

STEČAJNI UPRAVITELJ
Marijan Drljanovčan, dipl.ing.
Miholjanec, A. Mihanovića 131
48326 Virje
Mob: 099 4248433
Mail: m.drljanovcan@gmail.com

col. 31.8. 12
70 St-2706/17-77
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA
Primljeno neposredno – preko pošte (obično - preporučeno) 1-6 20 18 god. u 7
primjeraka sa priloga.
Pismeno stiglo poštom otvoreno – s oštećenim omotom.
Predano na poštu preporučeno dana 30 5
20 18 god.
Plaćena pristojba
Nedostaje pristojba Potpis službenika

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Amruševa 2/II
Posl.broj: 70. St-2706/2017
n/p gđa Maja Jurovicki, sudac

Stečajni dužnik : PUTEKO d.o.o., OIB: 90012760761, Zagreb, Ferdinanda Budickog 6

**PRIJEDLOG ZA ZAKAZIVANJE ROČIŠTA RADI UTVRĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA I
DONOŠENJA RJEŠENJA O PRODAJI NEKRETNINA STEČAJNOG DUŽNIKA**

Dana 04. ožujka na ispitno - izvještajnom ročištu skuština vjerovnika stečajnog dužnika **PUTEKO d.o.o., OIB: 90012760761, Zagreb, Ferdinanda Budickog 6**, donijela je odluku da se procijene nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, te da se u tu svrhu angažira ovlašteni sudski vještak građevinske struke.

Postupajući po odlukama skupštine vjerovnika stečajni upravitelj angažirao je ovlaštenog sudskog vještaka Damira Milobaru, mag.ing.aedif., iz Križevaca, Nehajeva 32, OIB :35313584048, koji je izvršio procjenu nekretnina.

Temeljem navedene procjene utvrđena je slijedeća vrijednost nekretnina :

1. nekretnina upisana u k.o. Velika Gorica, zk.ul. 2572, čk.br.2357/1, u naravi dvosobni stan broj 14 na 3. katu zgrade, površine 62,6 m², suvlasnički dio 284/10000 etažno vlasništvo E-37, opterećena razlučnim pravom - procijenjena vrijednost je **594.240,00** kuna.
2. nekretnina upisana u k.o. Velika Gorica, zk.ul.2572, čk.br.2357/1, u naravi dvosobni stan broj 11 na 4. katu zgrade, površine 61,9 m², suvlasnički dio 288/10000 etažno vlasništvo E-40, opterećena razlučnim pravom - procijenjena vrijednost je **561.268,00** kuna.
3. nekretnina upisana u k.o. Velika Gorica, zk.ul.2572, suvlasnički dio 42/10000 etažno vlasništvo E-6 nekretnine upisane u zk.ul. 2572 k.o. Velika Gorica, u naravi garažno mjesto oznake G4 u podrumu zgrade, površine 12,3 m²., neopterećena razlučnim pravom – procijenjena vrijednost je **56.432,00** kuna.

4. nekretnina upisana u zk.ul. 2573 k.o., Velika Gorica, čk.br.2357/2, u naravi oranica od 95m², odnosno pripadajući dio zemljišta stambene zgrade, opterećena razlučnim pravom – procijenjena vrijednost je **22.535,00** kuna.

Temeljem gore navedenog a sukladno članku 229. i članku 247,. Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17) stečajni upravitelj predlaže sazivanje ročišta vjerovnika radi prihvaćanja procjene vrijednosti nekretnina te donošenja rješenja o prodaji istih putem elektroničke javne dražbe.

U Miholjancu, 29. svibnja 2018. godine

Stečajni upravitelj :
Marijan Drljanovčan, dipl.ing.

Privitak :

1. Procjena vrijednosti nekretnina, izvornik.-
2. Zemljišno-knjižni izvadak za nekretnine stečajnog dužnika, izvornik.-



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA

Stanje na dan: 25.05.2018. 08:18

79

Katastarska općina: 331902, VELIKA GORICA

Broj ZK uložka: 2573

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-227/2018

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	2357/2	32	ZAGREBAČKA UL. ORANICA	95 95	
		UKUPNO:		95	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 13.10.2010. broj Z-4454/10	
1.1	Temeljem Rješenja Ministarstva kulture, uprava za zaštitu kulturne baštine od 16. srpnja 2009. zabilježuje se da se čkbr.2357/2 (stara čkbr.32/1 k.o.Velika Gorica) stavlja na listu zaštićenih kulturnih dobara.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
	TEKO D.O.O., MB: 1448625, ZAGREB, FERDINANDA BUDICKOG 6	
1.2	Zaprimljeno 08.01.2018.g. pod brojem Z-227/2018	na 1 (1.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ ST-2706/17 03.01.2018	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 12.08.2014.g. pod brojem Z-3196/2014	459.122,72 KN	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OVOSUDNO RJEŠENJE POSL.BR.OVR-242/2014. 07.08.2014. u iznosu od 459.122,72 kune, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom na iznos od 362.746,33 kn, koja teče od 20. siječnja 2014. godine do isplate, po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5% poena, uz zabilježbu ovršivosti tražbine		
	REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 25.05.2018.

Katastarska općina: 331902, VELIKA GORICA

Sudska pristojba po TAR. BR. 18 Zakona o sudskim pristojbama - Za ispile iz Baze zemljišnoknjižnih podataka (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 30,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku pod brojem 55426/2018

Izdao:

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB

ZK referent:
DINKO FAJDETIĆ





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA

Stanje na dan: 25.05.2018. 08:22

Katastarska općina: 331902, VELIKA GORICA

Broj ZK uložka: 2572

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-227/2018

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a: KAT. ČESTICE: 2357/1 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 6, 37, 40 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	PPR
1.	2357/1	32	ZAGREBAČKA UL. STAMBENO POSLOVNA ZGRADA DVORIŠTE	1353 537 816	
		UKUPNO:		1353	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 14.12.2015.g. pod brojem Z-7817/2015	
1.1	ZABILJEŽBA, ČLANKA 173. ST. 1. I ČLANKA 174. ST. 1. I 2. ZAKONA O GRADNJI, da je za stambeno poslovnu zgradu sagrađenu na č.k.br. 2357/1 u A, priloženo uvjerenje za uporabu građevine Grada Velika Gorica, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo od 5. svibnja 2009. Klasa: 361-05/2008-002/00071, Urbroj: 238-33-10-2009-5	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6. Suvlasnički dio: 42/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)		
1. Temeljem zapisnika broj Z-1351/2008/2572 prenosi se slijedeći upis: Posebni dio - garažno mjesto oznake G4 u podrumu stambeno poslovne zgrade, ukupne netto površine 12,3 m ² PUTEKO D.O.O., OIB: 90012760761, ZAGREB, FERDINANDA BUDICKOG 6		
6.1	Zaprimljeno 08.01.2018.g. pod brojem Z-227/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ ST-2706/17 03.01.2018	na 6 (1.1), 37 (1.1), 40 (1.1)
37. Suvlasnički dio: 284/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37)		
1. Temeljem zapisnika broj Z-1351/2008/2572 prenosi se slijedeći upis: Posebni dio - dvosobni stan broj 11 na 3. katu stambeno poslovne zgrade, ukupne netto korisne površine 61,9 m ² (Zagrebačka 88/2) koji se sastoji od ulaznog hodnika, dnevnog boravka / blagavaone, kupaone, hodnika / garderobe, sobe i balkona. PUTEKO D.O.O., OIB: 90012760761, ZAGREB, FERDINANDA BUDICKOG 6		
37.1	Zaprimljeno 08.01.2018.g. pod brojem Z-227/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ ST-2706/17 03.01.2018	na 6 (1.1), 37 (1.1), 40 (1.1)

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 331902, VELIKA GORICA

Broj ZK uložka: 2572

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
40. Suvlasnički dio: 288/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40)		
1. Temeljem zapisnika broj Z-1351/2008/2572 prenosi se slijedeći upis: Posebni dio - dvosobni stan broj 14 na 4. katu stambeno poslovne zgrade ukupne netto korisne površine 62,6 m ² (Zagrebačka 88/2) koji se sastoji od ulaznog hodnika, dnevnog boravka / blagavaone, kupaone, kuhinje, hodnika / garderobe, sobe i balkona. PUTEKO D.O.O., OIB: 90012760761, ZAGREB, FERDINANDA BUDICKOG 6		
40.1	Zaprimljeno 08.01.2018.g. pod brojem Z-227/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ ST-2706/17 03.01.2018	na 6 (1.1), 37 (1.1), 40 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
19. Na suvlasnički dio: 37 (284/10000)			
19.1	Zaprimljeno 31.08.2016.g. pod brojem Z-7752/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 30.08.2016, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od sedamstodevedesetosamtisućatristoosamnaestkunaipedesetjednialipa, s pripadajućom budućom kamatom, uz zabilježbu ovršnosti tražbine REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, OIB: 18683136487, AVENIJA DUBROVNIK 32, 10000 ZAGREB	798.318,51 KN	ISTI TERET NA E-40
20. Na suvlasnički dio: 40 (288/10000)			
20.1	Zaprimljeno 31.08.2016.g. pod brojem Z-7752/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 30.08.2016, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od sedamstodevedesetosamtisućatristoosamnaestkunaipedesetjednialipa, s pripadajućom budućom kamatom, uz zabilježbu ovršnosti tražbine REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, OIB: 18683136487, AVENIJA DUBROVNIK 32, 10000 ZAGREB	798.318,51 KN	ISTI TERET NA E-37

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 25.05.2018.

Sudska pristojba po TAR. BR. 18 Zakona o sudskim pristojbama - Za ispise iz Baze zemljišnoknjižnih podataka (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 30,00 Kn naplaćena je i poništena na izvratku pod brojem 55431/2018

Izdao:

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB



ZK referent:
DINKO FAJDETIĆ

Damir Milobara, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Križevci, M.C.Nehajeva 32

OIB 35313584048

STEČAJNI UPRAVITELJ

MARIJAN DRLIJANOVČAN

Trošak procjene vrijednosti nekretnina u predmetu ST-2706/17
(dva stana, garažno-parkirno mjesto i parcela)

	1 bod = 2 kn bruto (bez PDV-a)				kn	kn
tar.br.	radnja	bodova	kom	uk.bodova	uk. Kn	UKUPNO
C.1.						
C 1.1.6.	prijepis tekst	4	102	408	816	816,00
	prijepis tabela i skeniranje	10	70	700	1400	1.400,00
C 1.1.8.	uredski materijal					364,00
C 2 . 2 I C 2 4.	pristup na jednu raspravu					
C2 5.	IZRADA PISANOG NALAZA I M.			4000	8000	8.000,00
RADNJE KOJE SE OBRAČUNAVAJU PO SATU						
C.2.8.	očevid	35	6	210	420	420,00
	UKUPNO (KN)				BRUTO	11.000,00

Nakon uplate poreza, prireza i doprinosa na račune nadležnih tijela, preostali netto iznos molim uplatiti na žiro račun kod PBZ, poslovnica Križevci br. IBAN HR 1723400093100516459, Napominjem da nisam u sustavu PDV-a, nalazim se u drugom mirovinskom stupu i plaćam si plaćam dopunsko zdravstveno osiguranje.

Križevci, 21.05.2018.

Damir Milobara, mag.ing.aedif.



PROCJEMBENI ELABORAT O PROCIJENJENOJ TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnine :

1. dvosobni stan - etažno vlasništvo E-37 z.k.ul. 2572 k.o. Velika Gorica
2. dvosobni stan - etažno vlasništvo E-40 z.k.ul. 2572 k.o. Velika Gorica
3. garažno mjesto - etažno vlasništvo E-6 (oznaka G4) z.k.ul. 2572 k.o. Velika Gorica
4. zemljište na kčbr. 2357/2 k.o. Velika Gorica z.k.ul. 2573 k.o. Velika Gorica



Naručitelj:

stečajni upravitelj Marijan Drljanovčan
oznaka spisa 70-ST-2706/17

Bjelovar, svibanj 2018. godine.

stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
Damir Milobara, mag.ing.aedif.



Rješenje županijskog suda u Varaždinu

SAŽETAK PROCJENE

PODACI O OČEVIDU I DOKUMENTACIJI

LEGALNI STATUS NEKRETNINE

TEHNIČKI OPIS

IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

STAN E - 37

STAN E - 40

GARAŽNO – PARKIRNO MJESTO E – 6

ZEMLJIŠTE NA KČBR. 2357/2 K.O. VELIKA GORICA

Z.K.UL.2573 K.O. VELIKA GORICA

MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK

Prilozi:

- Fotografije snimljene na očevidu
- Izvadak iz BZP-a
- Izadak iz kat.plana
- prijepis posjedovnog lista
- rješenje o imenovanju vještaka

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: Marijan Drljanovčan, stečajni upravitelj

Adresa nekretnina: Velika Gorica, Zagrebačka cesta 88/2

Opis nekretnina:

1. dvosobni stan - etažno vlasništvo E-37 z.k.ul. 2572 k.o. Velika Gorica
2. dvosobni stan - etažno vlasništvo E-40 z.k.ul. 2572 k.o. Velika Gorica
3. garažno mjesto - etažno vlasništvo E-6 (oznaka G4) z.k.ul. 2572 k.o. Velika Gorica
4. zemljište na k.č.br. 2357/2 k.o. Velika Gorica z.k.ul. 2573 k.o. Velika Gorica

Vlasništvo i identifikacija čestica:

Vlasnik: PUTEKO d.o.o., MB 1448625, Zagreb, F.Budickog 6

a) k.č.br. 2357/1 k.o.Velika Gorica, z.k.ul. 2572

1. dvosobni stan - etažno vlasništvo E-37 z.k.ul. 2572 k.o. Velika Gorica
2. dvosobni stan - etažno vlasništvo E-40 z.k.ul. 2572 k.o. Velika Gorica
3. garažno mjesto - etažno vlasništvo E-6 (oznaka G4) z.k.ul. 2572 k.o. Velika Gorica

b) k.č.br. 2357/2 k.o.Velika Gorica, z.k.ul. 2573

Navedena zgrada (u kojoj se nalaze stanovi i garažno mjesto) ima potreban legitimitet:

- građevinska dozvola: ima
- uporabna dozvola: uvjerenje za uporabu KLASA: 361-05/2008-002/00071 od 5.svibnja 2009.
- energetski certifikat: ima (prema izjavi investitora)
- površina nekretnina u BZP: usklađena s upisom u katastar
- opis nekretnina u BZP: odgovara stanju na terenu

datum procjene:	svibanj 2018.								
Zadatak procjene:	utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine								
Pretpostavka procjene:	ponuda na otvorenom tržištu								
Tržišna vrijednost:	<table><tbody><tr><td>Tržišna vrijednost po točki 1.:</td><td>80.303 € ili 594.240 kn</td></tr><tr><td>Tržišna vrijednost po točki 2.:</td><td>74.506 € ili 561.268 kn</td></tr><tr><td>Tržišna vrijednost po točki 3.:</td><td>7.626 € ili 56.432 kn</td></tr><tr><td>Tržišna vrijednost po točki 4.:</td><td>3.045 € ili 22.535 kn</td></tr></tbody></table>	Tržišna vrijednost po točki 1.:	80.303 € ili 594.240 kn	Tržišna vrijednost po točki 2.:	74.506 € ili 561.268 kn	Tržišna vrijednost po točki 3.:	7.626 € ili 56.432 kn	Tržišna vrijednost po točki 4.:	3.045 € ili 22.535 kn
Tržišna vrijednost po točki 1.:	80.303 € ili 594.240 kn								
Tržišna vrijednost po točki 2.:	74.506 € ili 561.268 kn								
Tržišna vrijednost po točki 3.:	7.626 € ili 56.432 kn								
Tržišna vrijednost po točki 4.:	3.045 € ili 22.535 kn								

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem na tržištu nekretnina kao i propisanom metodologijom izračuna pa je stoga podložna promjenama.

Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok od 6 mjeseci do godine dana i to uz uvjet relativne stabilnosti na tržištu nekretninama parametara poput političkih, ekonomskih, zakonodavnih i drugih koji su trenutno nepredvidivi.

Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

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

Građevinski propisi:

- Zakon o gradnji (N.N.153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (N.N. 136/06)

Propisi o vrednovanju

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/2015)
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N.74/14
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N.105/2015)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (N.N.114/2015. i 122/2015.)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (N.N.100/12)
- Vrijednosti cijena građenja iz Biltena " Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta iz 2016.godine
- hedonistički indeks cijena prema ppodacima HNB

Propisi o vlasništvu

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96,68/98,137/99,22/00,73/00,129/00,114/01,79/06,141/06 ,146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama
(NN 91/96,68/98,137/99,114/01,100/04,107/07,152/08,126/10,55/13,60/13

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Prostorni plan uređenja Grada Velike Gorice
UPU naselja Velika Gorica i izmjena i dopuna UPU naselja Velika Gorica
Odluka o komunalnom doprinosu grada velike Gorice

Predajom procjene naručitelju, vještak je izvršio naručenu obvezu i svaki naknadni zahtjev za izmjenom procjene predstavlja novu narudžbu.

Elaborat se izrađuje u četiri istovjetna primjerka koji su tri namijenjeni sudu odnosno strankama.

Elektronski oblik elaborata ostaje u posjedu procjenitelja.

Elaborat se sastoji od ukupno 35 stranica nalaza uz 7 stranica priloga.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

DAMIR MILOBARA,mag.ing.aedif.



Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, pregleda raspoložive dokumentacije i usporedbe sa izvedenim stanjem, daje se sljedeći nalaz i mišljenje:

PODACI O OČEVIDU I DOKUMENTACIJI

Datum očevida	09.05.2018.
Datum procjene kvalitete	09.05.2018.
Datum procjene vrijednosti	09.05.2018.
Opseg obilaska	Vizualni pregled zgrade, okoliša, položaja u odnosu na okolinu, pregled stana, uvid u sve prostore i sadržaje; Izmjera potrebnih dimenzija i fotografiranje bitnih detalja Za dijelove stana i zgrade koji nisu dostupni pri vizualnom pregledu pretpostavlja se da nema nedostataka ili pštete
Nazočni pri očevidu	Stečajni upravitelj
	Vještak - procjenitelj
Dokumentacija korištena pri očevidu	Podaci iz BZP, Geoportala,

OPĆI PODACI			
Vrsta građevine	Stan/garažno mjesto/zemljište	Starost/godina izgradnje	dovršenost
Stanje nekretnine		2009	potpuna
Korisnik nekretnine	nitko		
Vlasnik nekretnine	PUTEKO d.o.o., MB 1448625, Zagreb, F.Budickog 6		
NKP (ukupno) po zemljišnim knjigama	stan 1: 61,90 m2 stan 2: 62,60 m2 garažno mjesto 12,30 m2 zemljište 95,00 m2		
Priključci	Svi osim vode (uklonjen vodomjer)		
Onečišćenja	nema		
Buka	Gradski promet- nije od značaja		
Alternativna upotreba	Nije moguća		
Zona gradnje	1.		
Plansko – prostorna dokumentacija	Prostorni plan uređenja Grada Velike Gorice		
Tip okolnih objekata	poslovni		
Dodatne osobine	-		
PDV	Nije sadržan		
utrživost	moguća		
Namjena procjene	Realizacija prodaje		

IDENTIFIKACIJA I NALAZ ZATEČENOG STANJA

LOKACIJA NEKRETNINE



Stambeno – poslovna zgrada u kojoj se nalaze procjenjivani stanovi na trećem i četvrtom katu te garažno mjesto u suterenu, kao i zemljište koje se nalazi u produžetku zemljišne čestice na kojoj se nalazi zgrada, nalaze se u Velikoj Gorici, Zagrebačka ulica 88/2.

To je područje grada Velike Gorice u samom središtu, opremljeno je kompletnom gradskom infrastrukturnom mrežom, povezano glavnom prometnicom sa ostalim dijelovima grada, priključcima na auto cestu i gradsku metropolu te u neposrednoj blizini svih važnijih gradskih sadržaja.

IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

Kat.općina	Velika Gorica
z.k.ul.br.	2572
Poduložak	37
z.k.č.br.	2357/1
Opis nekretnine	Stambeno-poslovna zgrada Zagrebačka ulica sa 537 m2 i dvorište s 816 m2,poduložak 37, dvosobni stan broj 11 na 3.katu stambeno-poslovne zgrade, ukupno netto korisne površine 61/9 m2 (Zagrebačka 88/2) koji se sastoji od ulaznog hodnika,dnevnog boravka/blagovaone, kupaone, hodnika/garderobe, kuhinje, sobe i balkona ETAŽNO VLASNIŠTVO – E 37
Vlasnik nekretnine	PUTEKO d.o.o., MB 1448625, Zagreb, F.Budickog 6

Kat.općina	Velika Gorica
z.k.ul.br.	2572
Poduložak	40
z.k.č.br.	2357/1
Opis nekretnine	Stambeno-poslovna zgrada Zagrebačka ulica sa 537 m2 i dvorište s 816 m2, poduložak 40, dvosobni stan broj 14 na 4.katu stambeno-poslovne zgrade, ukupno netto korisne površine 62,6 m2 (Zagrebačka 88/2) koji se sastoji od ulaznog hodnika,dnevnog boravka/blagovaone, kupaone , kuhinje, hodnika/garderobe, sobe i balkona ETAŽNO VLASNIŠTVO – E 40
Vlasnik nekretnine	PUTEKO d.o.o., MB 1448625, Zagreb, F.Budickog 6

Kat.općina	Velika Gorica
z.k.ul.br.	2572
Poduložak	6
z.k.č.br.	2357/1
Opis nekretnine	Stambeno-poslovna zgrada Zagrebačka ulica sa 537 m2 i dvorište s 816 m2,poduložak 37, garažno mjesto u podrumu stambeno-poslovne zgrade, ukupno netto korisne površine 12,3 m2 (Zagrebačka 88/2 ETAŽNO VLASNIŠTVO – E 6
Vlasnik nekretnine	PUTEKO d.o.o., MB 1448625, Zagreb, F.Budickog 6

Kat.općina	Velika Gorica
z.k.ul.br.	2573
Poduložak	
z.k.č.br.	2357/2
Opis nekretnine	Oranica u Zagrebačkoj ulici površine 95 m2 sa zabilježbom Ministarstva kulture da se nekretnina stavlja na listu zaštićenih kulturnih dobara.
Vlasnik nekretnine	PUTEKO d.o.o., MB 1448625, Zagreb, F.Budickog 6

LEGALNI STATUS NEKRETNINE

Stambeno – poslovna zgrada uzgrađena je temeljem građevinske dozvole i posjeduje uporabnu dozvolu.

TEHNIČKI OPIS

Osnovno

Sva saznanja o građevini temelje se na izvršenom očevidu i vizualnom pregledu te podacima dobivenim od investitora.

Tehnički je opis sačinjen u opsegu i na način da zadovoljava potrebe procjene tržišne vrijednosti nekretnine. Za sve dijelove koji su nepristupačni vizualnom pregledu (instalacije, izolacije, sastav zidova i stropova i dr.) pretpostavlja se da su uobičajene kvalitete izvedbe i u punoj funkcionalnosti.

U stanu E-37 bilo je moguće provjeriti funkcionalnost prekidača, dok sve ostale instalacije u oba stana nije bilo moguće provjeriti.

Osnovna obilježja stambene zgrade:

Namjena:	stambeno – poslovna, dio u kojem su stanovi čisto stambena, katnost podrum + prizemlje+ 4 kata
Godina dovršetka gradnje:	2009.
Energetski certifikat:	B (prema informaciji investitora (nije predodan)
Vanjski izgled:	pročelje izvedeno (termo sustav),ožbukano i navučen završni sloj hirofe u dvije nijanse
Konstrukcija:	temelji: armirano-betonski Zidovi: armirano – betonski Stropovi: armirano – betonski, puna ploča Pregradni zidovi: šuplja opeka Krovna konstrukcija: ravna ploča Limarija: aluminijska Hidroizolacija: izvedena
Buka:	od gradskog prometa
Zagađenje okoliša:	nema izvora zagađenja

Stan E-37:

lokacija stana:	3. Kat (od 4)
Orijentacija stana:	jug-sjever
Parkiranje :	na parkingu zgrade ili u podrumu (posebna procjena)
Obrada zidova:	ožbukani o obojani,ker.pločice u kuhinji i kupaoni
Obrada podova:	hrastov brušeni i lakirani parket u hodnicima i sobama, keramičke pločice u kuhinji i kupaoni te na balkonu
Stolarija:	vanjska: pvc sa izo staklom i roletama unutarnja:tipska drvena furnirana vrata ili klizna staklena vrata, ulazna protuprovalna vrata
Instalacije:	električna odvodnja vodovodna (OTPOJENA VODA I VODOMJER – UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZA 1.500 KN) plin klima uređaj grijanje dizalo telefon interfon
Sanitarije:	keramičke
Održavanje:	još nije u uporabi
Okoliš:	uređen

Prikaz površina i obujma prostora

ETAŽA	OPIS PROSTORA		tlocrtna površina	koef.	korisna površina	korisna vrijednost
3. KAT						
	stan 11 (E-37)jugoistok		m2		m2	m2
	visina: 2,75 m					
	ulaz		2,62	1,00	2,62	2,62
	dnevni boravak		27,20	1,00	27,20	27,20
	kuhinja		4,20	1,00	4,20	4,20
	kupaona i wc		3,97	1,00	3,97	3,97
	hodnik		4,16	1,00	4,16	4,16
	soba		16,52	1,00	16,52	16,52
	balkon		6,40	0,50	3,20	3,20
					61,87	61,87

NKP = 61,87 m²

BRP = 64,96 m²

Obujam bruto:179,77 m³

Stan E-40:

lokacija stana: 4. Kat (od 4)
Orijentacija stana: jug-sjever
Parkiranje : na parkingu zgrade ili u podrumu (posebna procjena)
Obrada zidova: ožbukani o obojani,ker.pločice u kuhinji i kupaoni
Obrada podova: hrastov brušeni i lakirani parket u hodnicima i sobama (OŠTEĆEN U DNEVNOJ SOBI, POTREBNO KOMPLETNO BRUŠENJE I LAKIRANJE), keramičke pločice u kuhinji i kupaoni te na balkonu
Stolarija: vanjska: pvc sa izo staklom i roletama
(BALKONSKA VRATA SU OŠTEĆENA I NE ZATVARAJU DOBRO)
unutarnja:tipska drvena furnirana vrata ili klizna staklena vrata,
ulazna protuprovalna vrata
Instalacije: električna
odvodnja
vodovodna
(OTPOJENA VODA I VODOMJER – UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZA 1.500 KN)
plin
klima uređaj
grijanje
dizalo
telefon
interfon
Sanitarije: keramičke
Održavanje: još nije u uporabi
Okoliš: uređen

Prikaz površina i obujma prostora

ETAŽA	OPIS PROSTORA		tlocrtna površina	koef.	korisna površina	korisna vrijednost
4.KAT						
	stan 14 (E-40)JI-SZ		m2		m2	m2
	visina: 3,40 m					
	ulaz		2,62	1,00	2,62	2,62
	dnevni boravak		27,32	1,00	27,32	27,32
	kuhinja		4,20	1,00	4,20	4,20
	kupaona i wc		3,97	1,00	3,97	3,97
	hodnik		4,16	1,00	4,16	4,16
	soba		16,52	1,00	16,52	16,52
	balkon		7,66	0,50	3,82	3,82
					62,61	62,61

NKP = 62,61 m²

BRP = 65,74 m²

Obujam bruto:205,13 m³

GARAŽNO PARKIRNO MJESTO OZNAKE G-4 (ETAŽNO VLASNIŠTVO (E – 6)

Garažno parkirno mjesto nalazi se u podrumu stambene zgrade, sa prilazom unutar zgrade sa asfaltiranog prilaza.Garaža s garažnim mjestima je osigurana putem metalnih garažnih vratiju koja se otključavaju i automatski otvaraju.

NKP = 12,30 x 0,50 = 6,15 m²

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE na k.č.br. 2357/2 k.o. Velika Gorica z.k.ul. 2573

Pz = 95 m²

Predmetna čestica nalazi se nastavno na česticu na kojoj se nalazi stambeno poslovna zgrada i predstavlja parcelu tlocrtnih dimenzija veličine 19,50 x (1,90 – 8,14) m, u ovom trenutku neuređenu, dijelom ograđenu i zatravnjenu.

Na građevnu česticu nije moguć pristup vozilima i nije moguć pristup na javnu površinu.

Dimenzije građevne čestice ne zadovoljavaju odredbe Prostornog plana, pa je česticu moguće koristiti jedino u funkciji stambeno-poslovne zgrade ili okolnih poslovnih subjekata.

Parcela ne predstavlja građevinsko zemljište pa će se, stoga i u tom smislu i izvršiti procjena.

IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Člankom 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, propisane su tri metode procjena i to usporedna, prihodovna i troškovna metoda.

**Kroz zakon i Pravilnik se provlači pojam "poredbena" metoda koji je gramatički i sintaktički pogrešan i nije u duhu hrvatskog jezika te se neće koristiti već se koristi pojam "usporedna metoda procjene odnosno metoda usporednih transakcija.*

Usporedna metoda ili metoda usporednih transakcija

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih ili izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Usporednom se metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije).

Prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

Troškovna metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda primjerena je i prilikom procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

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

U slučaju koeficijenta za prilagodbu tržištu iz članka 33. Pravilnika, ne postoji uređena baza podataka koju zakon propisuje pa će se prilikom prilagodbe privremenoj vrijednosti tržišnoj primijeniti iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Obzirom na navedeno kod procjene svih procjenjivanih nekretnina (stanova, garažnog mjesta i parcele) odabrana je usporedna metoda (iako procjenitelj smatra da bi , za procjenu stanova, garažnog mjesta , bila primjerena troškovna metoda .

Podaci korišteni u odabranoj metodologiji preuzeti su sa stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja e-nekretnine.

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

1.STAN E 37

HEDONISTIČKI INDEKS NEKRETNINA

Tablica : Hedonistički indeks cijena nekretnina Indeksi (Ø 2010. = 100)							
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	ostalo
2012.	Q1	100,80	103,90	98,58	99,99	101,73	100,74
	Q2	99,45	102,76	97,10	98,12	100,57	99,91
	Q3	98,76	101,58	96,70	97,26	99,83	99,62
	Q4	95,42	97,77	93,65	95,36	95,46	95,91
2013.	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	96,65	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015.	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82
2016.	Q1	91,60	89,19	91,50	89,30	93,03	91,90
	Q2	90,80	86,20	91,10	88,80	91,70	92,20
	Q3	91,71	87,03	92,02	90,51	93,06	89,50
	Q4	91,20	85,38	91,72	89,36	92,58	90,08
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj	1	2	3	
Katastarska općina	V.Gorica	V.Gorica	V.Gorica	V.Gorica
k.č.br.	2357/1	2723/1	35/1	35/1
Datum transakcije	11/2015 IDZKC 710421	8/2017 IDZKC 746768	3/2018 IDZKC 862360	6/2016 IDZKC 559735
Površina (m2)	33,70	67,74	56,09	36,21
Prodajna vrijednost (kn)	281.190	418.083	475.949	262.435
Cijena (€/m2)	1.127	834	1.147	980
Cijena (kn)/m2	8.344	6.170	8.485	7.248
Indeks/dan transakcije	90,49	100,85	100,85	90,80
Indeks/dan vrednovanja	100,85			
Korekcijski faktor	1,11	1,00	1,00	1,11
Međuvremensko izjednačenje (E/m2)	1.251	834	1.147	1.088

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

	procjenjivana nekr. stan E-37	Usporedba 2357/1	Usporedba 2723/1	Usporedba 35/1	Usporedba 35/1
FIZIČKI ASPEKTI	61,87				
Prilagodba	—	1,11	1,00	1,00	1,11
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	1251,00	834,00	1147,00	1088,00
Tehničko stanje	Dobro	isto	lošije	lošije	lošije
Prilagodba	—	1,00	1,05	1,05	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	1251,00	875,70	1204,35	1142,40
Kat	3.	slično	bolje	slično	bolje
Prilagodba	—	1,00	0,95	1,00	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	1251,00	831,92	1204,35	1085,28
Lokacija	Dobra	ista	lošija	slična	slična
Prilagodba	—	1,05	1,10	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	1313,55	915,11	1204,35	1085,28
Mogućnost parkiranja	Dobra	ista	slična	lošija	lošija
Prilagodba	—	1,05	1,00	1,05	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	1379,23	915,11	1264,57	1139,54
Cestovni pristup	Dobar	isti	lošiji	sličan	sličan
Prilagodba	—	1,05	1,10	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	1448,19	1006,62	1264,57	1139,54
Pristup sredstvima javnog prijevoza	Dobar	isti	lošiji	sličan	sličan
Prilagodba	—	1,10	1,10	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	1593,01	1107,28	1264,57	1139,54
Atraktivnost nekretnine	Dobra	ista	lošija	lošija	lošija
Prilagodba	—	1,00	1,10	1,05	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	1593,01	1218,01	1327,80	1196,52
Komunalna infrastruktura	Da	ista	ista	ista	ista
Prilagodba	—	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	1593,01	1218,01	1327,80	1196,52
Prilagodba zbog veličine	62	33,70	67,74	56,09	36,21
Prilagodba	—	0,90	1,00	0,95	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	1433,71	1218,01	1261,41	1076,87
Neatraktivno susjedstvo	Ne	Ne	ne	ne	ne
Prilagodba	—	1,00	1,10	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	1433,71	1339,81	1261,41	1076,87
Indikator vrijednosti po m2 zemljišta	1278,00	1433,71	1339,81	1261,41	1076,87

STATISTIKA

Prosjek	1.278			
Odstupanja od prosjeka	155	62	-18	-201
Kvadrat odstupanja	24.025	3.844	324	40.401
Suma	68.594			
Standardno odstupanje	151,20	12%		
Pravilo dva sigma (+-)	302,42			
Odstupanje od prosjeka	12%	5%	-1 %	-16 %
Odstupanje od dva -sigma	ne	ne	ne	ne

TROŠKOVNA VRIJEDNOST STANA

$$1.278,00 \times 61,87 = 79.194 \text{ E}$$

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STANA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

$$K_p = 0,28 K_k + 0,09 K_o + 0,22 K_{gps} + 0,27 K_{uo} + 0,14 K_{sks} \quad \text{gdje su:}$$

K_k – koeficijent katnosti stana = 1,00

K_o – koeficijent orijentacije stana = 0,92

K_{gps} = koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka) = 1,08

K_{uo} – koeficijent utjecaja okoliša = 1,00

K_{sks} – koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja = 1,00

$$K_p = 0,28 \times 1,00 + 0,09 \times 0,92 + 0,22 \times 1,08 + 0,27 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00 = 1,014$$

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Budući da ne postoji baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj, koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu zemljišta na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta regije i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe $T_f = 1,000$.

KONAČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA E - 37

$$P_g = 79.194 \times 1,014 = 80.303 \text{ E ili } 594.240 \text{ kn}$$

Procijenjena vrijednost je bez PDV-a i bez poreza na promet.

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Tržište u ovom dijelu regije pokazuje ograničeni interes za zemljišta ovog tipa.

2.STAN E – 40

Tablica : Hedonistički indeks cijena nekretnina Indeksi (Ø 2010. = 100)							
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	ostalo
2012.	Q1	100,80	103,90	98,58	99,99	101,73	100,74
	Q2	99,45	102,76	97,10	98,12	100,57	99,91
	Q3	98,76	101,58	96,70	97,26	99,83	99,62
	Q4	95,42	97,77	93,65	95,36	95,46	95,91
2013.	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	96,65	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015.	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82
2016.	Q1	91,60	89,19	91,50	89,30	93,03	91,90
	Q2	90,80	86,20	91,10	88,80	91,70	92,20
	Q3	91,71	87,03	92,02	90,51	93,06	89,50
	Q4	91,20	85,38	91,72	89,36	92,58	90,08
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj	1	2	3	
Katastarska općina	V.Gorica	V.Gorica	V.Gorica	V.Gorica
k.č.br.	2357/1	2723/1	35/1	35/1
Datum transakcije	11/2015	8/2017	3/2018	6/2016
	IDZKC	IDZKC	IDZKC	IDZKC
	710421	746768	862360	559735
Površina (m2)	33,70	67,74	56,09	36,21
Prodajna vrijednost (kn)	281.190	418.083	475.949	262.435
Cijena (€/m2)	1.127	834	1.147	980
Cijena (kn)m2	8.344	6.170	8.485	7.248
Indeks/dan transakcije	90,49	100,85	100,85	90,80
Indeks/dan vrednovanja	100,85			
Korekcijski faktor	1,11	1,00	1,00	1,11
Međuvremensko izjednačenje (E/m2)	1.251	834	1.147	1.088

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

	procjenjivana nekr. stan E-40	Usporedba 2357/1	Usporedba 2723/1	Usporedba 35/1	Usporedba 35/1
FIZIČKI ASPEKTI	62,61				
Prilagodba	—	1,11	1,00	1,00	1,11
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	1251,00	834,00	1147,00	1088,00
Tehničko stanje	Dobro	isto	bolje	bolje	bolje
Prilagodba	—	1,00	0,95	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	1251,00	792,30	1089,65	1033,60
Kat	3.	slično	bolje	slično	bolje
Prilagodba	—	1,00	0,95	1,00	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	1251,00	752,69	1089,65	981,92
Lokacija	Dobra	ista	lošija	slična	slična
Prilagodba	—	1,05	1,10	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	1313,55	827,95	1089,65	981,92
Mogućnost parkiranja	Dobra	ista	slična	lošija	lošija
Prilagodba	—	1,05	1,00	1,05	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	1379,23	827,95	1144,13	1031,02
Cestovni pristup	Dobar	isti	lošiji	sličan	sličan
Prilagodba	—	1,05	1,10	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	1448,19	910,75	1144,13	1031,02
Pristup sredstvima javnog prijevoza	Dobar	isti	lošiji	sličan	sličan
Prilagodba	—	1,10	1,10	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	1593,01	1001,82	1144,13	1031,02
Atraktivnost nekretnine	Dobra	ista	lošija	lošija	lošija
Prilagodba	—	1,00	1,10	1,05	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	1593,01	1102,01	1201,34	1082,57
Komunalna infrastruktura	Da	ista	ista	ista	ista
Prilagodba	—	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	1593,01	1102,01	1201,34	1082,57
Prilagodba zbog veličine	62	33,70	67,74	56,09	36,21
Prilagodba	—	0,90	1,00	0,95	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	1433,71	1102,01	1141,27	974,31
Neatraktivno susjedstvo	Ne	Ne	ne	ne	ne
Prilagodba	—	1,00	1,10	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	1433,71	1212,21	1141,27	974,31
Indikator vrijednosti po m2 zemljišta	1190,00	1433,71	1212,21	1141,27	974,31

STATISTIKA

Prosjek	1.190,00			
Odstupanja od prosjeka	244	22	- 49	-216
Kvadrat odstupanja	59.536	484	2.401	46.656
Suma	109.087			
Standardno odstupanje	190,70	16%		
Pravilo dva sigma (+-)	381,40			
Odstupanje od prosjeka	16%	2%	-4 %	-18 %
Odstupanje od dva -sigma	ne	ne	ne	ne

TROŠKOVNA VRIJEDNOST STANA

$$1.190,00 \times 62,61 = 74.506 \text{ E}$$

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STANA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

$$K_p = 0,28 K_k + 0,09 K_o + 0,22 K_{gps} + 0,27 K_{uo} + 0,14 K_{sks} \quad \text{gdje su:}$$

K_k – koeficijent katnosti stana = 1,00

K_o – koeficijent orijentacije stana = 1,00

K_{gps} = koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka) = 1,08

K_{uo} – koeficijent utjecaja okoliša = 1,00

K_{sks} – koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja = 1,00

$$K_p = 0,28 \times 1,00 + 0,09 \times 1,00 + 0,22 \times 1,08 + 0,27 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00 = 1,018$$

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Budući da ne postoji baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj, koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu zemljišta na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta regije i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe $T_f = 1,000$.

KONAČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA E - 40

$$P_g = 74.506 \times 1,018 = 75.847 \text{ E ili } 561.268 \text{ kn}$$

Procijenjena vrijednost je bez PDV-a i bez poreza na promet.

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Tržište u ovom dijelu regije pokazuje ograničeni interes za zemljišta ovog tipa.

3.GARAŽNO-PARKIRNO MJESTO G-4 (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-6)

Procjenjivano garažno – parkirno mjesto (parking mjesto u zasebnoj garaži u objektu – omeđeno s dvije strane podrumskim zidom ukupne je površine (po BZP: 12,30 m²) i s NKP = 6,15 m² (prema Pravilniku).

U proračun tržišne vrijednosti će se uzeti prethodno izračunata vrijednost dva stana u toj zgradi kao i realizirana kupoprodajna transakcija stana u toj zgradi , te će se, od tako utvrđene vrijednosti izračunati prosječna vrijednost 1 m² odnosno ukupna tržišna vrijednost garažno-parkirnog mjesta:

stan	Prosječna vrijednost 1 m ² stana E
E-37	1.278
E-40	1.190
Stan IDZKC 746768	1.251
Prosječna vrijednost	1.240

Koeficijent prilagodbe tržištu uključen je u tržišne vrijednosti usporednih stanova.

KONAČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST GARAŽNO-PARKIRNOG MJESTA G-4 (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-6)

$$Pg = 6,15 \times 1.240 = 7.626 \text{ E ili } 56.432 \text{ kn}$$

Procijenjena vrijednost je bez PDV-a i bez poreza na promet.

4. ZEMLJIŠTE NA KČBR. 2357/2 K.O. VELIKA GORICA Z.K.UL.2573 K.O. VELIKA GORICA

MIKROLOKACIJA ZEMLJIŠTA



Predmetna čestica **Pz = 95 m²** nalazi se nastavno na česticu na kojoj se nalazi stambeno poslovna zgrada i predstavlja parcelu tlocrtnih dimenzija veličine 19,50 x (1,90 – 8,14) m, u ovom trenutku neuređenu, dijelom ograđenu i zatravnjenu.

Na građevnu česticu nije moguć pristup vozilima i nije moguć pristup na javnu površinu.

Dimenzije građevne čestice ne zadovoljavaju odredbe Prostornog plana, pa je česticu moguće koristiti jedino u funkciji stambeno-poslovne zgrade ili okolnih poslovnih subjekata.

Parcela ne predstavlja građevinsko zemljište pa će se, stoga i u tom smislu i izvršiti procjena.

U zemljišnim knjigama parcela je označena kao oranica u Zagrebačkoj ulici površine 95 m² sa zabilježbom Ministarstva kulture da se nekretnina stavlja na listu zaštićenih kulturnih dobara.

U katastru je parcela označena kao

Parcela se nalazi u samom središtu Grada velika Gorica u sklopu urbanistički definiranog građevinskog područja koje je , prema UPU Naselja Velika Gorica, definirano kao zona mješovite izgradnje oznake M.

101

UPU NASELJA VELIKA GORICA



GRANICE

GRANICA OSOBNOŠĆI

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

GRADIVE PLOŠTINE

- S STAMBENA NAMJENA
- M MJEŠOVITA NAMJENA
- D JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
(D1-uprava, D2-socijalna, D3-zdravstvena, D4-predškolska, D5-školska, D6-visokoškolska, D7-kultura, D8-vjerska)
- K/I GOSPODARSKA - POSLOVNO-PROIZVODNA NAMJENA
(K1-poslovna, K2-poslovna, K3-poslovna, K4-poslovna, K5-poslovna, K6-poslovna, K7-poslovna, K8-poslovna, K9-poslovna, K10-poslovna)
- R UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA
(R1-ugostiteljska, R2-ugostiteljska, R3-ugostiteljska, R4-ugostiteljska, R5-ugostiteljska, R6-ugostiteljska, R7-ugostiteljska, R8-ugostiteljska, R9-ugostiteljska, R10-ugostiteljska)
- T SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
(T1-sportsko-rekreacijska, T2-sportsko-rekreacijska, T3-sportsko-rekreacijska, T4-sportsko-rekreacijska, T5-sportsko-rekreacijska, T6-sportsko-rekreacijska, T7-sportsko-rekreacijska, T8-sportsko-rekreacijska, T9-sportsko-rekreacijska, T10-sportsko-rekreacijska)

NEGRADIVE PLOŠTINE

- J JAVNA PARK / KVALITETNA / UREĐENA ZELENJA PLOŠTINA
- Z ZASTRANJE ZELENJA PLOŠTINE

PROSTORI BUDUĆEG RAZVOJA

- P PREDVIĐENO / IZRAŽENO ZELENJE
(P1-predviđeno / izraženo zelenje, P2-predviđeno / izraženo zelenje, P3-predviđeno / izraženo zelenje, P4-predviđeno / izraženo zelenje, P5-predviđeno / izraženo zelenje, P6-predviđeno / izraženo zelenje, P7-predviđeno / izraženo zelenje, P8-predviđeno / izraženo zelenje, P9-predviđeno / izraženo zelenje, P10-predviđeno / izraženo zelenje)
- J JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
(J1-javna i društvena namjena, J2-javna i društvena namjena, J3-javna i društvena namjena, J4-javna i društvena namjena, J5-javna i društvena namjena, J6-javna i društvena namjena, J7-javna i društvena namjena, J8-javna i društvena namjena, J9-javna i društvena namjena, J10-javna i društvena namjena)

POVRŠINE POSEBNOG REŽIMA UREĐENJA I IZGRADNJE

- P POVRŠINE IZRAŽENOSTI IZGRADNJE
- P POVRŠINE

GRANICE

PROMET

- P KORIDOR PROMETNICE / PROMETNE / PARKIRALNE PLOŠTINE
- P TRGOVA I VEŠE PLOŠTINE

PROMETNE GRAĐEVINE I POVRŠINE

- P AUTOBUSNI KOLODVOR / AUTOBUSNO STANJE
- P PROSTOR ŽELJEZNIČKOG KOLODVORA
- P KORIDOR ŽELJEZNICE

I - Odredbe za provodjenje.pdf

1.1. Gradive površine

S	(žuta)	-	Stambena namjena;
M	(narančasta)	-	Mješovita namjena;
D	(crvena)	-	Javna i društvena namjena; (D1-uprava, D2 - socijalna, D3-zdravstvena, D4-predškolska, D5-školska, D6 - visokoškolska, D7-kultura, D8-vjerska);
K/I	(smeđa)	-	Gospodarska namjena - poslovna / proizvodna;
R	(plavo-zelena)	-	Sportsko-rekreacijska namjena;
T	(svijetlocrvena)	-	Ugostiteljsko-turistička namjena;
AK	(narančasta)	-	Autobusni kolodvor;
ŽK	(ljubičasta)	-	Željeznički kolodvor;
IS	(bijela)	-	infrastrukturne građevine,

M - Mješovita namjena

Članak 7.

- (1) Na površinama mješovite namjene (M) sadržaji koji se mogu naći u zgradama osnovne namjene su:
- stambeni, stambeno - poslovni;
 - poslovni;
 - trgovački, uslužni,
 - ugostiteljsko-turistički;
 - javni i društveni;
 - manji sportsko-rekreacijski (u sklopu kompleksa ugostiteljsko-turističkih / javnih i društvenih sadržaja);
- i drugi urbanom okolišu prihvatljivi sadržaji.
- (2) Na površinama ove namjene na jednoj građevnoj čestici graditi je dozvoljeno samo jednu individualnu stambenu zgradu (zgradu osnovne namjene) uz mogućnost gradnje pomoćnih i manjih poslovnih zgrada i građevina, uređenje okolnog prostora zgrada.
- (3) Na površinama ove namjene
- višestambene zgrade,
 - stambeno – poslovne zgrade,

URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA d.o.o. 2012.

7

1 - Odredbe za provođenje.pdf

Sign in

minimalna širina građ. čestice na mjestu građ. pravca	minimalna dubina građevne čestice	minimalna površina građevne čestice	minimalna izgrađenost građevne čestice
20 m	20 m	1.250 m ²	20 %

b) URBANE ZONE 2.2. i 2.2.a

minimalna širina građ. čestice na mjestu građ. pravca	minimalna dubina građevne čestice	minimalna površina građevne čestice	minimalna izgrađenost građevne čestice
20 m	20 m	1.250 m ²	20 %

1. DODATAK ZONAMA 2.2.

ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Kako je već i ranije navedeno, za izračun tržišne vrijednosti nekretnine odabrana je usporedna metoda, a parcela će se tretirati kao arondacijsko zemljište, odnosno zemljište na kojem nije moguće građenje.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE:

POVRŠINA	95 m ²
VRSTA	arondacijsko
DAN VREDNOVANJA	09.05.2018.

Tablica : Hedonistički indeks cijena nekretnina Indeksi (Ø 2010. = 100)							
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	ostalo
2012.	Q1	100,80	103,90	98,58	99,99	101,73	100,74
	Q2	99,45	102,76	97,10	98,12	100,57	99,91
	Q3	98,76	101,58	96,70	97,26	99,83	99,62
	Q4	95,42	97,77	93,65	95,36	95,46	95,91
2013.	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	96,65	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015.	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82
2016.	Q1	91,60	89,19	91,50	89,30	93,03	91,90
	Q2	90,80	86,20	91,10	88,80	91,70	92,20
	Q3	91,71	87,03	92,02	90,51	93,06	89,50
	Q4	91,20	85,38	91,72	89,36	92,58	90,08
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj	1	2	3	4
Katastarska općina	V.Gorica	V.Gorica	V.Gorica	V.Gorica
k.č.br.	2661/2	37/3	1819/5	5470
Datum transakcije	12/2017 IDZKC 831067	9/2015 IDZKC 781377	6/2017 IDZKC 785018	5/2015 IDZKC 282398
Površina (m2)	179	24	24	39
Prodajna vrijednost (kn)	214.000	8.413	11.944	20.000
Cijena (€/m2)	162	47	67	69
Cijena (kn)/m2	1.195	350	498	513
Indeks/dan transakcije	100,85	90,40	100,85	89,74
Indeks/dan vrednovanja	100,85			
Korekcijski faktor	1,00	1,11	1,00	1,12
Međuvremensko izjednačenje (€/m2)	162	55	67	77

procjena tržišne vrijednosti nekretnina, Velika Gorica, z.k.ul.2572 i 2573, k.o. Velika Gorica

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE CIJENA

procjenjivana nekr. br.2357/2 k.o. Velika Gor	Usporedba 2661/2	Usporedba 37/3	Usporedba 1819/5	Usporedba 5740
95				
--	1,00	1,11	1,00	1,12
--	162,00	55,00	67,00	77,00
--	1,00	1,00	1,00	1,00
--	162,00	55,00	67,00	77,00
--	1,00	1,00	1,00	1,00
--	162,00	55,00	67,00	77,00
dobra	ista	ista	ista	lošija
--	1,05	1,10	1,00	1,05
--	170,10	60,50	67,00	80,85
loša	bolja	bolja	bolja	bolja
--	0,95	0,95	0,95	0,95
--	161,60	57,48	63,65	76,81
loš	bolji	bolji	bolji	bolji
--	0,95	0,95	0,95	0,95
--	153,52	54,60	60,47	72,97
dobar	isti	isti	isti	lošiji
--	1,10	1,10	1,00	1,05
--	168,87	60,06	60,47	76,62
loša	bolja	bolja	bolja	lošija
--	0,90	0,90	0,90	1,05
--	151,98	54,06	54,42	80,45
Da	ista	ista	ista	ista
--	1,00	1,00	1,00	1,00
--	151,98	54,06	54,42	80,45
95	174,00	24,00	24,00	39,00
--	0,90	0,90	0,90	0,90
--	136,78	48,65	48,98	72,40
Ne	Ne	ne	ne	ne
--	1,00	1,10	1,00	1,00
--	136,78	53,51	48,98	72,40
58,29	136,78	53,51	48,98	72,40

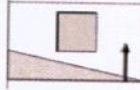
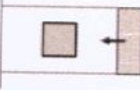
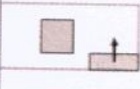
Izračun za k.č.br. 2661/2 se zbog svojeg očitog odstupanja od ostale tri vrijednosti, odmah isključuje iz daljnjeg proračuna.

STATISTIKA

Prosjeak	58,29			
Odstupanja od prosjeka		- 4,78	- 9,31	14,11
Kvadrat odstupanja		23	87	199
Suma	309			
Standardno odstupanje	17,58	30%		
Pravilo dva sigma (+)	35,16			
Odstupanje od prosjeka		- 9 %	- 19 %	20 %
Odstupanje od dva -sigma		ne	ne	ne

PRILOG 12.

ARONDACIJSKE POVRŠINE

Vrsta nesamostalne površine	Koeficijent za preračunavanje	Primjer
a) Bočno poleđeno površine, odnosno druge površine pogodne za parkiranje	0,45 - 0,80	
b) Površine za vrtove i posadišne površine unutar granica građevnog područja	0,25 - 0,55	
c) Dijelovi površina pravilnog ili nepravilnog oblika na različitim položajima koje poboljšavaju međni tok, odnosno otok građevne čestice	0,55 - 0,80	

PREDMET PROCJENE: kčbr. 2357/2 k.o. Velika Gorica		Arondacijska vrijednost K = 0,55
Prosječna vrijednost (kn/m ²)	431,34	
Prosječna vrijednost (E/m ²)	58,29	
Vrijednost nekretnine (kn/m ²)	40.978	22.535
Vrijednost nekretnine (E/m ²) 1 E = 7,40 kn	5.537	3.045

ZAKLJUČAK:

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je prometno-tržišna vrijednost nekretnina i to :

1. dvosobni stan - etažno vlasništvo E-37 z.k.ul. 2572 k.o. Velika Gorica	80.303 € ili 594.240 kn
2.dvosobni stan - etažno vlasništvo E-40 z.k.ul. 2572 k.o. Velika Gorica	74.506 € ili 561.268 kn
3. garažno mjesto - etažno vlasništvo E-6 (oznaka G4) z.k.ul. 2572 k.o. Velika Gorica	7.626 € ili 56.432 kn
4. zemljište na kčbr. 2357/2 k.o. Velika Gorica z.k.ul. 2573 k.o. Velika Gorica	3.045 € ili 22.535 kn

Procijenjena vrijednost je bez PDV-a i bez poreza na promet.

Elaborat procjene poslužit će naručitelju kao osnova za daljnje pravno-financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometno- tržišne vrijednosti nekretnina.

ELABORAT IZRADIO

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

DAMIR MILOBARA, mag.ing.aedif.



IZJAVA VJEŠTAKA

1. Usluga pružena od strane vještaka obavljena je sukladno pozitivnim propisima RH.
2. U postupku izrade vještva sudjelovao sam kao neovisna stranka koristeći se dostupnim podacima
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet vještva
4. Naknada vještaku ne ovisi o rezultatu vještva
5. Podaci koji su mi stavljeni na raspolaganje pretpostavljaju se kao točni i istiniti bez neovisne verifikacije
6. Vještvo je izrađeno u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
7. Navedeno vještvo izradio sam potpuno samostalno, po svom najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da ga se kao takvog i prihvati. Izrađeno je u tri primjerka , a jedan primjerak nalazi se u posjedu vještaka u elektronskom obliku.
8. Rješenjem Županijskog suda u Varaždinu broj 4-Su-330/16-4 od 02.siječnja 2017.godine imenovan sam za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine
9. Član Hrvatskog društva sudskih vještaka - broj značke 0112

108

Damir Milobara ,dipl. inž. građ.stalni sudski vještak za graditeljstvo
mail: milobara.damir@inet.hr ; mob : 091 1877 037

procjena tržišne vrijednosti nekretnina, Velika Gorica, z.k.ul. 2572 i 2573, k.o. Velika Gorica

Prilozi:

- Fotografije snimljene na očevidu
- Izvaci iz BZP-a
- Izvadak iz kat.plana
- rješenje o imenovanju vještaka

Damir Milobara, dipl. inž. građ. stalni sudski vještak za graditeljstvo
mail: milobara.damir@inet.hr ; mob : 091 1877 037

procjena tržišne vrijednosti nekretnina, Velika Gorica, z.k.ul.2572 i 2573, k.o. Velika Gorica

FOTOGRAFIJE

110

Damir Milobara, dipl. inž. građ.stalni sudski vještak za graditeljstvo
mail: milobara.damir@inet.hr ; mob : 091 1877 037

procjena tržišne vrijednosti nekretnina, Velika Gorica, z.k.ul.2572 i 2573, k.o. Velika Gorica

LOKACIJA I ZGRADA

zgrada



okruženje



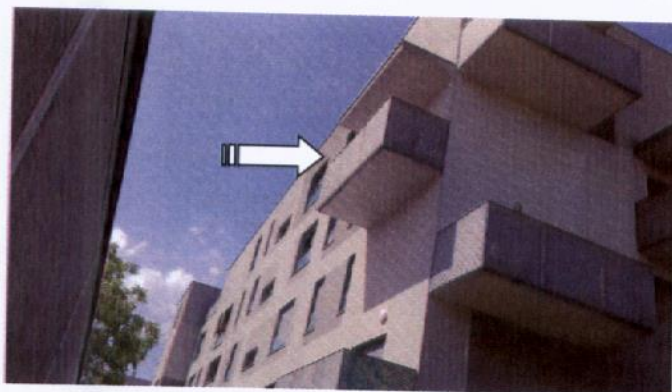
119

Damir Milobara, dipl. inž. građ.stalni sudski vještak za graditeljstvo
mail: milobara.damir@inet.hr ; mob : 091 1877 037

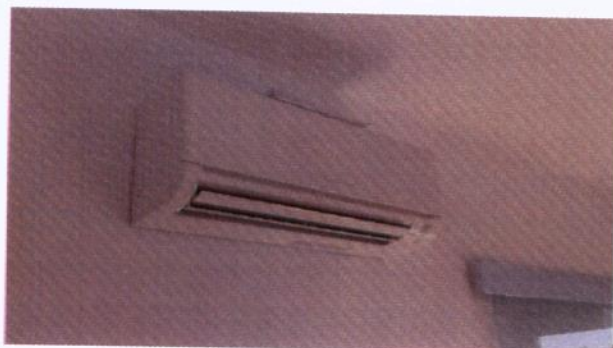
procjena tržišne vrijednosti nekretnina, Velika Gorica, z.k.ul.2572 i 2573, k.o. Velika Gorica

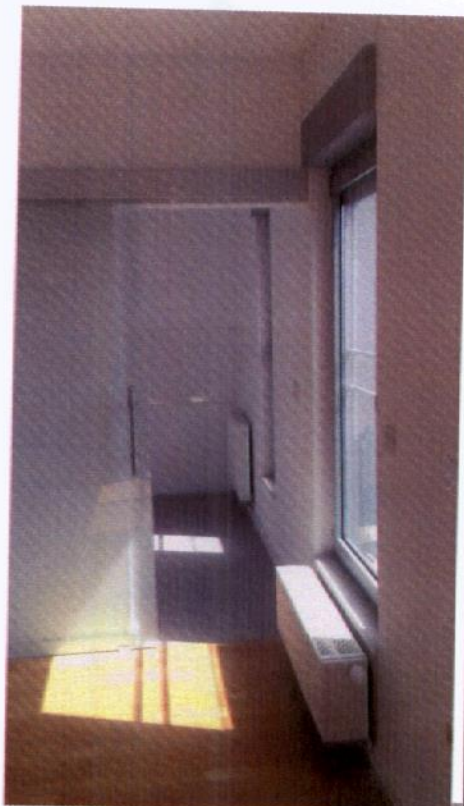
STAN E-37

POLOŽAJ U ZGRADI



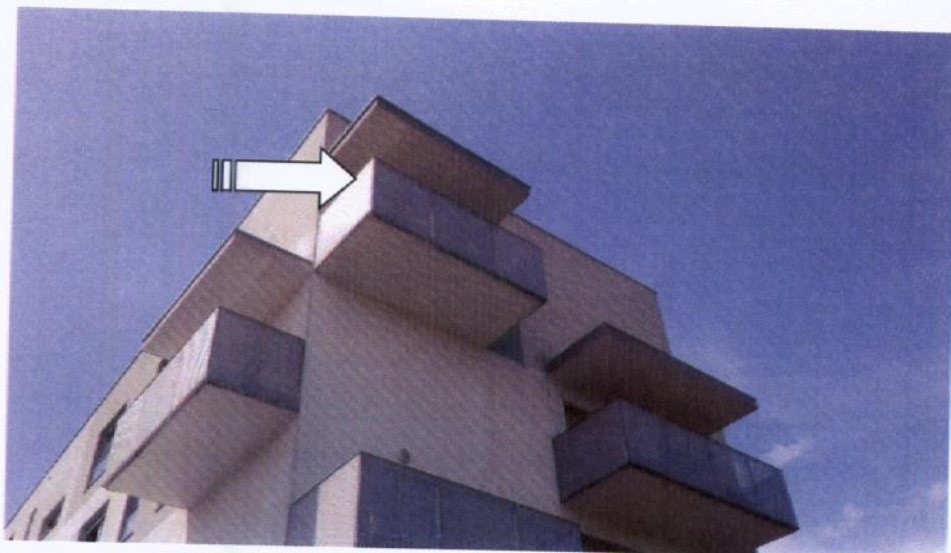
Detalji uređenja stana





STAN E 40

Položaj stana u zgradi



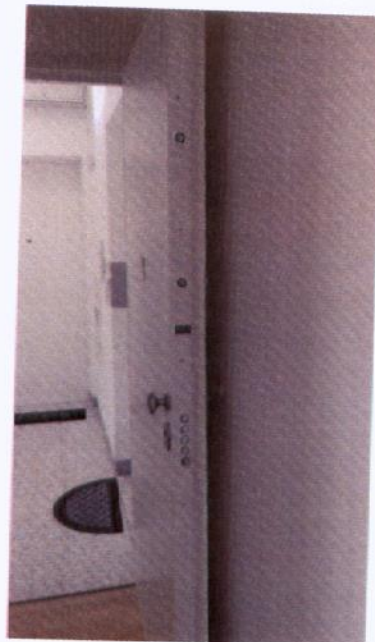
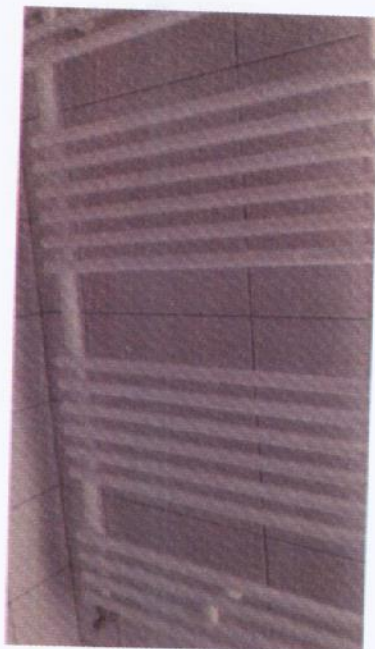
detalji uređenja stana



194

Damir Milobara, dipl. inž. građ.stalni sudski vještak za graditeljstvo
 mail: milobara.damir@inet.hr; mob: 091 1877 037

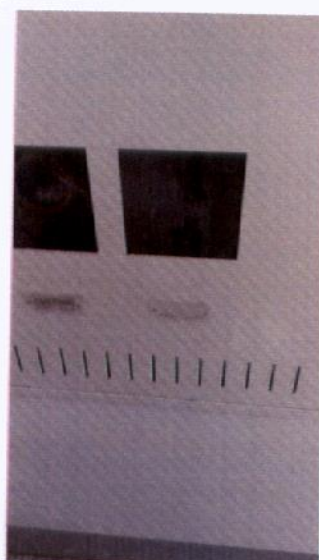
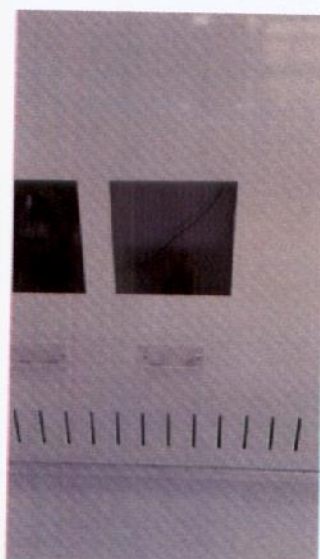
procjena tržišne vrijednosti nekretnina, Velika Gorica, z.k.ul. 2572 i 2573, k.o. Velika Gorica



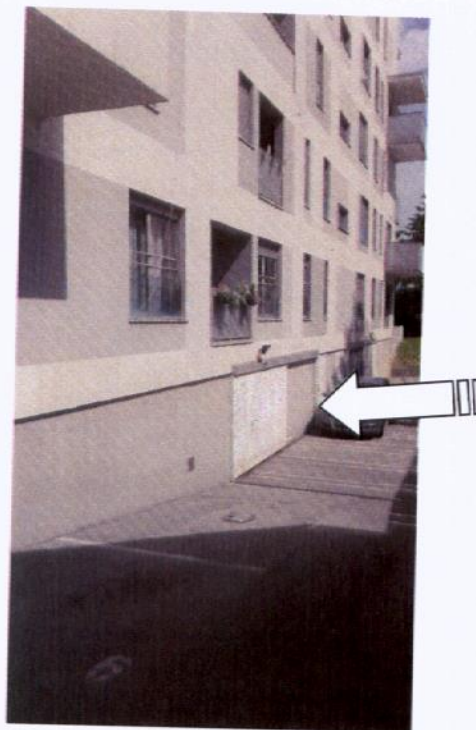
Oštećen parket



Vodomjeri koji nedostaju



GARAŽNO PARKIRNO MJESTO E-6



ZEMLJIŠTE NA KČBR. 2357/2 K.O. VELIKA GORICA Z.K.UL.2573 K.O. VELIKA GORICA





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-330/16-4
Varaždin, 02. siječnja 2017.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16. – Uredba) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15. i 29/16. – Ispravak), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan, donosi

RJEŠENJE

Damira Milobara, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Križevaca, M. C. Nehaja 32, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje graditeljske struke, rješenjem broj: 4 Su-585/12-4 od 02. siječnja 2013. godine i za procjenu vrijednosti nekretnina rješenjem broj: 4 Su-585/12-10 od 28. srpnja 2015. godine,

**ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom
za područje graditeljske struke i za procjenu vrijednosti nekretnina**

na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Damir Milobara, diplomirani inženjer građevinarstva, podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljske struke i za procjenu vrijednosti nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, preslike rješenja o ranijem imenovanju stalnim sudskim tumačem, preslike certifikata i uvjerenja o dodatnom usavršavanju i popis izvršenih prijevoda u prethodnom razdoblju imenovanja).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslike rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



PREDSJEDNICA SUDA:

Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Damir Milobara, Križevci, M. C. Nehaja 32
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Ispostavi Križevci,
1. Z. Dijkovčević 8, 48260 Križevci
5. u spis



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA
Stanje na dan: 06.05.2018. 22:46

112
NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 331902, VELIKA GORICA

Broj ZK uložka: 2572

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-227/2018
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 37 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2357/1	32	ZAGREBAČKA UL. STAMBENO POSLOVNA ZGRADA DVORIŠTE	1353 537 816	
		UKUPNO:		1353	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 14.12.2015.g. pod brojem Z-7817/2015	
1.1	ZABILJEŽBA, ČLANKA 173. ST. 1. I ČLANKA 174. ST. 1. I 2. ZAKONA O GRADNJI, da je za stambeno poslovnu zgradu sagrađenu na č.k.br. 2357/1 u A, priloženo uvjerenje za uporabu građevine Grada Velika Gorica, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo od 5. svibnja 2009. Klasa: 361-05/2008-002/00071, Urbroj: 238-33-10-2009-5	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

br.	Sadržaj upisa	Primjedba
37.	Suvlasnički dio: 284/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37)	
1.	Temeljem zapisnika broj Z-1351/2008/2572 prenosi se slijedeći upis: Posebni dio - dvosobni stan broj 11 na 3. katu stambeno poslovne zgrade, ukupne netto korisne površine 61,9 m2 (Zagrebačka 88/2) koji se sastoji od ulaznog hodnika, dnevnog boravka / blagavaone, kupaone, hodnika / garderobe, sobe i balkona.	
	PUTEKO D.O.O., OIB: 90012760761, ZAGREB, FERDINANDA BUDICKOG 6	
37.1	Zaprimljeno 08.01.2018.g. pod brojem Z-227/2018	
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ ST-2706/17 03.01.2018	na 6 (1.1), 37 (1.1), 40 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
19.	Na suvlasnički dio: 37 (284/10000)		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
19.1	Zaprimljeno 31.08.2016.g. pod brojem Z-7752/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 30.08.2016, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od sedamstodevedesetostisućatristoosamnaestkunaipedsjetjednalipa, s pripadajućom budućom kamatom, uz zabilježbu ovršnosti tražbine REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, OIB: 18683136487, AVENIJA DUBROVNIK 32, 10000 ZAGREB	798.318,51 KN	ISTI TERET NA E-40

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.05.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA
Stanje na dan: 06.05.2018. 22:46

119
NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 331902, VELIKA GORICA

Broj ZK uložka: 2572

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-227/2018
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 40 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2357/1	32	ZAGREBAČKA UL. STAMBENO POSLOVNA ZGRADA DVORIŠTE	1353 537 816	
UKUPNO:				1353	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 14.12.2015.g. pod brojem Z-7817/2015	
1.1	ZABILJEŽBA, ČLANKA 173. ST. 1. I ČLANKA 174. ST. 1. I 2. ZAKONA O GRADNJI, da je za stambeno poslovnu zgradu sagrađenu na č.k.br. 2357/1 u A, priloženo uvjerenje za uporabu građevine Grada Velika Gorica, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo od 5. svibnja 2009. Klasa: 361-05/2008-002/00071, Urbroj: 238-33-10-2009-5	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

br.	Sadržaj upisa	Primjedba
40.	Suvlasnički dio: 288/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40)	
1.	Temeljem zapisnika broj Z-1351/2008/2572 prenosi se slijedeći upis: Posebni dio - dvosobni stan broj 14 na 4. katu stambeno poslovne zgrade ukupne netto korisne površine 62,6 m2 (Zagrebačka 88/2) koji se sastoji od ulaznog hodnika, dnevnog boravka / blagavaone, kupaone, kuhinje, hodnika / garderobe, sobe i balkona. PUTEKO D.O.O., OIB: 90012760761, ZAGREB, FERDINANDA BUDICKOG 6	
40.1	Zaprimljeno 08.01.2018.g. pod brojem Z-227/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ ST-2706/17 03.01.2018	na 6 (1.1), 37 (1.1), 40 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
20.	Na suvlasnički dio: 40 (288/10000)		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
20.1	Zaprimljeno 31.08.2016.g. pod brojem Z-7752/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 30.08.2016, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od sedamstodevedesetosamtisućatristoosamnaestkunaipedesetjednali pa, s pripadajućom budućom kamatom, uz zabilježbu ovršnosti tražbine REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, OIB: 18683136487, AVENIJA DUBROVNIK 32, 10000 ZAGREB	798.318,51 KN	ISTI TERET NA E-37

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.05.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA
Stanje na dan: 06.05.2018. 22:46

Katastarska općina: 331902, VELIKA GORICA

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-227/2018
Aktivne plombe:

Broj ZK uložka: 2572

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 6 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	PPR
1.	2357/1	32	ZAGREBAČKA UL. STAMBENO POSLOVNA ZGRADA DVORIŠTE	1353 537 816	
UKUPNO:				1353	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 14.12.2015.g. pod brojem Z-7817/2015 ZABILJEŽBA, ČLANKA 173. ST. 1. I ČLANKA 174. ST. 1. I 2. ZAKONA O GRADNJI, da je za stambeno poslovnu zgradu sagrađenu na č.k.br. 2357/1 u A, priloženo uvjerenje za uporabu građevine Grada Velika Gorica, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo od 5. svibnja 2009. Klasa: 361-05/2008-002/00071, Urbroj: 238-33-10-2009-5	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

br.	Sadržaj upisa	Primjedba
6. Suvlasnički dio: 42/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)		
1. Temeljem zapisnika broj Z-1351/2008/2572 prenosi se slijedeći upis: Posebni dio - garažno mjesto oznake G4 u podrumu stambeno poslovne zgrade, ukupne netto površine 12,3 m ² PUTEKO D.O.O., OIB: 90012760761, ZAGREB, FERDINANDA BUDICKOG 6		
6.1	Zaprimljeno 08.01.2018.g. pod brojem Z-227/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ ST-2706/17 03.01.2018	na 6 (1.1), 37 (1.1), 40 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.05.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA
Stanje na dan: 06.05.2018. 22:46

Katastarska općina: 331902, VELIKA GORICA

Broj ZK uložka: 2573

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-227/2018
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	2357/2	32	ZAGREBAČKA UL. ORANICA	95 95	
UKUPNO:				95	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 13.10.2010. broj Z-4454/10	
1.1	Temeljem Rješenja Ministarstva kulture, uprava za zaštitu kulturne baštine od 16. srpnja 2009. zabilježuje se da se čkbr.2357/2 (stara čkbr.32/1 k.o.Velika Gorica) stavlja na listu zaštićenih kulturnih dobara.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

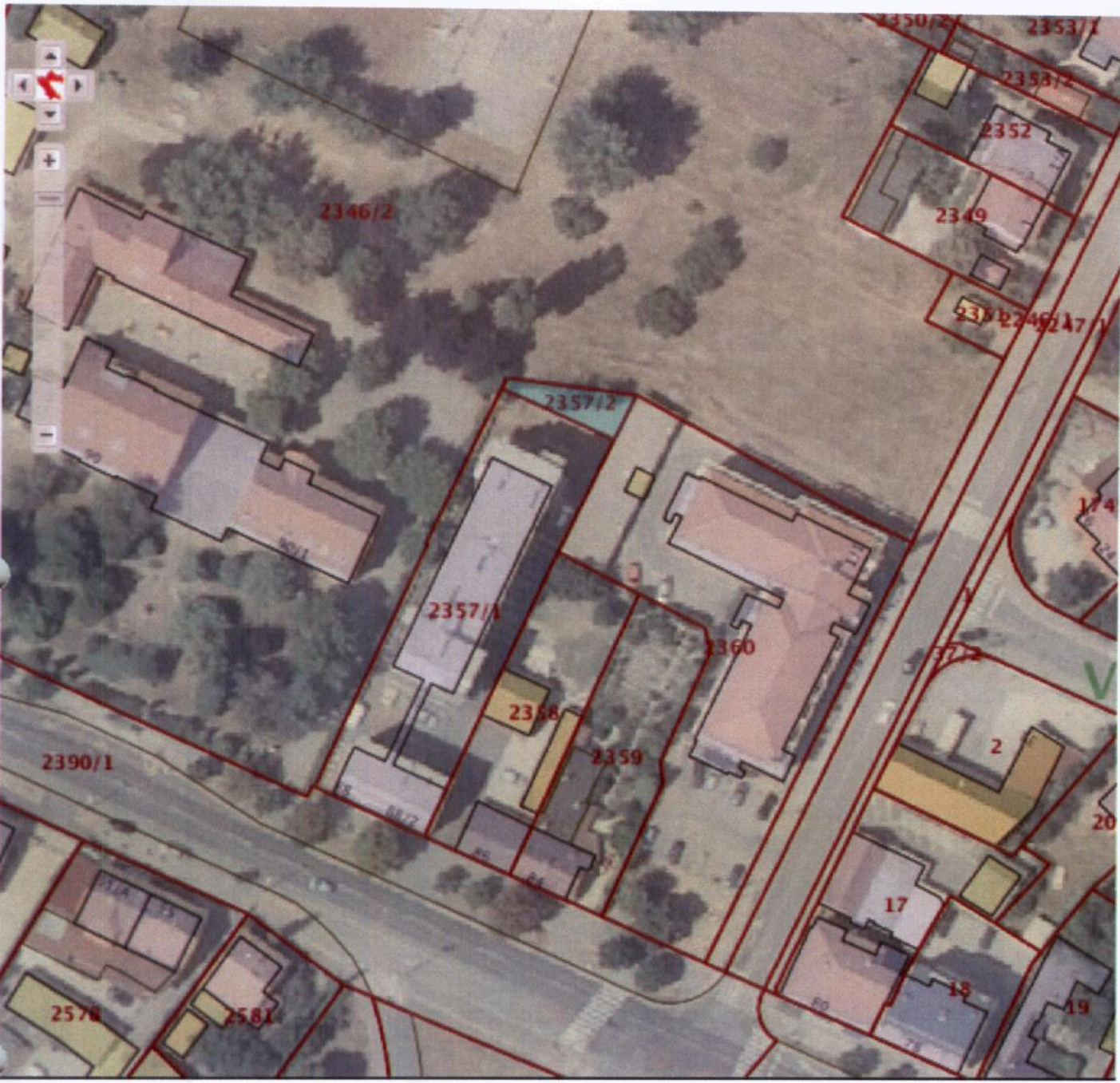
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 PUTEKO D.O.O., MB: 1448625, ZAGREB, FERDINANDA BUDICKOG 6	
1.2	Zaprimljeno 08.01.2018.g. pod brojem Z-227/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ ST-2706/17 03.01.2018	na I (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 12.08.2014.g. pod brojem Z-3196/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OVOSUDNO RJEŠENJE POSL.BR.OVR-242/2014. 07.08.2014. u iznosu od 459.122,72 kune, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom na iznos od 362.746,33 kn, koja teče od 20. siječnja 2014. godine do isplate, po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5% poena, uz zabilježbu ovršivosti tražbine REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587	459.122,72 KN	

123





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD VELIKA GORICA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE I GRADITELJSTVO

Klasa: 361-05/2008-002/00071

Ur. broj: 238-33-10-2009-5

Velika Gorica, 05.05.2009.

Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo Grada Velike Gorice, u povodu zahtjeva investitora PUTEKO d.o.o., Zagreb, Ferdinanda Budickog 6, za izdavanje uvjerenja za uporabu za izgrađenu stambeno - poslovnu građevinu u Velikoj Gorici, Zagrebačka 88, 88/1 i 88/2, na temelju članka 333. stavka 1. i članka 342. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine", br. 76/07), izdaje

UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINE

1. Utvrđuje se da je izgrađena stambeno-poslovna građevina u Velikoj Gorici, Zagrebačka kbr. 88, 88/1 i 88/2 na građevnoj čestici k.č.br. 33, k.o. Velika Gorica u kompoziciji s dva nadzemna volumena - ulična poslovna zgrada i višestambena dvorišna zgrada koje su povezane podzemnim hodnikom, u pogledu vanjskih gabarita, uključujući i lokaciju građevine na građevnoj čestici i odobrenu namjenu iste izgrađena je u skladu s građevinskom dozvolom Ureda državne uprave u Zagrebačkoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Ispostava Velika Gorica Klasa: UP/I-361-03/06-01/00195, Ur.broj: 238-04-03/1-07-7 od 29.03.2007. godine koja je postala pravomoćna dana 07.05.2007. godine.

- tlocrtni gabariti ulične poslovne zgrade su: dubine 6,15 m, širine 18,15 m, visine od uređenog terena do vijenca kosog krova 9,07 - 11,90 m, etažnosti: podrum + prizemlje + I. kat + II. kat, sa sadržajem prostora isključivo poslovne namjene neutvrđene i dovršeni poslovni prostor u ROH - BAU izvrdbi,

- višestambena dvorišna zgrada namijenjena je isključivo za stanovanje tlocrtnih gabarita: širine 10,53 m, dubine 36,66 m, visine od uređenog terena do vijenca kosog krova 15,60 - 17,53 m, etažnosti: suturen + prizemlje + I. kat + II. kat + III. kat + IV. kat. Visine zgrade mjerena od kote uređeneog terena suturena do strehe krova iznosi 18,53 m. Na dijelu zgrade uz zapadno i istočno pročelje proširen je gabarit zatvoreni dio zgrade 2 x širine 1,50 m, dubine 4,30 m, visine 10,73 m. Unutar višestambene zgrade dovršen je stambeni i zajednički prostor sa sadržajem od 23 stambene jedinice i 16 parkirališnih garažnih mjesta smještenih u suturenu zgrade, koji je povezan podzemnim hodnikom dužine 14,0 m i širine 1,80 m sa uličnom poslovnom zgradom.

Na građevinskoj čestici uređeno je devet parkirališnih mjesta na terenu, od toga su dva parkirališna mjesta uređena za potrebe osoba sa invaliditetom, kao i šesnaest garažnih parkirališnih mjesta smještenih u suturenu zgrade.

2. Ovo uvjerenje izdaje se nakon što su činjenice iz točke 1. ovoga uvjerenja utvrđene na očevidu održanom dana 04.03. i 29.04. 2009. godine, te nakon uvida u potvrdu Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Odjela inspeksijskog nadzora, Područne jedinice u Zagrebu, Klasa:362-01/08-12/8337,

Ur.broj: 531-07-1-7-3/ŽŠ-08-2 od 12.11.2008. godine, da u vezi s predmetnom građevinom nije u tijeku postupak građevinske inspekcije.

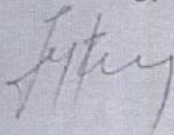
3. Ovo uvjerenje izdaje se u svrhu uporabe građevine iz točke 1. ovoga uvjerenja, upisa građevine u katastarski operat i u zemljišne knjige.

4. Upravna pristojba za izdavanja ovoga uvjerenja po Tar. br. 63. točki 5. potočki 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96., 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03., 17/04., 110/04 i 141/04, 150/04, 153/05, 129/06 i 25/08) u iznosu od 1.348,40 kuna plaćena je u cijelosti.

Upravna pristojba u iznosu od 70,00 kuna plaćena je u upravnim biljezima emisije Republike Hrvatske koji su zaljepljeni na podnesak i propisno poništeni i doplata upravne pristojbe u iznosu od 1.278,40 kuna izvršena je u korist žiro računa primatelja Grad Velika Gorica broj: 2484008-1854100005 poziv na broj odobrenja 5703 – 01446625 dana 04.05.2009. godine o čemu postoji dokaz.

Izradio:

Upravni savjetnik za graditeljstvo:
Cvetlana Brigljević, dipl. ing. arh.



PRIVREMENA PROČELNICA ODJELA:
Vesna Fabijanić, Križanić, dipl. iur



Dostaviti:

1. PUTEKO d.o.o.,
Zagreb, Ferdinanda Budickog 6,
2. Arhiva, spis.