



www.horvat-gradnja.hr  
horvat-gradnja@ck.t-com.hr

## **HORVAT-GRADNJA d.o.o.**

PODUZEĆE ZA GRADITELJSTVO, PROCJENE  
NEKRETNOSTI I TEHNIČKI INŽENJERING

40305 NEDELIŠĆE, V. Karlovića 30 • tel./fax 040 821 739, mob. 098 241-171  
Ured: 40000 ČAKOVEC, R. Boškovića 4 • tel. 040 390 548, mob. 098 426 848

OIB: 93086923367

### **OPĆINSKI SUD U ČAKOVCU**

**Br. 20 Ovr-1768/11-43**

Sutkinja: Valentina Varga Gombar

Sudska savjetnica: Barbara Ujlaki Strbač

**OPĆINSKI SUD  
U ČAKOVCU**

dne 12-06-2014

**PRIMLJENO**



Stranke u postupku:

**CENTAR ZA RESTRUKTURIRANJE I PRODAJU**, kao pravni sljednik  
Agencije za upravljanje državnom imovinom, Ivana Lučića 6, Zagreb  
kao ovrhovoditelj

i

**NOVA 96 d.o.o. Zagreb, Savska cesta 41**, kao ovršenik

## 1. OPĆENITO

Zaključkom Općinskog suda u Čakovcu broj 20.Ovr-1768/11-43, od 20. ožujka 2014. trgovačko društvo Horvat-Gradnja d.o.o. iz Nedelišća, K. Vinka 30, poslovnica-Čakovca, Ruđera Boškovića 4, određeno je da u svojstvu stalnog sudskog vještaka i procjenitelja nekretnina, obavi građevinsko vještačenje radi procjene odnosno uvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, na adresi u Goričanu, Komparija 6/A.

Rješenjem broj 0905014 trgovačko društvo Horvat-Gradnja d.o.o. Čakovec je za obavljanje poslova predmetnog vještačenja imenovala Horvat Anđelka ing. građ. stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenitelja nekretnina.

Očevid na licu mjesta obavio sam 09. svibnja 2014. godine u prisustvu sudske savjetnice Općinskog suda u Čakovcu, gospođe Barbare Ujlaki Strbad.

Pregledao sam nekretnine, proučio dokumentaciju, napravio snimke, uzeo izmjere i prikupio druge potrebne podatke.

Elaborat je izrađen u skladu sa zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti **nekretnina**, i to osobito:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96)
- Zakon o obveznim odnosima
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 76/07)
- HRN U.C.100 - norma za obračun površina objekata
- Pravila struke, norme i poslovni običaji u graditeljstvu
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata /NN br. 52/84)
- Podataka o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta Zagreb
- Podataka gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine (NN br. 23/00)

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, proučavanja dokumentacije te pregleda nekretnine na licu mjesta i njihove izmjere, daje se slijedeći

## NALAZ I MIŠLJENJE

### VJEŠTAKA

## REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKATA

Priključak:

POSLOVNI PROSTOR BR. 3 I POSLOVNI PROSTOR BR. 6;  
GORIČAN, KOMPARIJA 6/A

Nekretnost: Poslovni prostor br. 3 i poslovni prostor br. 6

Na čemu:

**NGP = 116,50 m<sup>2</sup>**

**BGP = 139,80 m<sup>2</sup>**

**BV = 419,50 m<sup>2</sup>**

Plaćena jedinica 3. kata, 312/386

Godina gradnje:

1993-pretposlovka

Položaj:

na granični prijelaz Goričan

Katnost:

prizemlje

Prostorije:

prizemlje glavna i pomoćne prostorije, sanitarni čvor

Termalje:

betonski

Načelnik konstrukcije:

betonska i starna

Medijama konstrukcija:

betonska ploča

Krovna konstrukcija + pokrov

metalni profili sa pokrovnim od sendvič panela

Limerje:

plastificirani

Roštelje:

termo fasada

Vazdušni staklo:

aluminijum

Progradni zidovi

od opeke

Osnova podova:

betonska podloga

Ugrađena stolarija:

nije izvedena

Instalacije:

električne provedene

televizijske provedene

vodovod proveden

kanalizacija provedena

plin

grijanje nije dovršeno

klima nema

Sanitarije:

Opći dojam: objekat je zapečat



#### 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNOSTI

##### Priključci

Nekretnosti imaju priljučak na slijedeće **komunalne sustave**

Na etažnim jedinicama nisu aktivni nikakvi priključci jer su iste zapuštene.

Etažna jedinica 3, etaža, 532/5586

Godina gradnje: 1995-pretpostavka  
 Položaj: uz granični prijelaz Goričan  
 Katnost: prizemlje  
 Prostorije : prizemlje glavna i pomoćne prostorije, sanitarni čvor

Temelji: betonski  
 Nosiva konstrukcija: betonska i zidana  
 Međukatna konstrukcija: betonska ploča  
 Krovna konstrukcija + pokrov: metalni profili sa pokrovom od sendvič panela  
 Limarija: plastificirana  
 Pročelje: termo fasada  
 Vanjska stolarija: aluminijska  
 Pregradni zidovi: od opeke  
 Obrada podova: betonska podloga  
 Unutarnja stolarija: nije izvedena  
 Instalacije: električne provedene  
 telefon: proveden  
 vodovod: proveden  
 kanalizacija: provedena  
 plin  
 grijanje: nije dovršeno  
 klima: nema

Sanitarije:

Opći dojam: objekt je zapušten

**Etažna jedinca 6, etaža 938/5586**

Godina gradnje:	1994
Položaj:	uz granični prijelaz Goričan
Katnost:	prizemlje
Prostorije :	glavne i pomoćne prostorije + sanitarije
Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	betonska i zidana
Međukatna konstrukcija:	betonska ploča
Krovna konstrukcija + pokrov	čelična + termo paneli
Limarija:	plastificirana
Pročelje:	termo žbuka
Vanjska stolarija:	alumiinijska
Pregradni zidovi	od opeke
Obrada podova:	cem estrih
Unutarnja stolarija:	nije ugrađena
Instalacije:	električne, termotehničke, vodovod kanalizacija

**Vanjsko uređenje:**

Zgrada je izgrađena na uređenoj parceli. Veći dio parcele je asfaltiran i izvedena su parkirališta. Izvedena je kanalizacija odvodnje oborinskih voda.

**Projektni, nadzor i sl.**

Izračunava se u postotku NV: **5%**

**5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA****5.1. Vrijednost zemljišta**

Procjena vrijednosti zemljišta izračunata je na temelju analognih tržišnih cijena općine Goričan

Pz=	5.588	Pgz=	5.588	m2
		Poz=	0	m2

Cijena građ. zemlj. za lokaciju iznosi:	60,00	kn/m2 Pgz
Cijena ostalog zemlj. za lokaciju iznosi:		kn/m2 Poz

Cijena građ. Zemljišta (Cgz) =	5.588	x	60,00	kn/m2 Pgz=	335.280,00 kn
Cijene ostal. zemljišta (Coz)=	0	x		kn/m2 Poz=	- kn
					<hr/>
					335.280,00 kn
					ne sadrži PDV

**Cz= 335.280,00 kn**

poslovni prostor br 3	<b>532/5586</b>	x	335.280,00 kn =	31.931,39 kn
Poslovni prostor br 6	<b>938/5586</b>	x	335.280,00 kn =	56.300,12 kn

## 5.2. Priključci

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m<sup>3</sup> BV zgrade.

Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi: 20 kn

K1 = 420 x 20 kn/m<sup>3</sup> V = 8.390,00 kn ne sadrži PDV  
 K1 = x kn/m<sup>3</sup> V = - kn

Jedinična cijena vodnog doprinosa iznosi: stamb. 13,40 kn

K2 = 420 x 13,4 kn/m<sup>3</sup> V = 5.621,30 kn ne sadrži PDV  
 K2 = x kn/m<sup>3</sup> V = - kn

Cijena priključaka iznosi: K3 = kn

Ukupna vrijednost priključaka (K) =

K1+K2+K3 = 8.390 + 5.621 + 0,00 = 14.011,30

## 5.3. Objekti

### 5.3.1. 3. etaža- jedinica 532/5586 posl. prostor br. 3

NGP = 42,20 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc) = 4.000 kn/m<sup>2</sup> NGP

Nova vrijednost (NV) = 42,20 x 4.000 = 168.800 kn

Proračun sadašnje vrijednosti Sv uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti i trošnosti zgrade:

Godina izgradnje: 1994

Vjerojatni vijek trajanja:

n = 20 god

N = 100 god

Umanjenje konstrukcije (Uk) =  $0,80 \times n/N \times (n+N)/2N$  = 9,6 %



Umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti:

Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sad. Vrijed.
	kn/m2	%	%	kn/m2	kn/m2
Konstrukcija	2200	55	9,6	211	1989
Obrtnički radovi i zatvaranj	640	16	35	224	416
Završni radovi	480	12	40	192	288
Instalacije	680	17	40	272	408
UKUPNO	4.000	100	22	899	3101

Sadašnja vrijed. Objekta (SV) = 42,20 x 3101 = 130.853,76 kn

5.3.2. 6. etažna- jedinica 938/5586, posl. prostor br. 6

NGP = 74,30 m2

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc)= 3.700 kn/m2 NGP

Nova vrijednost (NV) = 74,30 x 3.700 = 274.910 kn

Proračun sadašnje vrijednosti Sv uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti i trošnosti zgrade:

Godina izgradnje: 1994 n = 20 god

Vjerojatni vijek trajanja; N = 100 god

Umanjenje konstrukcije (Uk) =  $0,80 \times n/N \times (n+N)/2N$  = 9,6 %

Umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti:

Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sad. Vrijed.
	kn/m2	%	%	kn/m2	kn/m2
Konstrukcija	2220	60	9,6	213	2007
Obrtnički radovi i zatvaranj	518	14	40	207	311
Završni radovi	444	12	35	155	289
Instalacije	518	14	35	181	337
UKUPNO	3.700	100	20	757	2943

Sadašnja vrijed. objekta (SV) = 74,30 x 2943 = 218.663,41 kn

Troškove vanjskog uređenja procjenjujem na iznos od :

Cijena vanjskog uređenja je u cijeni kvadrata poslovnog prostora

Vu = - kn

## 5.4. Projekti, nadzor i sl.

$$Pr = N_v \times 3\% = 13.311 \text{ kn}$$

1.	Zemljište	88.231,51 kn
2.	Priključci	14.011,30 kn
SVEUKUPNO		102.242,81 kn

3.	Poslovni prostori	349.517,17	kn
4.	Vanjsko uređenje	-	kn
5.	Projekti	13.311,30	kn
SGV SVEUKUPNO		362.828,47	kn

$$NGP = 116,50 \text{ m}^2 \quad \quad \quad SGV/NGP = 3992,03 \text{ kn/m}^2$$



**LEGENDA primijenjenih oznaka**

P	-	površina	
NGP	-	netto građevinska površina	
BGP	-	brutto građevinska površina	
BV	-	volumen	
Cz	-	cijena zemljišta	0,00
K	-	vrijednost komunalija	-0,05
Pr	-	vrijednost projekata	0,05
Uk	-	umanjenje konstrukcije	0,00
Uo	-	umanjenje ostalih radova	-0,10
Uu	-	ukupno umanjenje	-0,15
SGV	-	sadašnja građevinska vrijednost	0,80
TV	-	tržišna-prometna vrijednost	
Kt	-	koeficijent tržišta	

Tržišna vrijednost (TV)	362.838,47 kn	x	0,75	x	0,80	=	217.697,68 kn
Zemljišta, priključci	102.242,81 kn	x	1,00			=	102.242,81 kn
Ukupno:							319.939,99 kn
NGP	116,50 m <sup>2</sup>						TV/NGP = 2.746,27 kn/m <sup>2</sup>

**Izračun u €**

Vredniti tečaj eura koji je na dan izrade ovog elaborata objavila Hrvatska Narodna Banka, iznosi 7,56 kuna za 1 €, pa ukupna vrijednost procijenjenih nekretnosti izražena u eurima iznosi:

$$319.939,99 \text{ kn} / 7,56 = 42.320,09 \text{ €}$$

## 6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

$$TV = SGV \times (1 + Ob + Z + St + Pov + Os + Pos) \times I$$

a.	Ob	faktor za poslovne objekte	0,00
b.	Z	zona lokacije	-0,05
c.	St	starost objekta	0,05
d.	Pov	ukupna korisna površina	0,00
e.	Os	opće stanje objekta	-0,10
f.	Pos	posebni elementi	-0,15
g.	Kt	koefficient tržišta	0,80

Tržišna vrijednost (TV)=	362.828,47 kn	x	0,75	x	0,80	=	217.697,08 kn
Zemljište, priključci	102.242,81 kn	x	1,00			=	102.242,81 kn
Ukupno:							319.939,89 kn

$$NGP = 116,50 \text{ m}^2$$

$$TV/NGP = 2.746,27 \text{ kn/m}^2$$

### Izračun u €

Srednji tečaj eura koji je na dan izrade ovog elaborata objavila Hrvatska Narodna Banka, iznosi 7,56 kuna za 1 €, pa ukupna vrijednost procijenjenih nekretnina izražena u eurima iznosi:

$$319.939,89 \text{ kn} / 7,56 = 42.320,09 \text{ €}$$

## 7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti gore navedenih nekretnina u vlasništvu "NOVE 96" d.o.o. iz Zagreba, utvrđuje se da tržišna vrijednost zemljišta, poslovnih prostora br. 3 i br. 6, te zemljišta na lokaciji u Goričanu, Komparije 6A, granični prijelaz Goričan, iznosi:

### 1. Etažna jedinica br. 3, poslovni prostor br. 3 u prizemlju, etaža 532/5586

P= 42,20 m<sup>2</sup>

Zemljište	31.931,39 kn
Priključci	5.076,80
Vanjsko uređenje	-
Projekti	3.038,40
Poslovni prostor br 3	78.512,26
<b>Ukupno:</b>	<b>118.558,85 kn</b>

ili

371,62 €/m<sup>2</sup>

15.682,39 €

### 2. Etažna jedinica br. 6, poslovni prostor u prizemlju, ETAŽA 938/5586

P= 74,30 m<sup>2</sup>

Zemljište	56.300,12 kn
Priključci	8.934,50
Vanjsko uređenje	-
Projekti	4.948,38
Poslovni prostor u prizemlju br. 3	131.198,05
<b>Ukupno:</b>	<b>201.381,05 kn</b>

ili

358,52 €/m<sup>2</sup>

26.637,70 €

**odnosno sve zajedno**

**319.939,89 kn**

ili

**41.767,61**

€

ili

**358,52**

€/m<sup>2</sup>



Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. Metodom usporednih transakcija, t.j. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1 m<sup>2</sup> površine (građevine ili zemljišta).

Nedostatak ove metode je taj što je rijetko moguće pouzdano utvrditi stvarnu cijenu realiziranih usporednih transakcija, budući da su jedini relevantni podaci oni koje bi mogla ipostaviti Porezna uprava, ali ona to nevoljko čini.

Iz tog razloga ova metoda temelji se na dostupnim podacima o traženim kupoprodajnim cijenama oglašanim na Hrvatskim burzama nekrenina.

U svrhu utvrđivanja usporednih cijena promatraju se slijedeće nekretnine sličnih karakteristika na istoj ili sličnij lokaciji:

NR.1 -poslovni prostor Goričan 28,4 m2

Nr.2. poslovni prostor Donja Dubrava, 36,00 m<sup>2</sup>

općinski sud u varaždinu 20 Ovr-1768/11-43

# njuškalo

## Poslovni prostor: Donja Dubrava, ulični lokal, 36 m2 (prodaja)

cijena: 87.652 kn ~ 11.450 EUR

Šifra oglasa: 8808656

Do isteka je još: do prodaje

Objavljen: 02.06.2014 u 18:22

Oglas prikazan: 641 puta



Županija:	Međimurska
Grad/Općina:	Donja Dubrava
Naselje:	Donja Dubrava
Namjena poslovnog prostora:	ulični lokal
Pozicija poslovnog prostora:	u zgradi
Površina:	36.00
Broj prostorija:	3
Kat:	Prizemlje
Godina izgradnje:	2005
Energetski razred:	C
Šifra objekta:	p9

### Opširnije:

- Prodaje se novi poslovni prostor od 36 m2
- prizemlje poslovne zgrade na cesti Prelog-Koprivnica
  - roh bau izvedba
  - prostor se sastoji od poslovnog dijela, hodnika i WC-a
  - osiguran parking ispred poslovnog prostora.
  - vlasništvo uredno, pravna osoba, 1/1

ZA VIŠE INFORMACIJA O NEKRETNINI I ZA RAZGLEDAVANJE ISTE MOLIM NAZOVITE NA 098 652 059, HVALA!

Prilikom pregleda nekretnine potencijalnim kupcima ne naplaćuju se nikakvi troškovi.

KONAČNU CIJENU KUPCI UGOVOARAJU SA PRODAVATELJEM .

ZA PREGLED SVIH NAŠIH NEKRETNINA U PONUDI KLIKNITE NA LINK: Posjetite ovu Njuškalo trgovinu ili posjetite [www.euroestate-nekretnine.hr](http://www.euroestate-nekretnine.hr)

### Grijanje:



## PROCJENA VRIJEDNOSTI PREDMETNOG PROSTORA PREMA USPOREDNIM TRANSAKCIJAMA

	PROCJENJIVANA NEKRETNINA	Usporedba Nr.1 Goričan	Usporedba Nr.2 Donja Dubrava
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>			
Prodajna/trazena cijena		17.000,00	11450
Neto korisna površina	<b>116,50</b>	28,4	36
Cijena po m2		598,59	318,06
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>			
Vrsta transakcije	prodaja	prodaja	prodaja
Prilagodba		1	1
Prilagođena prodajna cijena		17000	11450
Prilagođena prodajna cijena po m2		598,59	318,06
Datum transakcije		2014	2014
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		598,59	318,06
Vlasnička prava	apsolutno vlasništvo	aps. Vlas.	apsol. Vlas.
Prilagodba		1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		598,59	318,06
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>			
Tehničko stanje	nedovršeno	dovršeno	dvršeno
Prilagodba		1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		598,59	318,06
Odnos bruto/neto kvadrature		bolja	bolja
Prilagodba		1,1	1,1
Prilagođena prodajna cijena po m2		658,45	349,86
Lokacija		slabija	slabija
Prilagodba		0,9	0,9
Prilagođena prodajna cijena po m2		592,61	314,88
Mogućnost parkiranja		ista	ista
Prilagodba		1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		592,61	314,88
Cestovni pristup		bolji	bolji
Prilagodba		1,2	1,2
Prilagođena prodajna cijena		711,13	377,85
Pristup sredstvima javnog prijevoza		slabiji	slabiji
Prilagodba		0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2		640,01	340,07
Atraktivnost nekretnine		slabija	slabija
Prilagodba		0,9	0,9
Prilagođena prodajna cijena po m2		576,01	306,06
Komunalna infrastruktura		ista	ista
Prilagodba		1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		576,01	306,06
Ostale prilagodbe		bolja	ista
Prilagodba		1,2	1
Prilagođena prodajna cijena		691,22	306,06
Veličina okućnice		bolja	bolja
Prilagodba		1,2	1,2
Prilagođena prodajna cijena po m2		829,46	367,27
Indikator vrijednosti po m2	598,36	829,46	367,27

## TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK

Uskladena vrijednost po m2

598,36 €

Poštena tržišna vrijednost nekretnine

69.709,43 €

općinski sud u Varaždinu, 14. kolovoza 2014. godine



1. **Etažna jedinica 1, poslovni prostor u prizemlju i na katu, etaža**  
**P= 42,20 m<sup>2</sup>**

METODA	INDIKATOR	PONDER	VAGANI PROSJEK
TROŠKOVNA METODA	15.682,39 €	50%	7.841,19 €
USPOREDNA METODA	25.250,97 €	50%	12.625,49 €

POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST	100%	20.466,68 €
----------------------------	------	-------------

TV= 484,99 €/m<sup>2</sup> ili 3666,54 kn/m<sup>2</sup>

2. **Etažna jedinica 2, poslovni prostor u prizemlju, ETAŽA 183480/557450**  
**P= 74,30 m<sup>2</sup>**

METODA	INDIKATOR	PONDER	VAGANI PROSJEK
TROŠKOVNA METODA	26.637,70 €	50%	13.318,85 €
USPOREDNA METODA	44.458,46 €	50%	22.229,23 €

POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST	100%	35.548,08 €
----------------------------	------	-------------

TV= 478,44 €/m<sup>2</sup> ili 3617,01 kn/m<sup>2</sup>

#### REKAPITULACIJA

Nakon izračuna dvije metode potrebno je odvojiti zemljište i komunalni doprinos od ostale vrijednosti, jer komunalni i vodni doprinos ne sadržava PDV

1. **Etažna jedinica 3, prod. prostor u prizemlju i katu ETAŽA 33/350**

Zemljište.....	31.931,39 kn	} ne sadrži PDV	
Komunalni i vodni dprinos	5.076,80 kn		
Objekat	117.719,90 kn		
	<b>154.728,09 kn</b>	ili	PDV iznosi: <b>17.623,61 kn</b>
			<b>20.466,68 €</b>

2. **Etažna jedinica 6, prod. prostor u prizemlju i katu ETAŽA 16/350**

Zemljište.....	56.300,12 kn	} ne sadrži PDV
Komunalni i vodni doprinos	- kn	
Objekat i priključci	212.443,39 kn	PDV iznosi: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">31.055,23 kn</span>
	<b>268.743,51 kn</b>	ili <b>35.548,08 €</b>

7. **MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK**

Nakon provedenog izračuna vrijednosti gore navedenih nekretnina u vlasništvu "NOVA 96" d.o.o. Zagreb, i nakon korištenja troškovne metode i metode usporednih transakcija, utvrđuje se da tržišna vrijednost zemljišta i poslovnih prostora br. 3 i br. 6 na adresi u Goričanu, Komparija 6A na graničnom prijelazu Goričan iznosi:

**56.014,76 €**

1€= 7,64 KN

ili

**427.952,78 kn**

TV=. 480,81 €/m2

1. Od toga zemljište, komunalni i vodni doprinos iznosi	<b>93.308,31 kn</b>
2. objekti bez PDV	<b>338.777,28 kn</b>
PDV 25%	<b>84.694,32 kn</b>
Ukupno (objekti)	<b>334.644,47 kn</b>
SVEUKUPNO 1 i 2	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"><b>427.952,78 kn</b></span>



Ovaj sam vještački nalaz i mišljenje izradio samostalno, po svom najboljem stručnom znanju i uvjerenju, u svojstvu stalnog sudskog vještaka i procjenitelja za graditeljstvo, a za potrebe suda.

Rješenje o postavljanju za stalnog sudskog vještaka i procjenitelja za graditeljstvo izdao je predsjednik Županijskog suda u Varaždinu pod brojem 4-Su-652/12-4, prvi put imenovan 2004.g.

HORVAT ANDELKO ing. građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenitelj nekretnina  
Broj: 4.Su 652/12-4



prilozi:

fotografije nekretnina  
grunтовni izvatici  
kopija etažnog elaborata



# FOTOGRAFIJE



posl. Prostor br. 3



poslovni prostor br. 6



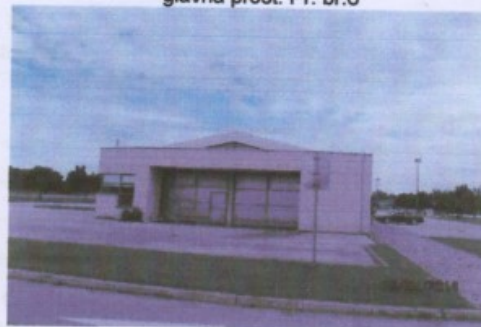
prostorije u posl. Pr. br 6



glavna prost. Pr. br.6



posl. Prostor br 3.



objekat izvana

## Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**OPĆINSKI SUD U ČAKOVCU**  
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC**

Stanje na dan: **08.06.2014.**

Katastarska općina: **MURŠČAK**  
 Broj zadnjeg dnevnika: Z-629/2012  
 Aktivne plombe: Z-733/2012 (E-6)

Broj uložka: **5088**  
**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**  
**Poduložak 6**

## ZK uložak je verificiran

**A**  
 Posjedovnica  
 PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra	čhv	
1.	1461/68/3	TEHNIČKO-SERVISNI CENTAR, PARKIRALIŠTE			434	
2.	1532/31/7	TEHNIČKO-SERVISNI CENTAR, PARKIRALIŠTE			1119	

**B**  
 Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
<b>6. ETAŽA 938/5586</b>		
1.	POSLOVNI PROSTOR BR. 6, POVRŠINE 74,30 M2	
1.	"NOVA 96" D.O.O. ZAGREB 1/1	

**C**  
 Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	<b>Na udio pod rednim brojem 6.</b> Primljeno: 19.04.2010. Z-2545/10 Na temelju Rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Zagrebu od 12.04.2010.g. br. Ovr-3612/09 zabilježuje se ovrha, utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Hrvatskog fonda za privatizaciju, Zagreb, Ivana Lučića 6, iz iznosa dobivenog prodajom.		
2.1.	<b>Na udio pod rednim brojem 6.</b> Primljeno: 07.9.2010. Z-5807/10 Na temelju Rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Zagrebu od 12.04.2010.g. br. Ovr-3612/09 zabilježuje se ovrha, utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Hrvatskog fonda za privatizaciju, iz iznosa dobivenog prodajom.		
3.1.	<b>Na udio pod rednim brojem 6.</b> Zaprimljeno 01.02.2012. broj Z-629/12 (Z-733/12)	50.063,16 KN	



## Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U ČAKOVCU  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC  
Stanje na dan: 08.06.2014.

Katastarska općina: **MURŠČAK**  
Broj zadnjeg dnevnika: Z-629/2012  
Aktivne plombe: Z-733/2012 (E-3)

Broj uložka: **5088**  
**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**  
**Poduložak 3**

## ZK uložak je verificiran

**A**  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra	čhv	
1.	1461/68/3	TEHNIČKO-SERVISNI CENTAR, PARKIRALIŠTE			434	
2.	1532/31/7	TEHNIČKO-SERVISNI CENTAR, PARKIRALIŠTE			1119	

**B**  
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
<b>3. ETAŽA 532/5586</b>		
1.	POSLOVNI PROSTOR BR. 3 POVRŠINE 42,20 M2	
1.	"NOVA 96" D.O.O. ZAGREB 1/1	

**C**  
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	<b>Na udio pod rednim brojem 3.</b> Primljeno: 19.04.2010. Z-2545/10 Na temelju Rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Zagrebu od 12.04.2010.g. br. Ovr-3612/09 zabilježuje se ovrha, utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Hrvatskog fonda za privatizaciju, Zagreb, Ivana Lučića 6, iz iznosa dobivenog prodajom.		
2.1.	<b>Na udio pod rednim brojem 3.</b> Primljeno: 07.9.2010. Z-5807/10 Na temelju Rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Zagrebu od 12.04.2010.g. br. Ovr-3612/09 zabilježuje se ovrha, utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Hrvatskog fonda za privatizaciju, iz iznosa dobivenog prodajom.		
3.1.	<b>Na udio pod rednim brojem 3.</b> Zaprimljeno 01.02.2012. broj Z-629/12 (Z-733/12)	50.063,16 KN	



red. br.	Grunt. br. parcelne	OPIS NEKRETNOSTI	ETAŽA	Boja oznaka u tlocrtu	Po di z
1	2	3	4	5	6
	1532/31/ 1461/68/ 3	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE S PRIZEMNOM POSLOVNOM ZGRADOM  kat.br. 611/7/ 100/3 a) POSLOVNA ZGRADA      M <sup>2</sup> 507,12 b) DVORIŠTE              M <sup>2</sup> 5.078,83			
1.		1. POSLOVNI PROSTOR KOJI SE SASTOJI OD 7 PROSTORA a) AUTOMEHANIČARSKA RADIONA      M <sup>2</sup> 87,00 b) KANCELARIJA                      M <sup>2</sup> 10,30 c) SPREMIŠTE                      M <sup>2</sup> 13,45 d) SPREMIŠTE                      M <sup>2</sup> 3,45 e) SPREMIŠTE                      M <sup>2</sup> 13,44 f) SANIT GRUPA                      M <sup>2</sup> 8,70 NATKRIVENI ULAZNI PROSTOR 21,00x0,50 = 10,50 M <sup>2</sup>	PRIZEMLJE		
2.		2. POSLOVNI PROSTOR KOJI SE SASTOJI OD 5 PROSTORA a) AUTOPRAONICA                      M <sup>2</sup> 47,10 b) KOMPRESOR                      M <sup>2</sup> 8,00 c) SPREMIŠTE                      M <sup>2</sup> 8,10 d) SANITARNI ČIČOR                      M <sup>2</sup> 5,00 NATKRIVENI ULAZNI PROSTORI 12,00x9,95=21,95x0,50=10,98	PRIZEMLJE		
3.		3. POSLOVNI PROSTOR KOJI SE SASTOJI OD 3 DIJELA a) LOKAL                              M <sup>2</sup> 33,60 b) SPREMIŠTE                      M <sup>2</sup> 6,00 c) WC                                  M <sup>2</sup> 2,60	PRIZEMLJE		

vršina po- delova rade	Sadržaj ro- vnišine	Vrijednost po- delova zgrade izražene u DEM	PROCENTI od ukup. vrij. zgrade		Napomena	NAPOМЕНА
			u %	u omjeru		
M <sup>2</sup>	DEM/M <sup>2</sup>	DEM	%	OMJER		
7	8	9	10	11	12	13
1553 ØK ili № 5586						
146,84	1700	249.628,00	33,18	$\frac{1553}{5586}$		
79,18	1700	134.606,00	17,89	$\frac{999}{5586}$		
42,20	1700	71.740,00	9,54	$\frac{532}{5586}$		



POSLOVNE			ETAŽA	Boja oznaka u tlocrtu	P d z
3	4	5	6		
4.	POSLOVNI PROSTOR KOJI SE SASTOJI OD 3 DIJELA a) LOKAL                      M <sup>2</sup> 33,40 b) SPREMIŠTE                M <sup>2</sup> 6,00 c) WC                           M <sup>2</sup> 2,60	PRIZEMLJE			
5.	POSLOVNI PROSTOR KOJI SE SASTOJI OD 3 DIJELA a) LOKAL                      M <sup>2</sup> 32,00 b) SPREMIŠTE                M <sup>2</sup> 6,00 c) WC                           M <sup>2</sup> 2,60	PRIZEMLJE			
6.	POSLOVNI PROSTOR KOJI SE SASTOJI OD 3 DIJELA a) LOKAL                      M <sup>2</sup> 67,50 b) SPREMIŠTE                M <sup>2</sup> 4,35 c) WC                           M <sup>2</sup> 2,45	PRIZEMLJE			
7.	POSLOVNI PROSTOR KOJI SE SASTOJI OD 2 DIJELA a) LOKAL                      M <sup>2</sup> 13,17 b) WC                           M <sup>2</sup> 4,31	PRIZEMLJE			
	SVEUKUPNO:				



Vršina posebnih dijelova zgrade	Cijena po jedin. površine	Vrijed. posebnih dijelova zgrade izrad. u DEM	VLASNIČKI DIO		Knjižba u korist	NAIMENA
			Vr.pos.dj. prema uk. vr.zgrade	Suvt.na zemlj. sa zgradom		
MP	MM/MP	DEM	%	OMJER		
7	8	9	10	11	12	13
42,00	1700	71.400,00	9,49	530 <u>5586</u>		
40,60	1700	69.020,00	9,18	513 <u>5586</u>		
74,30	1700	126.310,00	16,79	938 <u>5586</u>		
17,48	1700	29.716,00	3,95	221 <u>5586</u>		
442,60		752.420,00	100,00	5586 <u>5586</u>		

OPREDELJENJE GRAMOTA M PLOŠČA V L. 1950

2

3

