti građevinsko vještačenje radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina u ovom ovršnom predmetu u vlasništvu ovršenika, i to nekretnina upisanih u zk.ul.br. 5203 k.o. Zaprešić i to čkbr. 3370/6 oranica Ljudevita Vukotinovića, površine 23 m2 i čkbr. 3370/7 oranica Ljudevita Vukotinovića, površine 817 m2.

Zaključkom Općinskog suda u Novom Zagrebu – Istok od 20. srpnja 2017. godine koji sam preuzeo 31.08.2017. godine pozvan sam izvršiti uvid u dokumentaciju koju je ovrhovoditelj dostavio na spis predmeta, preuzeti predmet te u roku od 60 dana od preuzimanja predmeta iz sudske pisarnice dostaviti Nalaz i mišljenje o vrijednosti nekretnine ovršenika.

## **1.2 DOKUMENTACIJA PRILEŽEĆA SUDSKOM SPISU, DOSTAVLJENA I/ILI POKAZANA OD STRANE OVRŠENIKA**

1. DIO GLAVNOG PROJEKTA STAMBENO – POSLOVNA ZGRADA "ZAPREŠIĆ 2", na k.č. 3370/7, k.o. Zaprešić, Ulica Ljudevita Vukotinovića, u Zaprešiću, Zagreb 2010. god. - POPIS SLOJEVA, PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE, NACRTI, ARHITEKTONSKI PROJEKT
2. LOKACIJSKA DOZVOLA, rješenje postalo pravomoćno dana 28.8.2010. god., u Zaprešiću, 7.9.2010. god.
3. Otvorene stavke za tvrtku K.M.INSTALACIJE kojima je prikazano ukupno dugovanje iste prema Gradu Zaprešiću, dostavljen od UPRAVNI ODJEL ZA FINACIJE I GOSPODARSKI RAZVITAK, Zaprešić, 07.07.2017. god

Sudskom spisu nije bila priložena dokumentacija vezano uz otvorene stavke za tvrtku K.M.INSTALACIJE kojima je prikazano ukupno dugovanje iste prema Gradu Zaprešiću, izdano od UPRAVNOG ODJELA ZA FINACIJE I GOSPODARSKI RAZVITAK, Zaprešić, 07.07.2017. godine iako je u podnesku ovrhovoditelja od 18.07.2017. godine navedeno da ista prileži dokumentaciji predanoj u podnesak.

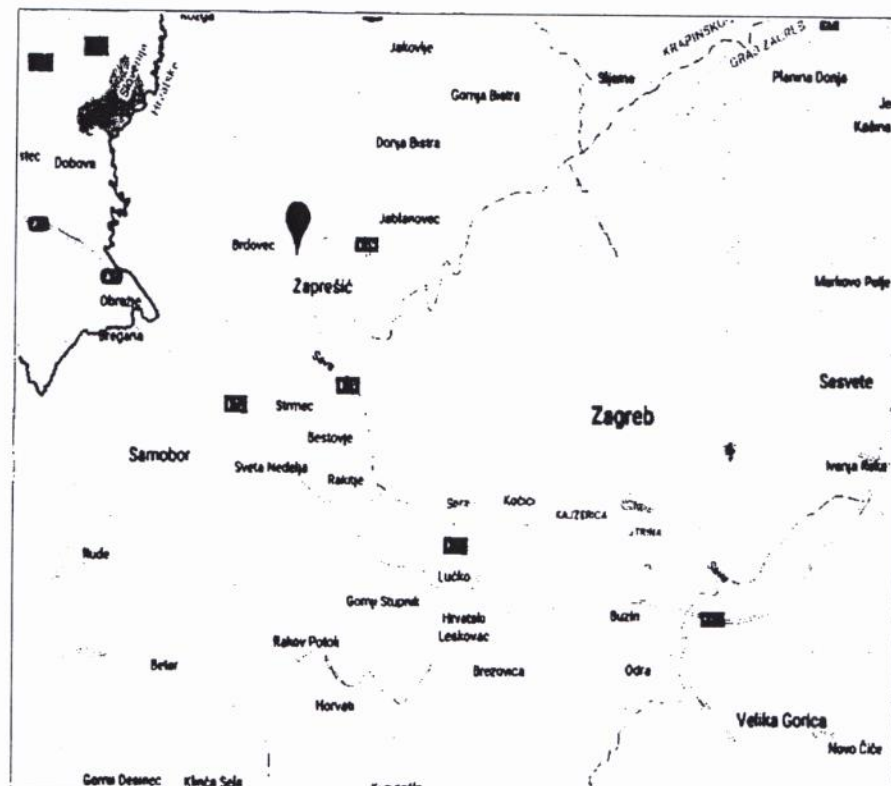
Sudskom spisu također ne prileži Očitovanje projektanta o preostalom dugu iako je u podnesku ovrhovoditelja od 18.07.2017. godine navedeno da isto prileži dokumentaciji predanoj u podnesak.

Od strane odvjetnika ovrhovoditelja nakon telefonskog kontakta ovom vještaku e-mailom 18.09.2017. godine je dostavljena dokumentacija vezana uz otvorene stavke za tvrtku K.M.INSTALACIJE kojima je prikazano ukupno dugovanje iste prema Gradu Zaprešiću izdano od UPRAVNOG ODJELA ZA FINACIJE I GOSPODARSKI RAZVITAK, Zaprešić, 07.07.2017. godine jer isto nije priloženo podnesku ovrhovoditelja od 18.07.2017. godine.

### 1.3 ZATEČENO STANJE I IDENTIFIKACIJA

#### 1.3.1 LOKACIJA

Nekretnina u naravi predstavlja zemljište i započetu gradnju stambeno poslovne građevine u Zaprešiću na adresi Ulica Ljudevita Vukotinovića, k.č.br. 3370/6 i k.č.br. 3370/7 k.o. Zaprešić.



– prikaz lokacije u odnosu na širu okolicu –

121



- prikaz lokacije u odnosu na užu okolicu -

122

## 1.3.2 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

Nekretnine zemljište k.č.br. 3370/6 i zemljište k.č.br. 3370/7 k.o. Zaprešić su upisane u posjedovni list broj 5079 k.o. Zaprešić kao oranice.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 26.07.2017. 23:26

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZAPREŠIĆ (Mbr. 335762)

Posjedovni list: 5079

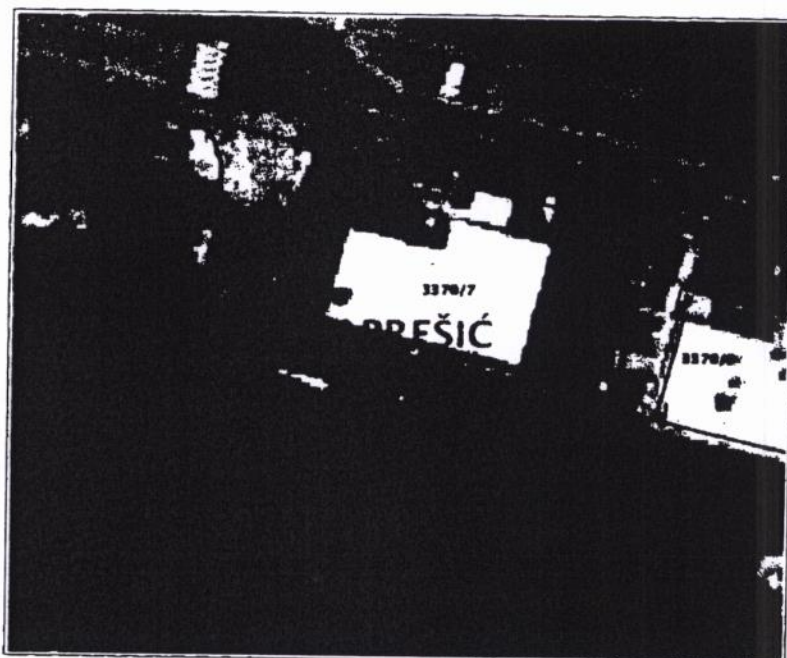
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	K.M. INSTALACIJE D.O.O., TRAKOŠĆANSKA 2, ZAGREB (VLASNIK)	

## Podaci o katastarskim česticama

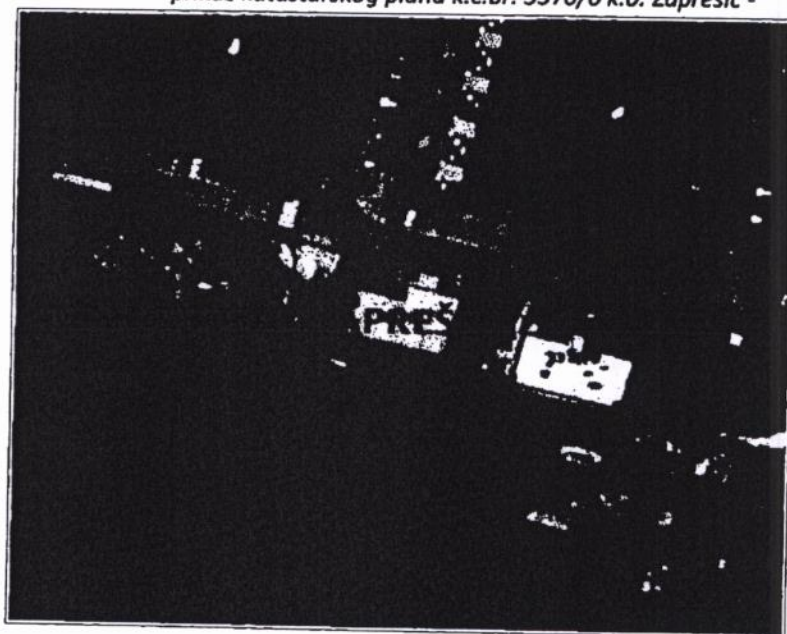
Zg	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, katni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posedni pravni režim	Primjedba
		3370/6	ULICA LJUDEVITA VUKOTINOVIĆA	23	35		
			ORANICA	23			
		3370/7	ULICA LJUDEVITA VUKOTINOVIĆA	817	35		
			ORANICA	817			
Ukupna površina katastarskih čestica				840			

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

123



– prikaz katastarskog plana k.č.br. 3370/6 k.o. Zaprešić -



– prikaz katastarskog plana k.č.br. 3370/7 k.o. Zaprešić -

## 1.3.3 STANJE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI

Nekretnine zk.č.br. 3370/6 i zk.č.br. 3370/7 k.o. Zaprešić su upisane u zk.ul.br. 5203, k.o. Zaprešić.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOPRAVNI ODJEL ZAPREŠIĆ  
Stanje na dan: 26.07.2017. 13:36

Katastarska općina: 336703, ZAPREŠIĆ

Broj sudskog dnevnika: Z-8537/2016  
Aktivna planova:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložak: 5203

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. listića)	Osnak zemljišta	Površina			Prinajedba
			jestro	širv	m2	
1.	3370/6	ORANICA LJUBEVITA VUKOTINOVIĆA			13	
2.	3370/7	ORANICA LJUBEVITA VUKOTINOVIĆA			817	
		UKUPNO:			840	

B  
Vinstovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Prinajedba
1.	Vinstovni list: 1/1 K. M. INSTALACIJE D.O.O., ZAGREB, TRAKOČČANSKA 2	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Prinajedba
2.	2.1 Zapisnjeno 14.04.2010. broj Z-1444/10 Temeljem ugovora o založnom pravu na nekretnosti od 12. travnja 2010. sklopljeno se prvo zaloga na nekretnosti u AJ(jedan) za iznos od 3.350.000,00 Kn temeljem ugovora o pozajmicama, uz kamatnu stopu od 2% mjesečno, te za iznos od 1.750.000,00 kn temeljem ugovora o poslovnoj suradnji počevši od 31.12.2010., a kao nositelj tog prava upisuje se: KATI D.O.O., OIB: 11346943647, ZAGREB, GRADA MAINZA 34 2.2 Zabilježeno se da je upisana hipoteka upisana u zk.ul.br. 4563 k.o. Zaprešić.		GLAVNA HIPOTEKA ZARJEŽBA
3.	3.1 Zapisnjeno 06.12.2010. broj Z-4221/10 Temeljem ugovora o založnom pravu od 02. prosinca 2010. sklopljeno se prvo zaloga na nekretnosti u AJ(jedan) za iznos od 597.513,00 Kn, s rokom otplate od 12 mjeseci, a kao nositelj tog prava upisuje se: GRAD ZAPREŠIĆ, OIB: 9284687989, ZAPREŠIĆ, NOVA ULICA 10	597.513,00 KN	
4.			

Zemljišnoknjižni izvadak (danas i ujedno izvadak)

27.07.2017. 08:06:36

Stranica: 1

Katastarska općina: 336703, ZAPREŠIĆ

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK ulazak  
Broj ZK ulazak: 5283

C

## Teretovnika

Red.	Sadržaj opisa	Iznos	Prilogost
5.1	Zaprimljeno 30.01.2013. broj Z-446/13  Tumačenjem Rješenja Općinskog suda u Zagrebu br. Ovr-96/13-3 od dana 28. siječnja 2013. g. ukazuje se na založno pravo na nekretnosti K. M. Instalacije, d.o.o. Zagreb, Trakošćanska 2 upisane u A I (jedan), a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelj osiguranja Republike Hrvatske - Ministarstvo financija zastupano po Općinskom državnom odvjetništvu u Zagrebu, Građanska-opservni odjel, u iznosu od 533.544,16 kuna, sa zakonskim zateznom kamatom koja teku na iznos od 405.737,02 kn od dana 10. travnja 2012. g. do isplate, po stopi ekontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koja je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5%-tnih poena, a kao nositelj tog prava upisuje se: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA</b>	533.544,16 KN	
6.			
6.1	Zaprimljeno 30.01.2013. broj Z-446/13  Zabijeljbe se ovršivost tražbine radi osiguranja kojega je ukupitba određena ( čl. 259 st. 2 Ovršnog zakona, NN-57/96, 29-99,173/03, 151/04, 88/05, 67/06).		ZABILJEŽBA
7.			
7.1	Zaprimljeno 21.08.2015. g. pod brojem Z-19882/2015  UKUPLJEBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U ZAPREŠIĆU POSLOVNI BROJ: OVR- 6856/15-2 OD 18. KOLOVOZA 2015.G., a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelj osiguranja u iznosu od 93.544,21 kuna, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 10.06.2015. g. pa do isplate po čl. 29. Zakona o obveznim odnosima, koja se određuje na svako polugodište uvećanjem ekontne stope Hrvatske narodne banke, koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koja je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 63634338687</b>	93.544,21 KN	
7.2	Zaprimljeno 21.08.2015. g. pod brojem Z-19882/2015  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAJBINE, radi čijeg osiguranja je ukupitba određena ( čl. 297 st. 2 Ovršnog zakona).		ZABILJEŽBA
8.			
8.1	Zaprimljeno 08.04.2016. g. pod brojem Z-8537/2016  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU BR. OVR-803/16-2 OD 01.04.2016., na nekretnostima upisanim u A I (jedan) utvrđenjem vrijednosti nekretnosti, upisom prodajom i namirnjem ovrhovoditelj KATI d.o.o. OIB: 21245943547, Zagreb, Ulica Grada Mainza 24 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.07.2017.

Zemljišnoknjižni ulazak (datum i vrijeme izdavanja)

27.07.2017. 08:30:38

Stranica 2

### 1.3.4 NAMJENA I KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina se prema PPUOG-u grada Zaprešića (Izmjene i dopune PPUOG grada Zaprešića 4/2016) nalazi u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu Namjena prostora u zoni Građevinsko područje naselja mješovite namjene



27

**1.4 ISKAZ POVRŠINA****ZEMLIŠTE**

Površina zemljišta utvrđena je na temelju podataka upisanih u zk.ul.br. 5203, k.o. Zaprešić i prikazana je u nastavku.

<b>ZEMLIŠTE</b>	<b>POVRŠINA (m<sup>2</sup>)</b>
Zemljište zk.č.br. 3370/6, upisano u zk.ul.br. 5203, k.o. Zaprešić	23,00
Zemljište zk.č.br. 3370/7, upisano u zk.ul.br. 5203, k.o. Zaprešić	817,00

**STAMBENO - POSLOVNA GRAĐEVINA**

Stambeno poslovna građevina se prema glavnom projektu trebala sastojati od podruma, suterena, prizemlja, dva kata i potkrovlja.

U nastavku je prikazana površina preuzeta iz Glavnog projekta izrađenog od "Forma Plavo" d.o.o., od kolovoza 2010. godine:

<b>PROSTORI</b>	<b>NETO KORISNA POVRŠINA (m<sup>2</sup>)</b>
<b>PODRUM</b>	
Podrum	377,03
<b>UKUPNO PODRUM:</b>	<b>377,03</b>
<b>SUTEREN</b>	
Podrum	404,16
<b>UKUPNO SUTEREN:</b>	<b>404,16</b>
<b>PRIZEMLJE:</b>	
Ljekarna	93,93
Stan S1	55,79
Stan S2	39,65
Stan S3	46,26
Zajednički prostori	25,44
<b>UKUPNO PRIZEMLJE:</b>	<b>261,07</b>

128

PROSTORI	NETO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
<b>1. KAT</b>	
Stan S4	43,48
Stan S5	68,56
Stan S6	31,04
Stan S7	50,06
Stan S8	53,93
Zajednički prostori	24,90
<b>UKUPNO 1. KAT:</b>	<b>271,97</b>
<b>2. KAT</b>	
Stan S9	43,48
Stan S10	68,56
Stan S11	31,04
Stan S12	50,06
Stan S13	53,93
Zajednički prostori	24,90
<b>UKUPNO 2. KAT:</b>	<b>271,97</b>
<b>POTKROVLJE</b>	
Stan S14	42,38
Stan S15	67,16
Stan S16	73,50
Stan S17	65,40
Zajednički prostori	19,82
<b>UKUPNO POTKROVLJE:</b>	<b>268,26</b>
<b>SVEUKUPNO STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA:</b>	<b>1.854,46</b>

## 1.5 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji priležućoj spisu i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora  
 Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske  
 Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima  
 Zakon o zemljišnim knjigama  
 Zakon o komunalnom gospodarstvu  
 Zakon o prostornom uređenju i gradnji  
 Zakon o posredovanju u prometu nekretnina  
 Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata  
 HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada  
 Uredba o visini vodnoga doprinosa  
 Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture  
 Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave  
 Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“  
 Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“  
 Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja  
 Važeći građevinski normativi i propisi u RH  
 Podaci ICON (The international construction and development community) – Internacionalna zajednica sudionika u gradnji  
 FIDIC etički kodeks (International Federation of Consulting Engineers) – Internacionalna udruga inženjera – konzultanata  
 Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)  
 Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

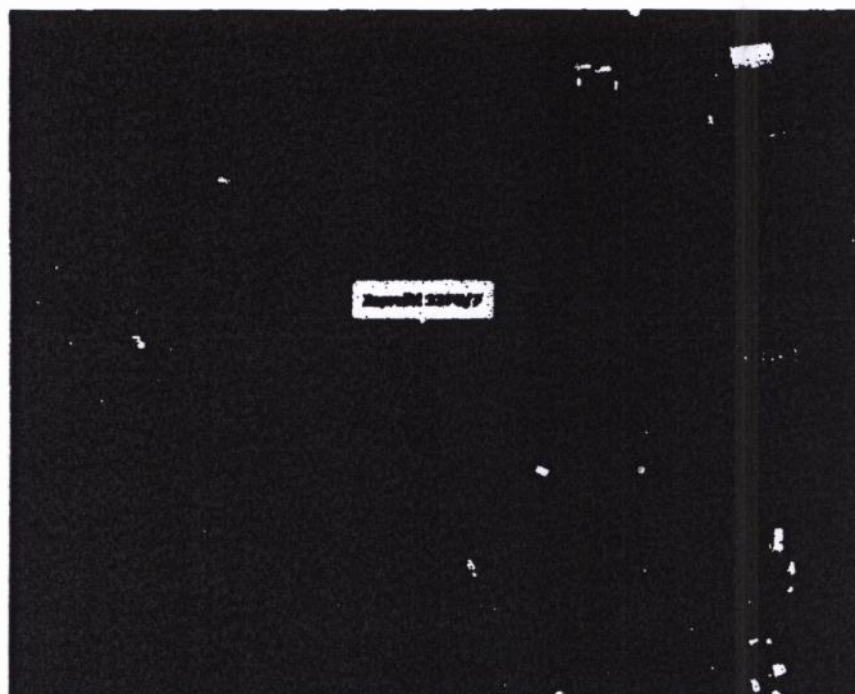
Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine - zemljišta.

U svrhu izrade ovog procjemenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama sa web servisa E-nekretnine, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

S obzirom kako ne postoje dovoljno pouzdani podaci za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnina na ovom području, zemljište sa započetom izgradnjom, u ovom slučaju izvršit će se procjena zemljišta u skladu sa pribavljenim podacima iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama sa web servisa E-nekretnine, dok će se procjena vrijednosti radova izvedenih na izgradnji predmetne stambeno poslovne građevine izvršiti troškovnom metodom.

**1.5.1 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – GRAĐEVINSKA NAMJENA****1.5.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA**

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

1.	727987	7.	533960
2.	720980	8.	510086
3.	637446	9.	466211
4.	680210	10.	463782
5.	522480	11.	461724
6.	533961		

	RB	ID ZC	ID PN	Žanrij	Opis/opis	Način	Kat. općina	Kat. država	Wid. nekretnosti	Wid. upravnika	Datum upravnika	Wid. nekretnosti u upr.	Površina u prometu
<input type="checkbox"/>	1	727817	3575353	Zagrebačka	ZAPREŠĆ		ZAPREŠĆ	3416/1	Opć. Gradovinski zemljište	IP - kupoprodaja	08.01.2017	370.539,90 kn	550,00 m²
<input type="checkbox"/>	2	728380	3562123	Zagrebačka	ZAPREŠĆ		ZAPREŠĆ	3453	Opć. Gradovinski zemljište	IP - kupoprodaja	20.02.2017	20.000,00 kn	322,50 m²
<input type="checkbox"/>	3	63746	3459125	Zagrebačka	ZAPREŠĆ		ZAPREŠĆ	3590	Opć. Gradovinski zemljište	IP - kupoprodaja	28.10.2016	11.155,00 kn	34,00 m²
<input type="checkbox"/>	4	680210	3403679	Zagrebačka	ZAPREŠĆ		ZAPREŠĆ	3067/83	Opć. Gradovinski zemljište	IP - kupoprodaja	31.08.2016	127.254,71 kn	612,00 m²
<input type="checkbox"/>	5	52480	338168	Zagrebačka	ZAPREŠĆ		ZAPREŠĆ	3381	Opć. Gradovinski zemljište	IP - kupoprodaja	24.02.2016	15.000,00 kn	33,00 m²
<input type="checkbox"/>	6	533861	3301152	Zagrebačka	ZAPREŠĆ		ZAPREŠĆ	3394/1	Opć. Gradovinski zemljište	IP - kupoprodaja	03.12.2015	38.149,73 kn	87,00 m²
<input type="checkbox"/>	7	533960	3301148	Zagrebačka	ZAPREŠĆ		ZAPREŠĆ	3397/1	Opć. Gradovinski zemljište	IP - kupoprodaja	03.12.2015	95.369,32 kn	277,00 m²
<input type="checkbox"/>	8	510066	3309999	Zagrebačka	ZAPREŠĆ	Zagrebačka	ZAPREŠĆ	4511	Opć. Gradovinski zemljište	IP - kupoprodaja	26.11.2015	133.333,33 kn	0,00 m²
<input type="checkbox"/>	9	466211	3118405	Zagrebačka	ZAPREŠĆ		ZAPREŠĆ	3144/365	Opć. Gradovinski zemljište	IP - kupoprodaja	30.12.2014	12.603,27 kn	79,00 m²
<input type="checkbox"/>	10	463782	3106225	Zagrebačka	ZAPREŠĆ		ZAPREŠĆ	3412/1	Opć. Gradovinski zemljište	IP - kupoprodaja	24.11.2014	521.690,08 kn	849,00 m²
<input type="checkbox"/>	11	461724	2816307	Zagrebačka	ZAPREŠĆ		ZAPREŠĆ	3491	Opć. Gradovinski zemljište	IP - kupoprodaja	15.05.2013	340.145,50 kn	605,00 m²

1.5.1.2 ISKUŠTIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U slijedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnina pod rednim brojem 8 je isključena iz daljnjeg proračuna zbog nepostojeće površine. Nekretnine pod rednim brojevima 1, 2, 9 i 10 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog višestrukog odstupanja cijene od prosjeka. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. BR.	ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	MAŠELE	KAT. OPĆINA	KAT. ČESTICA	VRSTA NEKRETNOSTI	VRSTA UGOVORA	DATUM UGOVORA	VRIEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (kn)	POVRŠINA U PROMETU	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )
1	ZAGREBAČKA	ZAPREŠIĆ		ZAPREŠIĆ	3416/1	GZ	KP	08.03.2017.	370.558,90	550,00	673,74
2	ZAGREBAČKA	ZAPREŠIĆ		ZAPREŠIĆ	3453	GZ	KP	20.02.2017.	20.000,00	322,50	62,02
3	ZAGREBAČKA	ZAPREŠIĆ		ZAPREŠIĆ	3590	GZ	KP	18.10.2016.	11.156,00	34,00	328,12
4	ZAGREBAČKA	ZAPREŠIĆ		ZAPREŠIĆ	3067/93	GZ	KP	31.08.2016.	137.254,71	612,00	224,27
5	ZAGREBAČKA	ZAPREŠIĆ		ZAPREŠIĆ	3381	GZ	KP	24.02.2016.	15.000,00	33,00	454,55
6	ZAGREBAČKA	ZAPREŠIĆ		ZAPREŠIĆ	3395/1	GZ	KP	03.12.2015.	38.147,73	87,00	438,48
7	ZAGREBAČKA	ZAPREŠIĆ		ZAPREŠIĆ	3397/1	GZ	KP	03.12.2015.	95.369,32	277,00	344,29
8	ZAGREBAČKA	ZAPREŠIĆ		ZAPREŠIĆ	4511	GZ	KP	26.11.2015.	133.333,33	0,00	0,00
9	ZAGREBAČKA	ZAPREŠIĆ		ZAPREŠIĆ	3144/365	GZ	KP	30.12.2014.	12.603,27	79,00	159,54
10	ZAGREBAČKA	ZAPREŠIĆ		ZAPREŠIĆ	3417/1	GZ	KP	24.11.2014.	521.690,08	849,00	614,48
11	ZAGREBAČKA	ZAPREŠIĆ		ZAPREŠIĆ	3491	GZ	KP	15.05.2015.	340.145,50	605,00	562,22

1.5.1.3                      **MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA**

U slijedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od strane Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. B. R.	ZUPANU	GRAD/OPĆINA	MASEL	KAT. OPĆINA	KAT. ČISTICA	VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	DATUM UGOVORA	VRIEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	POVRŠINA U PROMETU	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	INDEKS CIJENA (za datum kupoprodaje)	INDEKS CIJENA (za datum procjene)	MEDUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )
3	ZAGREBAČKA	ZAPREŠIĆ		ZAPREŠIĆ	3590	GZ	KP	18.10.2016.	11.156,00	34,00	328,12	98,26	95,53	319,00
4	ZAGREBAČKA	ZAPREŠIĆ		ZAPREŠIĆ	3067/93	GZ	KP	31.08.2016.	137.254,71	612,00	224,27	97,74	95,53	219,20
5	ZAGREBAČKA	ZAPREŠIĆ		ZAPREŠIĆ	3381	GZ	KP	24.02.2016.	15.000,00	33,00	454,55	100,21	95,53	433,32
6	ZAGREBAČKA	ZAPREŠIĆ		ZAPREŠIĆ	3395/1	GZ	KP	03.12.2015.	38.147,73	87,00	438,48	100,16	95,53	418,21
7	ZAGREBAČKA	ZAPREŠIĆ		ZAPREŠIĆ	3397/1	GZ	KP	03.12.2015.	95.369,32	277,00	344,29	100,16	95,53	328,38
1	ZAGREBAČKA	ZAPREŠIĆ		ZAPREŠIĆ	3491	GZ	KP	15.05.2015.	340.145,50	605,00	562,22	100,50	95,53	534,42

**1.5.1.4 ISKLUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI**

U slijedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Transakcije koje odstupaju od prosjeka kupoprodajnih cijena od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene su pod rednim brojevima 4 i 11 i označene su crvenom bojom.

R. B. R.	ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	IME	KAT. OPĆINA	KAT. ČESTICA	VRSTA NEKRETNOSTI	VRSTA UGOVORA	DATUM UGOVORA	VRIEDNOST NEKRETNOSTI U UGOVORU (kn)	POVRŠINA U PROMETU	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	MEDUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
3	ZAGREBAČKA	ZAPREŠIĆ		ZAPREŠIĆ	3590	GZ	KP	18.10.2016.	11.156,00	34,00	328,12	319,00	-15,03
4	ZAGREBAČKA	ZAPREŠIĆ		ZAPREŠIĆ	3067/93	GZ	KP	31.08.2016.	137.254,71	612,00	224,27	219,20	-41,61
5	ZAGREBAČKA	ZAPREŠIĆ		ZAPREŠIĆ	3381	GZ	KP	24.02.2016.	15.000,00	33,00	454,55	433,32	15,42
6	ZAGREBAČKA	ZAPREŠIĆ		ZAPREŠIĆ	3395/1	GZ	KP	03.12.2015.	38.147,73	87,00	438,48	418,21	11,4
7	ZAGREBAČKA	ZAPREŠIĆ		ZAPREŠIĆ	3397/1	GZ	KP	03.12.2015.	95.369,32	277,00	344,29	328,38	-12,53
11	ZAGREBAČKA	ZAPREŠIĆ		ZAPREŠIĆ	3491	GZ	KP	15.05.2015.	340.145,50	605,00	562,22	534,42	-42,35
PROSJEK:											375,42		

1.5.1.5      STATIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka (zbirka kupoprodajnih cijena), te nakon provedbe međuvremenskog, interkvalitativnog izjednačavanja i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu, moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. B. R.	ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	MASELJE	KAT. OPĆINA	KAT. ČESTICA	VRSTA NEKRETNOSTI	VRSTA UGOVORA	DATUM UGOVORA	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (kn)	POVRŠINA U PROMETU	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )
3	ZAGREBAČKA	ZAPREŠIĆ		ZAPREŠIĆ	3590	GZ	KP	18.10.2016.	11.156,00	34,00	328,12	319,00
5	ZAGREBAČKA	ZAPREŠIĆ		ZAPREŠIĆ	3381	GZ	KP	24.02.2016.	15.000,00	33,00	454,55	433,32
6	ZAGREBAČKA	ZAPREŠIĆ		ZAPREŠIĆ	3395/1	GZ	KP	03.12.2015.	38.147,73	87,00	438,48	418,21
7	ZAGREBAČKA	ZAPREŠIĆ		ZAPREŠIĆ	3397/1	GZ	KP	03.12.2015.	95.369,32	277,00	344,29	328,38
PROSJEK:												374,73

Procijenjena jedinična vrijednost zemljišta zk.č. 3370/6 i zk.č. 3370/7 k.o. Zaprešić, upisanih u zk.ul. 5203 k.o. Zaprešić iznosi **374,73 kn/m<sup>2</sup>**.

NEKRETNINA	POVRŠINA PREDMETNE NEKRETNINE (m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (€/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE (kn)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE (€)
Zemljište zk.č.br. 3370/6, upisano u zk.ul.br. 5203, k.o. Zaprešić	23,00	374,73	49,96	8.618,72	1.149,16
Zemljište zk.č.br. 3370/7, upisano u zk.ul.br. 5203, k.o. Zaprešić	817,00	374,73	49,96	306.151,85	40.820,25
<b>PROSJEK:</b>				<b>314.770,57</b>	<b>41.969,41</b>

Tečaj (€) = 7,50 kn

## **1.5.2 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAPOČETE IZGRADNJE – TROŠKOVNA METODA**

### **1.5.2.1        GLAVNI PROJEKT STAMBENO – POSLOVNA ZGRADA "ZAPREŠIĆ 2", NA K.Č. 3370/7, K.O. ZAPREŠIĆ, ULICA LUDEVITA VUKOTINOVIĆA, U ZAPREŠIĆU, ZAGREB 2010. GOD. - NACRTI (strana spisa 98-117)**



### Tloort potkrovlja

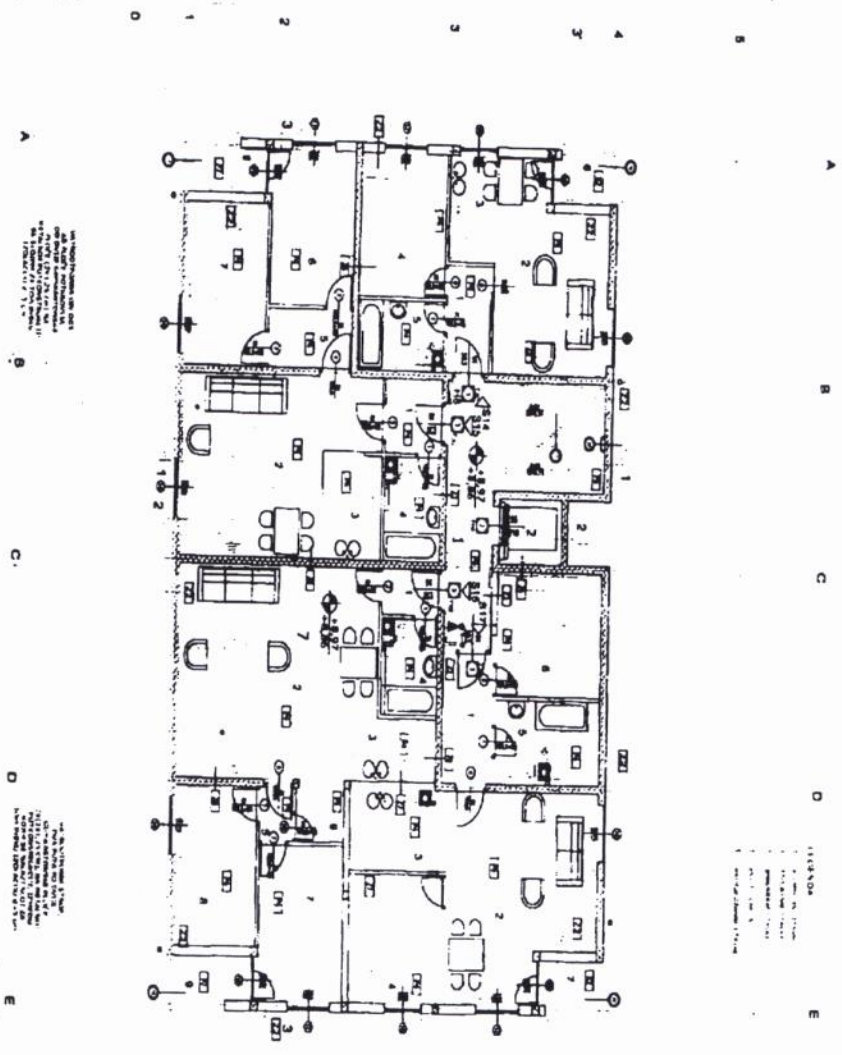


TABLE 1. General characteristics of the study population		TABLE 2. General characteristics of the study population	
Characteristic	Number (%)	Characteristic	Number (%)
Age (years)		Age (years)	
18-24	10 (10.0)	25-34	10 (10.0)
25-34	10 (10.0)	35-44	10 (10.0)
35-44	10 (10.0)	45-54	10 (10.0)
45-54	10 (10.0)	55-64	10 (10.0)
55-64	10 (10.0)	65-74	10 (10.0)
65-74	10 (10.0)	75-84	10 (10.0)
75-84	10 (10.0)	85-94	10 (10.0)
85-94	10 (10.0)	95-104	10 (10.0)
95-104	10 (10.0)	105-114	10 (10.0)
105-114	10 (10.0)	115-124	10 (10.0)
115-124	10 (10.0)	125-134	10 (10.0)
125-134	10 (10.0)	135-144	10 (10.0)
135-144	10 (10.0)	145-154	10 (10.0)
145-154	10 (10.0)	155-164	10 (10.0)
155-164	10 (10.0)	165-174	10 (10.0)
165-174	10 (10.0)	175-184	10 (10.0)
175-184	10 (10.0)	185-194	10 (10.0)
185-194	10 (10.0)	195-204	10 (10.0)
195-204	10 (10.0)	205-214	10 (10.0)
205-214	10 (10.0)	215-224	10 (10.0)
215-224	10 (10.0)	225-234	10 (10.0)
225-234	10 (10.0)	235-244	10 (10.0)
235-244	10 (10.0)	245-254	10 (10.0)
245-254	10 (10.0)	255-264	10 (10.0)
255-264	10 (10.0)	265-274	10 (10.0)
265-274	10 (10.0)	275-284	10 (10.0)
275-284	10 (10.0)	285-294	10 (10.0)
285-294	10 (10.0)	295-304	10 (10.0)
295-304	10 (10.0)	305-314	10 (10.0)
305-314	10 (10.0)	315-324	10 (10.0)
315-324	10 (10.0)	325-334	10 (10.0)
325-334	10 (10.0)	335-344	10 (10.0)
335-344	10 (10.0)	345-354	10 (10.0)
345-354	10 (10.0)	355-364	10 (10.0)
355-364	10 (10.0)	365-374	10 (10.0)
365-374	10 (10.0)	375-384	10 (10.0)
375-384	10 (10.0)	385-394	10 (10.0)
385-394	10 (10.0)	395-404	10 (10.0)
395-404	10 (10.0)	405-414	10 (10.0)
405-414	10 (10.0)	415-424	10 (10.0)
415-424	10 (10.0)	425-434	10 (10.0)
425-434	10 (10.0)	435-444	10 (10.0)
435-444	10 (10.0)	445-454	10 (10.0)
445-454	10 (10.0)	455-464	10 (10.0)
455-464	10 (10.0)	465-474	10 (10.0)
465-474	10 (10.0)	475-484	10 (10.0)
475-484	10 (10.0)	485-494	10 (10.0)
485-494	10 (10.0)	495-504	10 (10.0)
495-504	10 (10.0)	505-514	10 (10.0)
505-514	10 (10.0)	515-524	10 (10.0)
515-524	10 (10.0)	525-534	10 (10.0)
525-534	10 (10.0)	535-544	10 (10.0)
535-544	10 (10.0)	545-554	10 (10.0)
545-554	10 (10.0)	555-564	10 (10.0)
555-564	10 (10.0)	565-574	10 (10.0)
565-574	10 (10.0)	575-584	10 (10.0)
575-584	10 (10.0)	585-594	10 (10.0)
585-594	10 (10.0)	595-604	10 (10.0)
595-604	10 (10.0)	605-614	10 (10.0)
605-614	10 (10.0)	615-624	10 (10.0)
615-624	10 (10.0)	625-634	10 (10.0)
625-634	10 (10.0)	635-644	10 (10.0)
635-644	10 (10.0)	645-654	10 (10.0)
645-654	10 (10.0)	655-664	10 (10.0)
655-664	10 (10.0)	665-674	10 (10.0)
665-674	10 (10.0)	675-684	10 (10.0)
675-684	10 (10.0)	685-694	10 (10.0)
685-694	10 (10.0)	695-704	10 (10.0)

50,00 = 137,20 m. n. v.  
**TLOCRT POTKROVLJA**  
 M 1:100

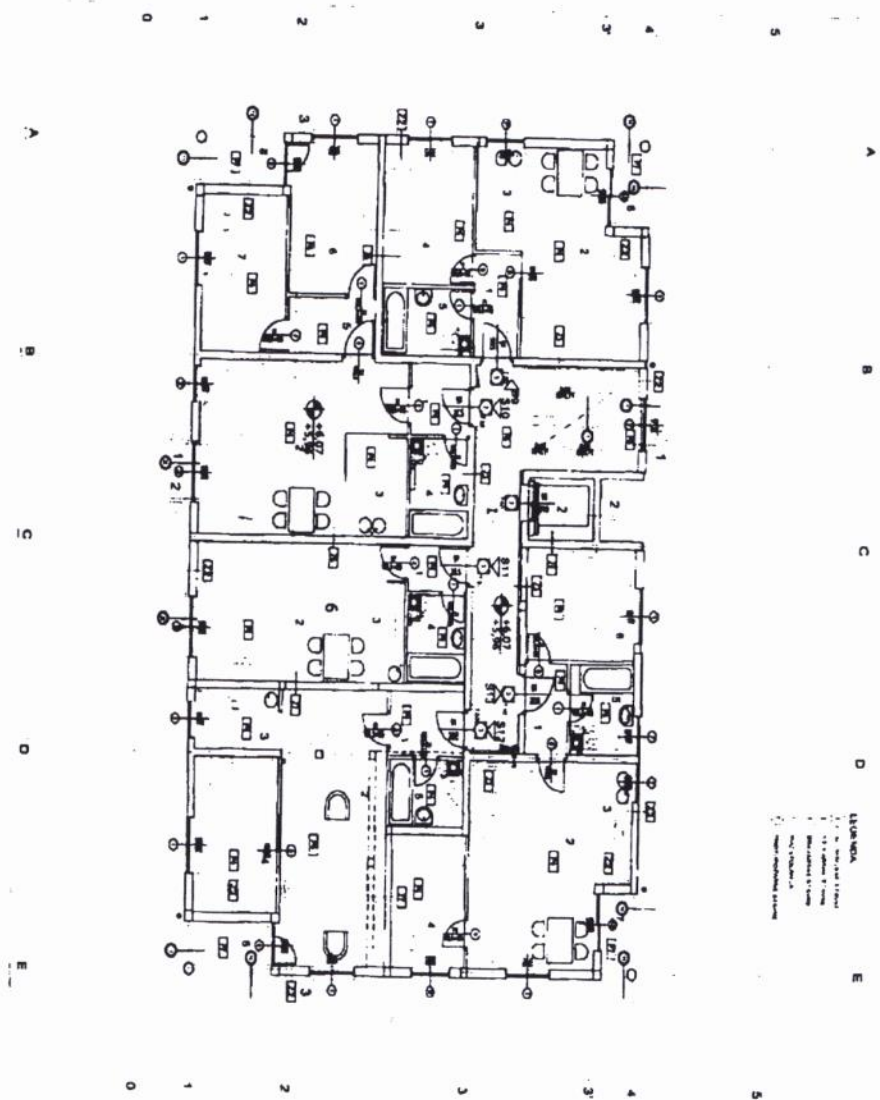
[illegible]

Iskaz površina

## ISKAZ POVRŠINA

Category	Item	Quantity	Unit Price	Total Price
General Services	1. Office supplies	100	0.50	50.00
	2. Travel expenses	50	1.00	50.00
	3. Telephone charges	200	0.25	50.00
	4. Postage	100	0.50	50.00
	5. Insurance	100	0.50	50.00
	6. Security	100	0.50	50.00
	7. Maintenance	100	0.50	50.00
	8. Utilities	100	0.50	50.00
	9. Cleaning	100	0.50	50.00
	10. Miscellaneous	100	0.50	50.00
Personnel	1. Salaries	100	1.00	100.00
	2. Wages	100	1.00	100.00
	3. Bonuses	100	1.00	100.00
	4. Overtime	100	1.00	100.00
	5. Health insurance	100	1.00	100.00
	6. Life insurance	100	1.00	100.00
	7. Retirement	100	1.00	100.00
	8. Training	100	1.00	100.00
	9. Travel	100	1.00	100.00
	10. Miscellaneous	100	1.00	100.00
Equipment	1. Computers	100	1.00	100.00
	2. Peripherals	100	1.00	100.00
	3. Software	100	1.00	100.00
	4. Furniture	100	1.00	100.00
	5. Vehicles	100	1.00	100.00
	6. Tools	100	1.00	100.00
	7. Machinery	100	1.00	100.00
	8. Appliances	100	1.00	100.00
	9. Miscellaneous	100	1.00	100.00
	10. Maintenance	100	1.00	100.00
Materials	1. Raw materials	100	1.00	100.00
	2. Components	100	1.00	100.00
	3. Supplies	100	1.00	100.00
	4. Packaging	100	1.00	100.00
	5. Labor	100	1.00	100.00
	6. Overhead	100	1.00	100.00
	7. Freight	100	1.00	100.00
	8. Insurance	100	1.00	100.00
	9. Miscellaneous	100	1.00	100.00
	10. Maintenance	100	1.00	100.00

Tlocrt 2. kata



50.00 = 137.20 m<sup>2</sup> v.v.

**TLOCRT 2. KATA**

**M 1:100**

Legenda: 1. vrata, 2. prozor, 3. kupaonica, 4. kuhinja, 5. spavaonica, 6. dnevni boravak, 7. hodnik, 8. wc, 9. balkon, 10. garaža, 11. ostalo.

Opis prostora	Plošćina (m <sup>2</sup> )	Ukupno
1. vrata	0.50	0.50
2. prozor	0.50	0.50
3. kupaonica	5.00	5.00
4. kuhinja	10.00	10.00
5. spavaonica	15.00	15.00
6. dnevni boravak	20.00	20.00
7. hodnik	5.00	5.00
8. wc	2.00	2.00
9. balkon	5.00	5.00
10. garaža	10.00	10.00
11. ostalo	5.00	5.00
<b>UKUPNO</b>	<b>83.00</b>	<b>83.00</b>

Opis prostora: 1. vrata, 2. prozor, 3. kupaonica, 4. kuhinja, 5. spavaonica, 6. dnevni boravak, 7. hodnik, 8. wc, 9. balkon, 10. garaža, 11. ostalo.

Ukupno: 83.00 m<sup>2</sup>

Opis prostora: 1. vrata, 2. prozor, 3. kupaonica, 4. kuhinja, 5. spavaonica, 6. dnevni boravak, 7. hodnik, 8. wc, 9. balkon, 10. garaža, 11. ostalo.

Ukupno: 83.00 m<sup>2</sup>

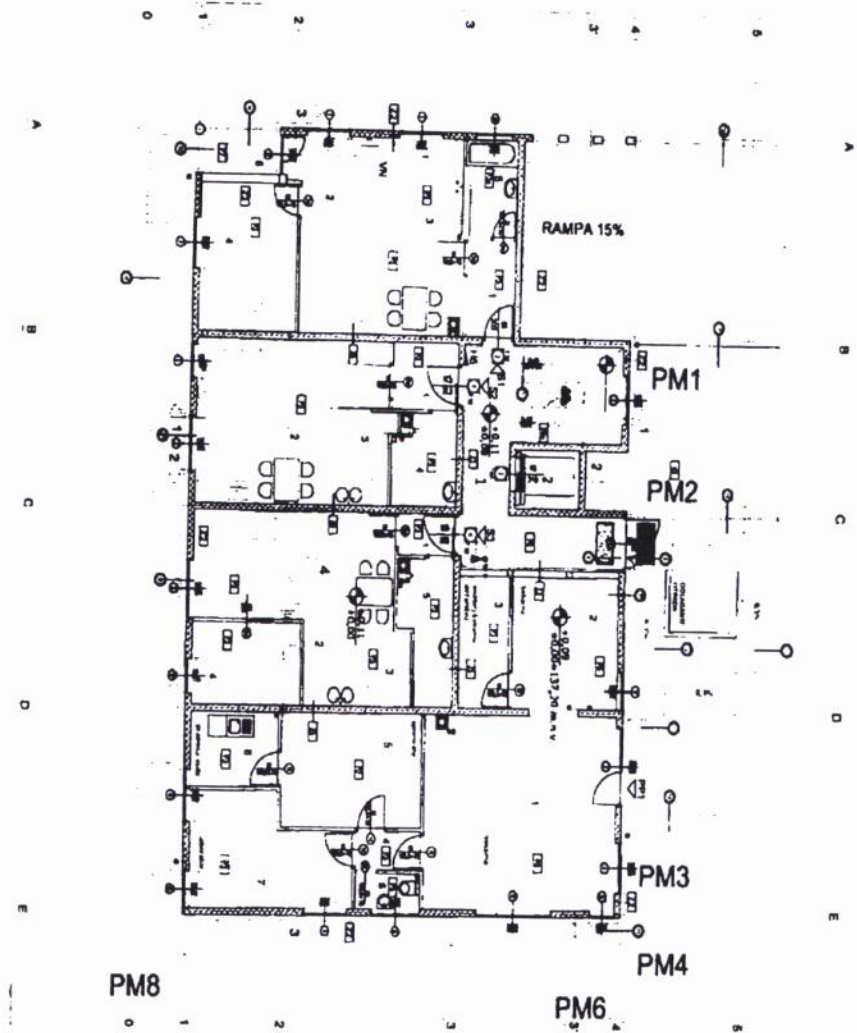


10/5

Općinski sud u Novom Zagrebu – Istok, Turčinova 3, Zagreb

13 ON-803/16

Tlocrt prizemlja



**LEGENDA:**

1. Stambeni prostor  
2. Poslovanje  
3. Prostor za opću upotrebu  
4. Prostor za opću upotrebu  
5. Prostor za opću upotrebu  
6. Prostor za opću upotrebu  
7. Prostor za opću upotrebu

**PROJEKCIJA:**

1. Stambeni prostor  
2. Poslovanje  
3. Prostor za opću upotrebu  
4. Prostor za opću upotrebu  
5. Prostor za opću upotrebu  
6. Prostor za opću upotrebu  
7. Prostor za opću upotrebu

**OPREMA:**

1. Stambeni prostor  
2. Poslovanje  
3. Prostor za opću upotrebu  
4. Prostor za opću upotrebu  
5. Prostor za opću upotrebu  
6. Prostor za opću upotrebu  
7. Prostor za opću upotrebu

**PROJEKCIJA:**

1. Stambeni prostor  
2. Poslovanje  
3. Prostor za opću upotrebu  
4. Prostor za opću upotrebu  
5. Prostor za opću upotrebu  
6. Prostor za opću upotrebu  
7. Prostor za opću upotrebu

**OPREMA:**

1. Stambeni prostor  
2. Poslovanje  
3. Prostor za opću upotrebu  
4. Prostor za opću upotrebu  
5. Prostor za opću upotrebu  
6. Prostor za opću upotrebu  
7. Prostor za opću upotrebu

**PROJEKCIJA:**

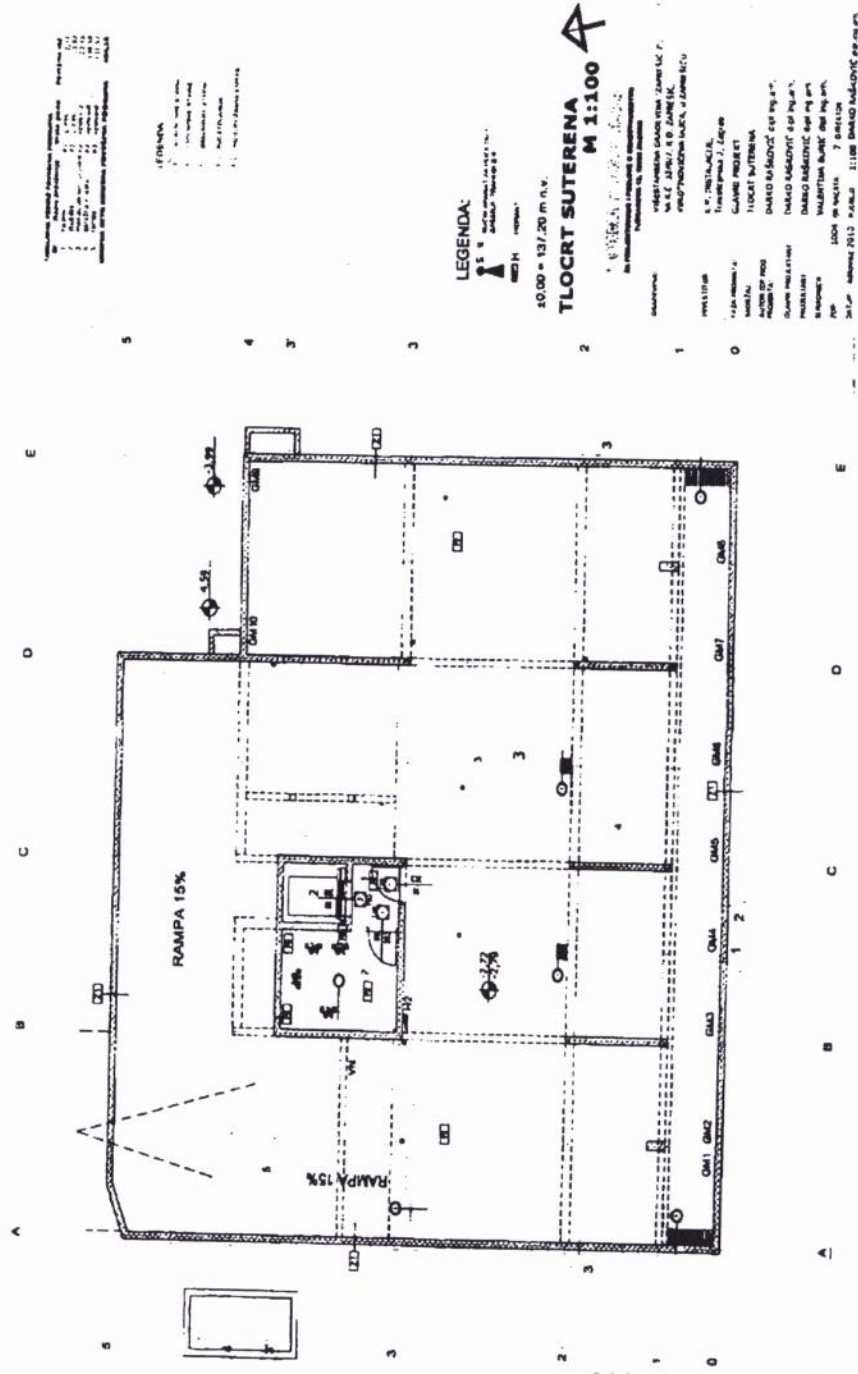
1. Stambeni prostor  
2. Poslovanje  
3. Prostor za opću upotrebu  
4. Prostor za opću upotrebu  
5. Prostor za opću upotrebu  
6. Prostor za opću upotrebu  
7. Prostor za opću upotrebu

**OPREMA:**

1. Stambeni prostor  
2. Poslovanje  
3. Prostor za opću upotrebu  
4. Prostor za opću upotrebu  
5. Prostor za opću upotrebu  
6. Prostor za opću upotrebu  
7. Prostor za opću upotrebu

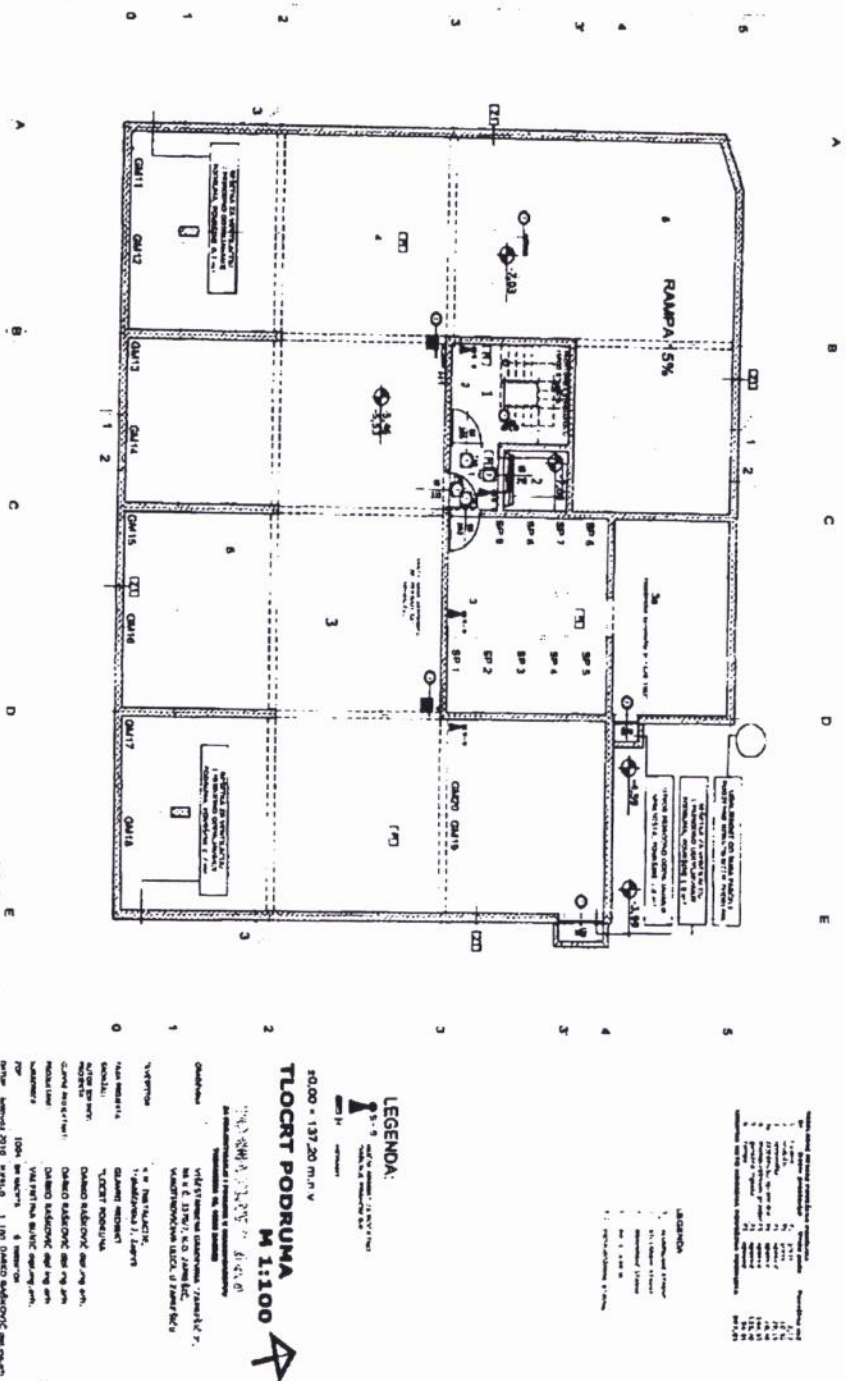
Dario Šerac dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnosti

Tlocrt suterena

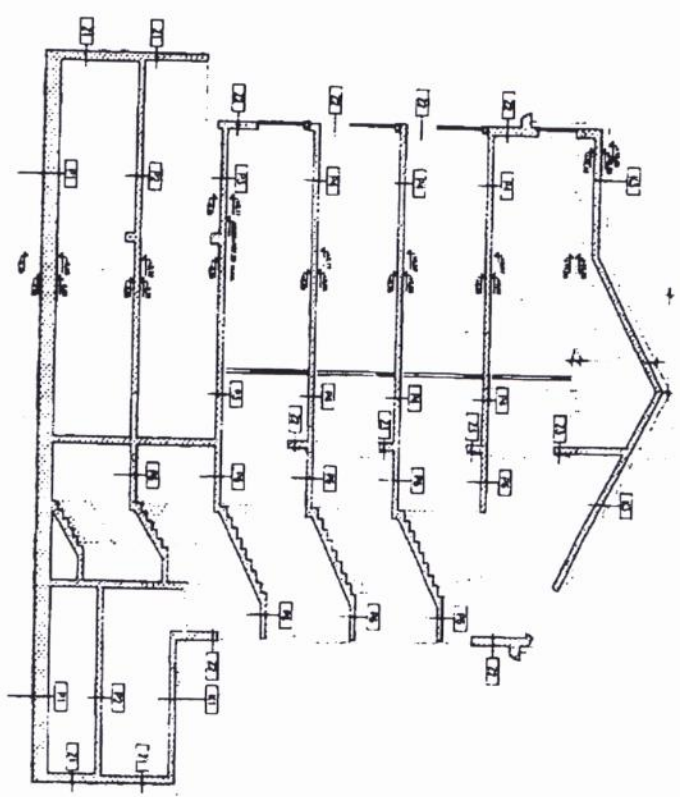


995

Tlocrt podruma



Tlocrt presjeka 1-1



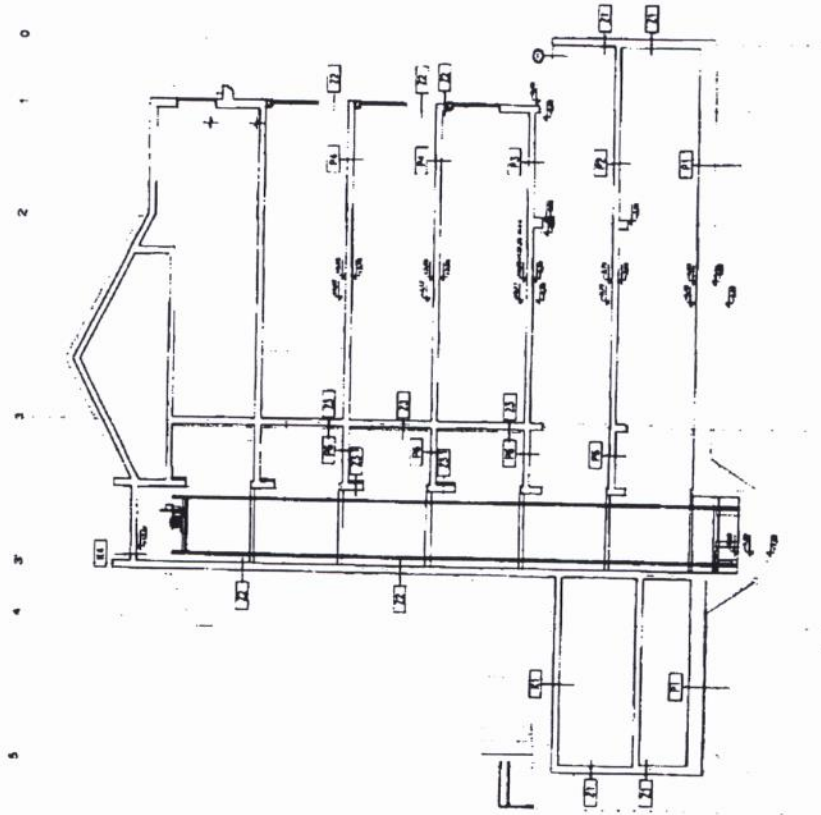
Kanalna vrata, sv 205 (go 210)

PRESJEK 1-1

M 1:100

1. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
2. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
3. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
4. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
5. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
6. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
7. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
8. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
9. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
10. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
11. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
12. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
13. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
14. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
15. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
16. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
17. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
18. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
19. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
20. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
21. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
22. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
23. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
24. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
25. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
26. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
27. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
28. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
29. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
30. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
31. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
32. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
33. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
34. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
35. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
36. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
37. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
38. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
39. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
40. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
41. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
42. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
43. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
44. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
45. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
46. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
47. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
48. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
49. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
50. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
51. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
52. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
53. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
54. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
55. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
56. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
57. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
58. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
59. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
60. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
61. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
62. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
63. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
64. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
65. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
66. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
67. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
68. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
69. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
70. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
71. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
72. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
73. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
74. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
75. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
76. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
77. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
78. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
79. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
80. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
81. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
82. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
83. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
84. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
85. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
86. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
87. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
88. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
89. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
90. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
91. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
92. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
93. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
94. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
95. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
96. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
97. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
98. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
99. OBRADA I PROJEKTOVANJE  
100. OBRADA I PROJEKTOVANJE

Tlocrt presjeka 2-2



**PRESJEK 2-2**

**M 1:100**

[illegible][illegible]

STANJE NA DAN 31. DECEMBRA  
1994. GODINE

С. М. БУДАЛЬНИКОВ,  
Института 1. 19-19

CLAYTON HOFFER  
President, American Bar Association

GLASS PROPERTY  
PAGES 2-1

**THE UNIVERSITY OF CHICAGO**

Debut: 1980

DAVID RABINOVICH and

DAVID BARKOVICH, editor

VALLEYVIEW PUBLIC SCHOOL  
1500 W. VALLEYVIEW RD. S.E. WASH. D.C. 20004

10	0.55	1.30	0.55
15	0.55	1.30	0.55

10. "450" 1 130 0000

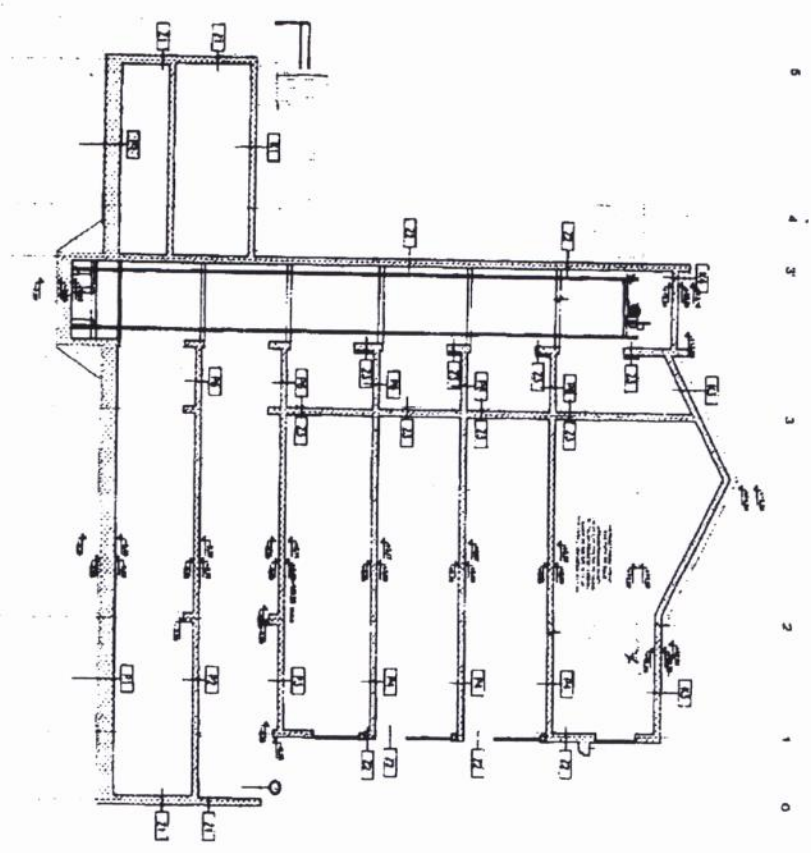
10

---

**Dario Šerer dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina**



Tlocrt presjeka 2-2



**PRESJEK 2-2**

**M 1:100**

1. IZMJENA I DOPUNA  
2. IZMJENA I DOPUNA  
3. IZMJENA I DOPUNA  
4. IZMJENA I DOPUNA  
5. IZMJENA I DOPUNA  
6. IZMJENA I DOPUNA  
7. IZMJENA I DOPUNA  
8. IZMJENA I DOPUNA  
9. IZMJENA I DOPUNA  
10. IZMJENA I DOPUNA  
11. IZMJENA I DOPUNA  
12. IZMJENA I DOPUNA  
13. IZMJENA I DOPUNA  
14. IZMJENA I DOPUNA  
15. IZMJENA I DOPUNA  
16. IZMJENA I DOPUNA  
17. IZMJENA I DOPUNA  
18. IZMJENA I DOPUNA  
19. IZMJENA I DOPUNA  
20. IZMJENA I DOPUNA  
21. IZMJENA I DOPUNA  
22. IZMJENA I DOPUNA  
23. IZMJENA I DOPUNA  
24. IZMJENA I DOPUNA  
25. IZMJENA I DOPUNA  
26. IZMJENA I DOPUNA  
27. IZMJENA I DOPUNA  
28. IZMJENA I DOPUNA  
29. IZMJENA I DOPUNA  
30. IZMJENA I DOPUNA  
31. IZMJENA I DOPUNA  
32. IZMJENA I DOPUNA  
33. IZMJENA I DOPUNA  
34. IZMJENA I DOPUNA  
35. IZMJENA I DOPUNA  
36. IZMJENA I DOPUNA  
37. IZMJENA I DOPUNA  
38. IZMJENA I DOPUNA  
39. IZMJENA I DOPUNA  
40. IZMJENA I DOPUNA  
41. IZMJENA I DOPUNA  
42. IZMJENA I DOPUNA  
43. IZMJENA I DOPUNA  
44. IZMJENA I DOPUNA  
45. IZMJENA I DOPUNA  
46. IZMJENA I DOPUNA  
47. IZMJENA I DOPUNA  
48. IZMJENA I DOPUNA  
49. IZMJENA I DOPUNA  
50. IZMJENA I DOPUNA  
51. IZMJENA I DOPUNA  
52. IZMJENA I DOPUNA  
53. IZMJENA I DOPUNA  
54. IZMJENA I DOPUNA  
55. IZMJENA I DOPUNA  
56. IZMJENA I DOPUNA  
57. IZMJENA I DOPUNA  
58. IZMJENA I DOPUNA  
59. IZMJENA I DOPUNA  
60. IZMJENA I DOPUNA  
61. IZMJENA I DOPUNA  
62. IZMJENA I DOPUNA  
63. IZMJENA I DOPUNA  
64. IZMJENA I DOPUNA  
65. IZMJENA I DOPUNA  
66. IZMJENA I DOPUNA  
67. IZMJENA I DOPUNA  
68. IZMJENA I DOPUNA  
69. IZMJENA I DOPUNA  
70. IZMJENA I DOPUNA  
71. IZMJENA I DOPUNA  
72. IZMJENA I DOPUNA  
73. IZMJENA I DOPUNA  
74. IZMJENA I DOPUNA  
75. IZMJENA I DOPUNA  
76. IZMJENA I DOPUNA  
77. IZMJENA I DOPUNA  
78. IZMJENA I DOPUNA  
79. IZMJENA I DOPUNA  
80. IZMJENA I DOPUNA  
81. IZMJENA I DOPUNA  
82. IZMJENA I DOPUNA  
83. IZMJENA I DOPUNA  
84. IZMJENA I DOPUNA  
85. IZMJENA I DOPUNA  
86. IZMJENA I DOPUNA  
87. IZMJENA I DOPUNA  
88. IZMJENA I DOPUNA  
89. IZMJENA I DOPUNA  
90. IZMJENA I DOPUNA  
91. IZMJENA I DOPUNA  
92. IZMJENA I DOPUNA  
93. IZMJENA I DOPUNA  
94. IZMJENA I DOPUNA  
95. IZMJENA I DOPUNA  
96. IZMJENA I DOPUNA  
97. IZMJENA I DOPUNA  
98. IZMJENA I DOPUNA  
99. IZMJENA I DOPUNA  
100. IZMJENA I DOPUNA

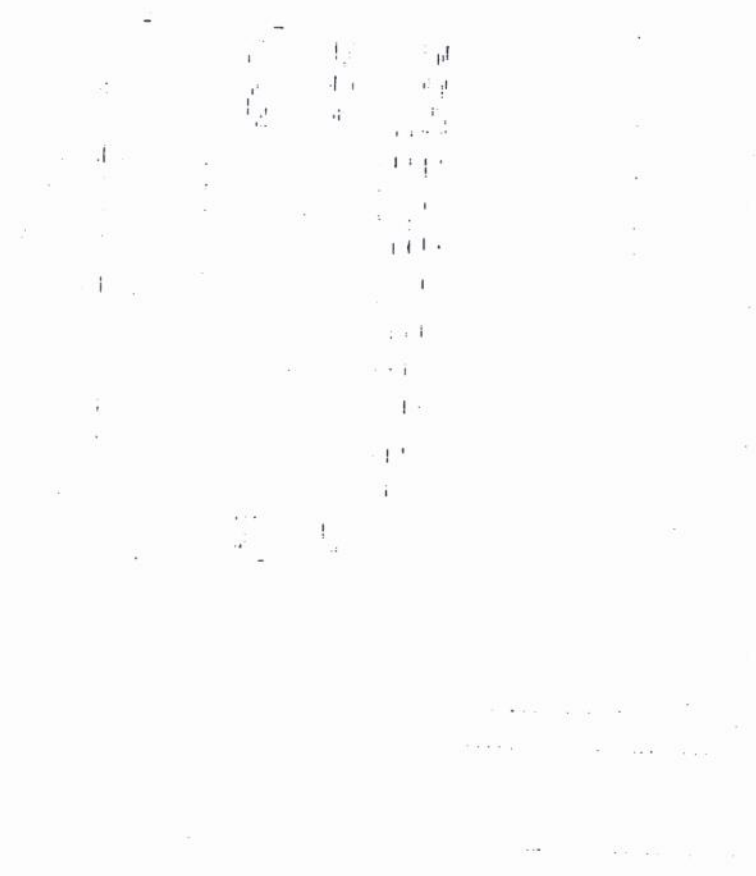


Istočno pročelje

**ISTOČNO PROČELJE**  
**M 1:100**

[illegible]

Zapadno pročelje



**ZAPADNO PROČELJE**  
**M 1:100**

Projektant: **DR. IRENEJ KATKIC**  
Arhitekt: **DR. IRENEJ KATKIC**  
Adresa: **11000 Zagreb, Turinina 3**  
Datum: **2010. 01. 10.**

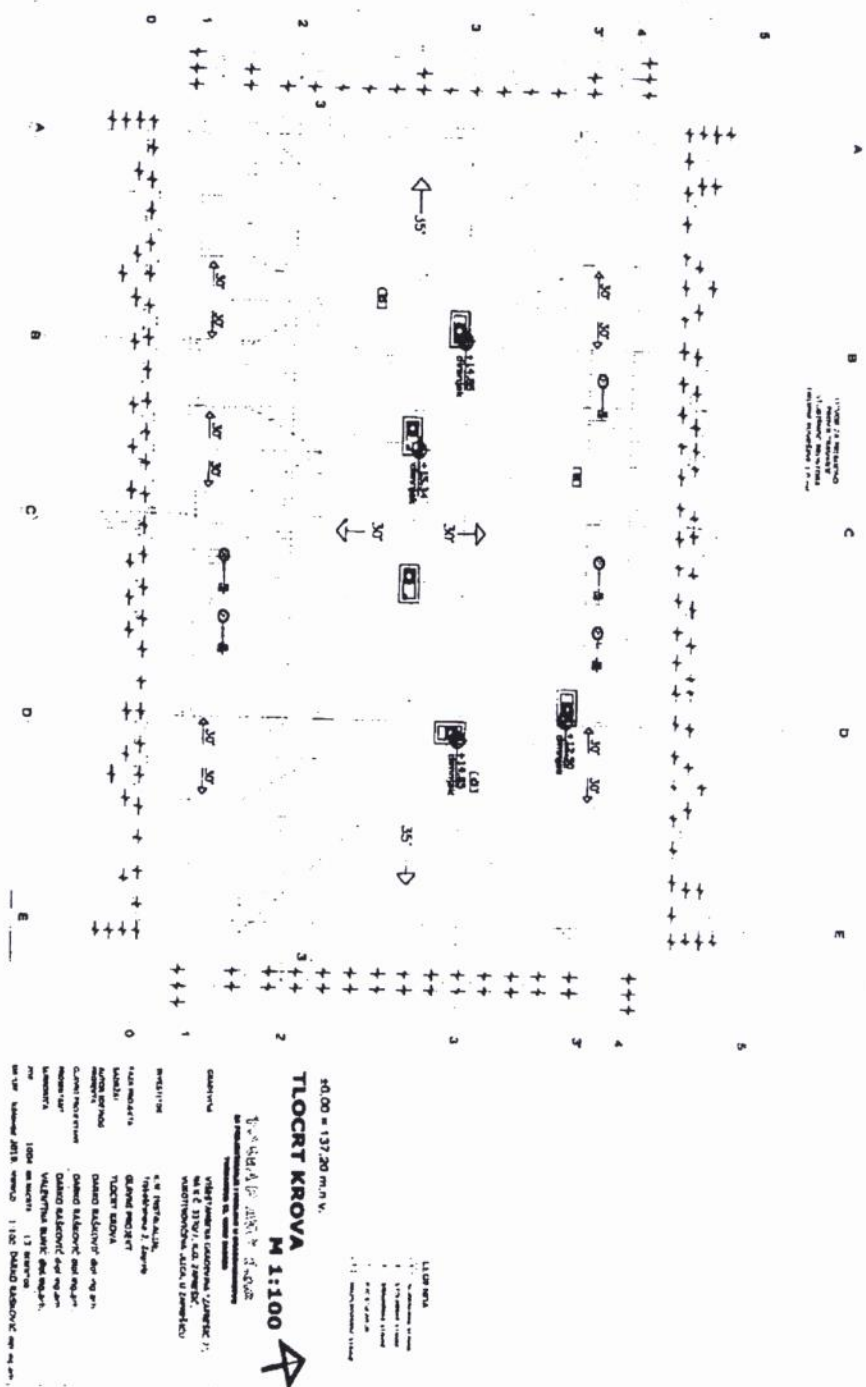
Opis: **PROJEKTIRANJE I OBRADA GRAFIČKOG DOKUMENTA ZA GRAĐEVINARSTVO**  
Naziv: **PROJEKTIRANJE I OBRADA GRAFIČKOG DOKUMENTA ZA GRAĐEVINARSTVO**  
Mjesta: **11000 Zagreb, Turinina 3**

Projektant: **DR. IRENEJ KATKIC**  
Arhitekt: **DR. IRENEJ KATKIC**  
Adresa: **11000 Zagreb, Turinina 3**  
Datum: **2010. 01. 10.**

Opis: **PROJEKTIRANJE I OBRADA GRAFIČKOG DOKUMENTA ZA GRAĐEVINARSTVO**  
Naziv: **PROJEKTIRANJE I OBRADA GRAFIČKOG DOKUMENTA ZA GRAĐEVINARSTVO**  
Mjesta: **11000 Zagreb, Turinina 3**

153

Tlocit krova



1.5.2.2 LOKACIJSKA DOZVOLA, RJEŠENJE POSTALO PRAVOMOĆNO DANA  
28.8.2010. GOD., U ZAPREŠIĆU, 7.9.2010. GOD.

Ovo rješenje postalo je pravomoćno  
dana 28.8.2010.

U Zaprešiću, 7.9. 2010.

Odgovorni službenik:



*Marka Rajković*

IZJAVA  
POSREDOVANJE.

POSREDOVANJE, gradnju i zaštitu oko lišta Zagrebačke županije, Ispostava  
2. i članka 105. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji  
posredom zahtjeva tvrtke K.M. INSTALACIJE d.o.o. iz Zagreba,

### LOKACIJSKU DOZVOLU

za izgradnju (17 stanova i ljekarna) na građevnoj čestici koja se  
nalazi na dijelu k.č. 3370/7 i dijela k.č. 3370/8, sve k.o. Zaprešić, u Zaprešiću, Ulica

tehnička rješenja građevine (Idejno-tehničko rješenje) te smjesta  
podgovarsjućoj posebnoj geodetskoj podlozi dati su u Idejnom  
projektu 2010. godine od FORMA PLAVO d.o.o. iz Zagreba,  
dijelom dipl.ing.arh. (ovl.br.: A 2845), koji je sastavni dio ove

Definirani su Detaljnim planom uređenja dijela urbanog područja  
Grada Zaprešića 2/09 i 1/10).

Dijela k.č. 3370/6, k.č. 3370/7 i dijela k.č. 3370/8, sve k.o.  
na posebnoj geodetskoj podlozi u mjerilu 1:1000, koja je

pravilnog oblika, površine 817,00 m<sup>2</sup>.

(bruto) površina građevine s brojem funkcionalnih jedinica

u istoj je predviđeno 1 poslovni prostor – ljekarna, te 17 stanova  
za osobe s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.

326,80 m<sup>2</sup>.

suteren, prizemlje, dva kata i potkrovlje.

zaravnatog terena do vijerica građevine je 10,56 m, do sljemena

je 2.053,30 m<sup>2</sup> (podrum 436,60 m<sup>2</sup>, suteren 329,10 m<sup>2</sup>,  
II kat 326,80 m<sup>2</sup>, potkrovlje 326,80 m<sup>2</sup>).

čestici

čestici određen je grafičkim dijelom Idejnog projekta, situacijom  
u mjerilu 1:1000.

iske linije sa Ulicom Ljudevita Vukotinovića sa sjeveroistočne  
s u nivou podruma i suterena je najmanje 1,0m; udaljenost

**1.5.2.3 OTVORENE STAVKE ZA TVRTKU K.M.INSTALACIJE KOJIMA JE PRIKAZANO UKUPNO DUGOVANJE ISTE PREMA GRADU ZAPREŠIĆU, DOSTAVLJEN OD UPRAVNOG ODJELA ZA FINACIJE I GOSPODARSKI RAZVITAK, ZAPREŠIĆ, 07.07.2017. GOD**



UPRAVNI ODJEL ZA FINACIJE I  
GOSPODARSKI RAZVITAK

Zaprešić, 07.07.2017

KATI d.o.o.  
UL. GRADA MARITZA 24  
10 000 ZAGREB

Predmet: Otvorene stavke za K.M.INSTALACIJE d.o.o.

Poštovani,

U prilogu Vam, na Vaš pisмени zahtjev od 05.07.2017.g., dostavljamo otvorene stavke za tvrtku K.M.INSTALACIJE d.o.o. kojima je prikazano ukupno dugovanje iste prema Gradu Zaprešiću.

Lp,



PROČELNIK  
Miljenko Šošarić, dipl.ing

*[Handwritten signature]*

TUV

Datum	06.07.2017
Vrijeme	15:56

Nova ulica 10  
 10230 ZAPREŠIĆ  
 OIB 92840587889

Otvorene stavke kupaca po nivou i naknadi  
prema nadnevku knježenja / ispa po nazivu partnera  
za partnere od K.M. INSTALACIJE D.O.O do K.M. INSTALACIJE D.O.O  
Redovno i SISP knjigovodstvo s izdvojenim uzutim stavljanja

[illegible]

• • • Unzere documents

LCS192KMN (2017)

Suranica 1 of 2

Datum 06 07 2017  
Vrijeme 15 56

**Otvorene stavke kupaca po nivou i naknadi**

[illegible]

• **Univariate data analysis**

S192KMN (2017)

**Stranica 2 od 2**

42/48

159

## 1.5.3 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAPOČETE IZGRADNJE

Iz priložene dokumentacije je razvidna površina i tlocrtni raspored prostorija po pojedinim etažama stambeno poslovne građevine u izgradnji. Sudskom spisu ne prileži, niti je ovom vještaku naknadno dostavljena građevinska dozvola vezano uz izgradnju predmetne stambeno poslovne građevine. Iz dokumentacije pribavljene od Grada Zaprešića je razvidno da nisu plaćena nikakova davanja vezano uz troškove ishođenja građevinske dozvole odnosno plaćanje komunalnog doprinosa. U nastavku dajem procjenu tržišne vrijednosti do sada izvedenih radova troškovnom metodom prema učešću pojedine vrste radova u gradnji za potpuno dovršenu građevinu.

## IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐ. VRIJEDNOSTI OBJEKTA U GRADNJI

IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐ. VRIJEDNOSTI OBJEKTA U GRADNJI				
dokumentacija		140,00	0,00	0,00
zemljani radovi	2,97	129,49	2,97	129,49
betonski radovi	8,16	355,78	2,80	122,08
armiranobetonski radovi	16,12	702,83	4,90	213,64
oplate	7,02	306,07	3,50	152,60
izolaterski radovi	1,91	83,28	1,70	74,12
nosivi zidovi	8,65	377,14	2,80	122,08
pregradni zidovi	3,69	160,88	0,00	0,00
cementna glazura	1,28	55,81	0,00	0,00
grubo i fino žbukanje (unutamje)	5,50	239,80	0,00	0,00
zidarski radovi (ugradbe)	1,32	57,55	0,00	0,00
tesarski radovi - krovšte	3,49	152,16	0,00	0,00
fasaderski radovi (kompletno sa žbukom)	8,06	351,42	0,00	0,00
pokrivački radovi	1,02	44,47	0,00	0,00
limarski radovi	1,10	47,96	0,00	0,00
stolarski radovi	5,90	257,24	0,00	0,00
bravarski radovi	2,73	119,03	0,00	0,00
staklarski radovi	0,34	14,82	0,00	0,00
soboslikarski radovi	1,57	68,45	0,00	0,00
ličilački radovi	0,99	43,16	0,00	0,00
teracerski radovi	2,45	106,82	0,00	0,00
keramičarski radovi	1,64	71,50	0,00	0,00
parketarski radovi	2,56	111,62	0,00	0,00
roletarski radovi (eslinger)	0,58	25,29	0,00	0,00
instalacije vodovoda	1,17	51,01	0,00	0,00
instalacije kanalizacije	0,63	27,47	0,00	0,00
sanitarije	1,64	71,50	0,00	0,00
električne instalacije	3,13	136,47	0,00	0,00
centralno grijanje	4,38	190,97	0,00	0,00
UKUPNO	100,00	4500,00	18,67	814,01
	4360,00			

građevinska vrijednost / m<sup>2</sup>

## 1.5.3.1 VRIJEDNOST ZAPOČETE GRADNJE

Ukupna procijenjena vrijednost započete gradnje je prikazana u sljedećoj tablici, a dobivena je na temelju izračuna sadašnje građevinske vrijednosti stambeno poslovne građevine u izgradnji, sa učešćem radova koji su dosada izvedeni na građevini, a oni su prikazani u prethodnoj tablici.

Nekretnina	Površina (m <sup>2</sup> )	Procijenjena vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )	Procijenjena vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Procijenjena vrijednost započeta gradnje (kn)	Procijenjena vrijednost započeta gradnje (€)
Stambeno-poslovna građevina u izgradnji na k.č.br. 3370/7 k.o. Zaprešić u Ulici Ljudevita Vukotinovića	1.854,46	814,01	108,53	1.509.548,98	201.273,20

Tečaj 1 € = 7,50 kn

Radovi objekta u fazi započete izgradnje predstavljaju radove koji su izvođeni prije cca 7 godina i nisu dovršeni, odnosno ostali su nezaštićeni nakon prestanka izvođenja radova, jer stambeno - poslovna građevina na k.č.br. 3370/7 k.o. Zaprešić Ulici Ljudevita Vukotinovića nije dovršena, odnosno, izgrađena kako je projektom dokumentacijom koja prileži sudskom spisu bilo planirano.

S obzirom na gore opisano vršim umanjenje vrijednosti izvedenih radova za 10 % radi proteka vremena i potrebe sanacije istih prilikom eventualnog nastavka izvođenja radova te njihovu vrijednost utvrđujem u iznosu od 1.509.548,98 kn x (1,00 -0,10) = 1.358.594,08 kn.

Iz dokumentacije priležeće sudskom spisu čije preslike se nalaze u prilogu ovog Nalaza i mišljenja, od Upravnog odjela za financije i gospodarski razvitak, Zaprešić, 07.07.2017. g. dostavljene su otvorene stavke za tvrtku K.M.INSTALACIJE d.o.o. kojima je prikazano dugovanje iste prema Gradu Zaprešiću iz kojih je razvidno da ovršenik K.M.INSTALACIJE d.o.o., Trakošćanska 2, Zagreb, nije izvršio plaćanje za komunalni doprinos i komunalnu naknadu za uređenje voda.

161

**1.6 REKAPITULACIJA**

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina, zemljišta k.č.br. 3370/6 i k.č.br. 3370/7 i stambeno-poslovne građevine u izgradnji na k.č.br. 3370/7 k.o. Zaprešić u Ulici Ljudevita Vukotinovića, je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	POVRŠINA PREDMETNE NEKRETNINE (m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (€/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE (kn)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE (€)
Zemljište zk.č.br. 3370/6, upisano u zk.ul.br. 5203, k.o. Zaprešić	23,00	374,73	49,96	8.618,72	1.149,16
Zemljište zk.č.br. 3370/7, upisano u zk.ul.br. 5203, k.o. Zaprešić	817,00	374,73	49,96	306.151,85	40.820,25
Stambeno-poslovna građevina u izgradnji na k.č.br. 3370/7 k.o. Zaprešić u Ulici Ljudevita Vukotinovića	1.854,46	732,61	97,68	1.358.594,08	181.145,88
<b>SVEUKUPNO</b>				<b>1.673.364,65</b>	<b>223.115,29</b>

Tečaj (€)

7,50 kn

## 2 MIŠLJENJE

Zaključkom Općinskog suda u Novom Zagrebu - Istok, Turinina 3 od 19. travnja 2017. godine određen sam za vještaka u predmetu 13 Ovr-803/16 ovrhovoditelja KATI d.o.o., Ulica grada Mainza 24, Zagreb i ovršenika K.M. INSTALACIJE d.o.o., Trakošćanska 2, Zagreb građevinsko vještačenje radi ovrhe na nekretninama.

Dana 30. lipnja 2017. godine izvršio sam uviđaj na licu mjesta u Zaprešiću – Ulica Ljudevita Vukotinovića, k.č.br. 3370/6 i k.č.br. 3370/7 k.o. Zaprešić, uz prisutstvo sudske komisije. Nakon uzimanja potrebnih podataka, po nalogu suda, utvrdio sam kako slijedi u ovom Nalazu i mišljenju.

Zaključkom Općinskog suda u Novom Zagrebu – Istok od 19. travnja 2017. godine određen je zadatak vještaku provesti građevinsko vještačenje radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina u ovom ovršnom predmetu u vlasništvu ovršenika, i to nekretnina upisanih u zk.ul.br. 5203 k.o. Zaprešić i to čkbr. 3370/6 oranica Ljudevita Vukotinovića, površine 23 m<sup>2</sup> i čkbr. 3370/7 oranica Ljudevita Vukotinovića, površine 817 m<sup>2</sup>.

Zaključkom Općinskog suda u Novom Zagrebu – Istok od 20. srpnja 2017. godine koji sam preuzeo 31.08.2017. godine pozvan sam izvršiti uvid u dokumentaciju koju je ovrhovoditelj dostavio na spis predmeta, preuzeti predmet te u roku od 60 dana od preuzimanja predmeta iz sudske pisarnice dostaviti Nalaz i mišljenje o vrijednosti nekretnine ovršenika.

Sudskom spisu nije bila priložena dokumentacija vezano uz otvorene stavke za tvrtku K.M.INSTALACIJE kojima je prikazano ukupno dugovanje iste prema Gradu Zaprešiću, izdano od UPRAVNOG ODJELA ZA FINACIJE I GOSPODARSKI RAZVITAK, Zaprešić, 07.07.2017. godine iako je u podnesku ovrhovoditelja od 18.07.2017. godine navedeno da ista prileži dokumentaciji predanoj u podnesak.

Sudskom spisu također ne prileži Očitovanje projektanta o preostalom dugu iako je u podnesku ovrhovoditelja od 18.07.2017. godine navedeno da isto prileži dokumentaciji predanoj u podnesak.

Od strane odvjetnika ovrhovoditelja nakon telefonskog kontakta ovom vještaku e-mailom 18.09.2017. godine je dostavljena dokumentacija vezana uz otvorene stavke za tvrtku K.M.INSTALACIJE kojima je prikazano ukupno dugovanje iste prema Gradu Zaprešiću izdano od UPRAVNOG ODJELA ZA FINACIJE I GOSPODARSKI RAZVITAK, Zaprešić, 07.07.2017. godine, jer isto nije priloženo podnesku ovrhovoditelja od 18.07.2017. godine.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja. Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta.

U svrhu izrade ovog procjemenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama sa web servisa E-nekretnine, a kako je to prikazano u ovom elaboratu.

S obzirom kako ne postoje dovoljno pouzdani podaci za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnina na ovom području, zemljište sa započetom izgradnjom, u ovom slučaju izvršit će se procjena zemljišta u skladu sa pribavljenim podacima iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama sa web servisa E-nekretnine, dok se procjena vrijednosti radova izvedenih na izgradnji predmetne stambeno-poslovne građevine izvršila troškovnom metodom.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina, zemljišta k.č.br. 3370/6 i k.č.br. 3370/7 i stambeno-poslovna građevina u izgradnji na k.č.br. 3370/7 k.o. Zaprešić u Ulici Ljudevita Vukotinovića, je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	POVRŠINA PREDMETNE NEKRETNINE (m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (€/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE (kn)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE (€)
Zemljište zk.č.br. 3370/6, upisano u zk.ul.br. 5203, k.o. Zaprešić	23,00	374,73	49,96	8.618,72	1.149,16
Zemljište zk.č.br. 3370/7, upisano u zk.ul.br. 5203, k.o. Zaprešić	817,00	374,73	49,96	306.151,85	40.820,25
Stambeno-poslovna građevina u izgradnji na k.č.br. 3370/7 k.o. Zaprešić u Ulici Ljudevita Vukotinovića	1.854,46	732,61	97,68	1.358.594,08	181.145,88
<b>SVEUKUPNO</b>				<b>1.673.364,65</b>	<b>223.115,29</b>

Tečaj (€) 7,50 kn

Obilježja svih nekretnina koje su korištene za poredbenu metodu prilikom procjene tržišne vrijednosti zemljišta u smislu katastarske čestice, orijentacije, površine i cjenovnog bloka u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) su razvidne iz izvadaka zbirke kupoprodajnih cijena sastavljene iz podataka koji su pribavljeni iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama sa web servisa E-nekretnine, a kako je to prikazano u ovom elaboratu.

Iz fotografija u prilogu je razvidno stanje utvrđeno prilikom uviđaja na licu mjesta 30. lipnja 2017. godine.

Vještački elaborat za potrebe Općinskog suda u Novom Zagrebu – Istok izrađen je u 3 primjerka, a vještak nije dužan čuvati ovaj Nalaz i mišljenje.

U Zagrebu, 23. listopada 2017.



Dario Šerer dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

