



LOCO MODUS j.d.o.o.
inženjerstvo i tehničko savjetovanje,
vještačenja u graditeljstvu



10251 Hrvatski Leskovac, Pilinka 8a
OIB: 69135398775
Mob: +385 99 6550 989
Email: josip.beus@loco-modus.com

NALAZ I MIŠLJENJE

VRIJEDNOST GRAĐEVINSKIH OBJEKATA IZGRAĐENIH NA ZEMLJIŠTU K.Č. 131/1 K.O. RUDEŠ

NARUČITELJ:

**ŠUMA d.d.u stečaju, Draškovićeve 49,
10000 Zagreb, Republika Hrvatska,
OIB: 77255132434**

Broj dokumenta: **25-PTVN-002-LM**

ELABORAT IZRADIO:

Josip Beus, dipl.ing.građ.,
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu
nekretnina

Dan kakvoće i vrednovanja: 15.01. 2024.

NEKRETNINA NARUČITELJA:

**Zemljište k.č.131/1 k.o. Rudeš (z.k.č.
1249/456) sa gospodarskim zgradama i
dvorištem upisano u Općinski
građanski sud u Zagrebu,
zemljišnoknjižni odjel Zagreb, z.k.o.
Vrapče**



TVRTKA: LOCO MODUS j.d.o.o.

LOCO MODUS j.d.o.o.
ZAGREB
OIB: 69135398775

Lokacija:

**Ugao ulice Dragutina Golika i
Klanječke ulice, 10000 Zagreb
k.č.br. 131/1; k.o. Rudeš**

DIREKTOR: **Josip Beus, dipl.ing.građ.**

Zagreb, siječanj 2025.



SADRŽAJ:

1	OPĆI PRILOZI.....	2
1.1	Izvod iz sudskog registra o djelovanju poduzeća	2
1.2	Rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom	6
2	ZADATAK.....	11
3	IDENTIFIKACIJA PROCJENJIVANIH NEKRETNINA	12
3.1	Izvod iz katastarskog plana	12
3.2	Posjedovni list	13
3.3	Zemljišnoknjižni izvadak	14
3.4	Položaj nekretnine na karti	16
3.5	Obilježja lokacije procjenjivane nekretnine	17
4	FOTOGRAFIJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE	18
4.1	Fotografije procjenjivane nekretnine iz zraka	18
5	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	19
5.1	Odabir metodologije procjene	19
5.2	Procjena svih objekata troškovnom metodom na čestici 131/1 k.o. Rudeš	20
5.3	Procijenjena vrijednost svih objekata na k.č. 131/1 k.o. Rudeš.....	27



1 OPĆI PRILOZI

1.1 Izvod iz sudskog registra o djelovanju poduzeća



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 12.08.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080819605

OIB:

69135398775

EUID:

HRSR.080819605

TVRTKA:

- 1 LOCO MODUS j.d.o.o. za usluge
- 1 LOCO MODUS j.d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 3 Hrvatski Leskovac (Grad Zagreb)
Pilinka 8A

PRAVNI OBLIK:

- 1 jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - turističke usluge u nautičkom turizmu
- 1 * - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude
- 1 * - ostale turističke usluge
- 1 * - turističke usluge koje uključuju sportske, rekreativne ili pustolovne aktivnosti
- 1 * - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- 1 * - pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- 1 * - pružanje usluga smještaja
- 1 * - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
- 1 * - održavanje i popravak motornih vozila
- 1 * - iznajmljivanje motornih vozila
- 1 * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- 1 * - promidžba (reklama i propaganda)
- 1 * - organiziranje seminara, kongresa, tečajeva, savjetovanja, koncerata, revija, izložbi
- 1 * - djelatnost javnog informiranja
- 1 * - djelatnost nakladnika
- 1 * - distribucija tiska
- 1 * - djelatnost elektroničkih komunikacijskih mreža i usluga
- 1 * - djelatnost pružanja audio i audiovizualnih medijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih mreža
- 1 * - djelatnost pružanja usluga elektroničkih publikacija putem elektroničkih komunikacijskih mreža
- 1 * - djelatnost pružanja medijskih usluga televizije i/ili

Izrađeno: 2022-08-12 15:35:03
Podaci od: 2022-08-12

D004
Stranica: 1 od 4

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički zapis
Datum: 12.08.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * radija
- 1 * - proizvodnja, promet i javno prikazivanje audiovizualnih djela
- 1 * - pružanje univerzalnih usluga
- 1 * - pružanje usluga s dodanom vrijednosti
- 1 * - proizvodnja nakita i bižuterije
- 1 * - djelatnosti za njegu i održavanje tijela
- 1 * - frizerski saloni i saloni za uljepšavanje
- 1 * - kupnja i prodaja robe
- 1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - zastupanje stranih tvrtki
- 1 * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 * - računalne i srodne djelatnosti
- 1 * - izrada i održavanje Internet stranica
- 1 * - pružanja usluga informacijskog društva
- 1 * - poslovanje nekretninama
- 1 * - posredovanje u prometu nekretnina
- 1 * - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- 1 * - stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 * - projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- 1 * - nadzor nad gradnjom
- 1 * - poljoprivredna djelatnost
- 1 * - integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda
- 1 * - poljoprivredno-savjetodavna djelatnost
- 1 * - ekološka proizvodnja
- 1 * - djelatnost iznajmljivanja plovila
- 1 * - čišćenje svih vrsta objekata
- 1 * - proizvodnja proizvoda od plastike
- 1 * - kabotaža - prijevoz stvari i putnika između hrvatskih luka
- 1 * - javni prijevoz u linijskom obalnom pomorskom prometu
- 1 * - međunarodni linijski pomorski promet
- 1 * - povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu
- 1 * - djelatnosti javnoga cestovnog prijevoza putnika i tereta u domaćem i međunarodnom prometu
- 1 * - prijevoz za vlastite potrebe
- 1 * - športska priprema
- 1 * - športska rekreacija
- 1 * - športska poduka
- 1 * - upravljanje i održavanje športskom građevinom

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 2 JOSIP BEUS, OIB: 56139108139
Hrvatski Leskovac, PILINKA 8A
- 1 - jedini osnivač j.d.o.o.

Izrađeno: 2022-08-12 15:35:03
Podaci od: 2022-08-12D004
Stranica: 2 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 12.08.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 2 JOSIP BEUS, OIB: 56139108139
Hrvatski Leskovac, PILINKA 8A
1 - direktor
1 - zastupa samostalno i neograničeno

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 10,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju j.d.o.o. sa jednim članom društva od 10.12.2012. godine
3 Odlukom jedinog člana društva od 21.04.2022. godine izmijenjena je Izjava o osnivanju j.d.o.o. od 10.12.2012. godine posebno u odredbama o sjedištu, predmetu poslovanja, skupštini i upravi, a tekst Izjave o osnivanju j.d.o.o. u cijelosti je zamijenjen novim tekstom Izjave o osnivanju od 21.04.2022. godine koji je dostavljen sudu u zbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	02.05.22	2021	01.01.21 - 31.12.21	GFI-POD izvještaj

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- 3 * - vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnina
3 * - energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-12/20213-4	14.12.2012	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-18/47812-1	27.12.2018	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-22/19501-2	31.05.2022	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	17.04.2014	elektronički upis
eu /	11.04.2015	elektronički upis
eu /	06.05.2016	elektronički upis
eu /	30.04.2017	elektronički upis
eu /	30.04.2018	elektronički upis
eu /	29.04.2019	elektronički upis
eu /	05.05.2020	elektronički upis
eu /	30.06.2021	elektronički upis

Izrađeno: 2022-08-12 15:35:03
Podaci od: 2022-08-12

D004
Stranica: 3 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 12.08.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	02.05.2022	elektronički upis

Sudska pristojba po Tbr. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 5.00 Kn / 0.66 € (fiksni tečaj konverzije 7.53450) naplaćena je elektroničkim putem.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:
CN=sudreg, L=ZAGREB,
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00PSQ-p7sA4-urk44-AWzDa-9ctei
Kontrolni broj: irUMe-G2VZs-Qo7Sn-AAG6d

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.
Isto možete učiniti i na web stranici
http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2022-08-12 15:35:03
Podaci od: 2022-08-12

D004
Stranica: 4 od 4



1.2 Rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-650/2019-16
Velika Gorica, 8. lipnja 2021.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući o zahtjevu Josipa Beusa, dipl. ing. građ., za imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 2. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbama čl. 2, 5, 7. i 9. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 8. lipnja 2021.

riješio je

Josip Beus, dipl. ing. građ. iz Hrvatskog Leskovca, Pilinka 8a, OIB: 56139108139, imenuje se stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Podnositelj zahtjeva Josip Beus, dipl. ing. građ. podnio je 6. studenoga 2019. zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti. Uz zahtjev priložio je životopis, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis iz knjige državljanina, diplomu Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom stručnom zvanju diplomirani inženjer građevinarstva, potvrdu o radnom odnosu, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, presliku osobne iskaznice i policu osiguranja.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva državljanin Republike Hrvatske, ima završen sveučilišni dodiplomski studij građevinarstva, dostavio je potvrdu iz koje je vidljivo da radi na poslovima u struci za koju se školovao kao i potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o zaposlenju, dostavio je policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a protiv podnositelja se ne vodi kazneni postupak odnosno



nema zapjeka koje bi sprječavale da se podnositelja zahtjeva imenuje za stalnog sudskog vještaka (čl. 2. st. 3. Pravilnika).

Dana 27. siječnja 2020. podnositelj zahtjeva Josip Bues uspješno je položio ispit iz provjere znanja o ustrojstvu sudbene vlasti, državne uprave te poznavanja pravnog nazivlja pred ispitnim Povjerenstvom Županijskog suda u Velikoj Gorici. (čl. 5a stavak 1. Pravilnika)

Uvidom u prijedlog Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja od 31. svibnja 2021. broj So-2467/2021-5 utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva završio stručnu obuku za područje graditeljstva i procjenu nekretnina (čl. 7. Pravilnika). Dana 8. lipnja 2021. stalni sudski vještak položio je prisegu sukladno čl. 11. Pravilnika.

Temeljem svega navedenog utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve propisane uvjete te je sukladno odredbi čl. 10. Pravilnika valjalo odlučiti kao u izreci.

Dokument je elektronički potpisan:
NIKOLA RAMUŠČAK
Vrijeme potpisivanja:
08-08-2021
09:40:10

DN:
CN=NIKOLA RAMUŠČAK
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.31=HR-20200405201385038303337353138
L=VELIKA GORICA
S=RAMUŠČAK
CN=NIKOLA RAMUŠČAK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 10. st. 4. Pravilnika).

Dostaviti:

1. Josip Beus
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

Broj zapisa: **eb2fb-c1346**

Kontrolni broj: **0cdca-0c007-a3f1a**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR
Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-702/2022-4
Velika Gorica, 2. studenoga 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici Nikola Ramušćak, odlučujući o zahtjevu pravne osobe LOCO MODUS j.d.o.o. za usluge iz Hrvatskog Leskovca, Pilinka 8a po ovlaštenoj osobi za zastupanje Josipu Beusu, OIB: 56139108139 iz Hrvatskog Leskovca, Pilinka 8a, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu iz područja graditeljstva i procjene nekretnina sukladno odredbi čl. 126. st. 3. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22) u vezi s odredbom čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 2. studenoga 2022.

riješio je

I. LOCO MODUS j.d.o.o. za usluge iz Hrvatskog Leskovca, Pilinka 8a, OIB: 69135398775, MBS: 080819605, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika, za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA te joj se odobrava obavljanje sudskog vještačenja na vrijeme od četiri godine.

II. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak zaposlen kod pravne osobe LOCO MODUS j.d.o.o. za usluge.

Obrazloženje

1. U Županijskom sudu u Velikoj Gorici 26. listopada 2022. zaprimljen je zahtjev pravne osobe LOCO MODUS j.d.o.o. za usluge iz Hrvatskog Leskovca, zastupane po ovlaštenoj osobi za zastupanje Josipu Beusu koji temeljem čl. 4. i 5. Pravilnika podnosi zahtjev i traži da sud odobri pravnoj osobi obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina. Uz zahtjev priložen je uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis



izvadka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 12. kolovoza 2022., rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici o imenovanju Josipa Beusa stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina od 8. lipnja 2021. broj 4 Su-650/2019-16, policu osiguranja za sudskog vještaka Josipa Beusa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za Josipa Beusa i policu osiguranja za pravnu osobu.

2. Zahtjev je osnovan.

3. Uvidom u priloženu dokumentaciju zahtjeva pravne osobe LOCO MODUS j.d.o.o. za usluge iz Hrvatskog Leskovca, Pilinka 8A te uvidom u podatke u Sudskom registru utvrđeno je da je ista registrirana za obavljanje vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina pri Trgovačkom sudu u Zagrebu, da ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina te da stalni sudski vještak kao i pravna osoba imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a protiv pravne osobe se ne vodi kazneni postupak odnosno nema zaprjeka koje bi sprječavale da se pravnoj osobi odobri obavljanje poslova sudskog vještačenja (čl. 2. st. 3. Pravilnika).

4. Pravne osobe ispunjavaju uvjete za obavljanje poslova sudskog vještačenja ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

5. Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da su ispunjeni svi uvjeti sukladno odredbi čl. 4. st. 1., čl. 9. i čl. 10. Pravilnika, valjalo je riješiti kao u izreci.

Dokument je elektronički potpisan:
Nikola Ramušćak
Vrijeme potpisivanja:
03-11-2022
10:56:54

DN:
C=HR
O= UPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.97=#OC1156415448522D3138353830303537353138
OU=Signature
S=Ramušćak
G=Nikola
CN=Nikola Ramušćak

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici

O tome obavijest:

1. LOCO MODUS j.d.o.o. za usluge
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



Broj zapisa: **eb314-390fe**

Kontrolni broj: **070cf-eaf25-c3a5d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Nikola Ramušćak, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



2 ZADATAK

Naručitelj je zatražio da se procjeni tržišna vrijednost izgrađenih gospodarskih objekata na zemljištu k.č. 131/1 k.o. Rudeš.

Tabelarni prikaz procjenjivane nekretnine

PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI	
OPIS:	ŠKLADIŠNO-POSLOVNI OBJEKTI
ULICA:	UGAO KLANJEČKE ULICE I ULICE DRAGUTINA GOLIKA
GRAD / OPĆINA:	ZAGREB
ČETVRT / NASELJE:	TREŠNJEVKA - SJEVER
ŽUPANIJA:	GRAD ZAGREB
SUD ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG ODJELA:	Općinski sud u Zagrebu ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
ZEMLJIŠNOKNJIŽNA OPĆINA:	VRAPČE
BROJ ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG ULOŠKA:	10957
BROJ ZEMLJIŠNOKNJIŽNE ČESTICE:	1249/456
KATASTARSKA OPĆINA:	RUDEŠ
BROJ POSJEDOVNOG LISTA:	4869
BROJ KATASTARSKE ČESTICE:	131/1
DAN VREDNOVANJA:	15.01.2024.
DAN KAKVOĆE:	15.01.2024.



3 IDENTIFIKACIJA PROCJENJIVANIH NEKRETNOSTI

3.1 Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 08.01.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

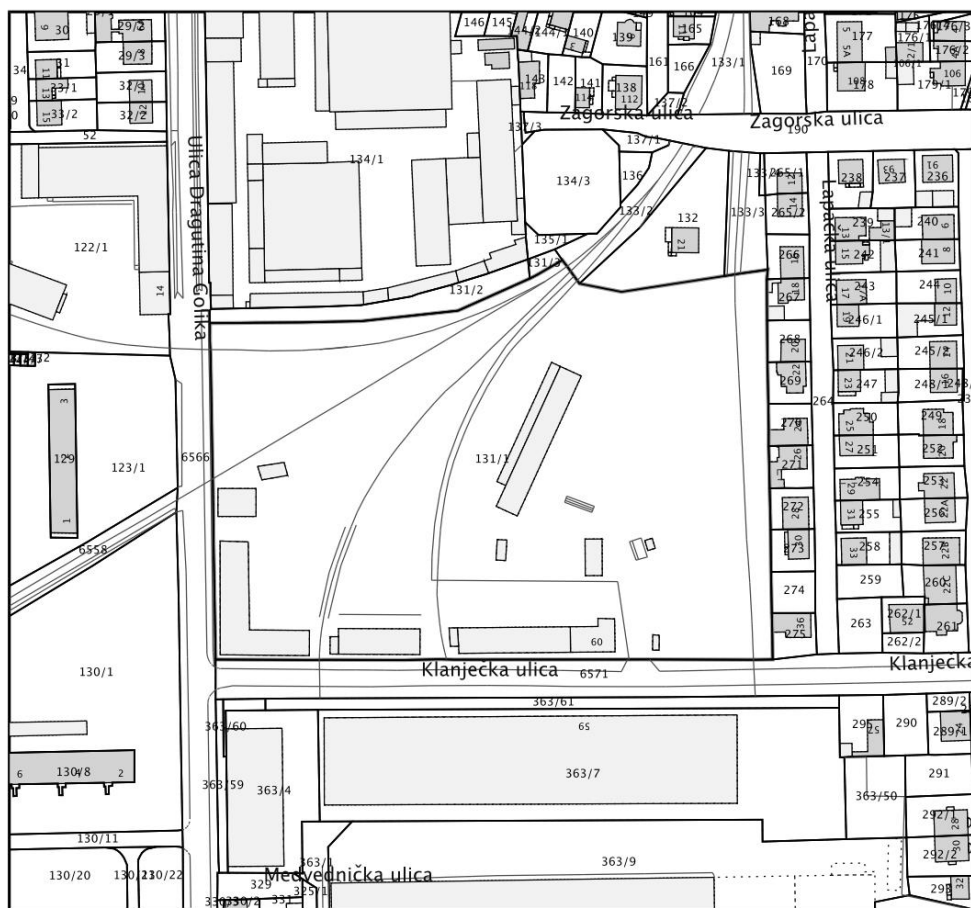
K.o. RUDEŠ

k.č.br.: 131/1

IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000

Izvorno mjerilo 1:1000





3.2 Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 08.01.2025. 15:12

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RUDEŠ (Mbr. 335614)

Posjedovni list: 4869

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	"ŠUMA" D.D., DRAŠKOVIĆEVA ULICA 47, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	
1/2	"ŠUMA-PROMET" D.D., PRAŠKA ULICA 8, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	99064789539

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		131/1	KLANJEČKA	27452	1;2;4;3		
			ZGRADA	288			
			ZGRADA	19			
			ZGRADA	13			
			ZGRADA	84			
			ZGRADA	27			
			ZGRADA	467			
			ZGRADA	182			
			ZGRADA	142			
			ZGRADA	21			
			ZGRADA	12			
			ZGRADA	650			
			ZGRADA	50			
			ZGRADA	392			
			ZGRADA, Zagreb, Klanječka ulica 60	173			
			DVORIŠTE	24932			
		131/3	ULICA DRAGUTINA GOLIKA	71	1		
			ORANICA	71			
Ukupna površina katastarskih čestica				27523			

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



3.3 Zemljišnoknjižni izvadak



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 08.01.2025. 14:58

Katastarska općina: 335606, VRAPČE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-58448/2024
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 10957

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1249/456	SKLADIŠNA ZGRADA TLOCRTNE POVRŠINE 408 ČM ILI 133 ČHV OZNAČENA NA KOPIJI PLANA SA I, SKLADIŠNA ZGRADA TLOCRTNE POVRŠINE 27 ČM ILI 8 ČHV OZNAČENA NA KOPIJI PLANA SA II I TVORNIČKO DVORIŠTE	4	1233		Pripis iz uložka 1459
		UKUPNO:	4	1233		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 ŠUMA D.D. U STEČAJU, DRAŠKOVIĆEVA BR. 49, ZAGREB	
2.1	Zaprimljeno 28.06.2010. broj Z-32488/10 Na temelju tužbe podnesene Trgovačkom sudu u Zagrebu 18. lipnja 2010. zabilježuje se spor.	ZABILJEŽBA SPORA

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
5.1	Zaprimljeno 11.05.2010. broj Z-24029/10 Na temelju tužbe radi utvrđenja podnesene Trgovačkom sudu u Zagrebu 11. svibnja 2010. zabilježuje se spor.	ZABILJEŽBA SPORA
16.1	Zaprimljeno 13.05.2022.g. pod brojem Z-26961/2022 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja GIPA d.o.o., Zagreb, Magazinska 13, OIB: 42510391170.	



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335606, VRAPČE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 10957

C
Teretovnica

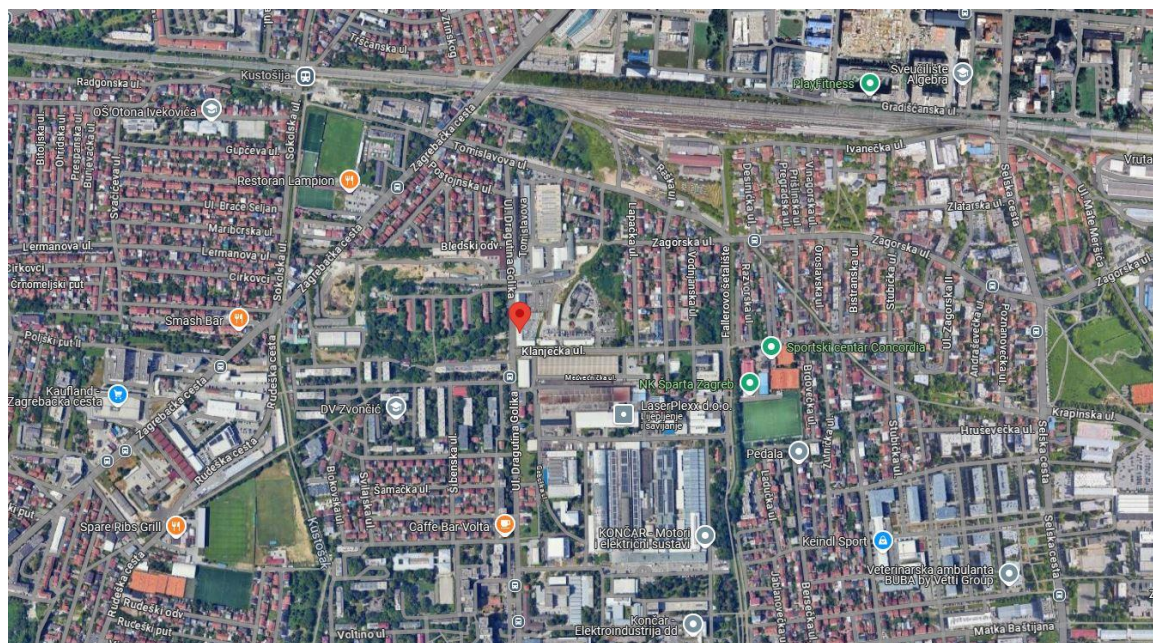
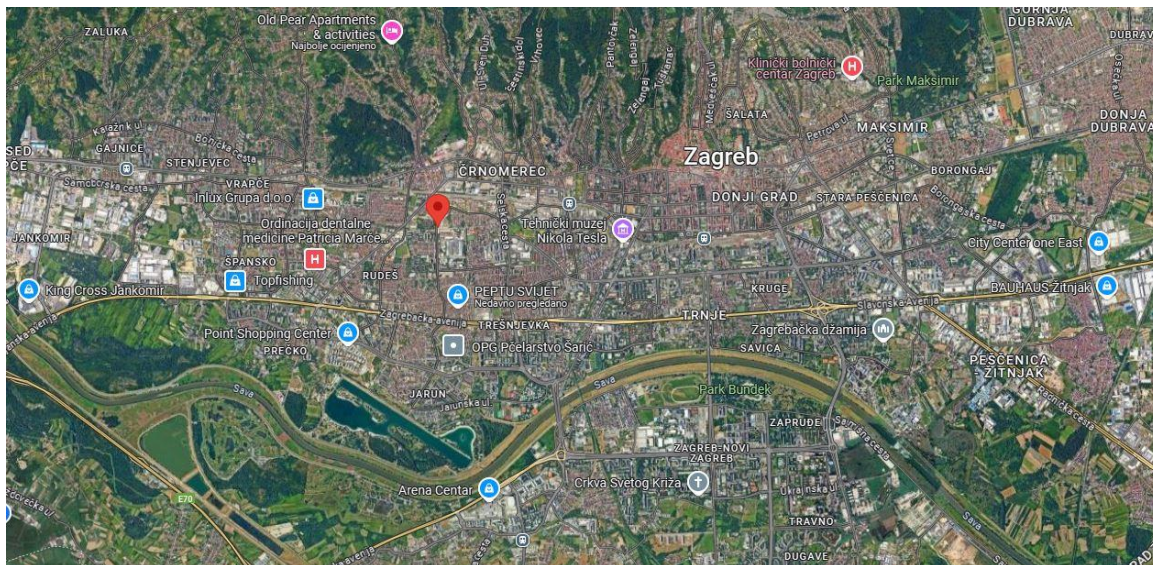
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.01.2025.





3.4 Položaj nekretnine na karti





3.5 Obilježja lokacije procjenjivane nekretnine

Predmetna nekretnina smještena je u Gradu Zagrebu, gradska četvrt Trešnjevka – Sjever, mjesni odbor "Dr. Ante Starčević", otprilike 3,5 kilometara zapadno od samog središta Zagreba. Pristup nekretnini omogućen je iz dvije ulice (Dragutina Golika i Klanječke). U neposrednoj blizini nalazi se osnovna škola i dječji vrtić kao i trgovine živežnim namirnicama. Uže okruženje karakteriziraju objekti pretežno poslovno-trgovačko-uslužne namjene a šire okruženje karakteriziraju objekti stambene namjene. U neposrednoj blizini nekretnine odvija se pješački i automobilski promet.

Prometna povezanost:

1. Autobusna linija – predmetna nekretnina je od stanice autobusne gradske linije udaljena oko 200 metara.
2. Željeznička linija - predmetna nekretnina je od najbliže željezničke stanice udaljena oko 850 metara.
3. Tramvajska linija - predmetna nekretnina je od najbliže tramvajske stanice udaljena oko 1500 metara na sjever i 1500 metara na jug.

Trešnjevka – sjever gradska je četvrt u samoupravnom ustrojstvu Grada Zagreba.

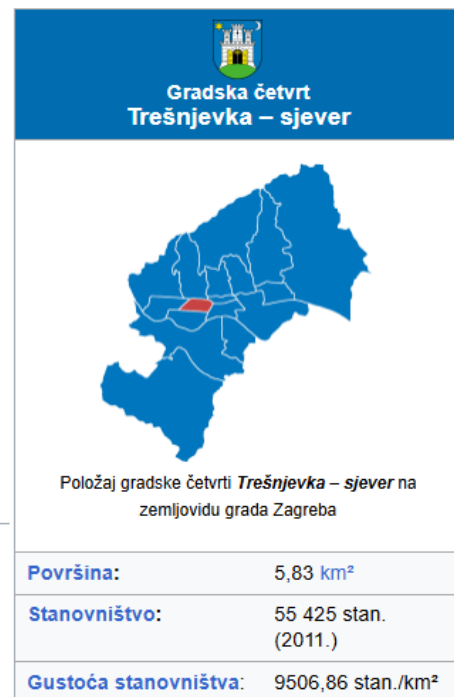
Gradska četvrt osnovana je Statutom Grada Zagreba 14. prosinca 1999., a u prethodnom ustrojstvu postojala je općina Trešnjevka. Po podacima iz 2011. površina četvrti je 5,8 km², a broj stanovnika 55 425.

Četvrt obuhvaća dio Zagreba južno od željezničke pruge, sjeverno od Ljubljanske/Zagrebačke avenije, a između Savske i Zagrebačke ceste. Na istoku prevladavaju pravilni gradski blokovi, a na zapadu uske uličice s gusto naseljenim kućama.

Unutar četvrti postoje izdvojena naselja Voltino naselje i Rudeš. Kroz četvrt prolazi napuštena trasa uskotračne željeznice Samoborčak.

Mjesni odbori [uredi | uredi kôd]

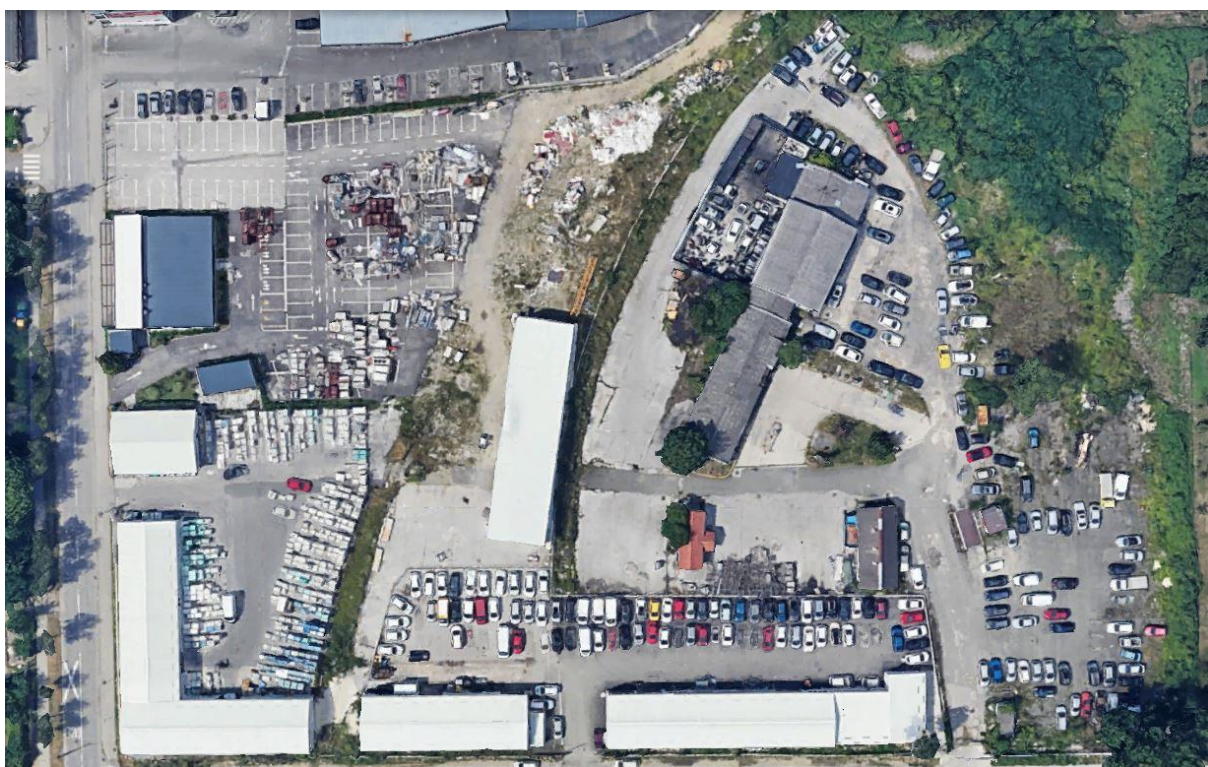
- Mjesni odbor "Antun Mihanović"
- Mjesni odbor Ciglenica
- Mjesni odbor "Dr. Ante Starčević"
- Mjesni odbor Ljublanica
- Mjesni odbor "Nikola Tesla"
- Mjesni odbor Pongračevo
- Mjesni odbor Rudeš
- Mjesni odbor "Samoborčak"
- Mjesni odbor "Silvije Strahimir Kranjčević"
- Mjesni odbor Stara Trešnjevka





4 FOTOGRAFIJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

4.1 Fotografije procjenjivane nekretnine iz zraka





5 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom.

Procjena je izrađena isključivo na zahtjev naručitelja i dostavljene dokumentacije od strane naručitelja.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka: Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Zakon o zemljišnim knjigama

Zakon o komunalnom gospodarstvu Zakon o prostornom uređenju i gradnji

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina

Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada

Uredba o visini vodnoga doprinosa

Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture

Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“ Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“

Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Podaci ICON (The international construction and development community) – Internacionalna zajednica sudionika u gradnji

FIDIC etički kodeks (International Federation of Consulting Engineers) – Internacionalna udruga inženjera – konzultanata.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

5.1 Odabir metodologije procjene

Procjenjivana nekretnina sastoji se od zemljišta i izgrađenih gospodarskih objekata pretežno montažne gradnje skladišno uslužne namjene katnosti ne više od prizemlja.

Zemljište će se izračunati poredbenom metodom a objekti troškovnom metodom.



5.2 Procjena svih objekata troškovnom metodom na čestici 131/1 k.o. Rudeš



Rn.br.	Objekti	Tip konstrukcije	Starost u godinama	Bruto površina (m2)
1	UGOSTITELJSKA ZGRADA	MASIVNA	5	400,00
2	SKLADIŠNA ZGRADA	MONTAŽNA	10	30,00
3	UREDSKA ZGRADA	MONTAŽNA	10	175,00
4	SKLADIŠNA ZGRADA	MONTAŽNA	10	350,00
5	SKLADIŠNA ZGRADA	MONTAŽNA	10	330,00
6	SKLADIŠNA ZGRADA	MONTAŽNA	10	300,00
7	SKLADIŠNA ZGRADA	MONTAŽNA	10	400,00
8	UREDSKA ZGRADA	MONTAŽNA	10	100,00
9	UREDSKA ZGRADA	MONTAŽNA	10	75,00
10	SKLADIŠNA ZGRADA	ZIDANA	75	16,00
11	SKLADIŠNA ZGRADA	ZIDANA	75	23,00
12	SKLADIŠNA ZGRADA	ZIDANA	75	105,00
13	SKLADIŠNA ZGRADA	ZIDANA	75	70,00
14	SKLADIŠNA ZGRADA	MONTAŽNA	10	470,00
15	SKLADIŠNA ZGRADA	ZIDANA	75	315,00
16	UREDSKA ZGRADA	ZIDANA	75	245,00
17	SKLADIŠNA ZGRADA	ZIDANA	75	100,00
Ukupno				3.504,00



1. UGOSTITELJSKA ZGRADA-RESTORAN				
GEOMETRIJSKE KARAKTERISTIKE				
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA	KVP (m2)	k	GBP (m2)	
UGOSTITELJSKI OBJEKT-RESTORAN			400,00	
SVEUKUPNO:	0,00		400,00	
Građevinska bruto površina				
GBP (m2) =	400,00			
Podatak uzet iz Pokazatelji troškova građenja iz 2023. od Hrvatske komore arhitekata po bruto površini za ugostiteljske zgrade r.br. 9 (2050,00 €/m2) iznos je bez PDV-a.	2.050,00			
TROŠKOVI GRAĐENJA				
Jedinična cijena građenja JCG za GBP €/m2 :	2.050,00			
Cijena gradnje nove građevine NGV (€):	820.000,00 €			
NGV = JCG x GBP				
UMANJENJE ZBOG STAROSTI I STANJA GRAĐEVINE				
G - godina gradnje:	2020			
Godina vrednovanja:	2025			
Starost u godinama:	5			
OVK - održivi vijek korištenja u godinama:	50			
G/OVK:	10,0%			
FK matrica	A	B	C	FK
	3	3	2	3,00
OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:	56,0%			
u=	44,0%			
Sadašnja vrijednost građevine SGV (kn):	459.200,00 €			
SGV = NGV x (1-u)				



2. UREDSKE ZGRADE - MONTAŽNA				
GEOMETRIJSKE KARAKTERISTIKE				
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA	KVP (m2)	k	GBP (m2)	
UREDSKA ZGRADA - MONTAŽNA			350,00	
SVEUKUPNO:	0,00		350,00	
Građevinska bruto površina				
GBP (m2) =	350,00			
Podatak uzet iz Pokazatelji troškova građenja iz 2023. od Hrvatske komore arhitekata po bruto površini za ugostiteljske zgrade r.br. 18 (493,00 €/m2) iznos je bez PDV-a.	493,00			
TROŠKOVI GRAĐENJA				
Jedinična cijena građenja JCG za GBP €/m2 :	493,00			
Cijena gradnje nove građevine NGV (€) :	172.550,00 €			
NGV = JCG x GBP				
UMANJENJE ZBOG STAROSTI I STANJA GRAĐEVINE				
G - godina gradnje:	2015			
Godina vrednovanja:	2025			
Starost u godinama:	10			
OVK - održivi vijek korištenja u godinama:	40			
G/OVK:	25,0%			
FK matrica	A	B	C	FK
	3	3	2	3,00
OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:	50,0%			
u=	50,0%			
Sadašnja vrijednost građevine SGV (kn):	86.275,00 €			
SGV = NGV x (1-u)				



3. UREDSKE ZGRADE - ZIDANA KONSTRUKCIJA				
GEOMETRIJSKE KARAKTERISTIKE				
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA	KVP (m2)	k	GBP (m2)	
UREDSKE ZGRADE - ZIDANA KONSTRUKCIJA			245,00	
SVEUKUPNO:	0,00		245,00	
Građevinska bruto površina				
GBP (m2) =	245,00			
Podatak uzet iz Pokazatelji troškova građenja iz 2023. od Hrvatske komore arhitekata po bruto površini za zgrade za trgovinu r.br. 17 (1050,00 €/m2) iznos je bez PDV-a.	1.050,00			
TROŠKOVI GRAĐENJA				
Jedinična cijena građenja JCG za GBP €/m2 :	1.050,00			
Cijena gradnje nove građevine NGV (€) :	257.250,00 €			
NGV = JCG x GBP				
UMANJENJE ZBOG STAROSTI I STANJA GRAĐEVINE				
G - godina gradnje:	1950			
Godina vrednovanja:	2025			
Starost u godinama:	75			
OVK - održivi vijek korištenja u godinama:	90			
G/OVK:	83,3%			
FK matrica	A	B	C	FK
	3	3	4	4,00
OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:	30,0%			
u=	70,0%			
Sadašnja vrijednost građevine SGV (kn):	77.175,00 €			
SGV = NGV x (1-u)				

4. SKLADIŠNE ZGRADE - ZIDANA KONSTRUKCIJA				
GEOMETRIJSKE KARAKTERISTIKE				
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA	KVP (m2)	k	GBP (m2)	
SKLADIŠNE ZGRADE - ZIDANA KONSTRUKCIJA			629,00	
SVEUKUPNO:	0,00		629,00	
Građevinska bruto površina				
GBP (m2) =	629,00			
Podatak uzet iz Pokazatelji troškova građenja iz 2023. od Hrvatske komore arhitekata po bruto površini za skladišne zgrade r.br. 18 (493,00 €/m2) iznos je bez PDV-a.	493,00			
TROŠKOVI GRAĐENJA				
Jedinična cijena građenja JCG za GBP €/m2 :	493,00			
Cijena gradnje nove građevine NGV (€):	310.097,00 €			
NGV = JCG x GBP				
UMANJENJE ZBOG STAROSTI I STANJA GRAĐEVINE				
G - godina gradnje:	1950			
Godina vrednovanja:	2025			
Starost u godinama:	75			
OVK - održivi vijek korištenja u godinama:	90			
G/OVK:	83,3%			
FK matrica	A	B	C	FK
	3	3	4	4,00
OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:	30,0%			
u=	70,0%			
Sadašnja vrijednost građevine SGV (kn):	93.029,10 €			
SGV = NGV x (1-u)				



5. SKLADIŠNE ZGRADE - MONTAŽNA				
GEOMETRIJSKE KARAKTERISTIKE				
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA	KVP (m2)	k	GBP (m2)	
SKLADIŠNE ZGRADE - MONTAŽNE			1.880,00	
SVEUKUPNO:	0,00		1.880,00	
Građevinska bruto površina				
GBP (m2) =	1.880,00			
Podatak uzet iz Pokazatelji troškova				
građenja iz 2023. od Hrvatske komore				
arhitekata po bruto površini za				
ugostiteljske zgrade r.br. 18 (493,00 €/m2)				
iznos je bez PDV-a.				
	493,00			
TROŠKOVI GRAĐENJA				
Jedinična cijena građenja JCG za GBP €/m2 :	493,00			
Cijena gradnje nove građevine NGV (€) :	926.840,00 €			
NGV = JCG x GBP				
UMANJENJE ZBOG STAROSTI I STANJA GRAĐEVINE				
G - godina gradnje:	2015			
Godina vrednovanja:	2025			
Starost u godinama:	10			
OVK - održivi vijek korištenja u godinama:	30			
G/OVK:	33,3%			
FK matrica	A	B	C	FK
	3	3	2	3,00
OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:	48,0%			
u=	52,0%			
Sadašnja vrijednost građevine SGV (kn):	444.883,20 €			
SGV = NGV x (1-u)				

6. VANJSKO UREĐENJE				
	Količina	Jed.cijena	u (%)	SGV
Ograda (m)	450,00	25,00	50,00%	5.625,00 €
Asfaltirano dvorište	18.412,62	30,00	50,00%	276.189,30 €
VANJSKO UREĐENJE UKUPNO:				281.814,30 €



7. TROŠKOVI KOMUNALNIH PRIKLJUČAKA I DOPRINOSA				
GEOMETRIJSKE KARAKTERISTIKE				
VRIJEDNOST POVRŠINA	KVP (m2)	k	GBP (m2)	BO (m3)
UGOSTITELJSTVO UKUPNO:			400,00	840,00
KANCELARIJE UKUPNO:			595,00	1.249,50
SKLADIŠTA UKUPNO:			2.509,00	7.025,20
SVEUKUPNO:	0,00		3.504,00	9.114,70
UZGREDNI TROŠKOVI:				
SVI OBJEKTI				
U1 - Planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, ishođenje dozvola				
U1 = NGV x 2%	2.486.737,00 €	2,00%	49.734,74 €	
U2 - Stručni nadzor nad građenjem				
U2 = NGV x 2%	2.486.737,00 €	2,00%	49.734,74 €	
KOMUNALNI DOPRINOSI I PRIKLJUČCI				
U3 - Komunalni doprinos				
Kd = BO x 18	9.114,70	18,00	164.064,60 €	
U4 - Komunalni priključci			0,00 €	
Električna energija (kW)	30	225,63 €	6.768,90 €	
Priključak na komunalni vodovod (kom)	3	700,00 €	2.100,00 €	
Priključak na komunalnu kanalizaciju (kom)	3	624,00 €	1.872,00 €	
KOMUNALNI DOPRINOSI I PRIKLJUČCI UKUPNO:			174.805,50 €	
UZGREDNI TROŠKOVI, KOMUNALNI DOPRINOSI I PRIKLJUČCI:			274.274,98 €	



5.3 Procijenjena vrijednost svih objekata na k.č. 131/1 k.o. Rudeš

PROCIJENJENA VRIJEDNOST SVIH OBJEKATA	
1. UGOSTITELJSKA ZGRADA-RESTORAN	459.200,00 €
2. UREDSKE ZGRADE - MONTAŽNA	86.275,00 €
3. UREDSKE ZGRADE - ZIDANA KONSTRUKCIJA	77.175,00 €
4. SKLADIŠNE ZGRADE - ZIDANA KONSTRUKCIJA	93.029,10 €
5. SKLADIŠNE ZGRADE - MONTAŽNA	444.883,20 €
6. VANJSKO UREĐENJE	281.814,30 €
7. TROŠKOVI KOMUNALNIH PRIKLJUČAKA I DOPRINOSA	274.274,98 €
UKUPNO:	1.716.651,58 €

Procijenjena vrijednost svih objekata izgrađenih na k.č. 131/1 k.o. Rudeš iznosi 1.716.651,58 eura
Procijenjena vrijednost ne sadrži PDV.

ZAOKRUŽENO

1.720.000,00 EURA