

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnine: Industrijska zgrada i zemljište – Brest Pokupski



Naručitelji procjene: ENERGO EXPERT d.o.o. u stečaju, Brest Pokupski, Desni odvojak 34A

Zagreb, prosinac 2020.

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

[Handwritten signature]



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI



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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI

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 sudac 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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI

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 nekretnosti
- * - 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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI

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.



PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI

PRIMIJEJENJENI 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; 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- 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 Grada Samobora
- 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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI

1. UVOD

Na zahtjev naručitelja, ENERGO EXPERT d.o.o. u stečaju iz Bresta Pokupskog, Desni odvojak 34A potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnosti i to industrijske zgrade i zemljišta koji se nalaze na u mjestu Brest Podkupski blizu Petrinje, a koja je izgrađena na z.k.čest.br. 937/1 k.o. Brest Podkupski, te zemljišta oznake z.k.č.br. 937/1, 937/8 i 937/9, sve upisano u z.k.ul.br. 1798 k.o. Brest Pokupski (Zemljišnoknjižni odjel Petrina Općinskog suda u Sisku).

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

PROMETNE - građevinske vrijednosti **Pg** tj. tržišna vrijednosti nekretnosti (TV) u trenutku procjenjivanja u prosincu 2020. godine

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

2. PODACI O OČEVIDU

Datum očevida	29.10.2020.
Datum procjene kvalitete	29.10.2020.
Datum procjene vrijednosti	23.12.2020.
Opseg obilaska	Obavljen je vizualni pregled objekta izvana kao i pregled okruženja objekta uz fotografsko snimanje. Za dijelove objekta koji nisu dostupni pri vizualnom pregledu (instalacije, izolacije i sl.) pretpostavlja se da nema nedostataka i štete. Obavljen je vizualni pregled i fotografsko snimanje predmetnog lokala uz izmjeru površina laserskim mjeračem LEICA DISTO
Nazočni pri očevidu	Vještak
Dokumentacija korištena pri očevidu	- 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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI

OPĆI PODACI			
površina zemljišta (prema katastru)	1893 m2		
površina zemljišta (prema zemljišnim knjigama)	1893 m2		
vrsta građevine	Zgrada mješovite uporabe	starost / god. izgradnje	dovršenost
		2010.	100 %
Stanje nekretnine	Dobro		
Korisnik nekretnine	Naručitelj procjene		
Priključci	Električna energija, vodovod		
Onečišćenja	Nema		
Buka	Nema		
Alternativna upotreba	Moguća		
Zona gradnje	Mješovita		
Plansko prostorna dokumentacija	Prostorni plan uređenja Grada Petrinje		
Tip okolnih objekata	Zgrade individualnog stanovanja s pratećim gospodarskim objektima		
Dodatni atributi	-		
Porez na promet nekretnina	NIJE UKLJUČEN u procijenjenoj tržišnoj vrijednosti		
Utrživost	Utrživa nekretnina		
Namjena procjene	za potrebe naručitelja		

3. IDENTIFIKACIJA I NALAZ ZATEČENOG STANJA

3.1. LOKACIJA OBJEKTA:



Lokacija zgrade

Mikro lokacija zgrade zemljišta



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI

Industrijska zgrada sa zemljištem čija se vrijednost procjenjuje nalazi se u mjestu Brest Pokupski koje je cca 2 km udaljeno od Petrinje u smjeru sjeverozapada.

Radi se o ruralnom kraju čije neposredno okruženje karakteriziraju obiteljske zgrade individualnog stanovanja s pratećim gospodarskim objektima.

Karakteristika je predmetne lokacije opremljenost mjesnom mrežom komunalne infrastrukture te dobra prometna povezanost s neposrednim okruženjem kao i činjenica da se radi o području koje nije izloženo bilo kakvim utjecajima buke ili zagađenost.

3.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNOSTI

3.2.1. Zemljišnoknjižno stanje

kat. općina:	Brest Pokupski		
z.k.ul.br.:	1798		
z.k.čest.br.:	937/1, 937/8 i 937/9		
opis nekretnine:	937/1 PAŠNJAK BRDO	površine	1764 m2
	937/8 PAŠNJAK BRDO	površine	73 m2
	937/9 PAŠNJAK BRDO	površine	56 m2
	Ukupna površina		1893 m2
Vlasnik nekretnine:	ENERGO EXPERT d.o.o. (u stečaju), Brest Pokupski, Desni odvojak 34A u cijelosti 1/1		

3.2.2. Katastarsko stanje

kat. općina:	Brest Pokupski		
Posjedovni list br.:	1384		
z.k.čest.br.:	937/1, 937/8 i 937/9		
opis nekretnine:	937/1 PAŠNJAK BRDO	površine	1764 m2
	937/8 PAŠNJAK BRDO	površine	73 m2
	937/9 PAŠNJAK BRDO	površine	56 m2
	Ukupna površina		1893 m2
Posjednik nekretnine:	ENERGO EXPERT d.o.o. (u stečaju), Brest Pokupski, Desni odvojak 34A u cijelosti 1/1		

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI

4. TEHNIČKI OPIS

4.1. Osnovne napomene

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

Tehnički opis u nastavku elaborata načinjem je u opsegu potrebnom za izvođenje zaključaka o vrijednosti predmetne nekretnosti.

Za sve dijelove objekta koji su nepristupačni vizualnom pregledu (instalacije, izolacije) procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe te u punoj funkcionalnosti.

4.2. Osnovna obilježja građevine

Namjena	poslovna – industrijska (proizvodnja električne energije iz bio mase)
Godina izgradnje	2010.
Energetski certifikat	nije predložen, pretpostavljaju se niski energetski parametri s obzirom na vrijeme i način izgradnje
Vanjski izgled	pročelje daščano
Buka	nema izvora buke
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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI

Namjena:	Poslovni prostor (proizvodnja električne energije iz bio mase)	
Katnost:	Prizemlje	
Konstrukcija:	Temelji:	Armirano betonski trakasti s visokim nadtemeljnim armirano betonskim zidovima
	Nosiva k.:	Čelična konstrukcija s nosivim stupovima, gredama te glavnim i sekundarnim krovnim nosačima i obodnim zidovima od termoizoliranih aluminijskih “sendvič” ploča Zidana konstrukcija aneksa – kotlovnice – s armirano betonskim vertikalnim i horizontalnim serklažima i punom armirano betonskom stropnom pločom
	Međukatna k.:	Armirano betonska puna ploča aneksa s kancelarijskim prostorom iznad kotlovnice
	Preg. zidovi:	Od opeke (u prostoru kancelarije) i u prostoru hale (prostor kompresora)
	Krovnja k.:	Dvostrešna od čeličnih krovnih nosača s pokrovom od valovitih aluminijskih ploča, jednostrešna čelična s pokrovom od salonita iznad kancelarijskog prostora i kotlovnice
	Limarija:	Pocinčana
	Hidroizolacije:	Izvedene
Pročelje:	Obloženo drvenim daskama	
Obrada zidova:	Ožbukani i obojani u kancelarijskom prostoru, u kotlovnici neožbukani	
Obrada podova:	Betonska glazura bez završne obrade	
Stolarija:	Unutrašnja st.:	Limena jednokrlna vrata
	Fasadna st.:	Drveni prozor ostakljen običnim staklom, limena jednokrlna ulazna vrata, podizna poliuretanska vrata
	Telefon:	-
	Vodovod:	-
	Kanalizacija:	-
	Plin:	-
	Klima uređaj:	-
	Grijanje:	-
	Sanitarije:	-

5. PRIKAZ POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

PROSTORIJA	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto površina m ³	BVO m ³
PRIZEMLJE+POTKROVLJE					
Proizvodna hala	120,00	1,50	180,00		
Nadstrešnica	120,00	0,75	90,00		
Kancelarijski prostor	16,00	1,00	16,00		
Kotlovnica	16,00	1,00	16,00		
UKUPNO:	272,00		302,00	362,40	2.899,00

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI

6. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

6.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Člankom 23 Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to **usporedna, prihodovna i troškovna metoda**. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

Usporedna metoda ili metoda usporednih transakcija primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Usporednom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije).

Prihodovna metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Troškovna metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

S obzirom na navedeno, imajući u vidu buduće korištenje građevine koje je određeno njenim karakterom – stan u sklopu višestambene zgrade, te imajući u vidu karakter predmetnog građevinskog zemljišta, sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se :

- **troškovna metoda** za procjenu vrijednosti poslovnog prostora
- **usporedna metoda** za procjenu vrijednosti zemljišta

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI

6.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI POSL. PROSTORA - TROŠKOVNA METODA

U odnosu na građevinsko stanje predmetnih nekretnosti te u odnosu na njihove sadržaje, opremljenost, lokaciju i ostale utjecaje, a u svrhu utvrđivanja realne cijene koštanja 1 m² 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 m² 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 umanjena vrijednosti troškova građenja koji ovisi o starosti i stanju održavanja objekta, a iznosi se, prema hrvatskom autoru ing. Verneru, posebno za konstrukciju i posebno za elemente koji karakteriziraju opremljenost objekta. U ovom slučaju, sukladno Zakonu i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnosti umanjenoj vrijednosti zbog starosti objekta računa se pomoću FK MATRICE prepisane iz knjige "Der Wert von Immobilien" njemačkih autora koja je sastavni dio njemačke legislative i koja je nekritički od strane zakonodavca inkorporirana u trenutno važeću legislativu koja pokriva područje procjene vrijednosti nekretnosti, zanemarujući istovremeno iskustva hrvatskih vještaka/procjenitelja i metodu umanjena vrijednosti koju je uveo ing. Verner te koja se iskustveno u višedesetljetnoj praksi pokazala vjerodostojnom.

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

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

$$S_g = NKP \times C_{sg}$$

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

Fl faktor lokacije (0,70 - 1,50)
ovisi o mikro lokaciji, prostornoj orijentaciji, infrastrukturi, katnosti, broju stambenih jedinica i dr.

Fkp faktor korisne površine (0,80 - 1,20)
ovisi o korisnoj površini nekretnosti

Fp faktor za poslovne objekte (1,00 - 1,50)
ovisi o vrsti objekta i opremljenosti za obavljanje te djelatnosti

Fki faktor kvalitete izgradnje (0,20 - 1,50)
ovisi o izgrađenosti i opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden po standardima POS-a, te o kvaliteti materijala i opreme

Fpp faktor ponude i potražnje (0,20 – 2,00)
ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu nekretnosti za navedenu lokaciju

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI

Izračun nove i sadašnje građevinske vrijednosti prema odredbama

Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti – **INDUSTRIJSKA ZGRADA**

- etalonska vrijednost građenja (NN br. 67/2019 od 12.07.2019.) 6.000,00 kn/m²

- 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 12.07.2019. 1 kn = 7,388389 €
srednji tečaj € prema podacima HNB na dan procjenjivanja 1 kn = 7,529777 €

- koeficijent izjednačenja $7,529777 / 7,388389 = 1,019$

- vremensko izjednačenje vrijednosti etalona
 $6.000,00 \text{ kn/m}^2 \times 1,019 = 6.144,00 \text{ kn/m}^2$

- prilagodba s obzirom na vrstu objekta, složenost izgradnje, opremu i kvalitetu ugrađenih materijala i opreme $k = 0,60$

- ukupna jedinična cijena građenja:
 $6.144,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,60 = \mathbf{3.668,40 \text{ kn/m}^2}$

SVEUKUPNO NKP:	302,00 m ²
SVEUKUPNO BRP:	362,40 m ²
SVEUKUPNO BV:	2.899,00 m ³

- **nova građevinska vrijednost Ng**

$Ng = NKP \times c = 302,00 \text{ m}^2 \times 3.668,40 \text{ kn/m}^2 = \mathbf{1.107.856,80 \text{ kn}}$

- **sadašnja građevinska vrijednost Sg** (izračun pomoću FK MATRICE)

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI

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

Odabir klasifikacije

A	5
B	5
C	2

ODABRANI Fk

5

Starost građevine G	10
Održivi vijek korištenja OVK	80
Faktor korištenja Fk	5
Relativna starost (G/OVK)	13%
OOVK = 20 % x OVK	16
Zamjenska starost (OVK – OOVK)	64
Linearni otpis 16/64	25 %

sadašnja građevinska vrijednost

$S_g = 1.107.856,80 \text{ kn} \times (100 - 25) \% = 830.892,60 \text{ kn}$

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI

- vrijednost komunalnog doprinosa

$$BV \times Kd = 2.899,00 \text{ m}^3 \times 2,00 \text{ kn/m}^3V = \mathbf{5.798,00 \text{ kn}}$$

- vrijednost priključaka na komunalnu infrastrukturu (procjena) **50.000,00 kn**

TROŠKOVA VRIJEDNOST GRAĐEVINE P_g

1	SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	830.892,60
2	KOMUNALNI DOPRINOS	5.798,00
3	VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA	50.000,00
	UKUPNO	886.690,60

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

FI	faktor lokacije	(0,70 - 1,50)
Fkp	faktor korisne površine	(0,80 - 1,20)
Fp	faktor za poslovne objekte	(1,00 - 1,50)
Fki	faktor kvalitete izgradnje	(0,20 - 1,50)
Fpp	faktor ponude i potražnje	(0,20 – 2,00)

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

$$P_g = 886.690,60 \text{ kn} \times 0,70 \times 1,00 \times 1,30 \times 1,00 \times 0,80 = \mathbf{645.510,75 \text{ kn}}$$

$$P_g \text{ (TV)} = \mathbf{645.510,75 \text{ kn}} \quad \text{odnosno} \quad \mathbf{85.727,74 \text{ €}}$$

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI****6.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - USPOREDNA METODA****Izračun 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 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Kod procjene ove nekretnine poslužiti će podaci o prodaji sličnih nekretnina prema podacima internetskih portala budući da u bazi e-nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja nema podataka o realizirnim kupoprodajama građevinskog zemljišta na predmetnoj lokaciji.

Građevinsko zemljište: Petrinja, 1349 m²

Cijena

60.590 kn ~ 8.000 €**1.349,00 m²**

Površina

Osnovne informacije

Lokacija	Sisačko-moslavačka, Petrinja, Petrinja
Tip zemljišta	građevinsko
Namjena	stambeno
Površina	1.349,00 m ²

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI

Građevinsko zemljište, Prnjavor Čuntićki (kod Petrinje), 878 m²

Cijena
45.442 kn ~ 6.000 €

Šifra oglasa: 31883969

878,00 m²

Površina

Osnovne informacije

Lokacija	Sisačko-moslavačka, Petrinja, Prnjavor Čuntićki
Tip zemljišta	građevinsko
Namjena	stambeno
Površina	878,00 m ²

Nebojan, gradilište na prodaju

Cijena
37.869 kn ~ 5.000 €

Šifra oglasa: 27170416

2.323,00 m²

Površina

Osnovne informacije

Lokacija	Sisačko-moslavačka, Petrinja, Nebojan
Tip zemljišta	građevinsko
Namjena	ostalo
Površina	2.323,00 m ²

Obilježja procenjenjivanih nekretnosti

Površina prema z.k.ul. (ukupno):	1893 m²
Vrsta:	građevinsko
Lokacija:	Brest Pokupski
Dan vrednovanja:	23.12.2020.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI

Lokacija	Površina m ²	Kupoprodajna cijena €	Datum ugovora o kupoprodaji
Petrinja	1349,00	8.000,00	12/2020.
Prnjavor Čunčići	878,00	6.000,00	12/2020.
Nebojan	2323,00	5.000,00	12/2020.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾							
Godina	Tromjesečje						
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2.tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3.tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4.tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1.tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2.tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 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.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI

Međuvremensko izjednačenje cijena

Redni broj	1	2	3
Lokacija:	Petrinja	Prnjavor Čuntićki	Nebojan
Datum transakcije:	2020.	2020.	2020.
Površina (m ²) :	1349,00	878,00	2323,00
Prodajna vrijednost (€):	8.000	6.000	5.000
Cijena (€/m ²) :	6	7	2
Cijena (kn/m ²) :	45	51	16
Indeks / dan transakcije:	130,57	130,57	130,57
Indeks / dan vrednovanja:	130,57	130,57	130,57
Korekcijski faktor:	1,00	1,00	1,00
Međuv.izjedn.cijena (kn/m ²):	44,66	51,46	16,21

Interkvalitativno izjednačenje cijena

PREDMET PROCJENE:	Površina	Namjena	Dovršenost
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	1893,00	stambena	da
Tehničko stanje:	dobro		
Utjecaj okoliša:	prosječan		
Redni broj - usporedbe	1	2	3
Katastarska općina:	Petrinja	Prnjavor Čuntićki	Nebojan
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m ²):	44,66	51,46	16,21
Atraktivnost (lokacija)	lošija	bolja	lošija
Prilagodba	20%	-10%	10%
Pristup	lošiji	lošiji	lošiji
Prilagodba	20%	20%	20%
Veličina	1.349,00	878,00	2.323,00
Prilagodba	-20%	-40%	20%
Prostorno planska dokumentacija	isto	isto	isto
Prilagodba	0%	0%	0%
Stanje nekretnine	slično	slično	slično
Prilagodba	0%	0%	0%
Infrastruktura	slično	slično	slično
Prilagodba	0%	0%	0%
Utjecaj okoliša	prosječno	prosječno	prosječno
Prilagodba	0%	0%	0%
Iskoristivost u odnosu na GUP	bolja	ista	lišija
Prilagodba	-30%	0%	20%
Korigirana vrijednost (%):	-10%	-30%	70%
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne
Korigirana vrijednost (kn):	40,19	36,02	27,55

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI

Statistika

Prosjeak:	34,59		
Odstupanja od prosjeka:	44,66	16,87	-18,38
Kvadrat odstupanja:	1.994,10	284,60	337,83
suma	2.616,53		
Standardno odstupanje:	29,53	85,38%	
Pravilo dva-sigma (±)	59,07		
Odstupanja od prosjeka:	16,20%	4,14%	-20,34%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m2):	34,59
Prosječna vrijednost (€/m2):	4,59
Vrijednost nekretnine (kn)	65.474,46
Vrijednost nekretnine (eur)	8.695,15

REKAPITULACIJA

BR.	NEKRETNINA	PROCIJENJENA VRIJEDNOST kn	PROCIJENJENA VRIJEDNOST €
1.	Industrijska zgrada	645.510,75	85.727,74
2.	Građevinsko zemljište	65.474,46	8.695,15
		710.985,21	94.422,89

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI

ZAKLJUČAK

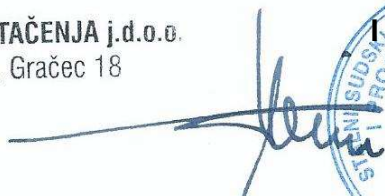
Temeljem izrađenog elaborata revizije procjene utvrđena je **prometna - tržišna vrijednost** nekretnina i to industrijske zgrade i zemljišta koji se nalaze na u mjestu Brest Podkupski blizu Petrinje, a koja je izgrađena na z.k.čest.br. 937/1 k.o. Brest Podkupski, te zemljišta oznake z.k.č.br. 937/1, 937/8 i 937/9, sve upisano u z.k.ul.br. 1798 k.o. Brest Pokupski (Zemljišnoknjižni odjel Petrina Općinskog suda u Sisku) u iznosu od sveukupno:

710.985,21 kn odnosno 94.422,89 €

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

Zagreb, 23. prosinca 2020.

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

Izradio:

TIHOMIR BORIĆ
dipl. ing. građ.
ZAGREB
Gračec 18

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI

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 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 stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
- Naknada vještaku za izvršeni rad ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti predmetnih nekretnosti
- 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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PETRINJA

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322644, BREST POKUPSKI

Broj ZK uložka: 1798

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5450/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	937/1	BRDO PAŠNJAK BRDO			1764 1764	
2.	937/8	BRDO PAŠNJAK BRDO			73 73	
3.	937/9	BRDO PAŠNJAK BRDO			56 56	
		UKUPNO:			1893	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 ENERGO EXPERT D.O.O., OIB: 44477186702, BREST POKUPSKI, DESNI ODVOJAK 34A	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 13.04.2016.g. pod brojem Z-5450/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE 25.02.2016. u iznosu od 221.000,00 EUR (dvjestodvadesetjednatisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d., za EUR, što na dan 13. travnja 2016. godine iznosi 1.654.727,33 (milionshestopedesetčetritisućesedamsto dvadesetsedam i 33/100) kn, uvećano za pripadajuće naknade, kamate i sve ostale troškove, za korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB	1.654.727,33 KN	
1.2	Zaprimljeno 13.04.2016.g. pod brojem Z-5450/2016 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, upisane na C 1.		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.01.2021.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI



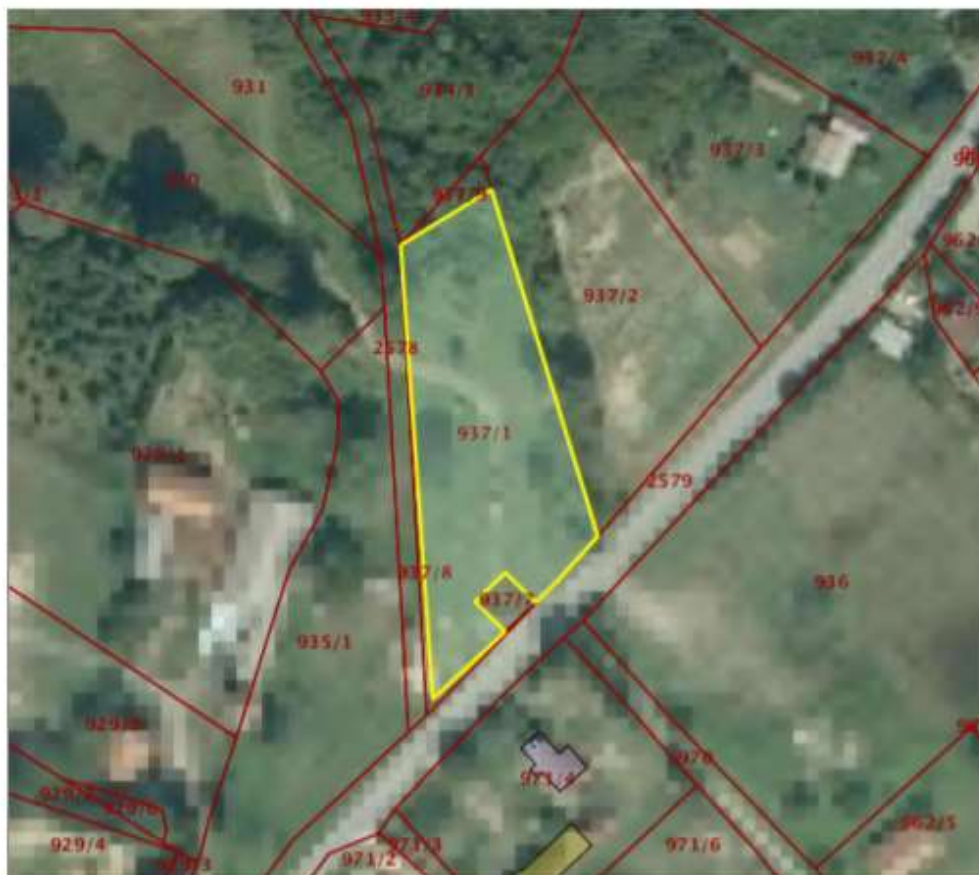
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PETRINJA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BREST POKUPSKI, 322644
k.č. hr.: 937/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PETRINJA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BREST POKUPSKI, 322644
k.č. br.: 937/8

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PETRINJA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BREST POKUPSKI, 322644
k.č. hr.: 937/9

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PETRINJA

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BREST POKUPSKI (Mbr. 322644)
Posjedovni list: 1384

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ENERGO EXPERT D.O.O., DESNI ODVOJAK 34A, BREST POKUPSKI, 44250 PETRINJA (VLASNIK)	44477186702

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
		937/1	BRDO	1764	0		
			PAŠNJAK	1764			
		937/8	BRDO	73	9		
			PAŠNJAK	73			
		937/9	BRDO	56	9		
			PAŠNJAK	56			
Ukupna površina katastarskih čestica				1893			

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI INDUSTRIJSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE – BREST POKUPSKI

