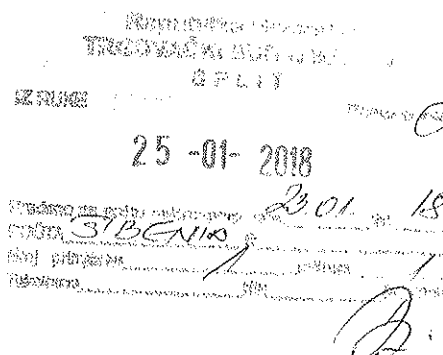


Sanitetska kuća Apollonia, d.o.o., u stečaju, Split  
OIB 76744843934



Trgovački sud u Splitu

Na broj: 11 St-1878/2016

Dostava ugovora o zastupanju i procjene nekretnine.

U privitku se u stečajni spis dostavlja primjerak ugovora o zastupanju stečajnog dužnika, koji je sklopljen 12. siječnja 2018.g., sa odvjetnikom Draganom Mijočem iz Splita.

Dostavlja se i procjenidbeni elaborat za nekretninu (na kojoj postoji razlučno pravo) kč 3855/2, ZU 22924, KO Črnomerec, u Zagrebu, Primorska ul 5 i 7, izrađen od stalnog sudskog vještaka Branimira Bolanče (Arhitektura Bolanča) iz Zagreba. Procjena vrijednosti nekretnine je na 3.622.000,00 Kn ili 485.345,84 EUR-a.

Privitak: Ugovor i procjenidbeni elaborat za nekretninu.

23. siječnja 2018.

Stečajni upravitelj  
mr. sc. Draško Lambaša

SANITETSKA KUĆA  
APOLLONIA  
d.o.o., U STEČAJU  
SPLIT

DRAGAN MIJOČ, ODVJETNIK, sa sjedištem ureda na adresi Velebitska 75, 21000 Split, OIB: 28409740956, (u daljnjem tekstu: *Punomoćnik*), i  
SANITETSKA KUĆA APOLLONIA d.o.o. u stečaju, OIB: 76744843934, Split, zastupano po stečajnom upravitelju mr.sc. Draško Lambaša, OIB 48593997552, iz Šibenika, Drniških žrtava 10 (u daljnjem tekstu: *Stranka*), dana 12. siječnja 2018. godine, suglasno sklapaju:

## Ugovor o zastupanju

### Članak 1.

Nad Strankom je rješenjem Trgovačkog suda u Splitu od 8. svibnja 2017. godine, otvoren stečajni postupak koji se vodi pod poslovnim brojem 11 St – 1878/16, te je do otvaranja stečajnog postupka Punomoćnik zastupao Stranku u 4 parnična postupka koji su u tijeku pred Trgovačkim sudom u Splitu, i to 3 parnice u kojima je tuženik Republika Hrvatska-Ministarstvo financija pod brojevima P-513/15 (vrijednost predmeta spora 4.540.884,68 Kn), P-770/15 (VPS 2.000.000,00 Kn) i P-771/15 (VPS 70.000,00 Kn), te 1 parnica pod brojem P-307/16 (VPS 10.361,31 EUR-a ili oko 77.712,00 Kn) u kojem je tuženik Erste&Steiermarkische banka, d.d., Rijeka. Stranka ovim Ugovorom ovlašćuje Punomoćnika za daljnje zastupanje u navedena 4 parnična postupka te mu ispušta punomoći za ukupno 5 parničnih postupaka, jer Punomoćnik preuzima zastupanje i u još jednom parničnom postupku broj P-569/17 Trgovačkog suda u Splitu u kojem je Stranka tužitelj protiv tuženika Republike Hrvatske-Ministarstva financija, Porezne uprave radi utvrđenja osnovanosti osporavanja tražbine prijavljene u stečajnom postupku u iznosu od 5.273.361,11 Kn u drugom višem isplatnom redu.

Ako Stranka tijekom stečaja postane sudionik u još kojem sudskom postupku, povjerit će zastupanje Punomoćniku dok će se odvjetnička nagrada u tom slučaju posebno ugovoriti.

### Članak 2.

Punomoćnik ostvaruje pravo na nagradu samo pri uspjehu u sporu i naplati ili ostvarenoj koristi za Stranku, odnosno za spor pod brojem P-569/17 uspješnim osporavanjem tražbine, i to za svaku obavljenju pravnu radnju sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (u daljnjem tekstu: Tarifa), ili će mu Stranka prepustiti dosuđeni dio parničnog troška (osim dijela koji se odnosi na sudske pristojbe i troškove vještačenja) koji nastane nakon stupanja na snagu ovog ugovora za svaki pojedini postupak, koji trošak će Punomoćnik naplatiti isključivo od protivne strane. Nagrada se uvećava za iznos pripadajućeg poreza na dodanu vrijednost (PDV-a) koji se plaća u skladu s čl. 36. st.4. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost.

### Članak 3.

Punomoćnik se obvezuje i garantira da će povjerene mu poslove izvršiti stručno i kvalitetno. U slučaju da Stranka bez opravdanog razloga otkáže punomoć za zastupanje obvezna je u roku od 8 dana podmiriti troškove zastupanja nastale od dana sklapanja ovog ugovora.

### Članak 4.

Ovaj ugovor sačinjen je sukladno odredbama Tarife, u 2 istovjetna primjerka, po 1 za svaku ugovornu stranu.

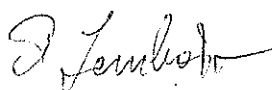
### Članak 5.

Sve eventualne sporove koji bi mogli proizaći iz ovog ugovora ugovorne strane riješiti će sporazumno, ali ipak ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Splitu.

### Članak 6.

Ovaj ugovor sadrži pravu volju ugovornih strana koje ga u znak suglasnosti vlastoručno potpisuju, čime ugovor stupa na snagu.

SANITETSKA KUĆA APOLLONIA d.o.o., u stečaju

  
**SANITETSKA KUĆA  
APOLLONIA**  
d.o.o., U STEČAJU  
SPLIT

DRAGAN MIJOČ, ODVJETNIK

ODVJETNIK  
**DRAGAN MIJOČ**  
Velebitska 75  
SPLIT

**NARUČITELJ:**                    Sanitetska kuća Apollonia d.o.o. u stečaju  
Ulica Fra Bone Razmilovića 8, 21000 Split  
OIB 76744843934

**NEKRETNINA:**                Poslovni prostor  
Primorska ulica 5 i 7, 10000 Zagreb, k.č.br 3855/2, k.o. Črnomerec  
zk.ul.br.22924



**BROJ ELABORATA:**        P-02-18

## **PROCJENIDBENI ELABORAT**

Utvrđena tržišna vrijednost nekretnine na dan 16.01.2018. iznosi

**3.622.000,00kn kn**

**ili**

**485.345,84 €**

**ELABORAT IZRADIO:**        Branimir Bolanča dipl.ing.arh,  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

**TVRTKA:**                      Arhitektura Bolanča d.o.o.  
Horvaćanska cesta 172, 10 000 Zagreb  
OIB 62737904112

**DIREKTOR:**                 Branimir Bolanča

*B. Bolanča*



U Zagrebu, 16.01.2018.

|  |             |  |                           |
|--|-------------|--|---------------------------|
| <b>Arhitektura Bolanča d.o.o.</b><br>Horvaćanska cesta 172,<br>10000 Zagreb<br>Tel: 01 3866 140, gsm: 091/565-0360<br>branimir.bolanca@gmail.com | NARUČITELJI | Sanitetska kuća Apollonia d.o.o. u stečaju,<br>Fra Bone Razmilovića 8, 21000 Split | Broj elaborata<br>P-02-18 |
|  | PREDMET     | <b>PROCJENIDBENI ELABORAT</b>  |                           |
|  | LOKACIJA    | Primorska ulica 5 i 7, 10000 Zagreb<br>k.č.br. 3855/2, k.o. Črnomerec              | Datum<br>16.01.2018.      |
|  |             |  | List<br>2                 |

## Sadržaj

|    |  |    |
|----|--|----|
| 1  | OPĆENITO .....   | 3  |
| 2  | OVLAŠTENJE - RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM .....                         | 4  |
| 3  | POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, TE KORIŠTENE ZNANSTVENE I STRUČNE LITERATURE .....     | 10 |
| 4  | ZADATAK S PROPISANIM ELEMENTIMA .....  | 10 |
| 5  | REZULTATI OČEVIDA .....  | 10 |
| 6  | PRILOZI .....  | 14 |
| 7  | UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE .....                                 | 20 |
| 8  | PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA .....                       | 21 |
| 9  | PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA .....                                       | 22 |
| 10 | OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE .....  | 23 |
| 11 | MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE .....   | 23 |
| 12 | STATISTIČKA OBRADA PODATAKA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUBIČAJENIH OKOLNOST ..... | 24 |
| 13 | ZAKLJUČAK .....  | 24 |

|  |             |  |                           |
|--|-------------|--|---------------------------|
| <b>Arhitektura Bolanča d.o.o.</b><br>Horvaćanska cesta 172,<br>10000 Zagreb<br>Tel: 01 3866 140, gsm: 091/565-0360<br>branimir.bolanca@gmail.com | NARUČITELJI | Sanitetska kuća Apollonia d.o.o. u stečaju,<br>Fra Bone Razmilovića 8, 21000 Split | Broj elaborata<br>P-02-18 |
|  | PREDMET     | <b>PROCJENIDBENI ELABORAT</b>  |                           |
|  | LOKACIJA    | Primorska ulica 5 i 7, 10000 Zagreb<br>k.č.br. 3855/2, k.o. Črnomerec              | Datum<br>16.01.2018.      |
|  |             |  | List<br>3                 |

## 1. OPĆENITO

Temeljem narudžbe Naručitelja, izvršio sam uvid u postojeću dokumentaciju te izvršio uviđaj na licu mjesta poslovnog prostora, Primorska ulica 5 i 7, Zagreb.

Nekretnina je zavedena u zemljišnoj knjizi zk.ul.br. 22924, k.o.Grad Zagreb.

Zgrada je evidentirana u Katastarskom operatu prije 15.02.1968.g,

Poslovni prostor upisan je kao lokal C, u elaboratu bojan ljubičasto, prizemlje i podrum, ukupne NKP 273,61m<sup>2</sup>. Prizemlje 209,63m<sup>2</sup>, podrum 63,98m<sup>2</sup>.

Etažni elaborat nije proveden, poslovni prostor upisan je sa neodređenim omjerom.

Sve neto površine prizemlja i podruma usklađene su prema izračunu neto korisne površine (NKP) prema Pravilniku o metodama procjene nekretnina NN 105/2015, Prilog 1.

U nastavku dostavljam nalaz i mišljenje o vrijednosti nekretnine.

|  |                    |  |                           |
|--|--------------------|--|---------------------------|
| <b>Arhitektura Bolanča d.o.o.</b><br>Horvaćanska cesta 172,<br>10000 Zagreb<br>Tel: 01 3866 140, gsm: 091/565-0360<br>branimir.bolanca@gmail.com | <b>NARUČITELJI</b> | Sanitetska kuća Apollonia d.o.o. u stečaju,<br>Fra Bone Razmilovića 8, 21000 Split | Broj elaborata<br>P-02-18 |
|  | <b>PREDMET</b>     | <b>PROCJENIDBENI ELABORAT</b>  |                           |
|  | <b>LOKACIJA</b>    | Primorska ulica 5 i 7, 10000 Zagreb<br>k.č.br. 3855/2, k.o. Črnomerec              | Datum<br>16.01.2018.      |
|  |                    |  | List<br>4                 |

## 2. OVLAŠTENJE - RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Tt-14/3454-2

MBS: 080885451  
Datum: 12.02.2014

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA  
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 2 za tvrtku Arhitektura Bolanča d.o.o. za projektiranje i nadzor upisuje se:

### SUBJEKT UPISA

#### PREDMET POSLOVANJA:

- # \* - projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- # \* - nadzor nad gradnjom
- \* - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- \* - energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- \* - provedba programa izobrazbe osoba ovlaštenih za energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- \* - neovisna kontrola energetskog certifikata i izvješća o redovitom pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi

#### PRAVNI ODNOSI:

##### Temeljni akt:

Izjava društva od 11.12.2013. godine izmjenjena odlukom Skupštine od 05.02.2014. godine i to uvodna odredba u kojoj se utvrđuje da se radi o potpunom tekstu, čl. 3. o predmetu poslovanja, brisan čl. 11. o završnoj odredbi, usvojen potpuni tekst Izjave društva od 05.02.2014. godine dostavljen sudu i uložen u zbirku isprava.

Napomena: Podaci označeni s "#" prestali su važiti!

U Zagrebu, 12. veljače 2014.



|  |                    |  |                           |
|--|--------------------|--|---------------------------|
| <b>Arhitektura Bolanča d.o.o.</b><br>Horvaćanska cesta 172,<br>10000 Zagreb<br>Tel: 01 3866 140, gsm: 091/565-0360<br>branimir.bolanca@gmail.com | <b>NARUČITELJI</b> | Sanitetska kuća Apollonia d.o.o. u stečaju,<br>Fra Bone Razmilovića 8, 21000 Split | Broj elaborata<br>P-02-18 |
|  | <b>PREDMET</b>     | <b>PROCJENIDBENI ELABORAT</b>  |                           |
|  | <b>LOKACIJA</b>    | Primorska ulica 5 i 7, 10000 Zagreb<br>k.č.br. 3855/2, k.o. Črnomerec              | Datum<br>16.01.2018.      |
|  |                    |  | List<br>5                 |

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Tt-13/28044-4

MBS: 080885451  
Datum: 12.12.2013

**PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA**  
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku Arhitektura Bolanča d.o.o. za projektiranje i nadzor upisuje se:

**SUBJEKT UPISA**

**TVRTKA:**

Arhitektura Bolanča d.o.o. za projektiranje i nadzor

Arhitektura Bolanča d.o.o.

**SJEDIŠTE/ADRESA:**

Zagreb (Grad Zagreb)  
Horvaćanska cesta 172

**PRAVNI OBLIK:**

društvo s ograničenom odgovornošću

**PREDMET POSLOVANJA:**

- \* - kupnja i prodaja robe
- \* - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- \* - zastupanje inozemnih tvrtki
- \* - pružanje usluga informacijskog društva
- \* - računalne i srodne djelatnosti
- \* - istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- \* - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- \* - djelatnost organiziranja sajmova, priredbi, kongresa, koncerata, promocija, zabavnih manifestacija, izložaba, seminara, tečajeva, kreativnih radionica i tribina
- \* - grafičko i likovno oblikovanje prostora i predmeta
- \* - proizvodnja interaktivnih izložaka
- \* - stručni poslovi prostornog uređenja
- \* - projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- \* - nadzor nad gradnjom
- \* - posredovanje u prometu nekretnina
- \* - poslovanje nekretninama
- \* - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- \* - djelatnosti javnoga prijevoza putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
- \* - prijevoz za vlastite potrebe
- \* - iznajmljivanje strojeva i opreme bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- \* - pružanje usluga grafičkog dizajna
- \* - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- \* - pripremanje i usluživanje pića i napitaka

*Liureff*

|  |                    |  |                           |
|--|--------------------|--|---------------------------|
| <b>Arhitektura Bolanča d.o.o.</b><br>Horvaćanska cesta 172,<br>10000 Zagreb<br>Tel: 01 3866 140, gsm: 091/565-0360<br>branimir.bolanca@gmail.com | <b>NARUČITELJI</b> | Sanitetska kuća Apollonia d.o.o. u stečaju,<br>Fra Bone Razmilovića 8, 21000 Split | Broj elaborata<br>P-02-18 |
|  | <b>PREDMET</b>     | <b>PROCJENIDBENI ELABORAT</b>  |                           |
|  | <b>LOKACIJA</b>    | Primorska ulica 5 i 7, 10000 Zagreb<br>k.č.br. 3855/2, k.o. Črnomerec              | Datum<br>16.01.2018.      |
|  |                    |  | List<br>6                 |

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Tt-13/28044-4

MBS: 090885451  
Datum: 12.12.2013

**PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA**  
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku Arhitektura Bolanča d.o.o. za projektiranje i nadzor upisuje se:

**SUBJEKT UPISA**

**PREDMET POSLOVANJA:**

- \* - pružanje usluga smještaja
- \* - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
- \* - turističke usluge u nautičkom turizmu
- \* - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude
- \* - ostale turističke usluge
- \* - turističke usluge koje uključuju sportsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
- \* - stručni poslovi zaštite od buke
- \* - poslovi praćenja kakvoće zraka i emisija u zrak
- \* - djelatnost održavanja i/ili popravka te isključivanja iz uporabe proizvoda koji sadrže tvari koje oštećuju ozonski sloj
- \* - stručni poslovi zaštite okoliša
- \* - proizvodnja električne energije
- \* - prijenos električne energije
- \* - distribucija električne energije
- \* - opskrba električnom energijom
- \* - organiziranje tržišta električnom energijom
- \* - tehničko ispitivanje i analiza

**OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:**

Branimir Bolanča, OIB: 36195010405  
Zagreb, Ulica Petra Kružića 4  
- jedini osnivač d.o.o.

**OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:**

Branimir Bolanča, OIB: 36195010405  
Zagreb, Ulica Petra Kružića 4  
- direktor  
- zastupa pojedinačno i samostalno

**TEMELJNI KAPITAL:**

20.000,00 kuna

**PRAVNI ODNOSI:**

**Temeljni akt:**

Izjava o osnivanju od 11.12.2013. godine.



|  |                    |  |                           |
|--|--------------------|--|---------------------------|
| <b>Arhitektura Bolanča d.o.o.</b><br>Horvaćanska cesta 172,<br>10000 Zagreb<br>Tel: 01 3866 140, gsm: 091/565-0360<br>branimir.bolanca@gmail.com | <b>NARUČITELJI</b> | Sanitetska kuća Apollonia d.o.o. u stečaju,<br>Fra Bone Razmilovića 8, 21000 Split | Broj elaborata<br>P-02-18 |
|  | <b>PREDMET</b>     | <b>PROCJENIDBENI ELABORAT</b>  |                           |
|  | <b>LOKACIJA</b>    | Primorska ulica 5 i 7, 10000 Zagreb<br>k.č.br. 3855/2, k.o. Črnomerec              | Datum<br>16.01.2018.      |
|  |                    |  | List<br>7                 |

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

MBS:080885451  
Tt-15/27146-2

### R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu po sucu pojedincu Željki Bregeš u registarskom predmetu upisa u sudski registar promjene djelatnosti unutar predmeta poslovanja, promjene odredbi akta o osnivanju po prijedlogu predlagatelja Arhitektura Bolanča d.o.o. za projektiranje i nadzor, Zagreb, Horvaćanska cesta 172, 23.09.2015. godine

### r i j e š i o j e

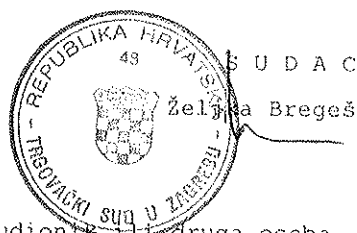
u sudski registar ovog suda upisuje se:

promjena predmeta poslovanja - djelatnosti i izmena Izjave, u društvu s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom Arhitektura Bolanča d.o.o. za projektiranje i nadzor, sa sjedištem u Zagrebu, Horvaćanska cesta 172, u registarski uložak s MBS 080885451, OIB 62737904112, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

U Zagrebu, 23. rujna 2015. godine



Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

|  |                    |  |                           |
|--|--------------------|--|---------------------------|
| <b>Arhitektura Bolanča d.o.o.</b><br>Horvaćanska cesta 172,<br>10000 Zagreb<br>Tel: 01 3866 140, gsm: 091/565-0360<br>branimir.bolanca@gmail.com | <b>NARUČITELJI</b> | Sanitetska kuća Apollonia d.o.o. u stečaju,<br>Fra Bone Razmilovića 8, 21000 Split | Broj elaborata<br>P-02-18 |
|  | <b>PREDMET</b>     | <b>PROCJENIDBENI ELABORAT</b>  |                           |
|  | <b>LOKACIJA</b>    | Primorska ulica 5 i 7, 10000 Zagreb<br>k.č.br. 3855/2, k.o. Črnomerec              | Datum<br>16.01.2018.      |
|  |                    |  | List<br>8                 |

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Tt-15/27146-2

MBS: 080885451  
Datum: 24.09.2015

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA  
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 3 za tvrtku Arhitektura Bolanča d.o.o. za projektiranje i nadzor upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

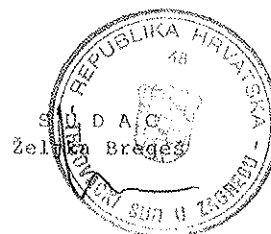
\* - vještačenje za graditeljstvo

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava društva (potpuni tekst) od 05.02.2014. godine izmijenjena odlukom Skupštine od 16.09.2015. godine i to izmijenjena uvodna odredba u kojoj se utvrđuje da se radi o potpunom tekstu i dopunjen čl. 3 o predmetu poslovanja, usvojen potpuni tekst Izjave društva od 16.09.2015. godine dostavljen sudu i uložen u zbirku isprava.

U Zagrebu, 24. rujna 2015.



|  |                    |  |                           |
|--|--------------------|--|---------------------------|
| <b>Arhitektura Bolanča d.o.o.</b><br>Horvaćanska cesta 172,<br>10000 Zagreb<br>Tel: 01 3866 140, gsm: 091/565-0360<br>branimir.bolanca@gmail.com | <b>NARUČITELJI</b> | Sanitetska kuća Apollonia d.o.o. u stečaju,<br>Fra Bone Razmilovića 8, 21000 Split | Broj elaborata<br>P-02-18 |
|  | <b>PREDMET</b>     | <b>PROCJENIDBENI ELABORAT</b>  |                           |
|  | <b>LOKACIJA</b>    | Primorska ulica 5 i 7, 10000 Zagreb<br>k.č.br. 3855/2, k.o. Črnomerec              | Datum<br>16.01.2018.      |
|  |                    |  | List<br>9                 |



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

Broj: 4 Su-1491/13  
 Zagreb, 29. travnja 2015. g.

**RJEŠENJE**

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu Branimira Bolanče za imenovanje stalnim sudskim vještakom, temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne Novine“ 28/13 i 33/15), u vezi s čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne Novine“ 38/14),

**riješio je**

Nakon što je utvrđeno da ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima **Branimir Bolanča, dipl.ing.arh.** iz Zagreba, Petra Kružića 4, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani vještak položio je prisegu dana **29. travnja 2015.** godine.

**PREDSJEDNIK SUDA**  
 Ivan Turudić, univ.spec.crim.

- O tome obavijest:
1. Branimir Bolanča
  2. Ministarstvo pravosuđa
  3. U spis

|  |             |  |                           |
|--|-------------|--|---------------------------|
| <b>Arhitektura Bolanča d.o.o.</b><br>Horvaćanska cesta 172,<br>10000 Zagreb<br>Tel: 01 3866 140, gsm: 091/565-0360<br>branimir.bolanca@gmail.com | NARUČITELJI | Sanitetska kuća Apollonia d.o.o. u stečaju,<br>Fra Bone Razmilovića 8, 21000 Split | Broj elaborata<br>P-02-18 |
|  | PREDMET     | <b>PROCJENIDBENI ELABORAT</b>  |                           |
|  | LOKACIJA    | Primorska ulica 5 i 7, 10000 Zagreb<br>k.č.br. 3855/2, k.o. Črnomerec              | Datum<br>16.01.2018.      |
|  |             |  | List<br>10                |

### 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, TE KORIŠTENE ZNANSTVENE I STRUČNE LITERATURE

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15.)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15.)

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za poslovne prostore Klasa: 940-01/18-030/1 od 16.01.2018.

### 4. ZADATAK S PROPISANIM ELEMENTIMA

**Zadatak:** jest utvrditi površinu poslovnog prostora za izračun ukupne cijene nekretnine i izvršiti procjenu vrijednosti.

**Dan vrednovanja:** 16/01/2018.

**Dan kakvoće:** 16/01/2018.

#### Opis procjenjivane nekretnine:

Na katastarskoj čestici 3855/2, k.o. Črnomerec, Primorska ulica 3, 5 i 7 izgrađena je stambeno-poslovna zgrada katnosti Po+Pr+4 kata 1966 godine.

Predmetni poslovni prostor nalazi se prizemlju i podrumu zgrade na adresi Primorska ulica 5 i 7, kao ulični lokal s podrumom, s direktnim ulazom iz Primorske ulice.

Orijentacija je zapadna.

Zgrada je evidentirana u katastarskom operatu prije 15.02.1968.

Predmet procjene je cijeli poslovni prostor.

#### Prostorna identifikacija prema položaju u širem okruženju:

na temelju katastarskog plana i adrese parcela i objekt su jasno identificirani:

- adresa Primorska ulica 5 i 7, Zagreb
- katastar: k.č.br.3855/2, k.o. Črnomerec.

Zgrada se prema GUP-u Grada Zagreba 9/2016 nalazi u zoni urbanog pravila 1.2., namjene M1 (mješovita, pretežno stambena) i zoni Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba, zona zaštite A.

### 5. REZULTATI OČEVIDA

Očevid je izvršen dana 05.01.2018. bez prisustva Naručitelja.

Stambena zgrada izgrađena je 1966.g. kao ugrađena zgrada katnosti Po+Pr+4., održavana je. U prizemlju i dijelu podruma je smješten poslovni prostor. Svijetla visina prizemlja je 3,50m, a podruma 2,15m.

Po načinu gradnje građevina je ugrađena. Nosiva konstrukcija je armirano betonska sa zidanim i žbukanim pročeljima

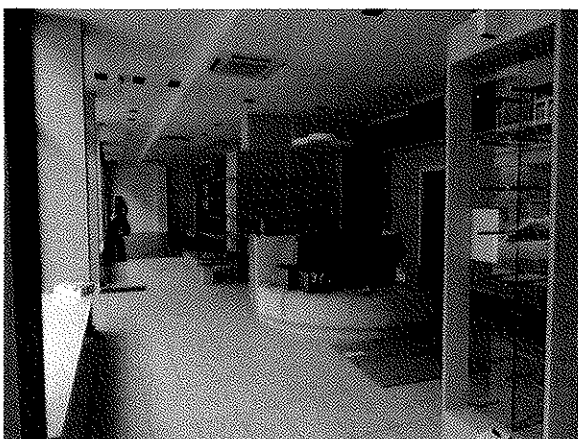
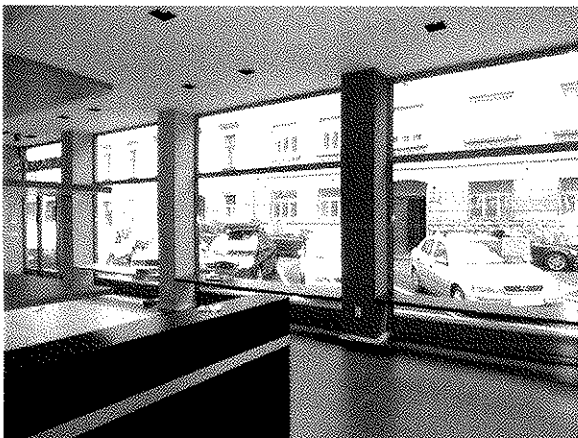
Predmetni poslovni prostor u prizemlju i podrumu koji je predmet ove procjene adaptiran je 2000g. Izvedene su nove podne obloge, spuštenu strop, rasvjeta, instalacije etažnog plinskog grijanja i hlađenja preko multi split uređaja i kazetnih stropnih jedinica. Ugrađene su nove ostakljene stijene iz aluminijskih profila ostakljene izo-staklima.

Od instalacija postoje struja, voda, plin i kanalizacija.

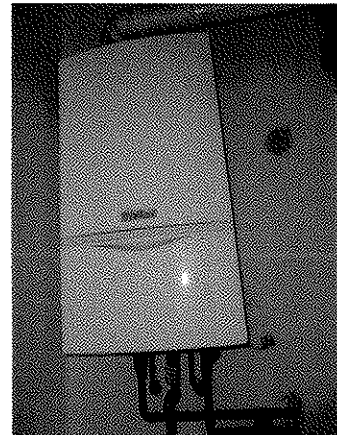
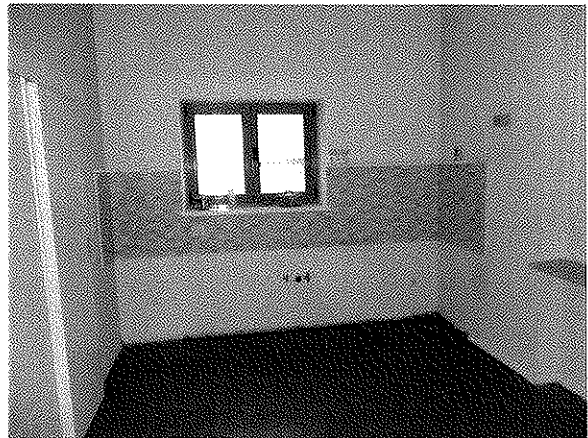
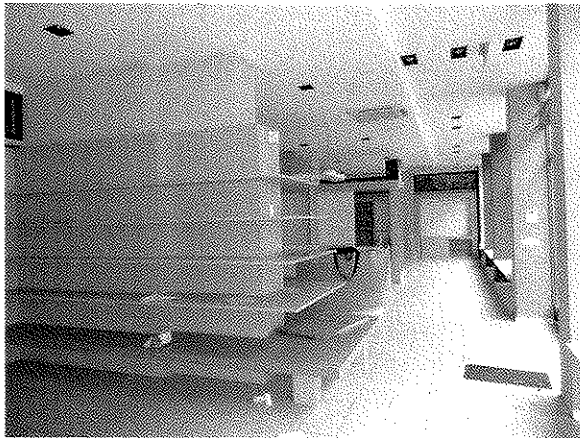
Nad nekretninom postoji razlučno pravo, što se neće promatrati prilikom ove procjene.

|  |                    |  |                           |
|--|--------------------|--|---------------------------|
| <b>Arhitektura Bolanča d.o.o.</b><br>Horvaćanska cesta 172,<br>10000 Zagreb<br>Tel: 01 3866 140, gsm: 091/565-0360<br>branimir.bolanca@gmail.com | <b>NARUČITELJI</b> | Sanitetska kuća Apollonia d.o.o. u stečaju,<br>Fra Bone Razmilovića 8, 21000 Split | Broj elaborata<br>P-02-18 |
|  | <b>PREDMET</b>     | <b>PROCJENIDBENI ELABORAT</b>  |                           |
|  | <b>LOKACIJA</b>    | Primorska ulica 5 i 7, 10000 Zagreb<br>k.č.br. 3855/2, k.o. Črnomerec              | Datum<br>16.01.2018.      |
|  |                    |  | List<br>11                |

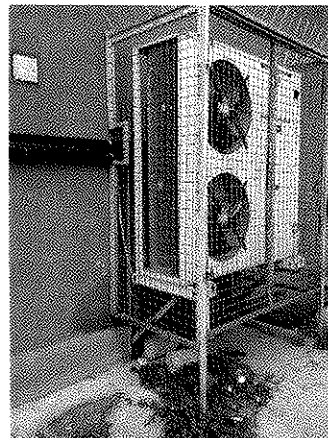
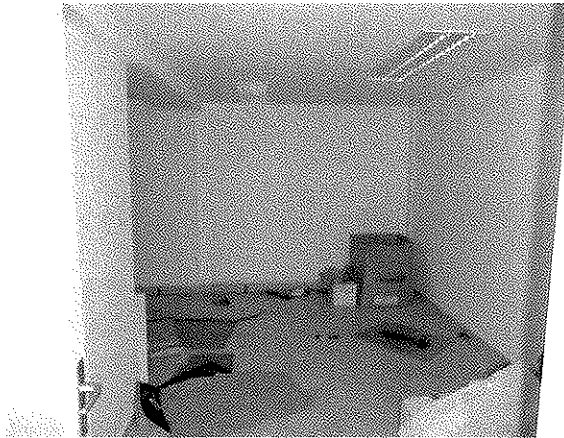
## FOTODOKUMENTACIJA



|  |                    |  |                           |
|--|--------------------|--|---------------------------|
| <b>Arhitektura Bolanča d.o.o.</b><br>Horvaćanska cesta 172,<br>10000 Zagreb<br>Tel: 01 3866 140, gsm: 091/565-0360<br>branimir.bolanca@gmail.com | <b>NARUČITELJI</b> | Sanitetska kuća Apollonia d.o.o. u stečaju,<br>Fra Bone Razmilovića 8, 21000 Split | Broj elaborata<br>P-02-18 |
|  | <b>PREDMET</b>     | <b>PROCJENIDBENI ELABORAT</b>  |                           |
|  | <b>LOKACIJA</b>    | Primorska ulica 5 i 7, 10000 Zagreb<br>k.č.br. 3855/2, k.o. Črnomerec              | Datum<br>16.01.2018.      |
|  |                    |  | List<br>12                |



|  |                    |  |                           |
|--|--------------------|--|---------------------------|
| <b>Arhitektura Bolanča d.o.o.</b><br>Horvaćanska cesta 172,<br>10000 Zagreb<br>Tel: 01 3866 140, gsm: 091/565-0360<br>branimir.bolanca@gmail.com | <b>NARUČITELJI</b> | Sanitetska kuća Apollonia d.o.o. u stečaju,<br>Fra Bone Razmilovića 8, 21000 Split | Broj elaborata<br>P-02-18 |
|  | <b>PREDMET</b>     | <b>PROCJENIDBENI ELABORAT</b>  |                           |
|  | <b>LOKACIJA</b>    | Primorska ulica 5 i 7, 10000 Zagreb<br>k.č.br. 3855/2, k.o. Črnomerec              | Datum<br>16.01.2018.      |
|  |                    |  | List<br>13                |





|  |                    |  |                           |
|--|--------------------|--|---------------------------|
| <b>Arhitektura Bolanča d.o.o.</b><br>Horvaćanska cesta 172,<br>10000 Zagreb<br>Tel: 01 3866 140, gsm: 091/565-0360<br>branimir.bolanca@gmail.com | <b>NARUČITELJI</b> | Sanitetska kuća Apollonia d.o.o. u stečaju,<br>Fra Bone Razmilovića 8, 21000 Split | Broj elaborata<br>P-02-18 |
|  | <b>PREDMET</b>     | <b>PROCJENIDBENI ELABORAT</b>  |                           |
|  | <b>LOKACIJA</b>    | Primorska ulica 5 i 7, 10000 Zagreb<br>k.č.br. 3855/2, k.o. Črnomerec              | Datum<br>16.01.2018.      |
|  |                    |  | List<br>14                |

## 6. PRILOZI

08/01/2018

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
 GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ČRNOMEREC, 335266  
 k.č. br.: 3855/2

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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





|  |                    |  |                           |
|--|--------------------|--|---------------------------|
| <b>Arhitektura Bolanča d.o.o.</b><br>Horvaćanska cesta 172,<br>10000 Zagreb<br>Tel: 01 3866 140, gsm: 091/565-0360<br>branimir.bolanca@gmail.com | <b>NARUČITELJI</b> | Sanitetska kuća Apollonia d.o.o. u stečaju,<br>Fra Bone Razmilovića 8, 21000 Split | Broj elaborata<br>P-02-18 |
|  | <b>PREDMET</b>     | <b>PROCJENIDBENI ELABORAT</b>  |                           |
|  | <b>LOKACIJA</b>    | Primorska ulica 5 i 7, 10000 Zagreb<br>k.č.br. 3855/2, k.o. Črnomerec              | Datum<br>16.01.2018.      |
|  |                    |  | List<br>15                |

## GUP ZAGREBA 9/2016 - NAMJENA

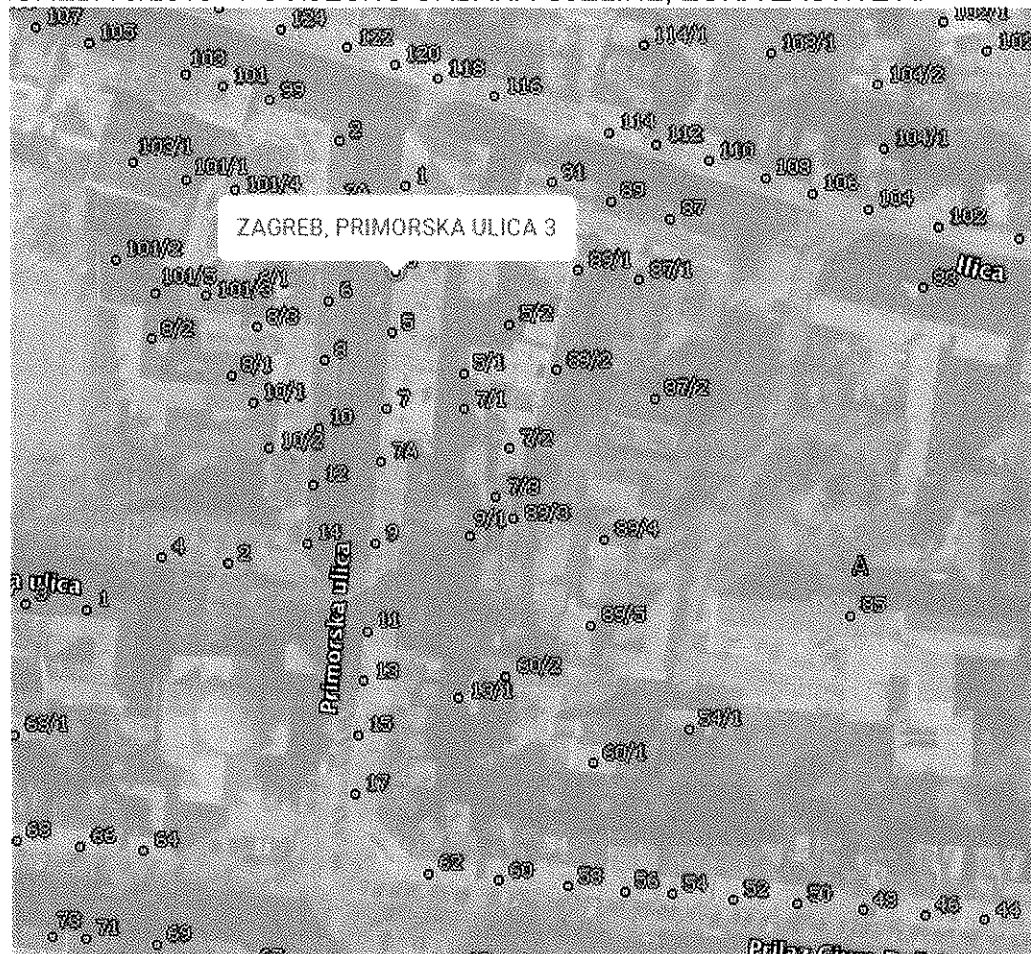


## GUP ZAGREBA 9/2016 – URBANO PRAVILO



|  |             |  |                           |
|--|-------------|--|---------------------------|
| <b>Arhitektura Bolanča d.o.o.</b><br>Horvaćanska cesta 172,<br>10000 Zagreb<br>Tel: 01 3866 140, gsm: 091/565-0360<br>branimir.bolanca@gmail.com | NARUČITELJI | Sanitetska kuća Apollonia d.o.o. u stečaju,<br>Fra Bone Razmilovića 8, 21000 Split | Broj elaborata<br>P-02-18 |
|  | PREDMET     | <b>PROCJENIDBENI ELABORAT</b>  |                           |
|  | LOKACIJA    | Primorska ulica 5 i 7, 10000 Zagreb<br>k.č.br. 3855/2, k.o. Črnomerec              | Datum<br>16.01.2018.      |
|  |             |  | List<br>16                |

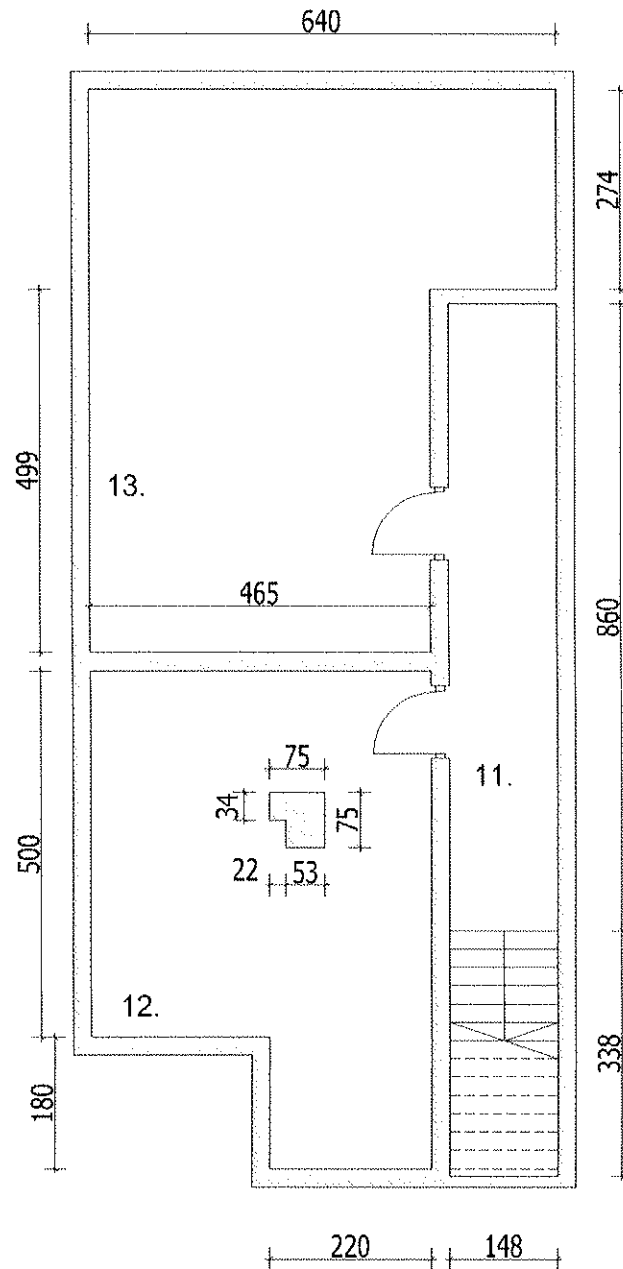
# GUP ZAGREBA 9/2016 - POVIJESNO URBANA CJELINE, ZONA ZAŠTITE A.





|  |             |  |                           |
|--|-------------|--|---------------------------|
| <b>Arhitektura Bolanča d.o.o.</b><br>Horvaćanska cesta 172,<br>10000 Zagreb<br>Tel: 01 3866 140, gsm: 091/565-0360<br>branimir.bolanca@gmail.com | NARUČITELJI | Sanitetska kuća Apollonia d.o.o. u stečaju,<br>Fra Bone Razmilovića 8, 21000 Split | Broj elaborata<br>P-02-18 |
|  | PREDMET     | <b>PROCJENIDBENI ELABORAT</b>  |                           |
|  | LOKACIJA    | Primorska ulica 5 i 7, 10000 Zagreb<br>k.č.br. 3855/2, k.o. Črnomerec              | Datum<br>16.01.2018.      |
|  |             |  | List<br>18                |

## TLOCRT PODRUMA



|  |             |  |                           |
|--|-------------|--|---------------------------|
| <b>Arhitektura Bolanča d.o.o.</b><br>Horvaćanska cesta 172,<br>10000 Zagreb<br>Tel: 01 3866 140, gsm: 091/565-0360<br>branimir.bolanca@gmail.com | NARUČITELJI | Sanitetska kuća Apollonia d.o.o. u stečaju,<br>Fra Bone Razmilovića 8, 21000 Split | Broj elaborata<br>P-02-18 |
|  | PREDMET     | PROCJENIDBENI ELABORAT   |                           |
|  | LOKACIJA    | Primorska ulica 5 i 7, 10000 Zagreb<br>k.č.br. 3855/2, k.o. Črnomerec              | Datum<br>16.01.2018.      |
|  |             |  | List<br>19                |

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB**  
 Stanje na dan: 11.12.2017. 23:38

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 22924

Broj zadnjeg dnevnika: Z-48824/2017

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-57199/2016 (E-17), Z-40116/2017, Z-49362/2017, Z-49366/2017

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta   | Površina |       |     | Primjedba |
|------|-------------------------------|--|----------|-------|-----|-----------|
|      |                               |  | jutro    | čhv   | m2  |           |
| 1.   | 3591                          | KUĆA POPISNI BROJ 16603 U PRIMORSKOJ ULICI KBR. 3, 5, 7 I DVORIŠTE |          | 250,3 | 900 |           |
|      |                               | UKUPNO:  |          | 250,3 | 900 |           |

#### B

#### Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa   | Primjedba            |
|------|---|----------------------|
| 1.   | Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)<br>1. Poslovni prostor lokal A u elaboratu bojan žuto, prizemlje ukupne korisne površine 78,70 čm, Primorska ulica br. 3<br>ČENČIĆ SINIŠA, FRANJE LUČIĆA BR. 1, ZAGREB  |                      |
| 2.   | Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)<br>1. Poslovni prostor lokal B u elaboratu bojan plavo, prizemlje ukupne korisne površine 89,30 čm, Primorska ulica br. 3<br>ČENČIĆ SINIŠA, FRANJE LUČIĆA BR. 1, ZAGREB   |                      |
| 3.   | Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)<br>1. Poslovni prostor lokal C u elaboratu bojan ljubičasto, prizemlje i podrum ukupne korisne površine 273,61 čm, Primorska ulica br. 5 i 7<br>SANITETSKA KUĆA APOLLONIA D.O.O., ULICA FRA BONE RAZMILOVIĆA BR. 8, SPLIT |                      |
| 3.1  | Zaprimljeno 11.05.2017.g. pod brojem Z-25228/2017<br><br>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU ST-1878/2016 08.05.2017, nad Sanitetska kuća Apollonia d.o.o. Split, Ulica fra Bone Razmilovića br 8, OIB:76744843934                              | ZABILJEŽBA na 3 (11) |
| 4.   | Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)<br>1. Stan br. 1 u I. (prvom) katu lijevo - garsonjera u površini od 22,75 čm koja se sastoji od jedne sobe, hodnika i kupane sa wc-om, Primorska br. 3<br>MILOSAVLJEVIĆ MLADEN, MASARIKOVA BR. 15/II, ZAGREB             |                      |
| 5.   | Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)<br>1. Stan broj 2 u I. (prvom) katu sredina - trosobni stan površine 83,92 čm koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, smočnice, hodnika, kupanice i wc-a, Primorska br. 3<br>PAŽUR ĐAVORKA, PRIMORSKA BR. 3/1, ZAGREB       |                      |

|  |             |  |                           |
|--|-------------|--|---------------------------|
| <b>Arhitektura Bolanča d.o.o.</b><br>Horvaćanska cesta 172,<br>10000 Zagreb<br>Tel: 01 3866 140, gsm: 091/565-0360<br>branimir.bolanca@gmail.com | NARUČITELJI | Sanitetska kuća Apollonia d.o.o. u stečaju,<br>Fra Bone Razmilovića 8, 21000 Split | Broj elaborata<br>P-02-18 |
|  | PREDMET     | <b>PROCJENIDBENI ELABORAT</b>  |                           |
|  | LOKACIJA    | Primorska ulica 5 i 7, 10000 Zagreb<br>k.č.br. 3855/2, k.o. Črnomerec              | Datum<br>16.01.2018.      |
|  |             |  | List<br>20                |

## 7. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Zgrada je građena 1966.g. i održavana je bez znakova građevinske štete.

Predmetni poslovni prostor adaptiran je 2000.g.

Izvedene su nove podne obloge, spuštene strop, rasvjeta, instalacije etažnog plinskog grijanja i hlađenja preko multi split uređaja i kazetnih stropnih jedinica. Ugrađene su nove ostakljene stijene iz aluminijskih profila ostakljene izo-staklima.

Ugrađena je nova ugradbena oprema (police).

Od priključaka instalacija postoje struja, voda, plin i kanalizacija.

Nad nekretninom postoji različno pravo, što se neće promatrati prilikom ove procjene.

|  |                    |  |                           |
|--|--------------------|--|---------------------------|
| <b>Arhitektura Bolanča d.o.o.</b><br>Horvaćanska cesta 172,<br>10000 Zagreb<br>Tel: 01 3866 140, gsm: 091/565-0360<br>branimir.bolanca@gmail.com | <b>NARUČITELJI</b> | Sanitetska kuća Apollonia d.o.o. u stečaju,<br>Fra Bone Razmilovića 8, 21000 Split | Broj elaborata<br>P-02-18 |
|  | <b>PREDMET</b>     | <b>PROCJENIDBENI ELABORAT</b>  |                           |
|  | <b>LOKACIJA</b>    | Primorska ulica 5 i 7, 10000 Zagreb<br>k.č.br. 3855/2, k.o. Črnomerec              | Datum<br>16.01.2018.      |
|  |                    |  | List<br>21                |

## 8. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Na priloženom izvatku iz kupoprodajnih cijena vide se opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina:



REPUBLIKA HRVATSKA GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA  
SLUŽBA ZA VREDNOVANJE NEKRETNOSTI



### IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA POSLOVNE PROSTORE

| R. BR. | ADRESA                      | PRIKLJUČNA<br>GODINA<br>IZGRADNJE | ETAŽA | VISTA NEKRETNOSTI | NAMJENA   | ORIENTACIJA | POVRŠINA             | NEODVOJIV<br>PRIPADAJUĆI<br>POSEJEDNI DIOLOVI | POVRŠINA<br>NEODVOJIVIH<br>PRIPADAJUĆI<br>POSEJEDNI DIOLOVI | PRIPOMENA   | UKUPNI<br>UCIOVOKENI<br>IZNOS<br>(€) | DATUM<br>SKLAPANJA<br>UCIOVORA | CIJENOVNI BLOK                    |
|--------|-----------------------------|-----------------------------------|-------|-------------------|-----------|-------------|----------------------|---|---|---|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| 1      | ULICA 39                    | 1830                              | PR    | PP                | TRGOVAČKA | NEPOZNATO   | 172,87m <sup>2</sup> | SPREMISTE                                     | NEPOZNATO   | OBRAČUNSKA POVRŠINA JE 222,62<br>M <sup>2</sup><br>2 SPREMISTE NEPOZNATE<br>POVRŠINE                              | 849.429,00 €                         | 10.5.2017                      | BRITANSKI TRG                     |
| 2      | ULICA 40                    | 1830                              | VE    | PP                | NEPOZNATO | ULIČNI      | 321,24m <sup>2</sup> |   |   | PP JE U PRIKLJUČU IMA 1 KATU  | 675.280,00 €                         | 2.8.2013                       | BRITANSKI TRG                     |
| 3      | ULICA 44                    | 1844                              | 1     | PP                | NEPOZNATO | NEPOZNATO   | 181,62m <sup>2</sup> |   |   |   | 399.794,77 €                         | 7.11.2016                      | BRITANSKI TRG                     |
| 4      | ULICA 46                    | 1844                              | PR    | PP                | TRGOVAČKA | NEPOZNATO   | 159,00m <sup>2</sup> |   |   |   | 1.198.788,62 €                       | 7.11.2016                      | BRITANSKI TRG                     |
| 5      | ULICA 47                    | 1830                              | PR    | PP                | NEPOZNATO | ULIČNI      | 113,88m <sup>2</sup> |   |   |   | 450.000,00 €                         | 16.2.2015                      | BRITANSKI TRG                     |
| 6      | ULICA 55                    | 1863                              | PR    | PP                | NEPOZNATO | ULIČNI      | 172,04m <sup>2</sup> |   |   | PP SE SASTOJI OD PROSTORIE U<br>PRIVEKLU P-61,83m <sup>2</sup> I<br>PROSTORIE U PODRUMU<br>P-110,23m <sup>2</sup> | 35.540,11 €                          | 29.4.2015                      | BRITANSKI TRG                     |
| 7      | ULICA 246A                  | 1994                              | 1     | PP                | NEPOZNATO | NEPOZNATO   | 251,47m <sup>2</sup> |   |   | JEKIM OGROVOM KUPJENJA SU<br>DVA POSLOVNA PROSTORA NA 1.<br>KATU I PRIZEMLJU POVRŠINE 5,46<br>M <sup>2</sup>      | 225.385,50 €                         | 24.3.2016                      | BAJUNA RUPOVICA-<br>GRADA MARINJA |
| 8      | ULICA 246A                  | 1994                              | 1     | PP                | NEPOZNATO | NEPOZNATO   | 311,47m <sup>2</sup> |   |   |   | 213.882,51 €                         | 26.8.2016                      | BAJUNA RUPOVICA-<br>GRADA MARINJA |
| 9      | FRANKOPANSKA ULICA 7        | 1903                              | 1     | PP                | UREDSKI   | DVOJESENI   | 117,39m <sup>2</sup> |   |   |   | 175.000,00 €                         | 20.3.2015                      | MEDULICEVA                        |
| 10     | FRANKOPANSKA ULICA 7        | 1903                              | 1     | PP                | UREDSKI   | ULIČNI      | 117,39m <sup>2</sup> |   |   |   | 241.727,78 €                         | 28.12.2015                     | MEDULICEVA                        |
| 11     | FRANKOPANSKA ULICA 12       | 1886                              | PR    | PP                | NEPOZNATO | ULIČNI      | 116,44m <sup>2</sup> |   |   |   | 300.000,00 €                         | 8.7.2015                       | MEDULICEVA                        |
| 12     | MEDULICEVA ULICA 2          | 1912                              | 1     | PP                | NEPOZNATO | NEPOZNATO   | 258,68m <sup>2</sup> |   |   | KUPUJE SE 31,25/100 DIJELA<br>NEKRETNOSTI   | 130.000,00 €                         | 11.3.2016                      | BRITANSKI TRG                     |
| 13     | PRILAZ GRADJE DEZELICA 61   | 1900                              | 1     | PP                | UREDSKI   | NEPOZNATO   | 105,06m <sup>2</sup> | SPREMISTE                                     | 11,37   |   | 275.000,00 €                         | 9.2.2017                       | KLAJEVA                           |
| 14     | ULICA REPUBLIKE AUSTRIJE 15 | 1924                              | VE    | PP                | NEPOZNATO | NEPOZNATO   | 170,45m <sup>2</sup> |   |   | ETAŽE PP-A: PRIZEMLJE 95,60 M <sup>2</sup> I<br>PODUM 77,80 M <sup>2</sup>  | 160.000,00 €                         | 3.4.2017                       | REPUBLIKE AUSTRIJE                |
| 15     | PRILAZ GRADJE DEZELICA 74   | 1920                              | PR    | PP                | NEPOZNATO | ULIČNI      | 90,24m <sup>2</sup>  |   |   | UBAŽENJE JE NIP PROSTORA  | 155.000,00 €                         | 25.4.2017                      | KLAJEVA                           |

Sukladno članku 16. stavak 1. i stavak 4. te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti ("Nacrtne nacrtne" br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) dostavlja se izvatak iz zbirke kupoprodajnih cijena poslovnih prostora na području uporišnog s nekretnostima na adresi Primorska ulica 5 i 7, k.č. 3855/2, k.o. Črnomerec, koja se sukladno radnoj natjeci Plana prihvatnih vrijednosti nalazi u evidenciji bloku Ključeva. Priporučuje se da je Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, sukladno članku 70. stavak 1. ZPVN-a, pružilo početne podatke o realiziranim kupoprodajama nekretnosti za črnomerac iz Evidencije prometa nekretnosti poreznoj uprave. Obzorom da nije provedena potpuna evaluacija podataka u črnomeracima te da se još uvijek ne mogu izdvojiti iz zbirke kupoprodajnih cijena iz črnomeraca (čl. 16. st. 1. točka 5. ZPVN-a), ovaj izvatak ne predstavlja sve transakcije na promatranom ili usporednom području, već samo one koje su stručne službe Grada Zagreba uspjele pronaći i evidentirati u zbirku kupoprodajnih cijena u dođoj vjeri i najboljem znanju.

KLASA: 340-01/18-030/1

URBROJ: 251-14/03-006-18-3

Zagreb, 16. siječnja 2018.

Izdala: Jelena Taraj, dipl.oec.

Odobrila: Ruža Lisac, dipl.ing.grad.

|  |             |  |                           |
|--|-------------|--|---------------------------|
| <b>Arhitektura Bolanča d.o.o.</b><br>Horvaćanska cesta 172,<br>10000 Zagreb<br>Tel: 01 3866 140, gsm: 091/565-0360<br>branimir.bolanca@gmail.com | NARUČITELJI | Sanitetska kuća Apollonia d.o.o. u stečaju,<br>Fra Bone Razmilovića 8, 21000 Split | Broj elaborata<br>P-02-18 |
|  | PREDMET     | <b>PROCJENIDBENI ELABORAT</b>  |                           |
|  | LOKACIJA    | Primorska ulica 5 i 7, 10000 Zagreb<br>k.č.br. 3855/2, k.o. Črnomerec              | Datum<br>16.01.2018.      |
|  |             |  | List<br>22                |

## 9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Legalnost građevine je utvrđena temeljem:

- Uvjerenja iz Katastarskog operata
- Za zgradu nije zatražena uporabna dozvola
- Provjera dimenzija i snimak zatečenog stanja obavljani su izmjerom na licu mjesta

Mjere posovnog prostora provjerene su u naravi.

### PRIZEMLJE ZAGREB, PRIMORSKA ULICA 5, 7

| netto korisna površina (NKP) |                  |        |        |         |        |                |
|------------------------------|------------------|--------|--------|---------|--------|----------------|
| r.br.                        | vrsta prostorije | širina | dužina | koefic. | komada | m <sup>2</sup> |
| 1                            |                  | 4,74   | 4,61   | 1,00    | 1,00   | 21,85          |
|                              |                  | 6,34   | 22,93  | 1,00    | 1,00   | 145,33         |
|                              |                  | 0,30   | 0,40   | 1,00    | -2,00  | -0,24          |
|                              |                  | 0,25   | 0,30   | 1,00    | -2,00  | -0,15          |
|                              |                  | 0,55   | 0,40   | 1,00    | -7,00  | -1,54          |
|                              |                  | 1,60   | 0,55   | 1,00    | -1,00  | -0,88          |
|                              |                  | 2,90   | 0,55   | 1,00    | -1,00  | -1,60          |
|                              |                  | 0,55   | 0,55   | 1,00    | -1,00  | -0,30          |
| 2                            |                  | 0,80   | 1,47   | 1,00    | 1,00   | 1,18           |
| 3                            |                  | 1,12   | 1,20   | 1,00    | 1,00   | 1,34           |
| 4                            |                  | 1,25   | 1,60   | 1,00    | 1,00   | 2,00           |
| 5                            |                  | 0,85   | 1,25   | 1,00    | 1,00   | 1,06           |
| 6                            |                  | 0,85   | 1,50   | 1,00    | 1,00   | 1,28           |
| 7                            |                  | 3,14   | 4,11   | 1,00    | 1,00   | 12,91          |
| 8                            |                  | 1,00   | 2,91   | 1,00    | 1,00   | 2,91           |
|                              |                  | 3,26   | 4,11   | 1,00    | 1,00   | 13,40          |
|                              |                  | 1,81   | 1,00   | 1,00    | 1,00   | 1,81           |
| 9                            |                  | 1,08   | 1,40   | 1,00    | 1,00   | 1,51           |
| 10                           |                  | 1,81   | 4,29   | 1,00    | 1,00   | 7,76           |
| ukupno nkp prizemlje         |                  |        |        |         |        | 209,63         |

### PODRUM ZAGREB, PRIMORSKA ULICA 5, 7

| netto korisna površina (NKP) |                  |        |        |         |        |       |
|------------------------------|------------------|--------|--------|---------|--------|-------|
| r.br.                        | vrsta prostorije | širina | dužina | koefic. | komada | m²    |
| 11                           |                  | 1,48   | 8,60   | 0,75    | 1,00   | 9,55  |
|                              |                  | 1,48   | 3,38   | 0,75    | 1,00   | 3,75  |
| 12                           |                  | 4,65   | 5,00   | 0,75    | 1,00   | 17,44 |
|                              |                  | 1,80   | 2,20   | 0,75    | 1,00   | 2,97  |
|                              |                  | 0,75   | 0,34   | 0,75    | -1,00  | -0,19 |
|                              |                  | 0,53   | 0,22   | 0,75    | -1,00  | -0,09 |
| 13                           |                  | 4,65   | 4,99   | 0,75    | 1,00   | 17,40 |
|                              |                  | 6,40   | 2,74   | 0,75    | 1,00   | 13,15 |
| ukupno nkp podrum            |                  |        |        |         |        | 63,98 |

nkp prizemlje + podrum = 273,61



|  |             |  |                           |
|--|-------------|--|---------------------------|
| <b>Arhitektura Bolanča d.o.o.</b><br>Horvaćanska cesta 172,<br>10000 Zagreb<br>Tel: 01 3866 140, gsm: 091/565-0360<br>branimir.bolanca@gmail.com | NARUČITELJI | Sanitetska kuća Apollonia d.o.o. u stečaju,<br>Fra Bone Razmilovića 8, 21000 Split | Broj elaborata<br>P-02-18 |
|  | PREDMET     | <b>PROCJENIDBENI ELABORAT</b>  |                           |
|  | LOKACIJA    | Primorska ulica 5 i 7, 10000 Zagreb<br>k.č.br. 3855/2, k.o. Črnomerec              | Datum<br>16.01.2018.      |
|  |             |  | List<br>23                |

Izvadak iz zemljišne knjige i posjedovnog lista priložen je u poglavlju 6. procjenidbenog elaborata.

## 10. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Slijedom Pravilnika o procjeni nekretnina NN105/2015, te obzirom se radi o poslovnom prostoru koji ima uobičajene usporedive karakteristike, izabrana je Poredbena metoda kao primjerena.

Odabrani poredbeni ulični poslovni prostori usporedive su površine i lokacije. Prema izvodu iz zbirke kupoprodajnih cijena godina, gradnje zgrada u kojima su poslovni prostori nisu imali utjecaj na kupoprodajne cijene poslovnih prostora.

## 11. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

| MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)<br>Članak 3. stavak 1. podstavak 15., članak 6. stavak 4. podstavak 1. Uredbe; Članak 6. i 7. Pravilnika |                       |  |                        |   |   |  |                             |                                  |
|---|-----------------------|--|------------------------|---|---|--|-----------------------------|----------------------------------|
| redni broj  | kupoprodajna cijena € | kupoprodaj na cijena €/m2 brutto m2 zgrade | NKP poslovnog prostora | datum sklapanja ugovora                               | bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A) | bazni indeks na dan vrednovanja 16.11.17 | Korekcijski faktor =(B)/(A) | Međuvremenski izjednačena cijena |
| 10  | 241.727,75€           | <b>1.897,54 €</b>                          | 127,39m2               | 28.12.2015.   | 98,62   | 102,69                                   | 1,041                       | <b>1.975,34 €</b>                |
| 11  | 300.000,00€           | <b>1.700,29 €</b>                          | 176,44m2               | 08.07.2015.   | 99,92   | 102,69                                   | 1,028                       | <b>1.747,90 €</b>                |
| 12  | 130.000,00€           | <b>1.618,93 €</b>                          | 80,30m2                | 11.03.2016.   | 100,43  | 102,69                                   | 1,022                       | <b>1.654,55 €</b>                |
| 15  | 155.000,00€           | <b>1.717,64 €</b>                          | 90,24m2                | 25.04.2017.   | 102,69  | 102,69                                   | 1,000                       | <b>1.717,64 €</b>                |
|   |                       |  |                        |   |   |  | <b>prosjeck</b>             | <b>1.773,86 €</b>                |
| <b>NKP = 273,61m2</b>   |                       |  |                        |   |   |  |                             |                                  |
|   |                       |  |                        | tržišna vrijednost nekretnine:<br>273,61 x 1.773,86 = |   | <b>485.345,84 €</b>                      |                             |                                  |

### Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:

- Transakcije broj 1-5 lokacije poslovnih prostora koje nisu usporedive
- Transakcije broj 6-9 i 14, preniska cijena za usporedbu
- Transakcija broj 13, u stvarnosti stan na prvom katu zgrade

dan vrednovanja: 16.01.2018.  
dan kakvoće: 16.01.2018.

|  |             |  |                           |
|--|-------------|--|---------------------------|
| <b>Arhitektura Bolanča d.o.o.</b><br>Horvaćanska cesta 172,<br>10000 Zagreb<br>Tel: 01 3866 140, gsm: 091/565-0360<br>branimir.bolanca@gmail.com | NARUČITELJI | Sanitetska kuća Apollonia d.o.o. u stečaju,<br>Fra Bone Razmilovića 8, 21000 Split | Broj elaborata<br>P-02-18 |
|  | PREDMET     | <b>PROCJENIDBENI ELABORAT</b>  |                           |
|  | LOKACIJA    | Primorska ulica 5 i 7, 10000 Zagreb<br>k.č.br. 3855/2, k.o. Črnomerec              | Datum<br>16.01.2018.      |
|  |             |  | List<br>24                |

## 12. STATISTIČKA OBRADA PODATAKA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUBIČAJENIH OKOLNOSTI

Prosjek 4 promatrane sredine iznosi 1.773,86 €/m<sup>2</sup> NKP poslovnih prostora.  
NKP poslovnog prostora izračunata je prema izračunu neto površina iz Pravilnika o metodama procjene nekretnina NN 105/2015.  
Provjerom površina utvrđeno je poklapanje sa površinom u zemljišnim knjigama.

## 13. ZAKLJUČAK

NKP poslovnog prostora za procjenu **273,61m<sup>2</sup>**  
Utvrđena srednja vrijednost neto površine po m<sup>2</sup> **1.773,86 €/m<sup>2</sup>**  
**Utvrđena tržišna vrijednost nekretnine iznosi 273,61 m<sup>2</sup> x 1.773,86 €/m<sup>2</sup> = 485.345,84 €**

Što uz prodajni tečaj HNB-a na dan 16/01/2018 1€=7,462621kn iznosi u **3.621.952,06 kn**  
Slijedom čl.68 st5 vrijednost se zaokružuje na cijele tisućice **3.622.000,00 kn**

Utvrđena tržišna vrijednost stana na dan 16.01.2018. iznosi

**3.622.000,00kn kn**  
ili  
**485.345,84 €**

Izradio:  
Branimir Bolanča dipl.ing.arh..

U Zagrebu, 16.01.2018.

*B. Bolanča*

