

**GORAN RUKAVINA, dipl.ing.arh.**

stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i  
procjenu nekretnina Županijskog suda u Zagrebu

adresa: Zagrebačka cesta 76/C, 10000 Zagreb

mobitel: 098/230-303

e-mail: goran.rukavina57@gmail.com

iban: HR10 2360000 3111434173

oib: 03515270608

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



**Predmet:** Procjena tržišne vrijednosti skladišno-garažnog prostora u Zagrebu, Iločka ulica 9 (k.č. 860, k.o. Trešnjevka)

**Naručitelj:** EL-LON d.o.o. u stečaju, Zagorska Sela 36A, Zagorska Sela, Klanjec

**Svrha:** Informacija o vrijednosti nekretnine u stečajnom postupku

**Izradio:** Goran Rukavina, dipl.ing.arh.  
stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina

**Elaborat:** 19-12-2024

Zagreb, prosinac 2024.



sudski vještak:

  
Goran Rukavina, dia

## **SADRŽAJ:**

1. UVOD (Sažetak – Ovlaštenje – Pretpostavke i ograničenja – Popis primijenjenih propisa)
2. ZADATAK (s danima vrednovanja i kakvoće, prostornom identifikacijom i opisom)
3. OČEVID (rezultati s priloženim fotografijama)
4. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE
5. PRIKAZ I ANALIZA TRŽIŠTA NEKRETNINA
6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
8. PROCJENE FIZIČKIH RIZIKA I TRANZICIJSKOG RIZIKA NEKRETNINE
9. ZAKLJUČAK
10. PRILOZI

1. UVOD

SAŽETAK

Podaci o naručitelju		
1	Naziv	EL-LON d.o.o. u stečaju
2	Adresa	Zagorska sela 36A, Zagorska Sela, Klanjec
Podaci o nekretnini		
3	Opis iz Gruntovnice	Skladišno-garažni prostor oznake G-Skl.-1 površine 93,00 čm u podrumu stambeno-poslovne zgrade
4	Opis na licu mjesta	Skladište površine 97,10 m <sup>2</sup> u podrumu stambeno-poslovne zgrade
5	Lokacija	Zagreb, Iločka ulica 9
6	Podatak iz Katastra	k.č. 860, k.o. Trešnjevka
7	Podatak iz Gruntovnice	k.č. 860, k.o. Trešnjevka, zk.ul. 8467
Podaci o dokumentaciji Naručitelja		
8	Nacrti	NE
9	Građevinska dozvola	DA (uvid u internet: <a href="https://ispu.mgipu.hr">https://ispu.mgipu.hr</a> )
10	Uporabna dozvola	DA (uvid u internet: <a href="https://ispu.mgipu.hr">https://ispu.mgipu.hr</a> )
11	Etažni elaborat DA/NE	DA (uvid u internet: <a href="https://oss.uredjenazemlja.hr">https://oss.uredjenazemlja.hr</a> )
12	Energetski certifikat DA/NE	NE
Status nekretnine		
13	Status upisa u Katastru	Odgovara stanju u naravi
14	Status upisa u Gruntovnici	Odgovara stanju u naravi
15	Usklađenost Katastra i Gruntovnice	Usklađeno
Podaci o vlasništvu		
16	Upis u Gruntovnici	EL-LON d.o.o. u stečaju, Zagorska sela 36A, Zagorska Sela, Klanjec
Procjena vrijednosti		
17	Tržišna vrijednost	143.000,00 EUR (1.470 EUR/m <sup>2</sup> )
18	Model procjene tržišne vrijednosti	Poredbena metoda
19	Datum vrednovanja	02.12.2024.
20	Datum kakvoće	02.12.2024.
21	Datum dovršetka procjene	09.12.2024.

## OVLAŠTENJE



Republika hrvatska  
Županijski sud u Zagrebu  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-799/2021  
Zagreb, 12. svibnja 2021.

### RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Gorana Rukavine, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 10. i čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

### riješio je

Goran Rukavina (OIB 03515270608), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Zagrebačka cesta 76/C, imenuje se stalnim sudskim vještakom za ARHITEKTURU, GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

1. Dana 3. svibnja 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Gorana Rukavine za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina.
2. Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-902/17 od 2. svibnja 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan.
3. S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositelj zahtjeva nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.
4. Nakon što je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje  
Poslova sudske uprave

Vjeran Blazeković



## **PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA**

Ovaj je Elaborat izrađen u skladu sa *Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina* (NN 78/15), *Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina* (NN 105/15) i međunarodnim standardima procjenjivanja (*EVS – European Valuation Standards*), te prema *Vodiču o klimatskim i ekološkim rizicima* koji je objavila Europska središnja banka u svibnju 2020.

U skladu sa čl.4, točka 41. Zakona, **tržišna vrijednost nekretnine** predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

**Porezni aspekt** nije obuhvaćen ovom procjenom. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine ne sadrži obračun PDV-a, odnosno poreza na promet nekretnina.

**Fizički rizici**, prema spomenutom *Vodiču o klimatskim i ekološkim rizicima*, odnose se na financijski utjecaj klimatskih promjena koje uključuju i sve češće ekstremne vremenske uvjete, a kategorizirani su kao:

- akutni (kada proizlaze iz ekstremnih klimatskih uvjeta kao što su suše, poplave i oluje) i
- kronični (koji nastaju od progresivnih klimatskih promjena kao što je povećanje temperature, povećanje razine mora i sl.).

**Tranzicijski rizik nekretnina** predstavlja promjenu u standardima energetske učinkovitosti i izravno je vezan s energetske certifikatima.

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza Vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje niti stvarno vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj dokumentaciji.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Očevidom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na osnovi utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, izrađen je ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata.

Procjena je izrađena za Naručitelja u dva primjerka, te u PDF formatu, potpisana elektroničkim potpisom.

## **POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA**

- *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina* (NN 78/15)
- *Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina* (NN 105/15)
- *Zakon o prostornom uređenju* (NN 153/13, 114/18, 39/19, 98/19)
- *Zakon o gradnji* (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima* (NN 91/96, 37/00, 114/01, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 81/15-pročišćeni tekst)
- *Zakon o zemljišnim knjigama* (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)
- *i drugi...*

## **2. ZADATAK**

Na zahtjev naručiteljice stečajne upraviteljice Marte Donkov za EL-LON d.o.o. u stečaju, Zagorska Sela 36A, Zagorska Sela, Klanjec – potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi u Zagrebu, Iločka ulica 9, a sastoji se od skladišno-garažnog prostora u podrumu zgrade.

DATUM PODNOŠENJA ZAHTJEVA: 29.11.2024.  
DAN VREDNOVANJA: 02.12.2024.  
DAN KAKVOĆE: 02.12.2024.

## **3. OČEVID**

### **3.1. Identifikacija nekretnine**

Podaci iz Katastra i Gruntovnice su identični.

Radi se o stambeno-poslovnoj zgradi u Zagrebu, Iločka ulica 51, tlocrtne površine 200 m<sup>2</sup>, s dvorištem površine 211 m<sup>2</sup>, ukupne površine 411 m<sup>2</sup>, oznake kao k.č. 860, k.o. Trešnjevka.

Zgrada je etažirana, s ukupno 15 samostalnih uporabnih cjelina, a predmetni skladišno-garažni prostor je opisan kao:

**8. Suvlasnički dio: 9300/79528 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)**

**Skladišno-garažni prostor oznake G-Skl.-1, skladišno-garažni prostor ukupne površine 93.00 čm, a nalazi se u podrumu zgrade.**



Označena k.č.860, k.o.Trešnjevka – položaj skladišno-garažnog prostora u podrumu zgrade, mj.1:1.000  
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>)

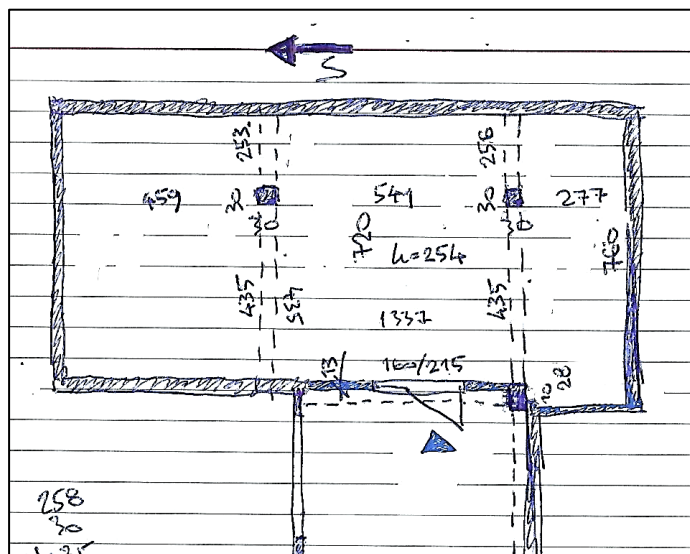
### 3.2. Legalnost

Uvidom u internetske stranice Ministarstva graditeljstva, utvrđuje se da zgrada ima građevinsku i uporabnu dozvolu, izdane od Središnjeg odsjeka za graditeljstvo Gradskog ureda, i to:

- građ.dozvola klase: UP/I-361-03/01-001/966, od 27.12.2001., pravomoćna 21.01.2002.
- upor.dozvola klase: UP/I-361-05/02-001/116, od 01.08.2002., pravomoćna 19.08.2002.

Pri tome napominjem kako ovjerene nacрте zgrade nisam vidio, tako da se tek može pretpostaviti kako zgrada nakon uporabne dozvole nije mijenjala gabarite ili namjenu, odnosno, da je ista legalna.

### 3.3. Skica tlocrta skladišno-garažnog prostora

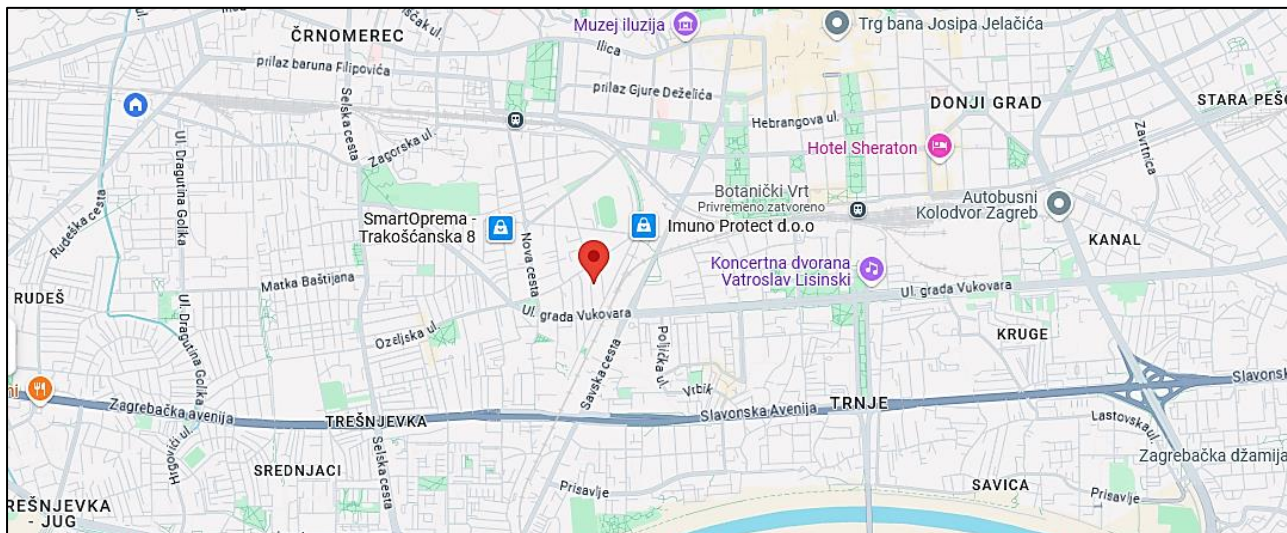


### 3.4. Tehnički opis

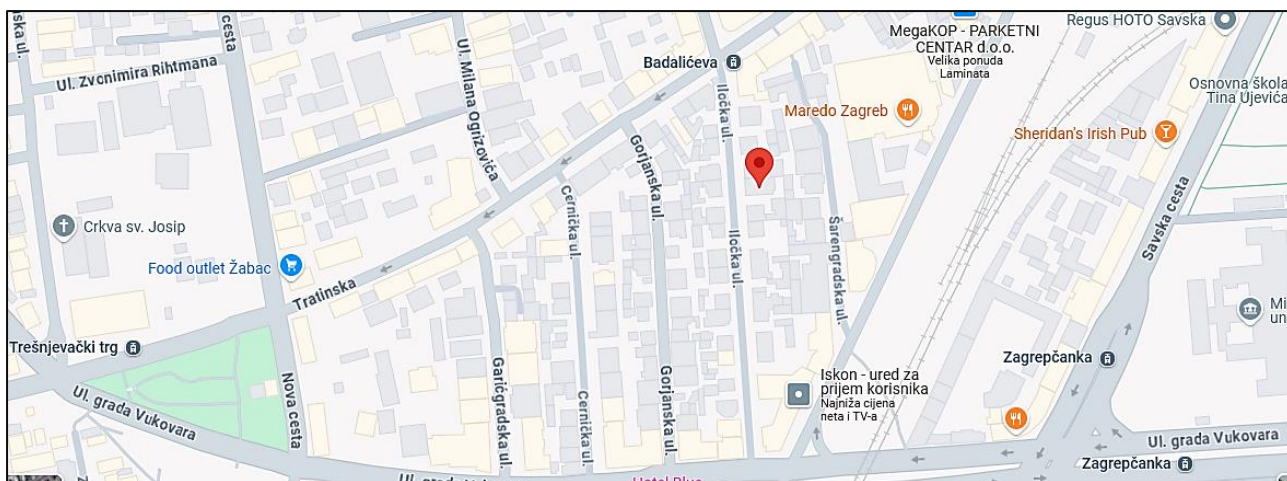
Opis iz Gruntovnice	Skladišno-garažni prostor oznake G-Skl.-1 površine 93,00 čm u podrumu stambeno-poslovne zgrade	
Opis na licu mjesta	Skladište površine 97,10 m <sup>2</sup> u podrumu stambeno-poslovne zgrade.	
Godina izgradnje	2002.	
Katnost zgrade	Po+Pr+3K	
Konstrukcija zgrade	Temelji	AB ploča
	Zidovi	Blok opeka, AB
	Stropovi	AB monolitna ploča
	Krov	Ravna AB ploča
Pročelje zgrade	Izvedeno – ETICS sustav	
Zidovi skladišta	Izvedeni – boja	
Pod skladišta	Izveden – keramika	
Vrata skladišta	Unutarnja	Metalna
	Vanjska	---
Instalacije skladišta	Struja	Priključak, provedeno
	Kanalizacija	---
	Voda	---
	Plin	---
Grijanje skladišta	Struja	
Napomena	U Gruntovnici je površina skladišno-garažnog prostora 93,00 m <sup>2</sup> . Očevidom i izmjerom, utvrđeno je da se radi o skladištu površine 97,10 m <sup>2</sup> .	



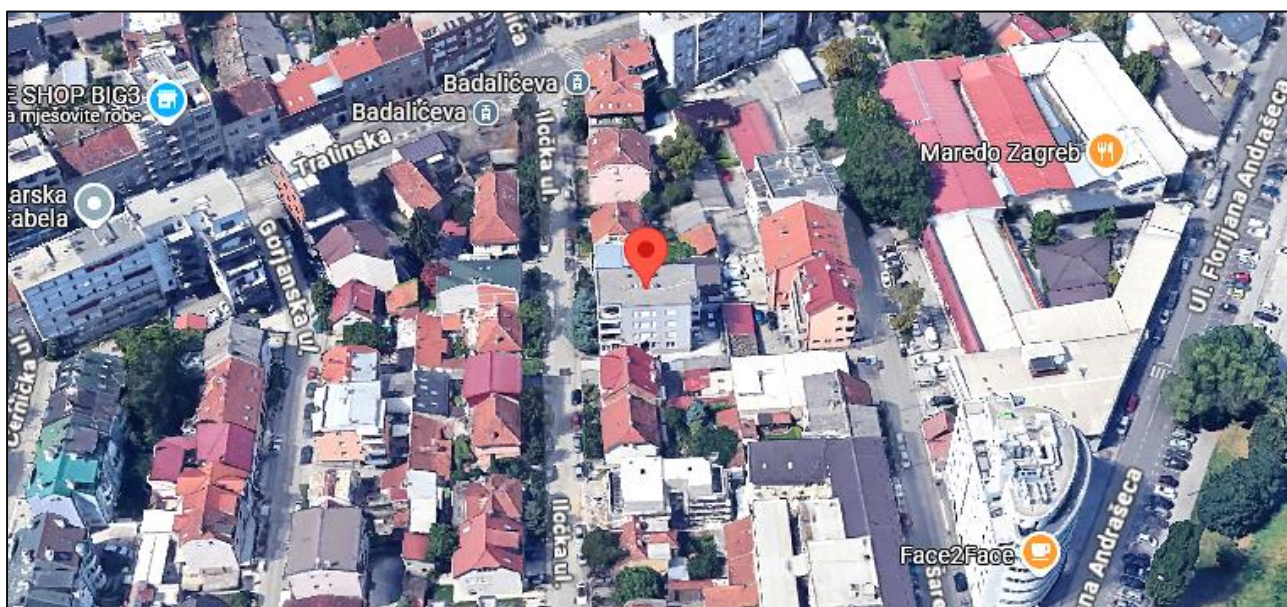
### 3.5. Fotografije s Interneta



Situacija na planu Grada, označena lokacija, mj.1:40.000 (izvor: <https://www.google.hr/maps>)



Situacija na planu Grada, označena lokacija, mj.1:2.500 (izvor: <https://geoportal.dgu.hr>)



Panoramski pogled prema sjeveru, označena zgrada u sredini. (izvor: <https://www.google.hr/maps>)



### **3.6. Fotografije s terena**



Iločka ulica. Pogled na zapadnu (uličnu) i južnu fasadu zgrade, te kolni ulaz u podrum.



Zajednički pretoprostor i ulaz u skladište. Pogled na istok.



Ulazna vrata skladišta. Pogled prema zapadu.



Skladište iznutra.



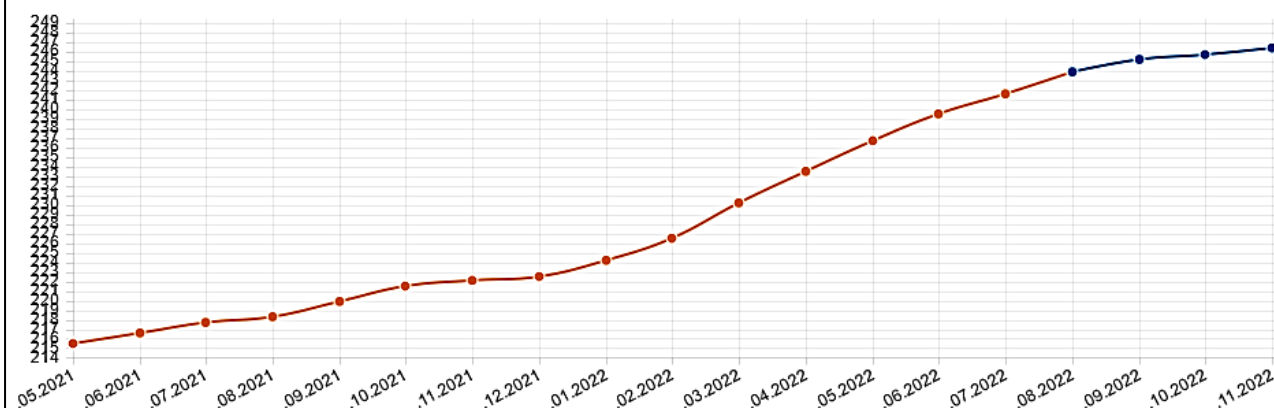
#### **4. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE**

<b>Mogućnost gradnje</b> Namjena Urbana pravila	Sukladno GUP-u Grada Zagreba S – stambena 2.4. (Uređenje i urbana obnova prostora individualne gradnje)
<b>Lokacija</b>	Vrlo dobra. Cjenovni blok: CERNIČKA. Cca 2km JZ od Trga bana J.Jelačića
<b>Godina izgradnje</b>	2002.
<b>Kategorija zemljišta</b>	Prva kategorija
<b>Zona za obračun kom.doprinos</b>	Prva zona
<b>Položajna obilježja:</b> prometna povezanost položaj stambenih zgrada udaljenost od centra grada blizina javnog prometa parking blizina gradskih okupljališta estetsko oblikovanje ambijenta uređenost urbane infrastrukture <b>prosječno:</b>	- odlično - vrlo dobro - vrlo dobro - odlično - vrlo dobro - odlično - vrlo dobro - odlično - <b>vrlo dobro</b>
<b>Utjecaj buke</b>	- uobičajena buka naseljenog područja
<b>Utjecaj zagađenja zraka</b>	- nema zagađenja zraka
<b>Vrijeme čekanja do početka stv.korištenja</b>	- nema čekanja
<b>Napomene</b>	Odlična lokacija za stanovanje. Zgrada je novijeg datuma, s urednim papirima. Predvidivi energetske razred: C

## 5. PRIKAZ I ANALIZA TRŽIŠTA NEKRETNINA

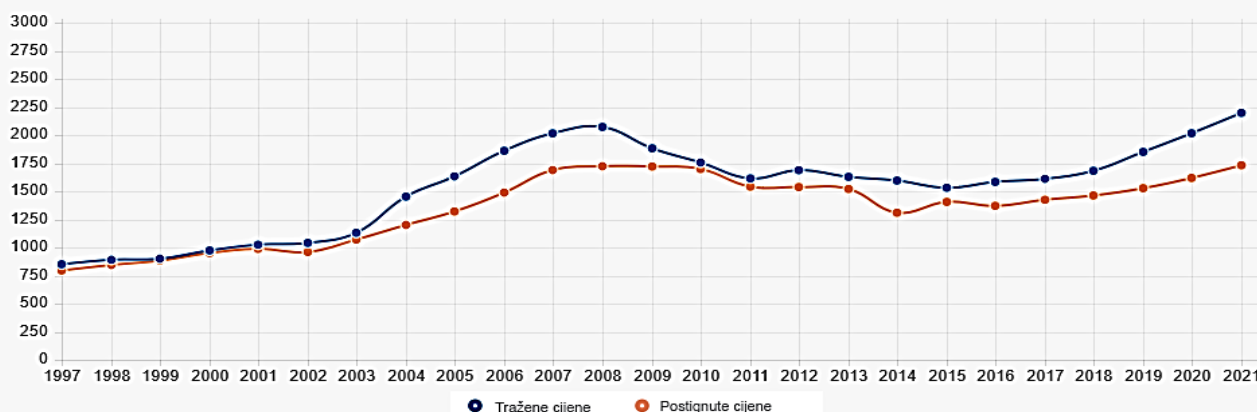
### BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



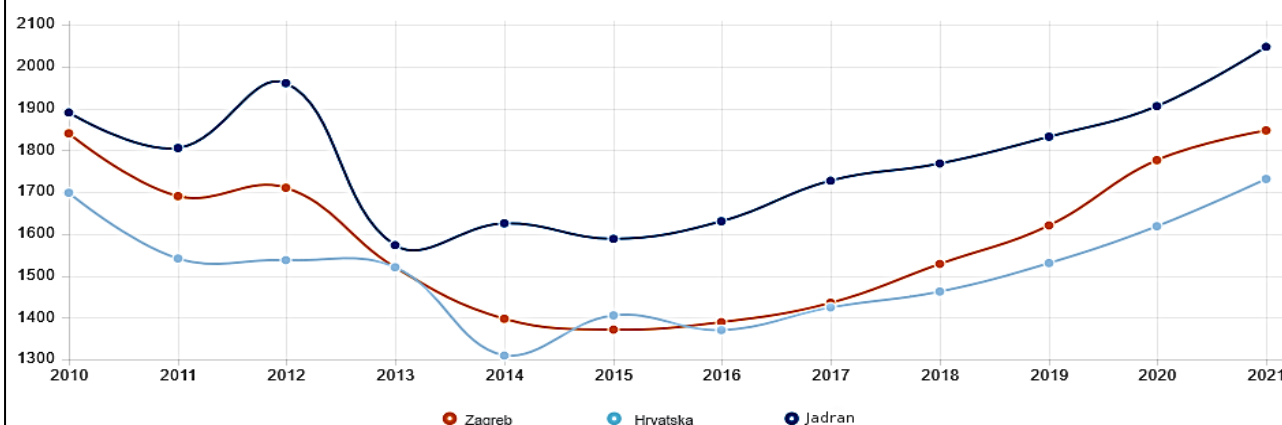
### Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



### Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Izvor: Portal *Burza nekretnina*. BN Indeks=indeks Burze nekretnina. Cijene stambenih nekretnina u RH.  
(<https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)



## 6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnine na osnovi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koriste se sljedeće propisane metode: *poredbena metoda*, *prihodovna metoda* i *troškovna metoda*.

**Poredbena metoda** je u prvome redu primjerena 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, unutar vremenskog razdoblja od 4 godine.

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

**Troškovna metoda** u prvom je redu primjerena 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.

U nastavku će se za predmetnu nekretninu primijeniti **poredbena metoda**.

 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje						
2019.	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
2020.	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
2021.	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
2022.	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
2023.	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96

Indeksni nizovi Državnog zavoda za statistiku, koji se u postupku poredbene metode koriste za diskontiranje vrijednosti ugovorenih u drugom vremenskom trenutku (izvor: <https://www.dzs.hr>)



7. OBRADA I IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Predmetno skladište u cjenovnom bloku CERNIČKA nema usporednih nekretnina. U navedenom cjenovnom bloku ne postoje podaci o kupoprodaji skladišta, spremišta, garaža ili parkirno-garažnih mjesta – što je očekivano, obzirom da se radi o manjem stambenom kvartu s obiteljskim kućama, unutar kojeg su interpolirane višestambene zgrade u zadnjih 30-ak godina.

Slijedom navedenog, za usporedbu će se primijeniti cijene stanova, koje su cca dvostruko skuplje od cijena skladišta ili parkirno-garažnih mjesta ili garaža:

TABELA 7.1. IZVADAK IZ KUPOPRODAJNIH CIJENA STANOVA KOD POREZNE UPRAVE, DOBIVEN S PORTALA E-NEKRETNINE, TE MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA IZ IZVATKA, S ODSUPANJIMA

R. b.	Cjenovni blok CERNIČKA Adresa stana	Godina gradnje zgrade	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Cijena EUR/m <sup>2</sup>	Indeks cijena za datum ugovora	DZS indeks cijena danas	Cijena prema DZS danas EUR/m <sup>2</sup>	Odstup od prosj. cijene %
1.	Gorjanska 22	1990.	29.08.2024.	270.000	67,17	4.020	220,00	225,00	4.111	26
2.	Cernička 4	1995.	24.04.2024.	217.000	65,32	3.322	218,40	225,00	3.422	5
3.	Cernička 4	1997.	09.06.2023.	290.000	99,17	2.924	199,62	225,00	3.296	1
4.	Gorjanska 21	2002.	18.01.2023.	136.500	57,69	2.366	193,34	225,00	2.754	-16
5.	Cernička 16	2003.	10.01.2022.	177.000	81,11	2.182	168,63	225,00	2.912	-11
6.	Gorjanska 24	2001.	24.11.2021.	215.000	99,79	2.155	158,32	225,00	3.062	-6

Napomena: indeksi cijena za zadnja dva kvartala se procjenjuju, obzirom da ih DZS očekivano još nema

Iz tabele je vidljivo da se kupoprodajne cijene stanova kreću u rasponu od 2.754 EUR/m<sup>2</sup> do 4.111 EUR/m<sup>2</sup>. Pri tome nema značajnijih odstupanja – pa slijedi da je prosječna cijena stana: 3.260 EUR/m<sup>2</sup>.

Cijena skladišta u ovom bi slučaju, zbog svoje veličine, visine, smještaja u zgradi i stambenom bloku – iznosila cca 45% od vrijednosti stana, odnosno: 3.260 EUR/m<sup>2</sup> \* 0,45 ≈ **1.470 EUR/m<sup>2</sup>**.

Slijedom navedenog, tržišna vrijednost proizlazi iz sljedeće tabele:

Predmetna nekretnina	Obračunska površina (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (EUR/m <sup>2</sup> )	Ukupna cijena (EUR)	Ukupna cijena (EUR)
Skladišno-garažni prostor oznake G-Skl.-1 površine 93,00 čm u podrumu stambeno-poslovne zgrade u Zagrebu, Iločka 9.	97,10	1.470,00	142.737,00	<b>143.000,00</b>

Napomena: U skladu s Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, iskazivanje procijenjenih vrijednosti većih od 100.000 EUR do 1.000.000 EUR, provodi se zaokruživanjem na cijele tisućice.

## 8. PROCJENE FIZIČKIH RIZIKA I TRANZICIJSKOG RIZIKA NEKRETNINE

### 8.1. Fizički rizici

VRSTA RIZIKA	STUPNJEVI OZBILJNOSTI RIZIKA	ODABRANO
RIZIK OD RIJEČNE POPLAVE	vrlo visok/ visok/ umjeren/ nizak/ vrlo nizak	vrlo nizak
RIZIK OD BUJICE	vrlo visok/ visok/ umjeren/ nizak/ vrlo nizak	nizak
RIZIK PODIZANJA RAZINE MORA	vrlo visok/ visok/ umjeren/ nizak/ vrlo nizak	vrlo nizak
RIZIK OD POŽARA	vrlo visok/ visok/ umjeren/ nizak/ vrlo nizak	umjeren
RIZIK OD OLUJE	vrlo visok/ visok/ umjeren/ nizak/ vrlo nizak	umjeren

Definicije stupnja ozbiljnosti rizika:

- Vrlo visok** S obzirom na područje na kojem se nekretnina nalazi, povijesno podložno takvu događaju (npr. u prosjeku stogodišnje povratno razdoblje za riječne poplave i oluje), kao i na specifičnosti nekretnine, u slučaju da se određeni događaj dogodi, **nekretnina će sigurno biti znatno oštećena.**
- Visok** S obzirom na područje na kojem se nekretnina nalazi, povijesno podložno takvu događaju (npr. u prosjeku stogodišnje povratno razdoblje za riječne poplave i oluje), kao i na specifičnosti nekretnine, u slučaju da se određeni događaj dogodi, **vrlo je vjerojatno da će imovina pretrpjeti znatnu štetu.**
- Umjeren** S obzirom na to da područje na kojem se imovina nalazi, povijesno nije izuzeto od takva događaja (npr. u prosjeku povratno razdoblje od oko petsto godina za riječne poplave i oluje) i s obzirom na specifičnosti nekretnine, u slučaju da se dogodi određeni događaj, **na nekretnini bi moglo doći do oštećenja.**
- Nizak** S obzirom na područje na kojem se nekretnina nalazi i na njezine specifičnosti, **mala je vjerojatnost da će se dogoditi materijalni događaj i/ili se može dogoditi zanemariva šteta na nekretnini.**
- Vrlo nizak** S obzirom na područje na kojem se nekretnina nalazi i na njezine specifičnosti, **postoji vrlo niska vjerojatnost da će se dogoditi materijalni događaj i/ili mala vjerojatnost bilo kakve štete na nekretnini.**

### 8.2. Tranzicijski rizik nekretnine

Energetski certifikat zgrade ne postoji, dok za predmetno skladište koje je negrijani prostor – certifikat nije potreban.

Kao fizička osoba ovlaštena za energetska certificiranje i energetski pregled zgrade s jednostavnim tehničkim sustavom, te energetski pregled zgrade sa složenim tehničkim sustavom – u dijelu koji se odnosi na građevinski dio zgrade, mogu s dovoljnom sigurnošću pretpostaviti kako bi predmetna zgrada u odnosu na potrebnu toplinsku energiju po m<sup>2</sup> površine stana za referentne klimatske podatke, bila svrstan u energetski razred C ( $Q_{H,nd,ref} \approx 75 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ ), budući da je zgrada izvedena prije 22 godine.

## 9. ZAKLJUČAK

Ovom procjenom utvrđena je tržišna vrijednost skladišta u podrumu, stambeno-poslovne zgrade u Zagrebu, Iločka 9, podne površine 97,10 m<sup>2</sup>, s pripadajućim zajedničkim dijelovima zgrade – u skladu sa sljedećom tabelom

Opis iz Gruntovnice	Opis na licu mjesta	Vlasnik	Tržišna vrijednost (EUR)
Skladišno-garažni prostor oznake G-Skl.-1 površine 93,00 čm u podrumu stambeno-poslovne zgrade u Zagrebu, Iločka 9	Skladište površine 97,10 m <sup>2</sup> u podrumu stambeno-poslovne zgrade u Zagrebu, Iločka 9	EL-LON d.o.o. u stečaju, Zagorska Sela 36A, Zagorska Sela, Klanjec	143.000

Skladište se nalazi na području aktivnog tržišta. Potražnja je uravnotežena s ponudom i utrživost je očekivana u razumnom vremenskom razdoblju.

Zagreb, 09.12.2024.



sudski vještak:

  
Goran Rukavina, dia

## **10. PRILOZI**

Stanje u Katastru i Gruntovnici (izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>):





REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

K.o. TREŠNJEVKA  
k.č.br.: 860

Stanje na dan: 08.12.2024.

OSS evidencijski broj: 2989989/2024

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Kontrolni broj: 277771373d94684



Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 08.12.2024

OSS evidencijski broj: 2989989/2024

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

**Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)**

**Posjedovni list: 8467**  
**nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo**

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	4700/79528	BUDEN SONJA, ILOČKA ULICA 3, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	48832084998
2	200/79528	BUDEN SONJA, ILOČKA ULICA 3, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	48832084998
3	4665/79528	NAJMAN ĐURĐICA, ILOČKA ULICA 9, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	41897307425
4	4000/79528	BATIĆ FRANCISKA, ILOČKA ULICA 9, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	68791915293
5	15000/79528	FIJAČKO FREDY, ILOČKA ULICA 9, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	53336864218
		FIJAČKO RUŽICA, ILOČKA ULICA 9, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	57749272165
6	6940/79528	G.B.M. D.O.O. , PUŠKARIĆEVA ULICA 11E, 10250 LUČKO, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	94555156559
7	5185/79528	OLUJIĆ VLADIMIR, ZELENGAJ 22, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	64593960782
8	9300/79528	EL-LON D.O.O. U STEČAJU, ZAGORSKA SELA 36A, ZAGORSKA SELA 49290 KLANJEC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	03749184018
9	1413/79528	VMD GRUPA D.O.O., STROJARSKA CESTA 20, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	23646043087
10	200/79528	VMD GRUPA D.O.O., STROJARSKA CESTA 20, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	23646043087
11	6850/79528	BLAŽINOVIĆ MARICA, ZAGREB, ILOČKA 9, HRVATSKA (VLASNIK)	3/4	05568538903
		TABAK JASNA IVANA, ZAGREB, ILOČKA 9, HRVATSKA (VLASNIK)	1/4	18498805283
12	6554/79528	ŠALE PETAR, VINOGRADI ODVOJAK 24, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	57101397580
13	11300/79528	BOJIĆ ALAN, ZAGREB, CERNIČKA BR. 22 (VLASNIK)	1/1	24510733772
14	1669/79528	BOJIĆ ALAN, ZAGREB, CERNIČKA BR. 22 (VLASNIK)	1/1	24510733772

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
15	1552/79528	BOJIĆ ALAN, ZAGREB, CERNIČKA BR. 22 (VLASNIK)	1/1	24510733772

### 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
		860	Iločka ulica	411	11		
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Iločka ulica 9	200			
			DVORIŠTE	211			
Ukupna površina katastarskih čestica				411			

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 277771380fd047a

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 08.12.2024. 12:09

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335622, TREŠNJEVKA

Broj ZK uložka: 8467

Broj zadnjeg dnevnika: Z-30825/2024  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 8 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	860	ILOČKA DVORIŠTE STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR.9, Iločka ulica 9, Zagreb			411 211 200	
		UKUPNO:			411	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8. Suvlasnički dio: 9300/79528 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) Skladišno-garažni prostor oznake G-Skl.-1, skladišno-garažni prostor ukupne površine 93.00 čm,a nalazi se u podrumu zgrade. EL-LON D.O.O. U STEČAJU, OIB: 03749184018, ZAGORSKA SELA 36A, ZAGORSKA SELA 49290 KLANJEC		
8.2	Zaprimljeno 31.05.2023.g. pod brojem Z-30084/2023  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-1086/23-11 31.05.2023, zabilježuje se otvaranje predstečajnog postupka.	na 8 (8.1)
8.3	Zaprimljeno 17.06.2024.g. pod brojem Z-30825/2024  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR.ST-1141/2024 14.06.2024, nad društvom EL-LON d.o.o., OIB: 03749184018.	na 8 (8.1)

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5. Na suvlasnički dio: 8 (9300/79528)			



## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 29.10.2020.g. pod brojem Z-48226/2020  Prvenstveni red upisa: Z-51620/2018  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, ANEKS BROJ 1 UGOVORA O OKVIRNOM IZNOSU ZADUŽENJA BR. 030-59000448 I SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NEKRETNINAMA 28.09.2018, PUNOMOĆI OD 7. LIPNJA 2018., S OVJERENIM PRIJEVODOM S NJEMAČKOG JEZIKA OD 14. LIPNJA 2018., ULOŽENIM U ZBIRKU ISPRAVA POSL.BR. Z-37626/18, u iznosu od 400.000,00 EUR (četrstotisućaeura), u kunsjoj protuvrijednosti primjenom srednjeg tečaja HNB-a na dan dospijeca, uvećano za ugovorene kamate, naknade i zatezne kamate za slučaj zakašnjenja, te troškove prisilne naplate, prema aneksu broj 1 ugovora o okvirnom iznosu zaduženja broj: 030-59000448 i sporazumu radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini, za korist: <b>BKS BANK AG, OIB: 95202348925, ST. VEITER RING 43, KLAGENFURT, AUSTRIJA</b>	400.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK vezano uz B 8 (8.1)
<b>6. Na suvlasnički dio: 8 (9300/79528)</b>			
6.1	Zaprimljeno 31.12.2021.g. pod brojem Z-69736/2021  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU BROJ KREDITNOG RAČUNA: 030-51003841 I SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINAMA 31.12.2021, SPECIJALNA PUNOMOĆ 03.10.2018, PUNOMOĆ (OVJERENI PRIJEVOD S NJEMAČKOG JEZIKA) 08.11.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 312.000,00 EUR (slovima: tristodvanaesttisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti preračunato po srednjem tečaju za istu valutu tečajne liste HNB na dan isplate kredita, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: <b>BKS BANK AG, OIB: 95202348925, ST. VEITER RING 43, KLAGENFURT, AUSTRIJA</b>	312.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK vezano uz B 8 (8.1)
6.2	Zaprimljeno 31.12.2021.g. pod brojem Z-69736/2021  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul.br. 3151 (E-2) k.o. Vrapče Novo.		ZABILJEŽBA na 6.1
<b>8. Na suvlasnički dio: 8 (9300/79528)</b>			
8.1	Zaprimljeno 03.05.2024.g. pod brojem Z-22812/2024  ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, POSL.BR.ST-1141/2024 03.05.2024		vezano uz B 8 (8.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.12.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 847593/2024



Kontrolni broj: 2777719437a7b68

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.