

150

# SB NEKRETNINE

d.o.o. za poslovanje nekretninama

Ruđera Boškovića 16, SPLIT

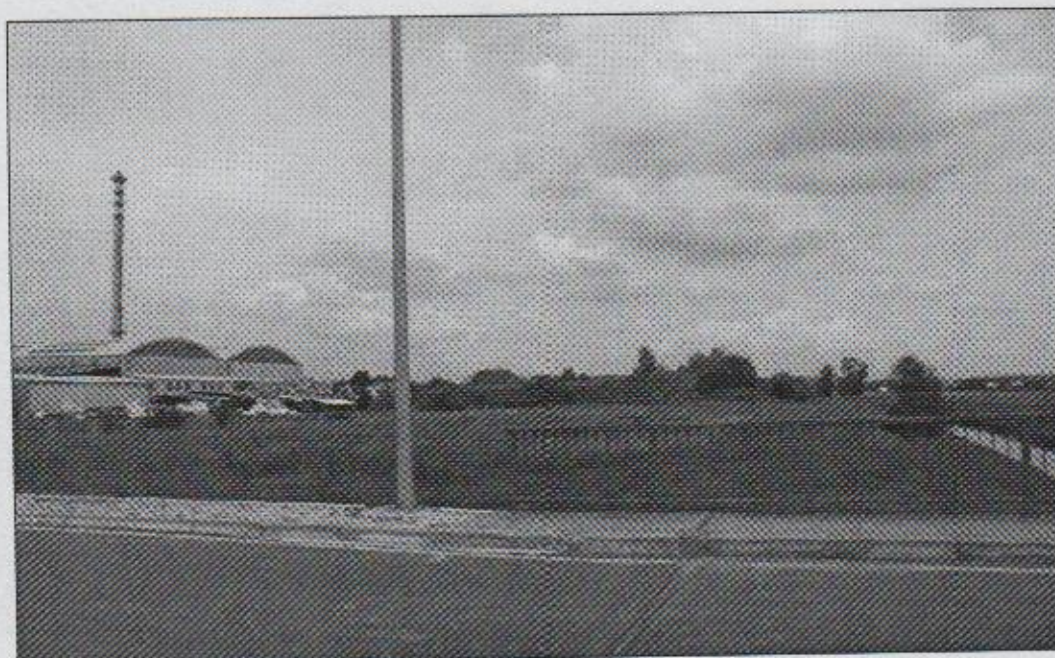
OIB: 54670820768

TEL: 021/ 343 666

FAX: 021/ 433 661

## PROCJEMBENI ELABORAT

536/16



**ZADATAK:**

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

**SVRHA:**

Ocjena kolaterala u postupku kreditiranja SG Splitske banke d.d.

**NEKRETNINA:**

Građevinsko zemljište

zk.č. 2368/1, 2369/1, 2379/1, 2401/3, 2413, 2415/2, zk.ul. 2390, k.o. Veliko Trgovišće

zk.č. 2410/1, 2410/2, 2411, 2412, zk.ul. 2793, k.o. Veliko Trgovišće

**LOKACIJA:**

VELIKO TRGOVIŠĆE, Gospodarska zona

**NARUČITELJ:**

TRGO-KOVINA d.o.o.

**ZONA:**

4

**PROCJENITELJ:**

Tihomir Orečić



# SADRŽAJ

## I. IMENOVANJE

## II. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

## III. ZADATAK

- DAN VREDNOVANJA
- DAN KAKVOĆE
- OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE
- OSNOVICA ZA VREDNOVANJE
- PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE
- ZK IZVADAK I OCJENA LEGALITETA

## IV. REZULTAT OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE

- FOTOGRAFIJE
- TEHNIČKI OPIS I STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

## V. PROCJENA

- PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU
- PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
- OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
- MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE
- INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
- STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

## VI. ZAKLJUČAK

- DATUM, MJESTO IZRADE, IZJAVA PROCJENITELJA, PEČAT POTPIS

## VII. UPORABA DOKUMENTA

## VIII. PRILOZI



## I. IMENOVANJE PROCJENITELJA



REPUBLIKA HRVATSKA  
 ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
 Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinjskog 5  
 PREDsjedNIK SUDA

Broj: 4 Su-1275/12  
 Zagreb, 29. prosinca 2014. god.

## RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Orečića za imenovanje stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, temeljem članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13) u vezi s člankom 12. st. 7. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14),

riješio je

**Tihomir Orečić, dipl.ing.grad.** iz Zagreba, Aleja B. Jurišića 85, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **PROCJENU NEKRETNINA - građevina i građevinskog zemljišta** na vrijeme od četiri godine,

## Obrazloženje

Rješenjem Županijskog suda u Zagrebu br. 4Su-1275/12 od 30. studeni 2012. god. Tihomir Orečić, dipl.ing.grad. iz Zagreba ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo.

Dana 19. prosinca 2014. god. Tihomir Orečić podnio je ovome sudu zahtjev za proširenje djelatnosti sudskog vještačenja na procjenu nekretnina. Svom zahtjevu imenovani je priložio mišljenje Hrvatskog društva sudskih vještaka – sekcije za graditeljstvo i arhitekturu u kojem mišljenju se navodi da vještaci za graditeljstvo i arhitekturu imaju potrebna znanja i vještine za obavljanje procjene vrijednosti nekretnina - građevina i građevinskog zemljišta.

S obzirom na navedeno, temeljem čl. 10. u vezi s čl. 12. st. 7. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

PREDsjedNIK SUDA  
 Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Tihomir Orečić
2. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske
3. U spis



## II. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

## III. ZADATAK

DAN VREDNOVANJA: 20.6.2016.

DAN KAKVOĆE: 20.6.2016.

### OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE:

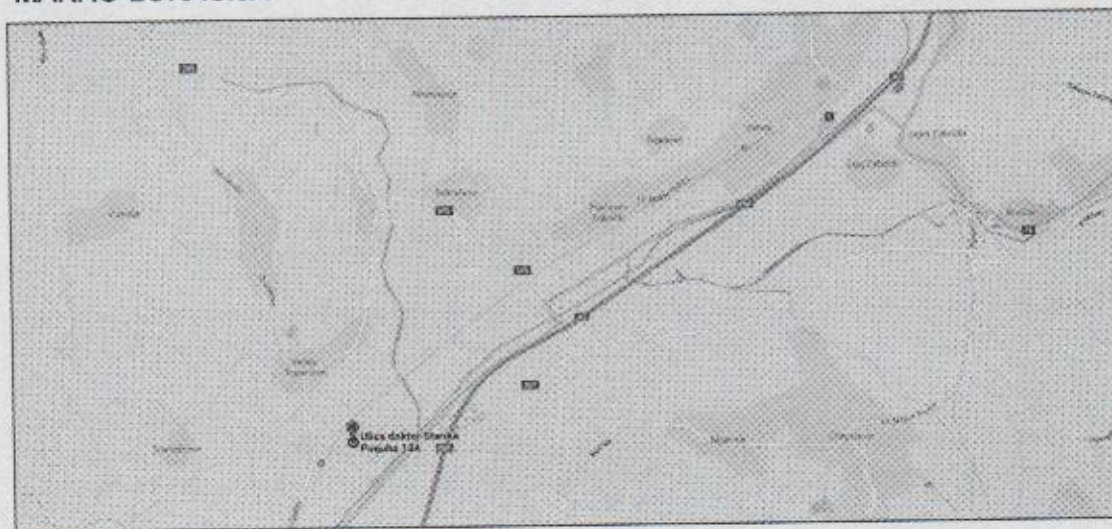
građevinsko zemljište u Velikom Trgovišću, u sklopu gospodarske zone, koje se nalazi na zk.č. 2368/1, 2369/1, 2379/1, 2401/3, 2413, 2415/2, z.k.ul. 2390, k.o. Veliko Trgovišće i na zk.č. 2410/1, 2410/2, 2411, 2412, k.o. Veliko Trgovišće.

OSNOVICA ZA VREDNOVANJE: Tržišna vrijednost nekretnine



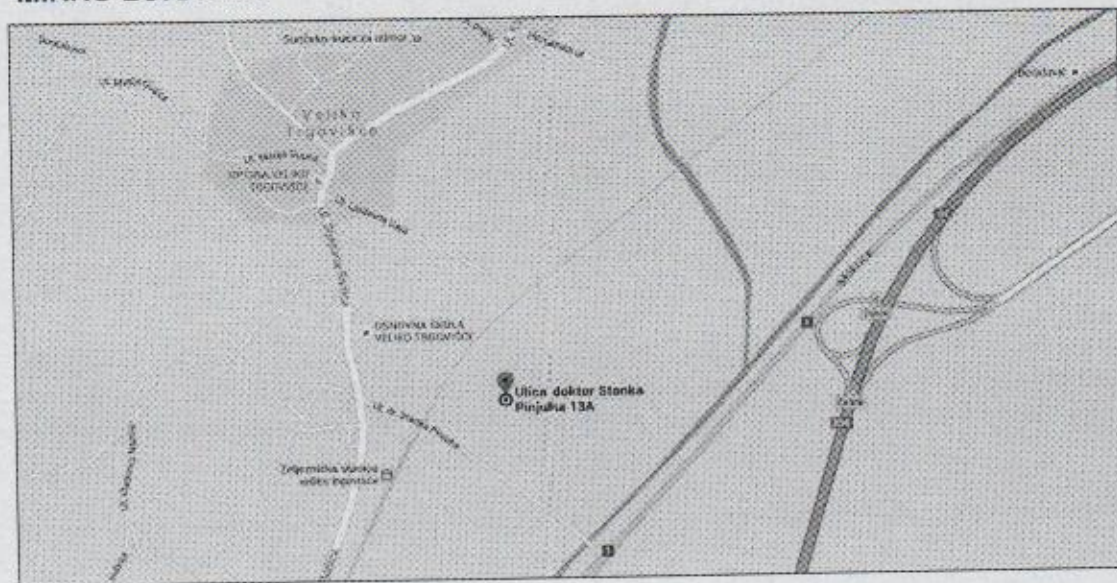
## PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE:

### MAKRO LOKACIJA



Veliko Trgovišće je općina u sklopu Krapinsko-zagorske županije. Naselje je smješteno na raskrižju putova uz željezničku prugu kojoj je gravitiralo šire područje od Domahova, Strmca, Klanjca, Tuhlja i Krapinskih Toplica.

### MIKRO LOKACIJA



Predmetne čestice smještene su u gospodarskoj zoni u Velikom Trgovišću, u južnom dijelu zone, cca 300 m od željezničke pruge i cca 500 m od priključka zone na državnu cestu D1 (Zagorska magistrala). Zemljište nije ograđeno, u naravi je zapuštena livada. Dio parcela međusobno su povezane i čine jedan veći kompleks.



## ZK IZVADAK I OCJENA LEGALITETA

### ZEMLJIŠNA KNJIGA:

<b>Općinski sud:</b>	Općinski sud u Zlataru, zk. odjel Zabok
<b>Katastarska općina:</b>	Veliko Trgovišće
<b>z.k.ul:</b>	2390
<b>zk.č.</b>	2368/1, 2369/1, 2379/1, 2401/3, 2413, 2415/2
<b>Popisni list A1:</b>	zk.č. 2368/1, livada (1424 m <sup>2</sup> ) zk.č. 2369/1, livada (291 m <sup>2</sup> ) zk.č. 2379/1, livada (723 m <sup>2</sup> ) zk.č. 2401/3, livada (2503 m <sup>2</sup> ) zk.č. 2413, livada (7355 m <sup>2</sup> ) zk.č. 2415/2, livada (17634 m <sup>2</sup> )
	<hr/> ukupne površine: 29930 m <sup>2</sup>
<b>Vlasnički list B:</b>	KOVINA-LJEVAONICA d.o.o., Veliko Trgovišće, Stjepana Radića 41
<b>Teretni list C:</b>	Vidljivo u izvatku u prilogu!

<b>Općinski sud:</b>	Općinski sud u Zlataru, zk. odjel Zabok
<b>Katastarska općina:</b>	Veliko Trgovišće
<b>z.k.ul:</b>	2397
<b>zk.č.</b>	2410/1, 2410/2, 2411, 2412
<b>Popisni list A1:</b>	zk.č. 2410/1, oranica (2331 m <sup>2</sup> ) zk.č. 2410/2, oranica (2075 m <sup>2</sup> ) zk.č. 2411, livada (2158 m <sup>2</sup> ) zk.č. 2412, livada (2564 m <sup>2</sup> )
	<hr/> ukupne površine: 9128 m <sup>2</sup>
<b>Vlasnički list B:</b>	KOVINA-LJEVAONICA d.o.o., Veliko Trgovišće, Stjepana Radića 41
<b>Teretni list C:</b>	Vidljivo u izvatku u prilogu!

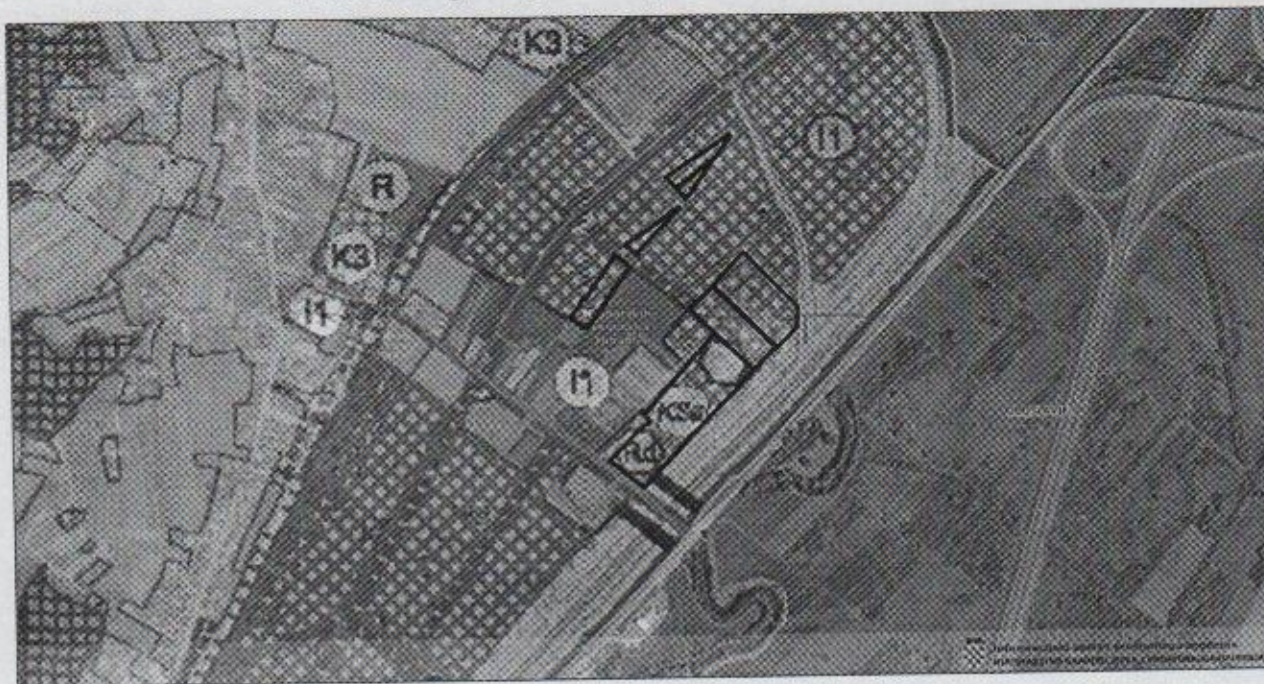
### **Katastarsko stanje**

Stanje u katastru usklađeno je sa upisom u zemljišnim knjigama. Ova procjena je izrađena ne temelju povjerenja u e katastar i na temelju površina čestica. Preporuča se prilaganje uvjerenja o identifikaciji čestica.





### Planirana gradnja i namjena



POSTOJEĆE PLANIRANO



GRAĐEVINSKA PODR. NASELJA



GOSPODARSKA NAMJENA

I1 - proizvodna



TURISTIČKA NAMJENA

T2 - turističko naselje; T3 - kamp; T4 - etno selo



POSLOVNA I KOMUNALNA NAMJENA

K2 - trgovačko-uslužna; K3 - komunalno-servisna



SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA

R1 - golf; R2 - konjički sport; R4 - tenis

POSTOJEĆE PLANIRANO



INFRASTRUKTURNI SUSTAVI



EKSPLOATACIJA

E3 - pijesak



UREĐAJ ZA PROČIŠĆAVANJE



ODLAGALIŠTE OTPADA



RECIKLAŽNO DVORIŠTE

ODLAGALIŠTE OTPADA - SANACIJA





ŠUME

OSTALO OBRADIVO  
POLJOPRIVREDNO TLO

OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO,  
ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

<https://ispu.mgipu.hr/>

Prema podacima sa Internet stranice Informacijskog sustava prostornog uređenja vidljivo je da se predmetne čestice nalaze u zoni:

- kat.čest.br. 2415/2 i 2413 k.o. Veliko Trgovišće nalaze se u zoni isključivo odlagališta otpada (OK) u sklopu kojeg se nalazi planirano reciklažno dvorište (Rd) i postojeće odlagalište otpada-sanacija. Sa sjeveroistočne strane predmetnih čestica nalazi se potok, a sa jugozapadne strane kat.čes. 2415/2 ima pristup javnoj površini.
- kat.čest.br. 2368/1, 2369/1, 2379/1, 2401/3, k.o. Veliko Trgovišće se nalazi u zoni isključivo gospodarske namjene. Uz jugoistočnu stranu kat.čest. 2379/1 i kat.čest. 2401/3, planirana je lokalna cesta.

Postoji mogućnost priključka na komunalnu infrastrukturu.



#### IV. REZULTAT OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE

##### FOTOGRAFIJE:

kat.čest. 2415/2 i 2413



kat.čest. 2368/1, 2369/1, 2379/1, 2401/3





## POVRŠINE ZEMLJIŠTA

## ISKAZ POVRŠINA:

ZEMLJIŠNE ČESTICE	KATAS.ČEST.	Površina (m2)
2368/1	2368/1	1424,00
2369/1	2369/1	291,00
2379/1	2379/1	723,00
2401/3	2401/3	2503,00
2413	2413	7355,00
2415/2	2415/2	17634,00
2410	2410	2331,00
1205	1205	2075,00
2411	2411	2158,00
2412	2412	2564,00
<b>Ukupno površina:</b>		<b>39058,00</b>

## V. PROCJENA

## OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog stukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak, ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira, te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

## ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

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

**poredbena metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.



160

troškovna metoda

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

Predmetnu nekretninu čini građevinsko zemljište, te se odabire poredbena metoda procjenjivanja. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija, te prodanih nekretnina na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija koje su javno dostupne.

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Podatke o kupoprodajama prikupili smo iz dostupnih izvora okolnih područja sličnih tržišnih karakteristika.

Izvor poredbenih nekretnina:

- ugovori
- zbirka kupoprodajnih cijena
- e-nekretnine

Građevinsko zemljište u području poslovnih i stambenih objekata .

Obilježja:	površina	9.387,00 (m2)			
	iznos	1.122.404,85 (kn)	cijena	119,57	(kn/m2)
	datum:	25.5.2016			

Građevinsko zemljište u obuhvatu Poslovne zone 1 Kutina

Obilježja:	površina	2.302,17 (m2)			
	iznos	230.000,00 (kn)	cijena	99,91	(kn/m2)
	datum:	02.01.2013			

Građevinsko zemljište u obuhvatu Poslovne zone Jastrebarsko

Obilježja:	površina	1564 (m2)			
	iznos	156.400,00 (kn)	cijena	100,00	(kn/m2)
	datum:	17.7.2014			



## POREDBENA METODA - ZEMLJIŠTE:

### Međuvremensko izjednačenje

14.3.

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI

#### HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Trgovačka Quarter	Indeksi (Q 2010 = 100) Indices (Q 2010 = 100)					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeci stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadransko Adriatic coast	ostalo Other
2012	Q1	100,80	103,90	98,53	99,99	101,73	100,74
	Q2	99,45	102,76	97,10	98,12	100,57	99,91
	Q3	98,76	101,58	96,70	97,26	99,83	98,62
	Q4	95,42	97,77	93,65	95,36	95,48	95,91
2013	Q1	95,31	89,68	92,37	93,58	96,65	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34
2014	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,38	94,64
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	87,09	90,74	90,80	93,87	96,30
	Q4	92,48	96,20	90,01	90,79	93,95	91,15
2015	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,86	91,82

[www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

### Vremensko izjednačenje:

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Gubaševo	Kutina	Jastrebarsko		
Datum:	25.5.2016	02.01.2013	17.7.2014		
Površina (m2) :	9387	2302,17	1564		
Prodajna vrijednost (€):	1.122.404,85	230.000,00	156.400,00		
Cijena (kn/m2) :	119,57	99,91	100,00		
Indeks / dan kupoprodaje:	91,82	94,98	96,30		
Indeks / dan vrednovanja:	91,82	91,82	91,82		
Korekcijski faktor:	1,00	0,97	0,95		
Međuv. izjednač. cijena:	119,57	96,58	95,35		

### Indeks razvoja

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Gubaševo	Kutina	Jastrebarsko		
Međuv. izjednač. cijena:	119,57	96,58	95,35		
Indeks razvoja usporedbi:	92,83	92,04	104,03		
Indeks razvoja:	86,51	86,51	86,51		
Korekcijski faktor:	0,93	0,94	0,83		
Međuv. izjednač. cijena:	111,43	90,78	79,29		



**Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi  
Interkvalitativno izjednačenje**

<b>PREDMET PROCJENE:</b>	zemljište				
<b>Veličina m2:</b>	39.058,00				
<b>Redni broj - usporedbe</b>	1	2	3		
<b>Katastarska općina:</b>	Gubaševo	Kutina	Jastrebarsko		
<b>Katastarska čestica:</b>	-	-	-		
<b>Izjednač. cijena:</b>	111,43	90,78	79,29		
<b>Lokacija</b>	slična	slična	slična		
<b>Prilagodba</b>	0%	0%	0%		
<b>Veličina</b>	9387	2302,17	1564		
<b>Prilagodba</b>	0%	0%	0%		
<b>Fizičke karakteristike</b>	slično	slično	slično		
<b>Prilagodba</b>	0%	0%	0%		
<b>Zagađenja</b>	ne	ne	ne		
<b>Prilagodba</b>	0%	0%	0%		
<b>Pristup:</b>	sličan	sličan	sličan		
<b>Prilagodba</b>	0%	0%	0%		
<b>Ostalo</b>	ne	ne	ne		
<b>Prilagodba</b>	0%	0%	0%		
<b>Korigirana vrijednost:</b>	0%	0%	0%		
<b>Odstupanja od prosjeka:</b>	ne	ne	ne		
<b>Korigirana vrijednost (kn):</b>	111,43	90,78	79,29		
<b>STATISTIKA</b>					
<b>Prosjek:</b>	93,83				
<b>Odstupanja od prosjeka:</b>	17,60	-3,05	-14,54		
<b>Kvadrat odstupanja:</b>	309,65	9,33	211,49		
<b>suma</b>	530,47				
<b>Standardno odstupanje:</b>	13,30	14,17%			
<b>Pravilo dva-sigma (±)</b>	26,59				
<b>Odstupanja od prosjeka:</b>	18,75%	-3,25%	-15,50%		
<b>Odstupanja od dva-sigma:</b>	ne	ne	ne		
<b>PREDMET PROCJENE:</b>					
<b>Prosječna vrijednost (kn/m2):</b>	93,83				
<b>Prosječna vrijednost (€/m2):</b>	12,53				
<b>Vrijednost nekretnine (kn)</b>	3.664.924,83				
<b>Vrijednost nekretnine (eur)</b>	489.309,06				

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.



## VI. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine, građevinskog zemljišta u Velikom Trgovišću (gospodarska zona), a koje je u vlasništvu tvrtke KOVINA-LJEVAONICA d.o.o. (1/1) iz Velikog Trgovišća, Stjepana Radića 41, utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnine da dan 20.06.2016. godine iznosi:

$T_v = 3.664.924,83 \text{ kn}$	ili	$489.309,06 \text{ €}$
---------------------------------	-----	------------------------

$$T_v = 3.664.924,83 \text{ kn}$$

Prema srednjem tečaju HNB od 08.07.2016.

$$T_v = 489.309,06 \text{ €}$$

$$1 \text{ €} = 7,49 \text{ kn}$$

$$P_z = 39.058,00 \text{ m}^2$$

$$TV/NGP = 93,83 \text{ kn/m}^2$$

$$TV/NGP = 12,53 \text{ €/m}^2$$

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

### IZJAVA PROCJENITELJA

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardom.

Prilikom izrade izveštaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izveštaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

Tihomir Orečić, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Splitu, 12. srpnja 2016. godine.



# SB NEKRETNINE

Ruđera Boškovića 16, SPLIT

**PREDMET:** PROCJEMBENI ELABORAT  
Broj: 536/16

**NARUČITELJ:** TRGO-KOVINA d.o.o.

**NEKRETNINA:** Građevinsko zemljište  
zk.č. 2368/1, 2369/1, 2379/1, 2401/3, 2413, 2415/2, zk.ul. 2390,  
k.o. Veliko Trgovišće  
zk.č. 2410/1, 2410/2, 2411, 2412, zk.ul. 2793, k.o. Veliko  
Trgovišće  
VELIKO TRGOVIŠĆE, Gospodarska zona

**ZONA LOKACIJE:** 4

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST:** 3.664.924,83 kn ( 489.309,06 ) €

**IZRADA** Tihomir Orečić, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjene nekretnina

**OVJERA:** Marija Adam Stojić, dipl.iur. / ing. grad.  
direktorica

U Splitu, 12. srpnja 2016. godine.



## VII. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procijenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Banke i Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja (SB Nekretnine d.o.o.), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- 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.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu zasnivanja založnog prava na procijenjenoj nekretnini, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.



## VIII. PRILOZI

1. Fotodokumentacija
2. Izvadak iz zemljišne knjige
3. e - posjedovni list 740





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZABOK  
Stanje na dan: 07.06.2016. 23:21

Katastarska općina: 334537, VELIKO TRGOVIŠĆE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1301/2014  
Aktivne plombe:

167  
NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2390

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	žhv	m2	
1.	2368/1	LIVADA		396	1424	
2.	2369/1	LIVADA		81	291	
3.	2379/1	LIVADA		201	723	
4.	2401/3	LIVADA		696	2503	
5.	2413	LIVADA	1	445	7355	
6.	2415/2	NEPLODNO- STOVARIŠTE	3	103	17634	
		UKUPNO:	4	1922	29930	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 08.08.2007. broj Z-1838/07 Na temelju čl. 141 Zakona o gradnji (NN 175/03) zabilježuje se da je Poslovna građevina za proizvodnju odljevaka od aluminija i skladište na kat. čest. br. 2415/1 upisana u z.k. bez priložene uporabne dozvole.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 KOVINA- LJEVAONICA D.D, VELIKO TRGOVIŠĆE, S. RADIĆA 41	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.		800,000.00 EUR	
4.1	Zaprimljeno 28.05.2014. broj Z-1301/14. Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju tražbine reg. Br. 914/14 od 20. Svibnja 2014. uknjižuje se pravo zaloge na predmetni dio nekretnina u A i to na ukupni iznos od 800.000,00 EUR-a, uvećano za kamate, naknade i troškove za korist: SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, R. BOŠKOVIĆA 16		
4.2	Zaprimljeno 28.05.2014. broj Z-1301/14. Zabilježba da je z.k. ul. 2750 podul. 3 k.o. Veliko Trgovišće glavni uložak, a z.k. uložci 2390, 2793 k.o. iste sporedni uložci zajedničke hipoteke.		





# **NESLUŽBENA KOPIJA**

**REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Zlataru  
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZABOK**  
 Stanje na dan: 07.06.2016, 23:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334537, **VELIKO TRGOVIŠĆE**

Broj ZK uložka: 2793

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1301/2014

Aktivne plombe:

## **IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

### **A Posjedovnica PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
1.	2410/1	ORANICA		648	2331	Prigis iz uložka 2390
2.	2410/2	ORANICA		577	2075	Prigis iz uložka 2390
3.	2411	LIVADA		600	2158	Prigis iz uložka 2390
4.	2412	LIVADA		713	2564	Prigis iz uložka 2390
		<b>UKUPNO:</b>		<b>2538</b>	<b>9128</b>	

### **B Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 <b>KOVINA- LJEVAONICA D.D, OIB: 44224082493, VELIKO TRGOVIŠĆE, S. RADIĆA 41</b>	

### **C Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 28.05.2014. broj Z-1301/14. Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju tražbine reg. Br. 914/14 od 20. Svibnja 2014. uknjižuje se pravo zaloge na predmetni dio nekretnosti u A i to na ukupni iznos od 800.000,00 EUR-a, uvećano za kamate, naknade i troškove za korist: <b>SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, R. BOŠKOVIĆA 16</b>	800.000,00 EUR	
3.2	Zaprimljeno 28.05.2014. broj Z-1301/14. Zabilježba da je z.k. ul. 2750 podul. 3 k.o. Veliko Trgovišće glavni uložak, a z.k. uložci 2390, 2793 k.o. iste sporedni uložci zajedničke hipoteke.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.06.2016.





# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ZABOK

Stanje na dan: 11.07.2016. 23:20

## PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VELIKO TRGOVIŠĆE (Mbr. 334537)  
Posjedovni list: 740

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KOVINA, VELIKO TRGOVIŠĆE, STJEPANA RADIČA 41	

### 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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2368/1	ŠTUK	1424	8		
			LIVADA	1424			
		2369/1	ŠTUK	291	8		
			LIVADA	291			
		2379/1	BOK	723	8		
			LIVADA	723			
		2401/3	LUŽEC	2503	8		
			LIVADA	2503			
		2410/1	BRODEC	2331	8		
			NPL.NEPOZN.	256			
			ORANICA	2075			
		2410/2	BRODEC	2075	8		
			NPL.NEPOZN.	277			
			ORANICA	1798			
		2411	BRODEC	2158	8		
			ORANICA	2158			
		2412	BRODEC	2564	8		
			ORANICA	2564			
		2413	BRODEC	7355	8		
			LIVADA	7355			
		2415/2	BRODEC	17635	12		
			NEPLODNO-STOVARIŠTE	17635			
		2423/2	BOK	55	12		
			CESTA	55			
		2640/2	STARO KORITO	507	8		
			PUT	507			



170

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2642/2	STARO KORITO	475	8		
			PUT	475			
		2645/2	ŠTUK	913	8		
			PUT	913			
Ukupna površina katastarskih čestica				41009			

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

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
odlaska ploča  
PRIMLJENO:  
14-05-2018