

**KLIJENT** INPRO ZAGREB d.o.o. u stečaju  
Trg bana Josipa Jelačića 1  
10000 Zagreb

**IZVRŠITELJ** TREZOR INVEST d.o.o.  
Ulica grada Vukovara 269d  
10000 Zagreb

**NEKRETNINA**

**tip** Kuća

**adresa** Ulica Viktora Vide 4 ZAGREB

**TREZOR INVEST** d.o.o.  
usluge u prometu nekretnina  
OIB 90546120571  
MBS 080349126  
Ulica grada Vukovara 269d,  
10000 Zagreb  
01/4686300  
info@trezorinvest.hr  
www.trezorinvest.hr

**PROCJENE**

01/4686315  
01/4840856  
procjene@trezorinvest.hr

**POSREDOVANJE**

01/4686323  
01/6055350  
prodaja@trezorinvest.hr

**KONZALTING**

01/4686305  
konzalting@trezorinvest.hr

**PROJEKTIRANJE**

01/4686305  
projektiranje@trezorinvest.hr



**PREDMET** PROCJENA TRŽIŠNE  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
Broj: TIPR-1630

**OVLAŠTENJE** Marko Konta ing. građ. stalni sudski  
vještak za graditeljstvo i procjenu  
nekretnina

**DAN VREDNOVANJA** 01.06.2023.

<b>1. UVOD .....</b>	<b>2</b>
<b>1.1. Zadatak procjembenog elaborata .....</b>	<b>2</b>
1.1.1. Uputa .....	2
1.1.2. Popis propisa i literature .....	3
<b>2. NEKRETNINA .....</b>	<b>4</b>
2.1. Osnovni podaci, identifikacija i vlasništvo nekretnine .....	4
2.2. Površine .....	6
2.3. Pravni status .....	7
2.4. Opis lokacije i okoliša .....	8
2.5. Očevid – kakvoća procjenjivane nekretnine .....	9
2.6. Najbolja uporaba i urbanistički uvjeti .....	16
<b>3. PROCJENA .....</b>	<b>17</b>
3.1. Metodologija procjene.....	17
3.1.1. Poredbena metoda .....	17
3.1.2. Prihodovna metoda .....	17
3.1.3. Troškovna metoda .....	18
3.2. Izbor metode i pretpostavke procjene .....	18
3.3. Izračun.....	19
3.3.1. Izračun vrijednosti nekretnine poredbenom metodom.....	19
3.3.2. Stupanj utrživosti .....	20
3.3.3. Porezni aspekt .....	20
<b>4. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA.....</b>	<b>21</b>
<b>5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA .....</b>	<b>22</b>
5.1. Općenito .....	22
5.2. Tražene /realizirane cijene.....	23
<b>6. ZAKLJUČAK .....</b>	<b>24</b>
<b>7. DOKUMENTACIJA .....</b>	<b>25</b>
7.1. Vlasnički list .....	25
7.2. Posjedovni list .....	25
7.3. Rješenje o imenovanju Trezor-Investa d.o.o. za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.....	25
7.4. Izjava o nepristranosti i neovisnosti .....	25
7.5. Ostalo.....	25

## 1. UVOD

### 1.1. Zadatak procjembenog elaborata

Sukladno narudžbi pristupili smo izradi procjembenog elaborata nekretnine s ciljem utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine: Kuća.

Procjenu obavljamo na temelju očevida na terenu 01.06.2023. te dostupne dokumentacije.

#### 1.1.1. Uputa

Istraživanje koje smo proveli obavljeno je uz pretpostavku da se procjena traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Traži se iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Procjena se izrađuje za osobne potrebe Naručitelja

Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina izrađen je sukladno „Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina“ (NN 78/2015) i međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards).

Izvršen je očevid na terenu i obavljen vizualni pregled nekretnine te fotodokumentacija i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete na terenu izrađen je ovaj elaborat.

U izraženoj tržišnoj vrijednosti nisu uključeni troškovi prodaje i porezi na promet nekretnina.

Oprema i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno.

***U rekapitulaciji ovog elaborata naveden je datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Procijenjena vrijednost je bazirana na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.***

### 1.1.2. Popis propisa i literature

#### POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- 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),
- Zakon o gradnji (NN 153/13),
- Izmjena i dopune zakona o gradnji (20/17, 39/19, 125/19),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 31/20),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- European Valuation Standards
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/2019, NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine (NN 93/17)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020)
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju zgrada (NN 88/17, 90/20, 1/21)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Odluke o komunalnom doprinosu jedinica lokalne samouprave
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
- Uredba o načinu, postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkih zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- Prostorni planovi jedinica lokalne samouprave
- Odluke o visini komunalnog doprinosa jedinica lokalne samouprave
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/7, 144/12, 14/14, 32/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

#### KORIŠTENA LITERATURA I IZVOR PRIBAVLJENIH PODATAKA

- Trezor-invest baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procijenjenim vrijednostima
- Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV
- Uhlir Ž., Majčica B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- Izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena Službe za vrednovanje nekretnina
- Portal: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine

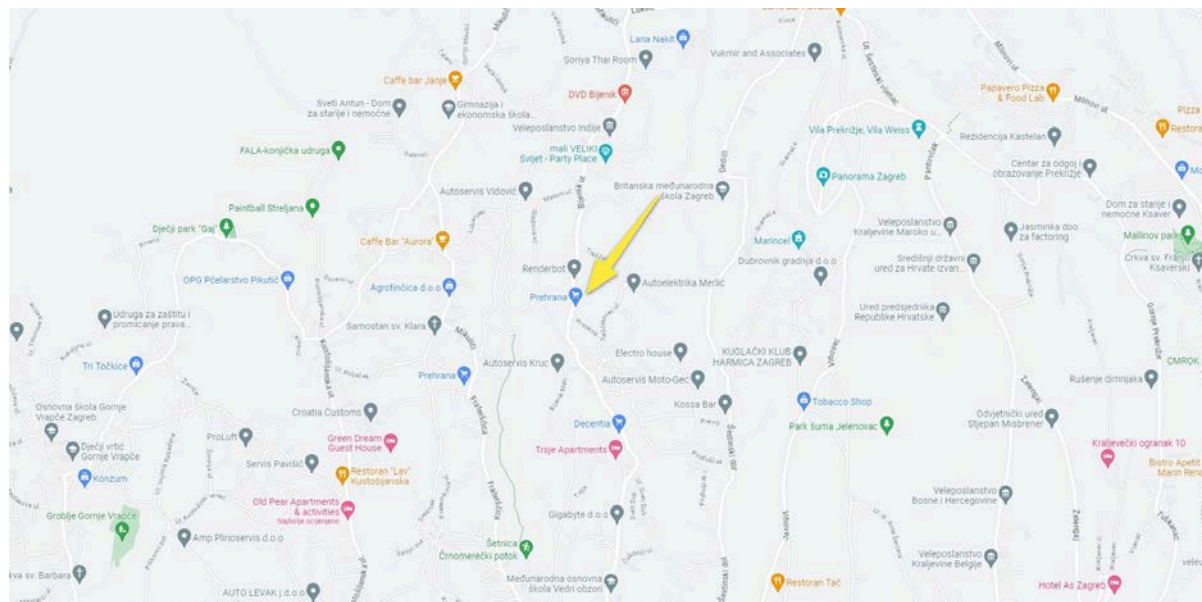


## 2. NEKRETNINA

### 2.1. Osnovni podaci, identifikacija i vlasništvo nekretnine

#### OSNOVNI PODACI:

<b>Vrsta nekretnine:</b>	Kuća
<b>Ulica i k.br.:</b>	Ulica Viktora Vide 4
<b>Grad/Naselje:</b>	ZAGREB/
<b>Županija:</b>	GRAD ZAGREB



Karta / Izvor: google.hr

## IDENTIFIKACIJA:

<b>Vlasnik nekretnine:</b>	Zk.ul. 622 INPRO ZAGREB D.O.O., ZAGREB, TRG BANA J.JELAČIĆA 1. Zk.ul. 623 ZK tijelo I DRUŠTVENO VLASNIŠTVO, ZK tijelo II - INPRO ZAGREB D.O.O., ZAGREB, TRG BANA J.JELAČIĆA 1.
<b>Glavna knjiga/Z.k. odjel:</b>	OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU - Zagreb
<b>Z.k. općina:</b>	Šestine
<b>Z.k. uložak:</b>	622, 623
<b>Z.k. čestice br.:</b>	1835/2, 1835/3
<b>Posjednik:</b>	INPRO ZAGREB D.O.O., TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)
<b>Posjedovni list br.:</b>	1134
<b>PUK/Odjel:</b>	ZAGREB - Zagreb
<b>Katastarska općina:</b>	Mikulići
<b>Katastarska čestica:</b>	3220, 3221



Katastar / Izvor: ispu.mgipu.hr

## 2.2. Površine

Za izračun površina primjenjena je norma sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15).

Obujam se utvrđuje prema Pravilniku o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

KUĆA	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEF.	KORISNA VRIJEDNOST (m²)	VISINA (m)	BRUTO POVRŠINA (m²)	BRUTO VOLUMEN (m³)
<b>suteren</b>						
predprostor	7,47	0,75	5,60	1,50	28,00	51,80
spremište	16,99	0,90	15,29	1,99		
<b>suteren ukupno:</b>	<b>24,46</b>		<b>20,89</b>		<b>28,00</b>	<b>51,80</b>
<b>prizemlje</b>						
trijem	6,88	0,50	3,44	2,75	28,00	58,75
ulaz	6,84	1,00	6,84			
radionica	10,56	1,00	10,56			
<b>prizemlje ukupno:</b>	<b>24,28</b>		<b>20,84</b>		<b>28,00</b>	<b>58,75</b>
<b>KUĆA UKUPNO:</b>	<b>48,74</b>		<b>41,73</b>		<b>56,00</b>	<b>110,55</b>

Prilikom očevida nekretnine izvršena je okvirna izmjera prostora za potrebe izrade Elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine. Kao mjerodavne veličine, preuzete su površine iz Idejnog projekta iz siječnja 2023. godine izrađene od strane tvrtke 3E Turizam d.o.o. po projektantu Senka Perić Panić, dipl. ing. arh.. Obračun površine korišten u izračunu sukladan je obračunu površine poredbenih nekretnina.

IDENTIFIKACIJSKA TABLICA								
z.k. čestica	z.k. uložak	z.k. općina	površina u z.k.	katastarska čestica	katastarska općina	površina čestice u katastru	S	Z
1835/2	622	Šestine	647	dio 3220	Mikulići	647	292	355
1835/3	623		647	dio 3220		349	259	388
				3221		292		
ukupno površina u z.k.			1.294	ukupno površina u katastru		1.288	551	743



## 2.3. Pravni status

### Pravni status:

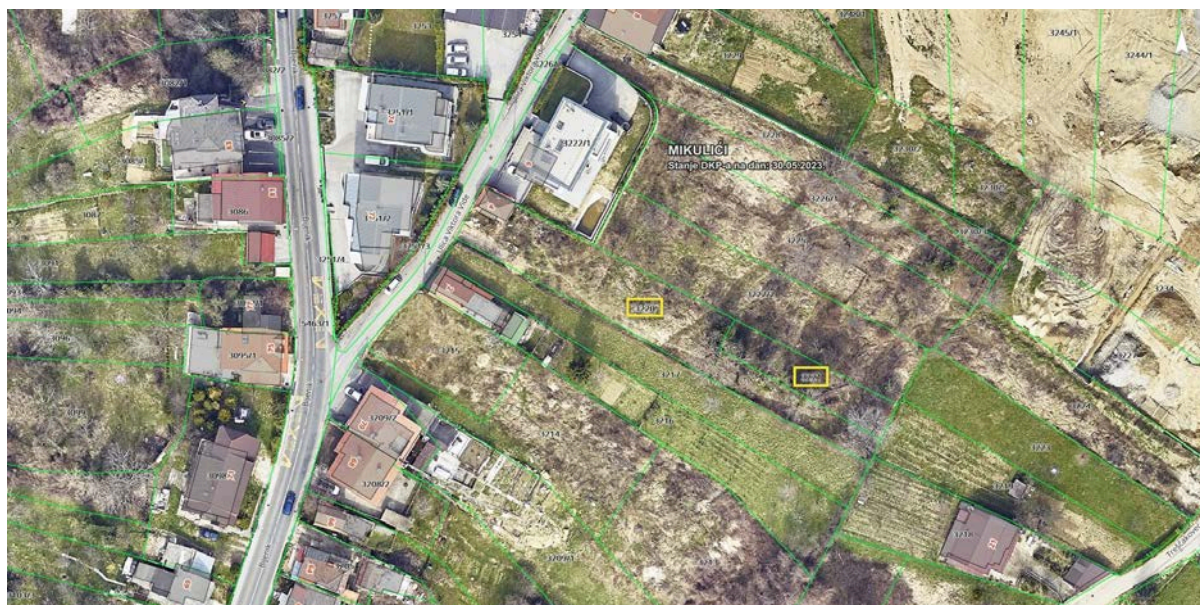
Podaci u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama nisu usklađeni. Zgrada izgrađena na zemljišnoknjižnoj čestici 1835/3 upisana je u ZK tijelo II. U Teretovnici zemljišnoknjižnog izvotka stoji zabilježba da se na temelju članka 37. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta uknjižuje na zemljištu opisanom u listu A kao zemljišnoknjižno tijelo I (jedan) pravo korištenja u korist vlasnika zgrade opisane kao zemljišnoknjižno tijelo II (dva) - dok na tom zemljištu postoji zgrada. Za zgradu je izdano Uvjerenje o izgrađenosti prije 15. veljače 1968. godine Klasa: 938-08/23-021148, Ur.br: 251-12-06-23-2, od 24.01.2023. godine.

### Prava i obveze:

Prema izvidu i dostupnoj dokumentaciji ne postoje prava i obveze koje utječu na vrijednost nekretnine.

### Korištenje:

Nekretnina se ne koristi.



Geoportal / Izvor: geoportal.dgu.hr



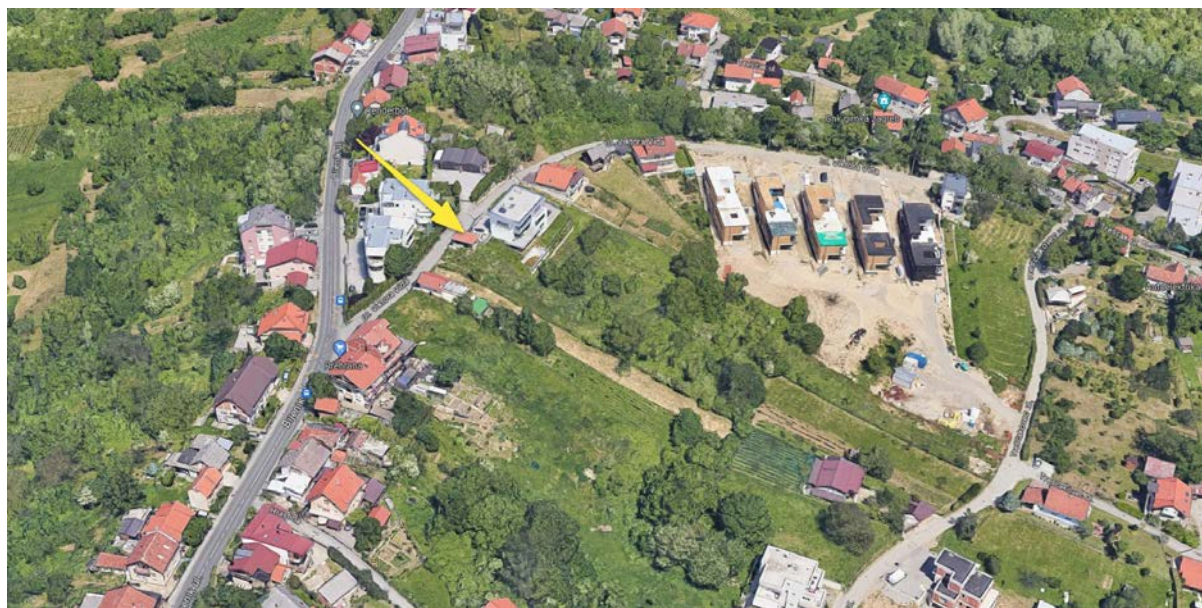
## 2.4. Opis lokacije i okoliša

Predmetna nekretnina se nalazi u Zagrebu, položena je jugoistočno uz ulicu Viktora Vida, u neposrednoj blizini križanja sa ulicom Bijenik. Smještena je na brežuljkastom terenu na južnim obroncima Medvednice. Lokacija je komunalno opremljena vodovima električne energije, gradskog vodovoda, kanalizacije, telefonske mreže i plina. Izgrađenom okolinom dominiraju obiteljske kuće te višestambene zgrade manjih tlocrtnih gabarita. Pristupne prometnice su asfaltirane s izgrađenim nogostupom i postavljenim stupovima javne rasvjete, neizgrađeni okoliš je uređen i održavan. U blizini se nalaze osnovna i srednja škola, veći broj ugostiteljskih i uslužnih lokala te ostali javni i društveni sadržaji važni za funkcioniranje stanovništva. Povezanost sa ostatkom grada je, osim osobnim prijevozom sredstvom, osigurana i javnim gradskim autobusnim prijevozom čija stanica je u neposrednoj blizini nekretnine. Okretište tramvaja i autobusni terminal Črnomerec je od lokacije udaljen oko 2,5 km u smjeru juga dok je središnji gradski trg - Trg bana Josipa Jelačića smješten na oko 4,2 km udaljenosti u smjeru jugoistoka.

<b>Mikrolokacija:</b>	u blizini centra naselja
<b>Okoliš:</b>	uređen, održavan
<b>Okolni objekti:</b>	su slične tipologije, katnosti i namjene
<b>Sadržaji u blizini:</b>	glavni javni i društveni sadržaji su udaljeni
<b>Prometne veze:</b>	javnim gradskim prijevozom - autobusom
<b>Pristup nekretnini:</b>	osiguran je dvosmjernom jednotračnom prometnicom
<b>Parkiranje:</b>	vlastito parkirno mjesto u dvorištu
<b>Onečišćenje zraka:</b>	sukladno očekivanjima razmjerno odvijanju kolnog prometa
<b>Zvučno onečišćenje:</b>	u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

## 2.5. Očevid – kakvoća procjenjivane nekretnine

Predmetnu nekretninu predstavlja kuća smještena na obuhvatu od dvije katastarske čestice ukupne površine 1294 m<sup>2</sup>. Prema GUP-u grada Zagreba dio zemljišta se nalazi u zoni stambene namjene S 551 m<sup>2</sup>, a dio u zoni Z-zaštitne zelene površine 743 m<sup>2</sup>. Građevina je tlocrtne površine 28 m<sup>2</sup> te je za nju izdano Uvjerjenje o izgrađenosti prije 1968. godine. Izvedena u razini suterena i prizemlja. U suterenu se nalazi predprostor i spremište, na katu trijem, ulaz i radionica. Vertikalna komunikacija među etažama je vanjsko stubište. Grijanje je osigurano preko klasične peći na kruta goriva spojene na dimnjak koja je u trenutku očevida demontirana dok sustav hlađenja nije instaliran. U trenutku očevida nekretnina se ne koristi, a održava u osnovama. U kući je provedena instalacija električne energije dok je priključak vodovoda izveden u dvorištu. Zidana je ciglom, međukatna konstrukcija su drveni grednici s ispunom od trstike a krov je drveni dvostrešni pokriven biber crijepom. Zemljište je kaskadne konfiguracije u padu prema jugozapadu, ograđeno s južne strane mrežastom ogradom i ozelenjeno.



Satelitski prikaz / Izvor: google.hr





*Pogled na sjeveroistočno pročelje zgrade*



*Pogled na sjeverozapadno pročelje zgrade*



*Pogled na jugozapadno pročelje zgrade*



*Pogled na jugozapadno pročelje zgrade*



*Pogled na jugozapadno pročelje zgrade*



*Pogled na jugoistočno pročelje zgrade*









## OPIS:

<b>Godina izgradnje:</b>	prije 1968.
<b>Godina adaptacije:</b>	
<b>Tip objekta:</b>	samostojeći
<b>Orijentacija:</b>	Istok/Zapad/Jug
<b>Kat/ Katnost:</b>	/sut, pr
<b>Vertikalna komunikacija:</b>	stubište

## TEHNIČKI PODACI:

<b>Temelji:</b>	betonski propisne izvedbe
<b>Nosiva konstrukcija:</b>	zidana - ciglom
<b>Stropna konstrukcija:</b>	drveni grednik
<b>Krovište:</b>	drveno - dvostrešno
<b>Pokrov:</b>	biber crijep
<b>Fasada:</b>	izvedena - klasična
<b>Pregradni zidovi:</b>	zidani ciglom
<b>Obrada zidova:</b>	bojani-predprostor i spremište u suterenu, ulaz i radionica u prizemlju; žbukani-predprostor u suterenu
<b>Obrada podova:</b>	do razine konstrukcije-predprostor i spremište u suterenu; drvena obloga-ulaz i radionica u prizemlju
<b>Obrada stropova:</b>	bojani
<b>Unutarnja stolarija:</b>	drvena, ob. furnirana i bojena
<b>Vanjska stolarija:</b>	drvena
<b>Izvedene instalacije:</b>	električne energije, vodovoda
<b>Grijanje:</b>	klasično pećima priključenim na dimnjak
<b>Hlađenje:</b>	nije izvedeno



**Sigurnosna oprema:**

**Opće stanje:** ispod prosječno

**Energetski certifikat:** podaci o energetskeim karakteristikama nekretnine nisu dostupni

**Napomena:**



*Predprostor u suterenu*



*Spremište u suterenu*



*Spremište u suterenu*



*Ulaz u prizemlju*



*Radionica u prizemlju*



*Trijem*



## 2.6. Najbolja uporaba i urbanistički uvjeti

Prema GUP-u grada Zagreba (Službeni glasnik grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16 - pročišćeni tekst), nekretnina se nalazi u zoni stambene namjene S i u zoni Z-zaštitne zelene površine. Urbanim pravilom 2.2. Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnoga, središnjeg i istočnog dijela podsljemenskog područja određuje se u zoni stambene i mješovite namjene: gradnja samostojećih i poluugrađenih građevina, a ugrađenih isključivo kao dovršetak postojeće tipologije gradnje; najmanja površina građevne čestice je 600 m<sup>2</sup>; najveća izgrađenost građevne čestice je 30%; najveći GBP 400 m<sup>2</sup> za samostojeće, a 300 m<sup>2</sup> za poluugrađene građevine; najveći ki 0,6; najmanji prirodni teren je 40% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice; najveća visina je tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat; obvezno je uređenje predvrta zelenilom. Rekonstrukcija i gradnja novih građevina umjesto postojećih i interpolacija na građevnim česticama manjim od 600 m<sup>2</sup>, uz uvjet da je koeficijent iskoristivosti do 0,6, najveća visina tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je u pravilu 3,0 m, iznimno manje, ali ne manje od 1,0 m, ako je postojeća građevina poluugrađena ili ugrađena i nova građevina umjesto postojeće može biti kao postojeća, najmanje 1 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice i 50% u garaži); u rekonstrukciji, zamjeni i gradnji nove građevine umjesto postojeće postojeći ki i visina, veći od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja; drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni. Zaštitne zelene površine Z oblikovane su radi potrebe zaštite okoliša (zaštite reljefa, nestabilne padine, erozija, voda, potočne doline, tradicionalni krajolici, zaštita od buke, zaštita zraka i druge zaštitne zone).



GUP-u grada Zagreba (Službeni glasnik grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16 - pročišćeni tekst)



### 3. PROCJENA

#### 3.1. Metodologija procjene

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine provodi se sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15) kojim je propisano korištenje jedne od dolje navedenih metoda a ovisno o vrsti i specifičnim obilježjima pojedine nekretnine.

##### 3.1.1. Poredbena metoda

Temelji se na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom razdoblju dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Zakon propisuje recentno razdoblje do 48 mjeseci. S obzirom da je ponekad teško pribaviti dovoljan broj prikladnih nekretnina uzimajući u obzir starije transakcije potrebno je provesti intervremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.

U drugom koraku potrebno je pronaći nekretnine koje su po svojim bitnim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini ukoliko razlike u vrijednosti korištenih i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40%. U pravilu se uzima minimalno tri pa do pet nekretnina u skup za usporedbu. Procjena se temelji na ostvarenim cijenama koje trebaju biti javno dostupne uz precizno navođenje njihovog izvora ili se izvor podataka prilaže u procjemenom elaboratu.

Završni korak je statistička obrada i izračun jedinične i ukupne cijene predmetne nekretnine, a tržišna vrijednost nekretnine se izračunava kao linearni prosjek korigiranih cijena po kvadratnom metru usporednih nekretnina.

Nakon dobivene tržišne vrijednosti potrebno je uzeti u obzir dodatke i odbitke na istu, s obzirom na odstupanja u obilježjima pojedinih nekretnina.

Primjenjuje se uglavnom za utvrđivanje vrijednosti izgrađenih i neizgrađenih zemljišta, kuća, stanova, garaža i poslovnih prostora.

##### 3.1.2. Prihodovna metoda

Vrijednost nekretnine se određuje na temelju prihoda od zakupa koji potencijalno nekretnina ostvaruje na tržištu. Ukupni prihodi nekretnine se umanjuju za troškove održavanja, nakon čega se ta razlika (čisti prihod) diskontira. Primjenjuju se kamatne stope na nekretnine predviđene pravilnikom. Prihodi od zakupa utvrđuju se poredbenom metodom.

Primjenjuje se uglavnom za poslovne nekretnine koje su u stanju generirati prihod.

### 3.1.3. Troškovna metoda

Troškovna vrijednost proizlazi iz troškova gradnje, uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i poboljšica na zemljištu određuje se na temelju iskustvenih stopa i na temelju normalnih troškova gradnje. Normalni troškovi su troškovi gradnje koji bi na tržištu nastali za građenje nove građevine i određuju se kao umnožak jediničnog troška gradnje i površine gradnje, kojim troškovima pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi planiranja, tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenja dozvola i propisani doprinosi.

Primjerena je za utvrđivanje vrijednosti zgrada javne namjene, obiteljskih kuća i gospodarstava, proizvodnih i ostalih kompleksa.

## 3.2. Izbor metode i pretpostavke procjene

Kako je predmetna nekretnina Kuća procjena se obavlja poredbenom metodom.

### 3.3. Izračun

#### 3.3.1. Izračun vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

POREDBENA METODA Kuća									
Obilježja predmetne nekretnine									
	Grad	Ulica i kućni broj	Površina (m²)	Parcela (m²)	Dan vrednovanja	Katnost	Cjenovni blok		
0	Zagreb	Ulica Viktora Vide 4	56,00	1.294,0	01.06.2023.	sut + pr	Medvedgrad-Šestinski dol		
Obilježja poredbenih nekretnina									
Izv. podataka	Grad	Ulica i kućni broj	Površina (m²)	Parcela (m²)	Nadnevak sklapanja ugovora	Katnost	Prodajna cijena ukupno (€)	Cjenovni blok	Prodajna cijena (€/m²)
I	Zagreb	Zamorski breg 8	35,00	798,0	15.05.2021.	pr	70.000	Medvedgrad-Šestinski dol	2.000,00
II	Zagreb	Prevoj 33	69,30	701,0	02.02.2021.	po+pr	105.000	Medvedgrad-Šestinski dol	1.515,15
III	Zagreb	Vrhovec 235	70,00	1000,0	28.05.2021.	pr	108.930	Medvedgrad-Šestinski dol	1.556,14
Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje i izračun									
Indeks* na dan prodaje		Indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena		Index** pored.	Index** proc.	Korekcijski faktor	Prilagodba po lokaciji
(A)		(B)	(B)/(A)	(€/m²)		(C)	(D)	(D)/(C)	(€/m²)
1	152,55		1,2713	2.542,64		100,00		1,0000	2.542,64
2	145,43	193,94	1,3336	2.020,55		100,00	100,00	1,0000	2.020,55
3	152,55		1,2713	1.978,36		100,00		1,0000	1.978,36
*Izvor DSZ indeks ICSN **Izvor MRRFE indeks razvijenosti na lokalnoj razini									
Opći dojam	Stanje objekta	Mikrolokacija	Veličina/ Okućnica	Veličina/ Namjena	Pomoćni sadržaji	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena		Odstupanje od prosjeka	
0	prosječna	loša	dobra	dobra	dobra	ne koristi se	(€/m²)	%	(apsolutno)
1	loša	loša	dobra	prosječna	prosječna	ne koristi se	2.771,48	29%	615,29
2	prosječna	prosječna	izvrсна	izvrсна	izvrсна	ne koristi se	1.778,08	-18%	-378,11
3	loša	loša	izvrсна	dobra	izvrсна	ne koristi se	1.919,01	-11%	-237,18
Prosjeck:						2.156,19			
Standardno odstupanje (±):						537,49		24,93%	
Pravilo dva-sigma (±):						1.074,99			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST									
Indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine:							120.746,64 €		
Dovršenost:							100%		
Tržišna vrijednost:							121.000,00 €	2.161 €/m²	
Izvori podataka									
Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja					ID ZKC	ID PN (PU)			
I eNekretnine					1464726	4512977			
II eNekretnine					1413363	4451035			
III eNekretnine					1592691	4660094			



### 3.3.2. Stupanj utrživosti

**Stupanj utrživosti:** Visok

### 3.3.3. Porezni aspekt

**Porezni aspekt:** Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti

#### 4. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Ne snosimo odgovornost za stvari pravne prirode. Nismo istraživali i ne snosimo odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti redovnim putem. Prema našim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize. Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Nisu naručene ni izrađene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavili smo da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishođene ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili državne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu. Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe. Usluga pružena od strane poduzeća TREZOR-INVEST d.o.o. je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i sukladno Zakonu o procjeni nekretnina (NN 78/15). Mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će naša imovina. Naše potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavamo pravo uključivanja vašeg poduzeća u našu listu klijenata. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente te naše izvješće. Mišljenja o zakonitosti nekretnina dana u elaboratu su iskazana samo temeljem vizualnog pregleda nekretnine i uvida u dostupnu dokumentaciju, a napomenama o zakonitosti nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela iz područja vlasništva nekretnina, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina.

## 5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

### 5.1. Općenito

Kao posljedica niskih kamata na kredite i neatraktivnih uvjeta štednje u povećan je interes za ulaganje u nekretnine. Stopa inflacije raste pa ulagači pokušavaju vrijednost svog kapitala spasiti ulaganjem u nekretnine. Posebno se na tržištu vidi rast cijena novih stanova u većim gradovima posljedicom rasta cijena izvođenja. Osobito se porast cijena događa u Zagrebu gdje je uvjetovan i potresom ali i smanjenim priljevom novih stanova. Pri tome različito su padale, ali i rasle cijene pojedinih vrsta nekretnina na određenim područjima. Bitno je naglasiti da postoje područja na kojima tržište nekretnina ne postoji, odnosno neovisno o ponuđenoj cijeni neke nekretnine ne uspijevaju naći kupca u razumnom roku.

Generalno gledano cijene stagniraju izvan gradskih područja i dalje od obale, a posebno na području Like i Slavonije gdje porasta cijena unatoč porastu cijene građenja nema ili je porast minimalan. Potražnja postoji osobito za nekretnine na obali i to posebno u prvom redu do mora i za kvalitetne lokale u pješačkoj zoni većih gradova gdje su cijene često vrlo visoke i nadilaze očekivane rate prinosa.

Pad se dogodio na tržištu zemljišta za izgradnju trgovačkih centara, jer je došlo do zasićenosti tržišta pa rijetki investitori pretežno trgovci hranom lakše i jeftinije kupuju i zakupljuju prostore. Postoji iznimna potražnja za parcelama koje su spremne za realizaciju projekata izgradnje stambenih zgrada kao posljedica povećane potražnje za novim stanovima.

U 2021. godini, a osobito tijekom ljetne sezone vidljiv je značajan oporavak turizma pretežito kao posljedica veće mobilnosti turista. Jadran je kao destinacija dostupna osobnim vozilima iz većeg dijela europskih zemalja iskoristio trend kasnog bookinga uvjetovan smirivanjem epidemiološke situacije na kontinentu, a posebno u Hrvatskoj.

Prema podacima sustava eVisitor na dan 3. siječnja 2022., za 2021. broj dolazaka stranih turista iznosio je 11.452.033 (indeks 187,40 u usporedbi s 2020.), dok je broj dolazaka domaćih turista istovremeno iznosio 2.329.363 (indeks 140,99). U istom vremenskom razdoblju ostvareno je 71.856.465 noćenja stranih turista (indeks 166,85), kao i 12.272.830 noćenja domaćih turista (indeks 108,29). Sveukupni (strani i domaći) broj dolazaka u 2021. iznosio je 13.781.396 (indeks 177,52), a istovremeno je zabilježeno 84.129.295 noćenja (indeks 154,65). Većina noćenja 84 % zabilježena je u komercijalnim smještajnim objektima, nekomercijalni smještajni objekti u ukupnim noćenjima sudjeluju s udjelom od 12%, dok na segment nautičkog chartera otpada 4%. U komercijalnom segmentu, obiteljski smještaj ostvario je 45% prometa, dok je kamping segment zabilježio četvrtinu prometa, a hotelski smještaj 22%.

Istra je u nacionalnim okvirima zabilježila najveći broj noćenja, ispred Splitsko-dalmatinske županije i Kvarnera. Sagledamo li ukupne pokazatelje noćenja za 2021., vidimo kako sve regije bilježe snažan oporavak, tj. rast i stranog i domaćeg turističkog prometa u odnosu na 2020. (uz iznimku domaćeg prometa na području Zadarske i Ličko-senjske županije).



„Top 10“ destinacija Hrvatske prema hotelskom turističkom prometu 2020/2021.

Deset gradova i općina s najvećim turističkim prometom						
GRAD/ OPĆINA	TURISTI (u 000)		INDEKS 2021./ 2020.	NOĆENJA (u 000)		INDEKS 2021./ 2020.
	2020.	2021.		2020.	2021.	
Zagreb	342	634	185,4	780	1.375	176,3
Rovinj	288	541	187,8	1.747	3.378	193,4
Dubrovnik	220	518	235,5	776	1.865	240,3
Split	202	478	236,6	812	1.715	211,2
Poreč	189	415	219,6	1.208	2.441	202,1
Zadar	178	360	202,2	822	1.518	184,7
Umag	159	334	210,1	894	1.887	211,1
Medulin	183	331	180,9	1.237	2.149	173,7
Pula	146	281	192,5	784	1.452	185,2
Opatija	143	258	180,4	500	906	181,2

Izvor: HTZ Turizam u brojkama 2021

Ukupno gledano, 25% komercijalnih turističkih noćenja u 2022. ostvareno je temeljem turističkog prometa u organiziranom segmentu, dok se 75% odnosi na individualni segment. U hotelskim smještajnim objektima organizirani segment ostvario je 52% prometa, a individualni 48%. Za obiteljski smještaj udjel organiziranog segmenta iznosio je 15%, dok je udjel individualnog segmenta iznosio 85%.

Proizvodni pogoni kupuju se gotovo isključivo s namjerom rušenja postojećih i izgradnje novih objekata. Promet istima je mali, a cijene su bitno ispod ukupnih troškova gradnje. Povećanje cijena građevinskog materijala i usluga gradnje neznatno je utjecalo na više tržišne cijene. Nedostaje kvalitetnih skladišnih prostora u okolici većih gradova, a posebno onih pogodnih za logistiku u prstenu oko Zagreba. Skladišni prostori izvan urbaniziranih ili poslovnih zona bilježe kontinuirani pad interesa.

Cijene poljoprivrednih zemljišta stagniraju, a potražnja je ograničena na veće konsolidirane površine ili kupnju s ciljem konsolidacije zemljišta.

## 5.2. Tražene /realizirane cijene

Specifičnost našeg tržišta nekretnina je i veliki raspon između traženih cijena i onih za koje se nekretnine stvarno prodaju. Taj raspon je između 15% za stambene nekretnine do čak 30% za posebno netraktivna zemljišta ili obiteljske kuće izvan naselja. Događa se to uglavnom zbog neuređenog tržišta na kojem se manji broj nekretnina prodaje posredovanjem ovlaštenih posrednika i činjenice da prodavatelji nemaju povjerenja u procjene agenata o realnoj prodajnoj vrijednosti nekretnine.

## 6. ZAKLJUČAK

**Broj procjene:** TIPR-1630

**Mjesto izrade:** ZAGREB

**Klijent:** INPRO ZAGREB d.o.o. u  
stečaju  
Trg bana Josipa Jelačića 1  
10000 Zagreb

**Dan vrednovanja:** 01.06.2023.

**Dan kakvoće:** 01.06.2023.

**Datum izrade:** 01.06.2023.

**Vrsta nekretnine:** Kuća

**Ulica i k.br.:** Ulica Viktora Vide 4

**Grad/Naselje:** ZAGREB/

**Glavna knjiga/Z.k. odjel:** OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU - Zagreb

**Z.k. općina:** Šestine

**Z.k. uložak:** 622, 623

**Z.k. poduložak:**

Zk.ul. 622 INPRO ZAGREB D.O.O., ZAGREB, TRG BANA  
J.JELAČIĆA 1.

**Vlasnik:** Zk.ul. 623

ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO  
ZK tijelo II - 1. Vlasnički dio: 1/1 INPRO ZAGREB D.O.O.,  
ZAGREB, TRG BANA J.JELAČIĆA 1.

**Obračunska površina (m²):** 56.0

**Iznos procjene (EUR):** **121.000,00**

*Tečaj konverzije:* 7,53450

*Iznos procjene (HRK):* 911.674,50

**TREZOR-INVEST d.o.o.:**

**Marko Konta ing. građ. stalni sudski vještak  
za graditeljstvo i procjenu nekretnina**

**Damir Barić  
direktor**



## 7. DOKUMENTACIJA

- 7.1. Vlasnički list
- 7.2. Posjedovni list
- 7.3. Rješenje o imenovanju Trezor-Investa d.o.o. za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina
- 7.4. Izjava o nepristranosti i neovisnosti
- 7.5. Ostalo

## 7.1. Vlasnički list



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 31.05.2023. 12:12

Katastarska općina: 335258, ŠESTINE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22474/2021  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 623

VIŠE ZK TIJELA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	1835/3	DVORIŠTE I VINOGRAD U ZAGREBU ULICA VIKTORA VIDA BR.72		180		
		UKUPNO:		180		
II						
Kuća broj 72 u Zagrebu ulica Viktora Vida sagrađena na čkbr. 1835/3						

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		
ZK tijelo II - 1. Vlasnički dio: 1/1 INPRO ZAGREB D.O.O., ZAGREB, TRG BANA J.JELAČIĆA 1.		
3.1	Zaprimljeno 15.06.2012. broj Z-31590/12 Temeljem rješenja o ovrsi posl. br. Ovr-1332/2012 od 16. svibnja 2012. zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE
6.1	Zaprimljeno 03.12.2015. broj Z-45109/15 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. St-639/15. od 01. prosinca 2015. zabilježuje se rješenje o otvaranju stečajnog postupka.	ZABILJEŽBA

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. ZK tijelo II			
1.1	Primljeno: 05. listopada 1994. Z-13739/94= Rješenje: Z-14704/94 Na temelju člana 37. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta uknjižuje se na zemljištu opisanom u listu A kao zemljišnoknjižno tijelo I (jedan) pravo korištenja u korist vlasnika zgrade opisane kao zemljišnoknjižno tijelo II (dva) - dok na tom zemljištu postoji zgrada.		
1. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 1			



## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335258, ŠESTINE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 623

VIŠE ZK TIJELA

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 23.03.2010. broj Z-15271/10  Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 86/10-1 od 22. ožujka 2010. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-5567/10-1 dana 23. ožujka 2010. uknjižuje se pravo zalogu za iznos od 300.000,00 EUR-a (tristotisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke uvećano za ugovorne kamate, kamate korisnika garancije, zatezne kamate, kao i bilo koje druge tražbine koje Banka može imati prema Dužniku INPRO ZAGREB d.o.o., Zagreb, J. Jelačića 1, OIB:13837417416 po bilo kojoj osnovi (ugovornoj ili izvanugovornoj) iz poslovnog odnosa s Dužnikom te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: <b>ERSTE &amp; STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG BR. 3/A, RIJEKA</b>	300.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA
1.2	Zaprimljeno 23.03.2010. broj Z-15271/10  Zabilježuje se da je glavna hipoteka upisana u zk. ul. br. 622 k.o. Šestine		ZABILJEŽBA
<b>2. ZK tijelo II</b>			
2.1	Zaprimljeno 18.08.2016.g. pod brojem Z-36576/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O PRIJENOSU 13.06.2016, ANEKS 1 UGOVORA O PRIJENOSU, DATUM OVJERE 18.07.2016, založno pravo pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog pod posl.br. Z-32839/08 (primljeno 30.05.2008.) prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 300.000,00 EUR-a, s imena nosioca tog prava Erste & Steiermärkische Bank d.d., OIB: 23057039320, za korist novog založnog vjerovnika: <b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>	300.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
2.2	Zaprimljeno 18.08.2016.g. pod brojem Z-36576/2016  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, ZK.UL.BR. 622 K.O. ŠESTINE, u prvenstvenom redu upisane zabilježbe pod Z-32839/08.		ZABILJEŽBA na 2.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.05.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 31.05.2023. 12:12

Katastarska općina: 335258, ŠESTINE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-38041/2020  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 622

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1835/2	VINOGRAD I VRT U BIJENIKU		180		
		UKUPNO:		180		

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 INPRO ZAGREB D.O.O., ZAGREB, TRG BANA J.JELAČIĆA 1.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 15.06.2012. broj Z-31590/12 Temeljem rješenja o ovrši posl. br. Ovr-1332/2012 od 16. svibnja 2012. zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE
5.1	Zaprimljeno 03.12.2015. broj Z-45109/15 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. St-639/15. od 01. prosinca 2015. zabilježuje se rješenje o otvaranju stečajnog postupka.	ZABILJEŽBA

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 23.03.2010. broj Z-15271/10 Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 86/10-1 od 22. ožujka 2010. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-5567/10-1 dana 23. ožujka 2010. uknjižuje se pravo zalogu za iznos od 300.000,00 EUR-a (tristotisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke uvećano za ugovorne kamate, kamate korisnika garancije, zatezne kamate, kao i bilo koje druge tražbine koje Banka može imati prema Dužniku INPRO ZAGREB d.o.o., Zagreb, J. Jelačića 1, OIB:13837417416 po bilo kojoj osnovi (ugovornoj ili izvanugovornoj) iz poslovnog odnosa s Dužnikom te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist:	300.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK



Katastarska općina: 335258, ŠESTINE

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 622C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.2	Zaprimljeno 23.03.2010. broj Z-15271/10  Zabilježuje se da je sporedna hipoteka upisana u zk. ul. br. 623 i 10366 k.o. Šestine.		ZABILJEŽBA
4.3	Zaprimljeno 28.07.2016.g. pod brojem Z-34392/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU 13.06.2016, s ovlaštenika Erste & Steiermärkische Bank d.d., Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB: 23057039320, u korist:		na 4.1
4.4	Zaprimljeno 02.09.2020.g. pod brojem Z-38041/2020  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAJBINE 21.01.2020, POTVRDA 07.07.2020, sa imena nosioca tog prava B2 KAPITAL d.o.o, OIB 57509775367, za korist novog založnog vjerovnika: <b>3E TURIZAM D.O.O., OIB: 74857810344, ULICA GRADA VUKOVARA 269D, 10000 ZAGREB</b>		na 4.3
5.			
5.1	Zaprimljeno 18.08.2016.g. pod brojem Z-36576/2016  Prvenstveni red upisa: Z-32839/2008  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O PRIJENOSU 13.06.2016, ANEKS 1 UGOVORA O PRIJENOSU, DATUM OVJERE 18.07.2016, založno pravo pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog pod posl.br. Z-32839/08 (primljeno 30.05.2008.) prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 300.000,00 EUR-a, s imena nosioca tog prava Erste & Steiermärkische Bank d.d., OIB: 23057039320, za korist novog založnog vjerovnika:	300.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
5.2	Zaprimljeno 18.08.2016.g. pod brojem Z-36576/2016  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul.br. 623 k.o. Šestine, u prvenstvenom redu upisane zabilježbe pod Z-32839/08		ZABILJEŽBA na 5.1
5.3	Zaprimljeno 02.09.2020.g. pod brojem Z-38041/2020  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAJBINE 21.01.2020, POTVRDA 07.07.2020, sa imena nosioca tog prava B2 KAPITAL d.o.o, OIB 57509775367, za korist novog založnog vjerovnika: <b>3E TURIZAM D.O.O., OIB: 74857810344, ULICA GRADA VUKOVARA 269D, 10000 ZAGREB</b>		na 5.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.05.2023.

## 7.2. Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 31.05.2023. 12:23

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MIKULIĆI (Mbr. 335274)

Posjedovni list: 1134

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	INPRO ZAGREB D.O.O., TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	13837417416

### 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
		3220	Ulica Viktora Vide	996	62		
			KUĆA, Zagreb, Ulica Viktora Vide 4	28			
			VINOGRAD	468			
			DVORIŠTE	500			
		3221	VIKTORA VIDA	292	62		
			VOĆNJAK	292			
Ukupna površina katastarskih čestica				1288			

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

### 7.3. Rješenje o imenovanju Trezor-Investa d.o.o. za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 1524/2019  
Zagreb, 18. studeni 2019.

#### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Trezor-invest d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ( NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **TREZOR-INVEST d.o.o. (OIB 90546120571)**, sa sjedištem u Zagrebu, Ul. grada Vukovara 269d ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Trezor-invest d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Trezor-invest d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenja Županijskog suda u Zagrebu broj 4Su-1118/2017 od 6.6.2017. o imenovanju Marka Konte stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u Trezor-invest d.o.o. te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu.



S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.



O tome obavijest:

1. TREZOR-INVEST d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

## 7.4. Izjava o nepristranosti i neovisnosti



**Trezor-invest d.o.o.**  
za usluge u prometu nekretnina

OIB 90546120571 MBS 080349126  
Erste&Steiermärkische Bank IBAN HR8024020061100046100  
Ulica grada Vukovara 269d, 10000 Zagreb-HR  
+385 1 4686 300 info@trezorinvest.hr www.trezorinvest.hr

PROCJENE  
POSREDOVANJE  
KONZALTING  
PROJEKTIRANJE

### IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom TREZOR-INVEST d.o.o., OIB: 90546120571, Zagreb, Ulica grada Vukovara 269d kojeg zastupa direktor Damir Barić, kao pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja sukladno čl. 9. st (1) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 te temeljem Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj 4 Su-1524/2019 od 18. studenog 2019. sukladno čl. 9. St (2) Zakona,

izjavljuje:

- da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno, nepristrano te u svemu u skladu s pravilima struke,
- da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) posjeduju dovoljna znanja, iskustvo i profesionalne vještine za izradu kvalitetne procjene,
- da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata,
- da sve osobe uključene u izradu elaborata, kao i potpisnik ovog elaborata nema poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili sukladne interese na predmetnoj nekretnini, kao ni osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine,
- da naknada za izradu elaborata ni na koji način ne ovisi o našem zaključku o iznosu procijenjene vrijednosti.

Direktor  
Damir Barić

**trezorinvest**  
d.o.o. za usluge u prometu nekretnina  
Zagreb

## 7.5. Ostalo

REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVEKLASA: 938-08/23-02/148  
URBROJ: 251-12-06-23-2  
ZAGREB, 24.01.2023

Gradski ured za katastar i geodetske poslove, OIB: 61817894937, na temelju čl. 162. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 112/18 i 39/22), čl. 159. Zakona o općem upravnom postupku (»Narodne novine«, br. 47/09 i 110/21), a na zahtjev 3E TURIZAM D.O.O. ZA TURIZAM, POSLOVNO SAVJETOVANJE I UPRAVLJANJE U POSLOVANJU, OIB: 74857810344, ULICA GRADA VUKOVARA 269D, 10000 ZAGREB, HRVATSKA izdaje se:

## U V J E R E N J E

Potvrđuje se da je građevina evidentirana u katastarskom operatu u k.o. Mikulići na k.č. 3220 prije 15. veljače 1968. godine i upisana u posjedovnom listu broj 1134. Tlocrtna površina navedene građevine izračunata je iz skice nove izmjere, označena na izvodu iz katastarskog plana brojem:

I - kuća br.4 tlocrtna površine 28 m<sup>2</sup>

Sastavni dio ovog uvjerenja su izvod iz katastarskog plana i prijepis posjedovnog lista.

Ovo se uvjerenje izdaje u svrhu **dokazivanja da je građevina evidentirana prije 15.02.1968.** te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

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. i Tar. br. 4. ne naplaćuje se.

Izradio/la:

Mate Bekavac

Stručni referent za izradbu elaborata

Priloga:

2

Službena osoba:

Ljiljana Raguž, dipl.ing.geod.

Voditeljica Odjela za geodetsko-katastarsku izmjeru





REPUBLIKA HRVATSKA  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

K.o. MIKULIĆI  
k.č.br.: 3220

ZAGREB, 24.01.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Ovaj izvod iz katastarskog plana je prilog uvjerenju: 938-08/2023-02/148

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



Službena osoba: Mate Bekavac  
Stručni referent za izradbu elaborata





REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

ZAGREB, 24.01.2023

#### IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Ovaj izvod iz posjedovnog lista je prilog uvjerenju: 938-08/2023-02/148

Katastarska općina: MIKULIĆI (Mbr. 335274)

Posjedovni list: 1134

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	INPRO ZAGREB D.O.O., TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	13837417416

#### 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
		3220	Ulica Viktora Vide	996	62		
			KUĆA, Zagreb, Ulica Viktora Vide 4	28			
			VINOGRAD	468			
			DVORIŠTE	500			
Ukupna površina katastarskih čestica				996			

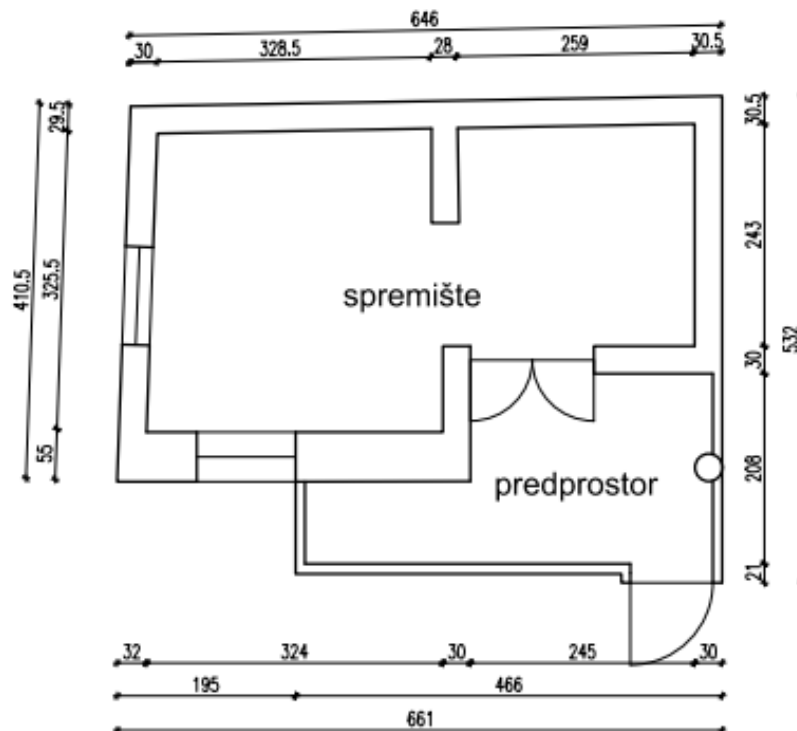
Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

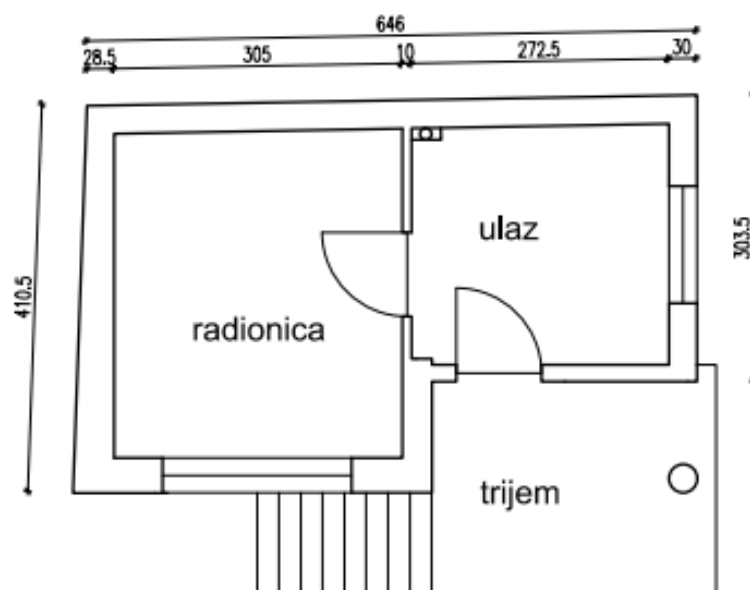
Službena osoba: Mate Bekavac  
Stručni referent za izradbu elaborata



## SUTEREN



## PRIZEMLJE





TREZOR INVEST d.o.o. za usluge u prometu nekretnina

OIB 90546120571 MBS 080349126

Ulica grada Vukovara 269d, 10000 Zagreb

t 01/4686300

info@trezorinvest.hr www.trezorinvest.hr

## PROFIL TVRTKE

<b>usluge</b>	posredovanje u prometu nekretnina procjene nekretnina financijski nadzor nad izgradnjom konzalting u graditeljstvu projektiranje katalogiziranje nekretnina
<b>godina osnivanja</b>	1993.
<b>sjedište</b>	Ulica grada Vukovara 269d, Zagreb
<b>djelatnosti</b>	od posredovanja u prometu nekretnina do cjelovite usluge u poslovima s nekretninama
<b>misija</b>	omogućiti klijentu koji za svoje potrebe gradi, prodaje ili investira u nekretnine da nesmetano obavlja svoj posao, a sve ostalo prepusti nama – usluga ključ u ruke

### 1.1. ČLANSTVO U UDRUGAMA

- član Vijeća grupacije prodavatelja nekretnina pri Hrvatskoj gospodarskoj komori
- osnivači Burze nekretnina
- potpisnici Pravilnika o poslovanju u prometu nekretnina
- u tvrtci su zaposleni članovi Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu
- Trezor Invest na neodređeno vrijeme u stalnom radnom odnosu zapošljava agente posredovanja u prometu nekretnina s Potvrdom o položenom stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina, sukladno Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07)

### 1.2. UGOVORNI PARTNERI

- Fortenova grupa
- Gitone Kvarner
- Liburnia Riviera Hoteli
- Hrvatski Telekom
- B2 Kapital

**POSREDOVANJE**

**Posredovanje u kupnji i prodaji nekretnina**

- pravno, porezno i financijsko savjetovanje

**Usluge pri zakupu poslovnih prostora**

- pravno, porezno i financijsko savjetovanje

**Izrada investicijskih elaborata**

**PROCJENE**

**Procjene nekretnina**

- izrada elaborata procjene, revizija postojećih procjena

**Nadzor projektnog financiranja**

- potvrda mjesečnih i okončanih situacija, kontrola trošenja sredstava

**KONZALTING**

**Usluge konzaltinga pri kupnji/prodaji zemljišta za poslovnu gradnju**

- sređivanje vlasničkopравnih odnosa, analiza komunalne infrastrukture i tla

**Ishođenje potrebnih dozvola za gradnju**

- lokacijska, građevna, uporabna, rješenja o gradnji...

- upis objekata u katastar i zemljišne knjige

**Vođenje projekata**

**Organizacija i provedba javnih natječaja**

**Etažiranje objekata i vještačenje šteta ili sporova**

**Katalogiziranje nekretnina**

**NADZOR**

Stručni nadzor

Projektantski nadzor

Investicijski nadzor

**PROJEKTIRANJE**

**Izrada tehničke dokumentacije**

- idejni, glavni i izvedbeni projekti za sve vrste objekata

**Izrada vizualizacija objekta**

- 2D i 3D prikazi, fotomontaže