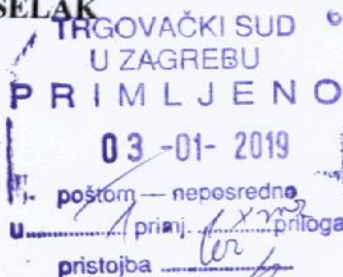


34. 2781  
**STEČAJNA UPRAVITELJICA ANTONIA SELAK**

**10000 Zagreb, Drenovačka 3/III**

TEL/ FAX: 01/4107-638

E-mail: odvjetnica.selak@gmail.com



**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

**Zagreb**

Na broj: 34. St-7008/2016

Stečajni sudac: Mirjana Chour Hršak

STEČAJNI DUŽNIK: FALCON USLUGE d.o.o., Krušljevec, Krušljevec 28,  
OIB: 74157177744

**PODNEŠAK STEČAJNE UPRAVITELJICE**

U prilogu se dostavlja:

1. Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase
2. Procjembeni elaborate tržišne vrijednosti od 18.09.2018.g.

*Antonia Selak*

Stečajna upraviteljica  
Antonia Selak

7882

## Obrazac 20.

### IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: 34. St-7008/2016

Dužnik (ime i prezime/tvrtkaili naziv, OIB, adresa/sjedište):

FALCON USLUGE d.o.o., Krušljevec, Krušljevec 28, OIB: 74157177744

#### I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 04.09.2018.g. DO 31.12.2018.g.

Otvoren je kod Zagrebačke banke d.d. žiro-račun broj HR2823600001102736994 radi oglašavanja prodaje nekretnine stečajnog dužnika. Otvaranje računa je bilo nešto zahtjevnije od uobičajenog, jer je osnivač dužnika ruska državljanka.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo, arhitekturu i procjene nekretnina Bernard Mahečić dipl.ing.arh., je Procjembenim elaboratom od 24. srpnja 2018.g. kao tržišnu vrijednost predmetne nekretnine utvrdio iznos od 148.4800,00 kn, u koji iznos nisu uključeni pripadajući porezi.

Obzirom dužnik nije u sustavu PDV-a, oglašena je prodaja nekretnine putem [www.sudackamreza.hr](http://www.sudackamreza.hr) dana 29. studenoga 2018.g. sukladno Procjembenom elaboratu od 24. srpnja 2018.g. za iznos od 148.4800,00 kn.

Zasada nije bilo nikakvog interesa od strane potencijalnih kupaca, a 1. oglas za nekretninu je netom istekao odnosno dana 28.12.2018.g.

#### II. STANJE STEČAJNE MASE

Nekretnina označena kao zk.č.br. 2670/1, oznake zemljišta "Kuća, Dvorište", sveukupne površine 749 čhv2, upisana u zk.ul. 2351, k.o. Preseka.

Glede predmetne nekretnine u zemljišnoj knjizi nema upisanih razlučnih prava.

#### 3. Prihodi i troškovi stečajnog postupka

##### Prihodi u ovom razdoblju

0,00 kn

##### Troškovi stečajnog postupka (dospjeli i nepodmireni)

1. Materijalni troškovi (uredski materijal, poštarina)	100,00 kn
2. Knjigovodstvene usluge	2.000,00 kn
3. Putni troškovi	1.000,00 kn
4. Trošak procjene nekretnine	3.000,00 kn
Ukupno:	6.100,00 kn

#### III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom tromjesečnom razdoblju stečajna upraviteljica će nastaviti s poduzimanjem radnji radi unovčenja stečajne mase, te ispunjavati sve druge potrebne obveze za stečajnog dužnika.

U Zagrebu, 02.01.2019.g.

Stečajni upravitelj

Antonia Selak

*Antonia Selak*



# PROCJEMBENI ELABORAT

## 2018/0918



NEKRETNINA:  
LOKACIJA:

**STAMBENA ZGRADA - KUĆA**  
**Krušljevec, br. 28, Preseka**

vlasnik: **FALCON USLUGE d.o.o. u stečaju**  
**Krušljevec, br. 28**  
**Preseka**

NARUČITELJ:

**FALCON USLUGE d.o.o. u stečaju**  
**Krušljevec, br. 28**  
**Preseka**

SVRHA:

**UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

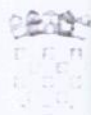
PROCJENITELJ:

Bernard Mahečić, Nova cesta 52, Zagreb

**0. SAŽETAK**

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	FALCON USLUGE d.o.o. u stečaju	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Preseka, 10346
	Naziv ulica i k.br.	Krušljevec, 28
	Gradska četvrt	Krušljevec
	Zemljopisne koordinate	
Tip nekretnine:	Kuća samostojeća	
Namjena nekretnine:	Stambena	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	2351
	poduložak:	///
	zk. čestica, br.:	2670/1
	katastarska općina:	Preseka
Katastar	posjedovni list, br:	1310
	k. čestica, br.:	2670/1
	katastarska općina:	Preseka
Katnost:	Su+P+Pot	
Pripadak:	///	
Površina zemljišta [m <sup>2</sup> ]:	2.693,00	
Površina korisne vrijednosti prostora [m <sup>2</sup> ]:	176,00	
<b>Tržišna vrijednost nekretnine:</b>		<b>20.000,00 €</b>
Legalitet:	DA	
Odobrenje za građenje:	nije predočeno	
Uporabna dozvola:	nije predočena	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	DA	
Godina završetka izgradnje:	1960.	
Godina adaptacije:	///	
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	
	Za tvrtku procijenio:	Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.





REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 15a-78/17  
Zagreb, 30. siječnja 2017.

REŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom žalbe Bernarda Mahečića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima i Narodne Novine br. 38/13, 43/15 i 87/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 13/16).

POSREDOVANJE

**Bernard Mahečić, diplomirani arhitekt**, iz Zagreba, Kozanceva 34, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Bernard Mahečić, podnio je žalbu za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i procjenu nekretnosti, kojemu žalbeva je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, rješeno je kao u izreci.

PREDJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, m. p. spec. em.

O tome obavijest:

1. Bernard Mahečić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Uspis

---

# PROCJEMBENI ELABORAT

S A D R Ž A J :
-----------------

0. SAŽETAK

IMENOVANJE

1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE
2. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA
3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI
4. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA
5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE
6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA  
Gospodarsko stanje u RH  
Tržište nekretnina na području RH
7. PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE
8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
9. REKAPITULACIJA PROCJENE – ZAKLJUČAK
10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
11. PRILOZI  
fotografije  
zk izvadak  
posjedovni list

## 1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)

• Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

• Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama

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

• Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 79/14, 48/2014)

• HRN ISO 9836:2002 STANOVI I GARAŽE dardi za svojstva zgrada – definiranje i proračun površina i prostora HNORM U.C2.100 površine i zapremine zgrada

• Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

• Važeći građevinski normativi i propisi u RH

• Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

Napomena:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija, javno dostupni podaci i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.



## 2. ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA

Prema zahtjevu Naručioca, bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, koja je u naravi STAMBENA ZGRADA - KUĆA, koja se nalazi u ulici Krušljevec, br. 28, Preseka:

Zemljišni odjel Suda						odgovara	Ured za katastar i geodetske poslove		
z.k. čestica	zk. uložak	poduložak	katastarska općina	opis nekretnine	površina /m2/		k. čestica	katastarska općina	posjedovni list
2670/1	2351	///	Preseka	kuća i dvorište	2693,00		2670/1	Preseka	1310

Očevid predmetne nekretnine je izvršen: 11.09.2018.

DAN KAKVOĆE: 18.09.2018.

DAN VREDNOVANJA: 18.09.2018.

**NAPOMENA:** Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.



---

**3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI**

**Dokumentacija:** - izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak, br. 2351 zk.o. Preseka, Zemljišnoknjižnog odjela Vrbovec, Općinskog suda u Velikoj Gorici, od 01.09.2018. godine,  
- posjedovni list, br. 1310, k.o. Preseka, Područni ured za katastar Preseka, od 01.09.2018. godine.

**Projektna dokumentacija**  
**Građevinska dozvola**  
**Uporabna dozvola**

**nije predložena**  
**nije predložena**  
**nije predložena**

Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni.

Pristup građevine na javno-prometnu površinu je direktan.  
Građevina ima zadovoljene parkirališne potrebe na čestici.

STAMBENA ZGRADA - KUĆA nije u uporabljivom stanju.

**POLOŽAJNA OBILJEŽJA**

Srednje dobra lokacija – nalazi se uz lokalnu cestu.

**DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE**

Objekt je izgrađen 1960. godine.  
U međuvremenu je devastiran.





**Interaktivna karta Državne geodetske uprave: [katastar.hr](http://katastar.hr)**



---

4. <b><u>NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA</u></b>
--

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

- izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak, br. 2351 zk.o. Preseka, Zemljišnoknjižnog odjela Vrbovec, Općinskog suda u Velikoj Gorici, od 01.09.2018. godine,
- posjedovni list, br. 1310, k.o. Preseka, Područni ured za katastar Preseka, od 01.09.2018. godine.

**ZATEČENO STANJE**

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 11.09.2018.

Pristup nekretnini je izravno s javne prometnice.

Parcela je priključena na javnu infrastrukturu vodovoda i elektro distribucije.

**STANJE NEKRETNINE**

Nekretnina nije redovito održavana.



## 5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Godina gradnje:	1960.
Godina adaptacije:	///
Katnost građevine:	Su+P+Pot
Namjena po etažama:	Stambeno
Uporaba građevine:	Građevina se ne koristi.
Pripadak:	///

### Konstrukcija zgrade

Temelji:	betonske trake
Nosiva konstrukcija:	opeka i armirano betonski serklaži
Međukatna konstrukcija:	ab ploča
Krovište:	drveno krovište
Pokrov:	crijep
Pregradni zidovi:	opeka
Pročelja:	žbuka
Limarija:	pocinčana
Vanjska stolarija:	drvena stolarija

### Interijeri

Podovi:	laminat, keramika
Zidovi:	Ožbukani i obojani
Stropovi:	Ogletani i obojani
Unutamja stolarija:	drvena stolarija

### Instalacije

Niskonaponska elektromreža:	Da
Vodoopskrba:	Da
Odvodnja:	Da
Plin:	Ne
Toplovod:	Ne
Telefon:	Ne
Klimatizacija:	Ne
Protupožarni sustav	Ne
Protuprovalni sustav:	Ne

**Napomene:** Građevina je u lošem stanju.

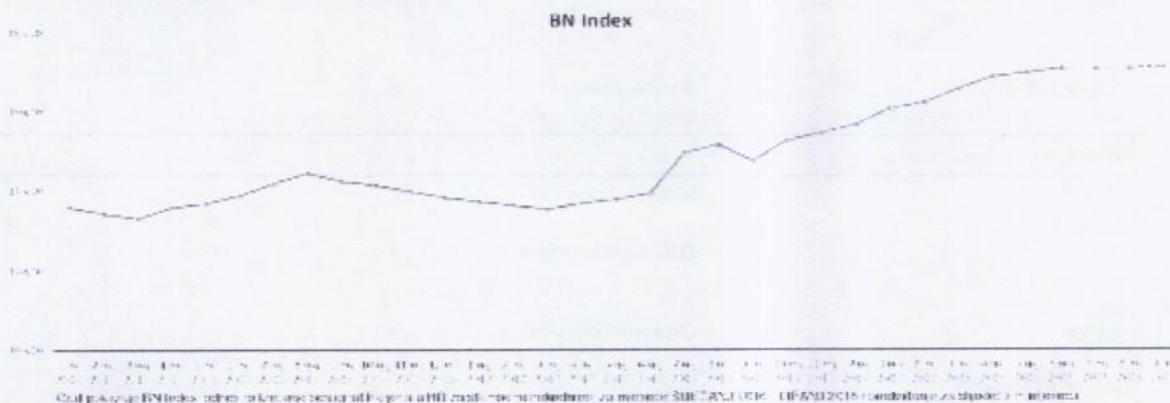
## 6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

### GOSPODARSKO STANJE U RH

Izvod iz publikacije HNB-a *Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 4*: Nakon što je realni BDP stagnirao krajem prošle godine, u prva tri mjeseca 2018. gospodarska se aktivnost blago povećala podržana domaćom potražnjom, posebice osobnom potrošnjom. U skladu s povoljnim očekivanjima glede izvozne potražnje u nastavku godine te kapitalnih ulaganja i osobne potrošnje, očekuje se da bi stopa rasta BDP-a u 2018. mogla iznositi 2,8% i zadržati se na toj razini i u 2019. godini. Istodobno se očekuje nastavak rasta zaposlenosti i pad nezaposlenosti. U 2018. očekuje se ubrzanje inflacije na 1,7%, ponajviše kao rezultat povećanja doprinosa cijena energije zbog jačanja uvoznih inflatornih pritisaka. Unatoč oživljavanju domaćih inflatornih pritisaka, u 2019. inflacija bi se mogla blago usporiti zbog očekivanog smanjenja doprinosa cijena energije. Višak na tekućem i kapitalnom računu mogao bi se u 2018. i 2019. postupno smanjivati, poglavito pod utjecajem produbljivanja manjka u robnoj razmjeni s inozemstvom, dok bi se trend poboljšavanja relativnih pokazatelja inozemne zaduženosti mogao nastaviti. Monetarna politika HNB-a zadržala je svoj ekspanzivni karakter te nastavila podržavati oporavak gospodarstva uz održavanje stabilnog tečaja kune prema euru koji predstavlja preduvjet očuvanja financijske stabilnosti.

### TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU RH

Posljednjih godina primjećuje se oporavak tržišta nekretnina nakon značajnog pada tokom nedavne recesije. Aktivnosti na tržištu nekretnina zadnjih se godina najviše odvijaju u segmentima rezidencijalnih i turističkih nekretnina. Prema podacima Burze nekretnina ( ) promatramo BN indeks pri čemu je vidljiv stabilan rast cijena stambenih nekretnina u 2018. godini:



Cijene najмова stanova u većim gradovima pokazuju još jači rast posljednjih godina, tako su u usporedbi s 2014. godinom prosječne cijene najмова u Zagrebu, Rijeci, Splitu i Zadru porasle preko 25%. Aktivnosti također ima i u maloprodajnom segmentu nekretninskog tržišta. Iako Hrvatska bilježi signifikantan broj trgovačkih centara još uvijek postoji interes za određenim projektima, i to u sekundarnim gradovima. Od većih projekata (i gradova) izdvajamo ovogodišnje otvorenje Designer Outleta pored IKEA-e na istočnom ulazu u Zagreb te trgovački centar Max Stoja u Puli koji bi trebao svoja vrata otvoriti do kraja tekuće godine. Tržište i dalje nedovoljno napreduje kada su u pitanju skladišni prostori. Upravo u ovom segmentu primjećuje se značajno veća potražnja za kvalitetnim skladišnim prostorima u odnosu na postojeću ponudu, i to prvenstveno u području Zagreba i Splita. Generalno, možemo reći da se na tržištu osjeti određeni optimizam no i dalje su prisutni brojni ograničavajući faktori za ispunjenje punog potencijala. Kao glavni problemi i izazovi za investitore i dalje se ističu neusklađenost zemljišnih knjiga i katastra, konstantne promjene poreznog tretmana, fiskalna neizvjesnost te neefikasnost i sporost sudskih mehanizama pri rješavanju sporova.



7. **PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE**

Predmetna nekretnina, a prema dostavljenoj dokumentaciji, sastoji se od niže navedenih dijelova, te ima ukupnu površinu u iznosu od:

Opis	Površina poda [m <sup>2</sup> ]	koeficijent	Površina korisna [m <sup>2</sup> ]	GBP [m <sup>2</sup> ]	Volumen [m3]
suteren	64,00	1,00	64,00	80,00	200,00
prizemlje	64,00	1,00	64,00	80,00	216,00
potkrovlje	48,00	1,00	48,00	60,00	168,00
<b>Sveukupno</b>			<b>176,00</b>	<b>220,00</b>	<b>584,00</b>

Za potrebe procjene vrijednosti građevine, ploštine površina i obujma građevina definiraju se i proračunavaju prema postupcima sadržanim u hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011.

## **8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metode detaljno se obrazlaže u procjemenom elaboratu.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

### **OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE**

U svrhu odabira metode za procjenu vrijednosti nekretnine, predmetna nekretnina se prema vrsti korištenja svrstava u stambene nekretnine. Tržišna vrijednost određena je poredbenom metodom za građevinsko zemljište a troškovnom za građevinu.

### **PRIKAZ PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA**

Predmetna nekretnina je stambene namjene, te je niz godina u neprekinutom korištenju! Izvor poredbenih cijena je portal eNekretnine, zbirka kupoprodajnih cijena.



# UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐ. ZEMLJIŠTA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Redni broj	ID ZKC	Opis nekretnine	Površina (m2)	Cijena po m2 (€)	Datum transakcije
1.	829441	građ. zem.	605,00	3,3	8.6.17.
2.	457838	građ. zem.	1.100,00	5,3	20.10.14.
3.	452868	građ. zem.	176,00	1,5	1.8.14.
4.	533089	građ. zem.	187,00	2,6	18.11.15.

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje 99,57  
Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, Ilica 3, p. p. 80.

## MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj	Lokacija	Opis nekretnine	Površina (m2)	Cijena po m2 (€)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
1.	829441	građ. zem.	605,00	3,3	100,93	99,57	0,99	3,26
2.	457838	građ. zem.	1.100,00	5,3	99,43	99,57	1,00	5,31
4.	533089	Opis nekretnine	187,00	2,6	100,16	99,57	0,99	2,58

## STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

građ. zem.	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Krušjevec, 28		829441	457838	533089
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	—				
Površina (m2)	2.693,00		605,00	1.100,00	187,00
Cijena po m <sup>2</sup>	—		3,26	5,31	2,58
Indikator vrijednosti €/m2	3,72		3,26	5,31	2,58

### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			-0,46	1,59	-1,13
Odstupanje od prosjeka u postotku:			-12%	43%	-30%
Kvadrat odstupanja:			0,21	2,53	1,28
Standardno odstupanje:	1,16	31%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	2,32	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

## TROŠKOVNA METODA

<b>KOMUNALNI DOPRINOS</b>				
Bruto volumen	Bv =	584,00 m <sup>3</sup>		
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	2,67 € /m <sup>3</sup>	iii	20,00 kn /m <sup>3</sup>
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	1.557,33 €		11.680,00 kn
<b>VODNI DOPRINOS</b>				
Bruto volumen	Bv =	584,00 m <sup>3</sup>		
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	1,60 € /m <sup>3</sup>	iii	12,00 kn /m <sup>3</sup>
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	934,40 €		7.008,00 kn
<b>TROŠKOVI PRIKLJUČAKA</b>				
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		3,00 € /m <sup>2</sup>	iii	22,50 kn /m <sup>2</sup>
Vrijednost priključaka:		528,00 €		3.960,00 kn
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):		3.019,73 €		22.648,00 kn
<b>TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO</b>				
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga		10,00 € /m <sup>2</sup> NKP	iii	75,00 kn /m <sup>2</sup> NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:		1.760,00 €		13.200,00 kn
<b>OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)</b>				
ostali troškovi		2,80 € /m <sup>2</sup> NKP	iii	21,00 kn /m <sup>2</sup> NKP
Vrijednost ostalih troškova:		492,80 €		3.696,00 kn
sveukupna vrijednost:		5.272,53 €		39.544,00 kn
<b>GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE</b>				
OBRAČUNSKA KORISNA POVRŠINA (NKP)	P <sub>NKP</sub> =	176,00 m <sup>2</sup>		
troškovi građenja i opremanja		300,00 € /m <sup>2</sup> NKP	iii	2.250,00 kn /m <sup>2</sup> NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		52.800,00 €		396.000,00 kn
<b>SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI</b>				
GODINA PROCJENE:		godina		
GODINA IZGRADNJE:		godina		
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):		58 godina		
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)		godina		Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja		32 godina		
<b>FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)</b>				
A lokacija / tržište		2,5		Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito		2		
C stanje zgrade		2,5		
Odabrani FK		2,5		
Rs relativna starost (G/OVK)		0,64	64%	
OOVK predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade		godina	8	Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)		82 godina		
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)		0,91	91%	
<b>SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:</b>				
Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja		EUR		HRK
P <sub>NKP</sub> x Jc (EUR/m <sup>2</sup> ) x linearno umanjenje		48.106,67 €		360.800,00 kn
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:		4.693,33 €		35.200,00 kn
zaokruženo:		4.700,00 €		35.250,00 kn
<b>SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:</b>				
ukupna vrijednost (zaokruženo):		9.972,53 €		74.794,00 kn



9. **REKAPITULACIJA PROCJENE - ZAKLJUČAK**

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine koja je u naravi STAMBENA ZGRADA - KUĆA u ulici Krušljevec, br. 28, Preseka, tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

metoda procjene		iznos [€]
poredbena metoda - građ. zemljište		10.006,90 €
troškovna metoda - kuća		9.972,53 €
procjenjena vrijednost:		19.979,43 €
tržišna vrijednost nekretnine	20.000,00 € tj.	113,64 €/m <sup>2</sup>
	150.000,00 kn tj.	852,27 kn/m <sup>2</sup>

TEČAJ:	
EUR	HRK
1,00 €	7,50 kn

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.

#### 10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Grada Zagreba), internetskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda, Državni zavod za statistiku.

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos tržišne vrijednosti procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Bernard Mahečić dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za graditeljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina

4 Su-78/17

Zagreb, 18. rujan 2018.



**REZULTATI OČEVIDA - FOTODOKUMENTACIJA**



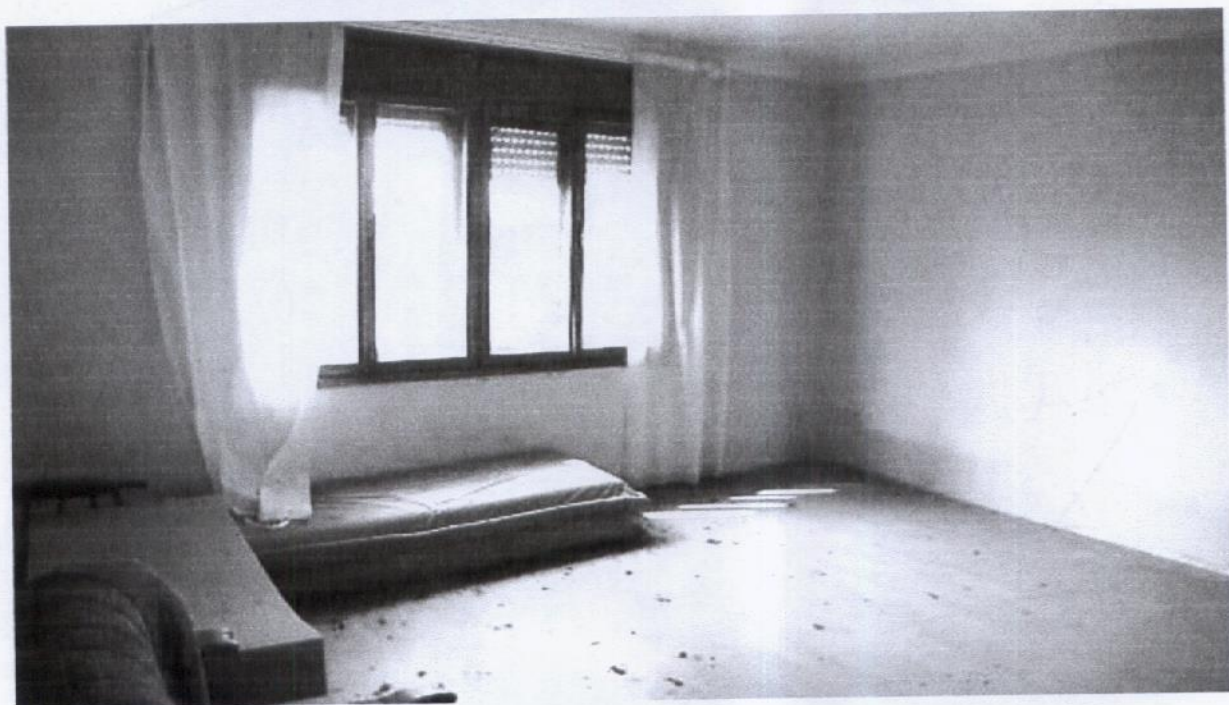
---

11. **PRILOZI**

- fotografije
- zk izvadak
- posjedovni list













REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VRBOVEC  
Stanje na dan: 01.09.2018. 20:30

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333166, PRESEKA

Broj ZK uložka: 2351

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3262/2018  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2670/1	KUĆA DVORIŠTE		749 22 727		
		UKUPNO:		749		

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1 FALCON USLUGE D.O.O., OIB: 74157177744, KRUŠLJEVEC 28, PRESEKA	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 03.04.2018.g. pod brojem Z-3262/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR. ST-7008/2016-21 28.03.2018	na 4 (1.1)

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.09.2018.





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VRBOVEC

95  
NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 01.09.2018. 20:30

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PRESEKA (Mbr. 333166)

Posjedovni list: 1310

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
I/1	FALCON USLUGE D.O.O., KRUŠLJEVEC 28, KRUŠLJEVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	74157177744

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
		2670/1	U SELU	2693	10		
			KUĆA, U SELU	80			
			DVORIŠTE	2613			
Ukupna površina katastarskih čestica				2693			

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