

**KLIJENT** Adriatic Assets d.o.o.  
Radnička 80  
10000 ZAGREB

**IZVRŠITELJ** TREZOR INVEST d.o.o.  
Ulica grada Vukovara 269d  
10000 Zagreb

**TREZOR INVEST d.o.o.**  
za usluge u prometu nekretnina  
OIB 90546120571  
MBS 080349126  
Ulica grada Vukovara 269d,  
10000 Zagreb  
t 01/4686300  
f 01/4622173  
info@trezorinvest.hr  
www.trezorinvest.hr

#### PROCJENE

t 01/4686315  
f 01/4622172  
procjene@trezorinvest.hr

#### POSREDOVANJE

t 01/6055350  
f 01/4622173  
prodaja@trezorinvest.hr

#### KONZALTING

t 01/4686309  
f 01/4622172  
konzalting@trezorinvest.hr

#### PROJEKTIRANJE

t 01/4686305  
f 01/4622172  
projektiranje@trezorinvest.hr

#### NEKRETNINA

tip **Zgrada - poslovna**

adresa **Milana Prpića 112 DONJA STUBICA**



#### PREDMET

**PROCJENA TRŽIŠNE  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
BR. PATH-259**

**OVLAŠTENI SUDSKI  
PROCJENITELJ**

**Marin Cerić ing. građ. stalni sudski procjenitelj  
za procjenu nekretnina**

**DAN VREDNOVANJA**

**27.06.2019.**

<b>1. UVOD</b> .....	<b>2</b>
<b>1.1. Zadatak procjemenog elaborata</b> .....	<b>2</b>
1.1.1. Uputa .....	2
1.1.2. Popis propisa i literature: .....	3
<b>2. NEKRETNINA</b> .....	<b>4</b>
<b>2.1. Osnovni podaci i vlasništvo nekretnine</b> .....	<b>4</b>
<b>2.2. Identifikacija i površine</b> .....	<b>5</b>
<b>2.3. Pravni status</b> .....	<b>6</b>
<b>2.4. Opis lokacije i okoliša</b> .....	<b>7</b>
<b>2.5. Očevid – kakvoća procjenjivane nekretnine</b> .....	<b>8</b>
<b>2.6. Utrživost i najbolja uporaba</b> .....	<b>12</b>
<b>3. PROCJENA</b> .....	<b>13</b>
<b>3.1. Metodologija procjene</b> .....	<b>13</b>
3.1.1. Poredbena metoda .....	13
3.1.2. Prihodovna metoda .....	13
3.1.3. Troškovna metoda .....	13
<b>3.2. Izbor metode i pretpostavke procjene</b> .....	<b>14</b>
<b>3.3. Izračun</b> .....	<b>15</b>
3.3.1. Izračun vrijednosti nekretnine Poredbenom i Prihodovnom metodom .....	15
<b>4. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA</b> .....	<b>19</b>
<b>5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA</b> .....	<b>20</b>
5.1. Općenito .....	20
5.2. Tražene /realizirane cijene .....	20
<b>6. ZAKLJUČAK</b> .....	<b>21</b>
<b>7. DOKUMENTACIJA</b> .....	<b>22</b>
7.1. Vlasnički list .....	22
7.2. Posjedovni list .....	22
7.3. Rješenje o imenovanju Trezor-Investa d.o.o. za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina .....	22
7.4. Ostalo .....	22

## 1. UVOD

### 1.1. Zadatak procjemenog elaborata

Sukladno narudžbi pristupili smo izradi procjemenog elaborata nekretnine s ciljem utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine: zgrada - poslovna.

Procjenu obavljamo temeljem obilaska nekretnine 18.06.2019. te dostupne dokumentacije.

#### 1.1.1. Uputa

Istraživanje koje smo proveli da bismo dali svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se procjena traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu te se traži iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina izrađen je sukladno „Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina“ (NN 78/2015) i međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards).

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primjenjen je srednji tečaj HNB od 27.06.2019. koji je iznosio 1 € = 7,39 kuna.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

### 1.1.2. Popis propisa i literature:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vjestacima (NN 88/08)
- 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, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Vladimir Krtalić: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13)
- Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13)
- European Valuation Standards (EVS), „blue book“, 8. izdanje, 2016. (TEGoVA)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)

## 2. NEKRETNINA

### 2.1. Osnovni podaci i vlasništvo nekretnine

<b>Vrsta nekretnine:</b>	Zgrada - poslovna
<b>Ulica i k.br.:</b>	Milana Prpića 112
<b>Grad/Naselje:</b>	DONJA STUBICA/Oroslavje/
<b>Županija:</b>	KRAPINSKO-ZAGORSKA
<b>Vlasnik nekretnine:</b>	H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB. SLAVONSKA AVENIJA 6 A
<b>Glavna knjiga/Z.k. odjel:</b>	OPĆINSKI SUD U ZLATARU - Donja stubica
<b>Z.k. općina:</b>	Oroslavje
<b>Z.k. uložak:</b>	3499
<b>Poduložak:</b>	
<b>Z.k.č.br.:</b>	733/6, 733/24
<b>Posjedovni list br.:</b>	2633
<b>PUK/Odjel:</b>	KRAPINA - Donja stubica
<b>Kat. općina:</b>	Oroslavje
<b>K.č.br.:</b>	733/6, 733/24



## 2.2. Identifikacija i površine

Za izračun površina primjenjena je norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 79/14).

Obujam se utvrđuje prema Pravilniku o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

POSLOVNA ZGRADA	PODNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEF.	NKP (m <sup>2</sup> )	VISINA NETO (m)	BRUTO POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	OBUJAM GRAĐEVINE (m <sup>3</sup> )
<b>prizemlje</b>						
skladište	1.358,69	0,50	679,35	4,46	1.742,00	
spremište	25,07	0,50	12,54			
ured	13,06	1,00	13,06			
vjetrobran	4,20	0,50	2,10			
<b>ukupno prizemlje:</b>	<b>1.401,02</b>		<b>707,04</b>			
<b>1. kat</b>						
prodajni prostor	1.563,42	1,50	2.345,13	5.80-6.60	1.742,00	19.440,72
okno teretnog dizala	8,28	0,35	2,90	-		
prodajni prostor pod galerijom	79,04	1,50	118,56	3,04		
garderoba	7,14	1,50	10,71			
sanitarni čvor	9,77	1,50	14,66			
stubište galerije	6,10	1,00	6,10			
uredski prostor na galeriji	24,71	0,75	18,53	2,36		
uredski prostor na galeriji	74,74	1,00	74,74	4.22-4.40		
strojarnica dizala	8,28	0,35	2,90	1,96		
<b>ukupno 1. kat:</b>	<b>1.781,48</b>		<b>2.594,22</b>			
<b>UKUPNO :</b>	<b>3.182,50</b>		<b>3.301,26</b>		<b>3.484,00</b>	<b>19.440,72</b>

### 2.3. Pravni status

**Pravni status:**

Predmetna nekretnina je ucrtana u katastar i upisana u zemljišne knjige. Katastarski operat i zemljišna knjiga su površinom usklađeni. Za izgrađeni objekt pogonske hale-kamgarn predionice izdana je Dozvola za upotrebu broj: UP/I-02/2-9/II-1820/1-1976 od 30.09.1976. godine. U izvadak iz zemljišne knjige nije upisana zabilježba o priloženim dozvolama. Za prenamjenu hale u skladišni i trgovački prostor na uvid nismo dobili uporabnu dozvolu. Objekti pumpne stanice i pomoćne zgrade, ucrtani u katastar i upisani u zemljišne knjige u naravi su ruševine zarasle u gusto raslinje bez trgovačke vrijednosti. Predmetna nekretnina je u drugom redu u odnosu na javnu prometnu površinu. Pristup je posredan putem susjedne k.č. 733/19, k.o. Oroslavje, u zemljišne knjige upisane kao cesta, a na koju u zemljišnim knjigama nije zavedena zabilježba o pravu služnosti prolaza ili puta u korist predmetnog obuhvata.

**Korištenje:**

djelomično u uporabi



## 2.4. Opis lokacije i okoliša

Predmetna nekretnina se nalazi u Oroslavju, malom gradu u Krapinsko-zagorskoj županiji udaljenom oko 35 km od Zagreba prema sjeveru. Smještena je na sjeveroistočnom rubu grada, u industrijskoj zoni izgrađenoj duž Ulice Milana Prpića, u prostoru između rezidencijalnog dijela grada i željezničke stanice. Lokacija je komunalno opremljena vodovima električne energije, gradskog vodovoda, kanalizacije te plinske i telefonske mreže, pristupne prometnice su asfaltirane. Nekretnina je smještena u prostoru nekadašnjeg tvorničkog kompleksa tekstilne industrije Oroteks, neposredan okoliš čine poslovne zgrade i neizgrađene zarasle površine. Oroslavje sadrži glavne javne i društvene sadržaje, izgrađeno je pretežno obiteljskim kućama individualnog tipa izgradnje i ima oko 3500 stanovnika. Sa gradovima u okolini je povezano redovnim linijama autobusnog i željezničkog prijevoza. Nalazi se oko 3,5 km istočno od državne ceste D1 i ulaza na autocestu A2, te južno uz državnu cestu D14 koja je dio buduće zagrebačke sjeverne obilaznice.



## 2.5. Očevid – kakvoća procjenjivane nekretnine

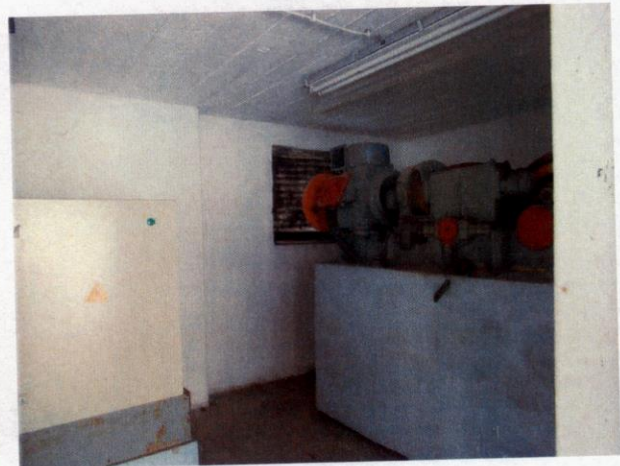
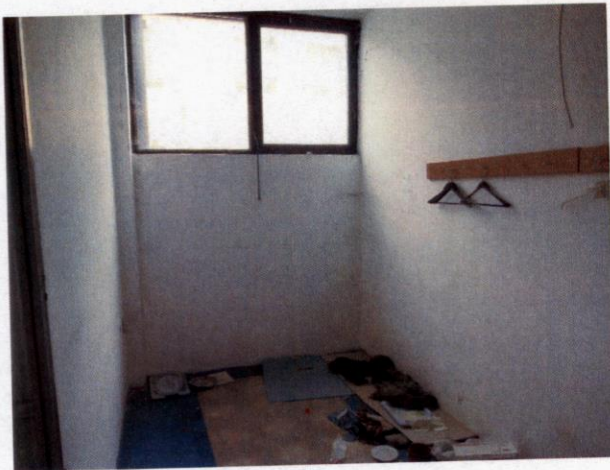
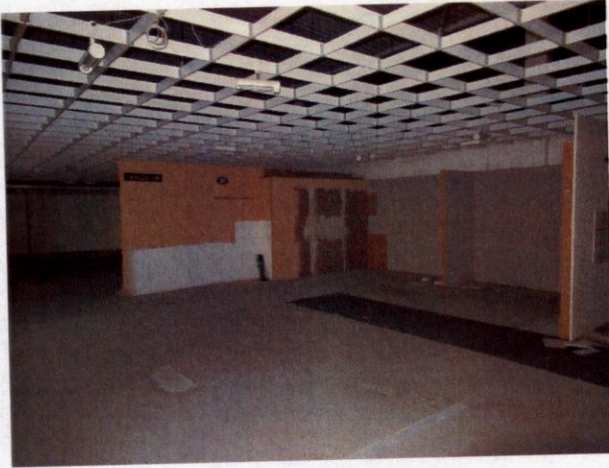
Predmetna nekretnina je samostojeća poslovna zgrada smještena u prostoru nekadašnjeg proizvodnog kompleksa tekstilne industrije. Izgrađena je na obuhvatu dvije susjedne katastarske čestice ukupne površine 4139 m<sup>2</sup>. Zgrada je katnosti prizemlje+kat, u prizemlju se koristi kao skladišni prostor, u trenutku ove procjene pretežno kartonske ambalaže, dok je kat izvan uporabe. Kat je uređen kao prodajno-izložbeni salon namještaja, izvan funkcije je zadnjih šest godina, a uz prodajno-izložbeni prostor sadrži prostorije spremišta, garderobe i sanitarnog čvora, te uredski prostor izveden na galeriji unutar gabarita kata. Pristup katu omogućen je dvokrakim stubištem vezanim na vjetrobran i zasebni ulaz te teretnim dizalom. Glavni ulazi u objekt izvedeni su na sjevernom pročelju. Uz navedeni za kat, pristup sadašnjem skladištu u prizemlju izveden je automatskim kliznim vratima. Sporedni pristupi u objekt su na istočnom i sjevernom pročelju. Prednji, sjeverni dio parcele je asfaltiran, vezan na prilaznu cestu koja nije dio javne prometne površine. Prostor južno od hale je zarastao u gusto raslinje, nekadašnji objekti izgrađeni u tom dijelu parcele su u naravi ruševine i nemaju tržišnu vrijednost.



**TEHNIČKI PODACI**

<b>Godina izgradnje:</b>	1976.
<b>Godina adaptacije:</b>	2003.
<b>Tip objekta:</b>	samostojeći, poslovni
<b>Orijentacija:</b>	sjever
<b>Kat/ Katnost:</b>	prizemlje, 1/priz, 1
<b>Vertikalna komunikacija:</b>	teretno dizalo, stubište
<b>Temelji:</b>	armirano betonski propisne izvedbe
<b>Nosiva konstrukcija:</b>	ab - stupovi sa zidanom ispunom
<b>Stropna konstrukcija:</b>	ab ploča
<b>Krovište:</b>	čelično - dvostrešno
<b>Pokrov:</b>	trapezni lim
<b>Fasada:</b>	izvedena - klasična, izvedena - staklena
<b>Pregradni zidovi:</b>	gipsani
<b>Obrada zidova:</b>	bojani-uredi, skladišta, spremište, vjetrobran, garderoba, prodajni prostor; keramika-sanitarni čvor
<b>Obrada podova:</b>	betonska glazura-skladište, spremište, ured, vjetrobran; tepisoni-prodajni prostor, ured prodaje; keramika-sanitarni čvor, garderoba
<b>Obrada stropova:</b>	bojani-skladišta, spremište, ured, vjetrobran; na razini konstrukcije-ured prodaje, prodajni prostor
<b>Unutarnja stolarija:</b>	drvena, ob. furnirana i bojena
<b>Vanjska stolarija:</b>	alumijska, bravarske izrade
<b>Izvedene instalacije:</b>	električne energije, javne kanalizacije, vodovoda, plina, telefona
<b>Grijanje:</b>	
<b>Hlađenje:</b>	
<b>Sigurnosna oprema:</b>	unutarnja hidrantska mreža
<b>Opće stanje:</b>	
<b>Energetski certifikat:</b>	podaci o energetske karakteristika nekretnine nisu dostupni
<b>Posebne napomene:</b>	





## 2.6. Utrživost i najbolja uporaba

Nema potražnje za industrijskim objektima za tekstilnu proizvodnju. Kupca se može naći jedino po znatno sniženoj cijeni, tako da ostaje prostora za pretvorbu.

**Rang lokacije:** dobar

**Rang nekretnine:** loš

**Rang utrživosti:** vrlo loš

### 3. PROCJENA

#### 3.1. Metodologija procjene

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine provodi se sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15) kojim je propisano korištenje jedne od dolje navedenih metoda a ovisno o vrsti i specifičnim obilježjima pojedine nekretnine.

##### 3.1.1. Poredbena metoda

Temelji se na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom razdoblju dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Zakon propisuje recentno razdoblje do 48 mjeseci. S obzirom da je ponekad teško pribaviti dovoljan broj prikladnih nekretnina uzimajući u obzir starije transakcije potrebno je provesti intervremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.

U drugom koraku potrebno je pronaći nekretnine koje su po svojim bitnim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini ukoliko razlike u vrijednosti korištenih i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40%. U pravilu se uzima minimalno tri pa do pet nekretnina u skup za usporedbu. Procjena se temelji na ostvarenim cijenama koje trebaju biti javno dostupne uz precizno navođenje njihovog izvora ili se izvor podataka prilaže u procjembenom elaboratu.

Završni korak je statistička obrada i izračun jedinične i ukupne cijene predmetne nekretnine, a tržišna vrijednost nekretnine se izračunava kao linearni prosjek korigiranih cijena po kvadratnom metru usporednih nekretnina.

Nakon dobivene tržišne vrijednosti potrebno je uzeti u obzir dodatke i odbitke na istu, s obzirom na odstupanja u obilježjima pojedinih nekretnina.

Primjenjuje se uglavnom za utvrđivanje vrijednosti izgrađenih i neizgrađenih zemljišta, kuća, stanova, garaža i poslovnih prostora.

##### 3.1.2. Prihodovna metoda

Vrijednost nekretnine se određuje na temelju prihoda od zakupa koji potencijalno nekretnina ostvaruje na tržištu. Ukupni prihodi nekretnine se umanjuju za troškove održavanja, nakon čega se ta razlika (čisti prihod) diskontira. Primjenjuju se kamatne stope na nekretnine predviđene pravilnikom. Prihodi od zakupa utvrđuju se poredbenom metodom.

Primjenjuje se uglavnom za poslovne nekretnine koje su u stanju generirati prihod.

##### 3.1.3. Troškovna metoda

Troškovna vrijednost proizlazi iz troškova gradnje, uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i poboljšica na zemljištu određuje se na temelju iskustvenih stopa i na temelju normalnih troškova gradnje. Normalni troškovi su troškovi gradnje koji bi na tržištu nastali za građenje nove građevine i određuju se kao umnožak jediničnog troška gradnje i površine gradnje, kojim troškovima pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi planiranja, tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenja dozvola i propisani doprinosi.

Primjerena je za utvrđivanje vrijednosti zgrada javne namjene, obiteljskih kuća i gospodarstava, proizvodnih i ostalih kompleksa.

### **3.2. Izbor metode i pretpostavke procjene**

Kako je predmetna nekretnina Zgrada - poslovna procjena se obavlja Poredbenom i Prihodovnom metodom.

### 3.3. Izračun

#### 3.3.1. Izračun vrijednosti nekretnine Poredbenom i Prihodovnom metodom

POREDBENA METODA Zemljište													
Obilježja nekretnine koja je predmet procjene													
Katastarske žestice	Katastarska općina	Ukupna površina (m <sup>2</sup> )	Površina za procjenu (m <sup>2</sup> )	Dan vrednovanja	Vrsta/Pravila	Mjera građ. korištenja (kin)	Cjenovni blok	Područje	Kamata %	Kat. Zem			
733/6. 733/24	Oroslavje	4139,00	4139,00	27.06.2019.	I, K	1,50			6	II			
Obilježja poredbenih nekretnina koje se koriste u procjeni													
Izv. poda tka	K.č.	Katastarska općina	Prodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Nadnevak sklapanja ugovora	Vrsta/Pravila	Mjera građ. korištenja (kin)	Cjenovni blok	Područje	God čekanja	% disk.	Kat. zem	Kat. disk. prodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )
I	2505/3	OROSLAVJE	8,50	2930	22.03.2016.	I, K	1,50			0,0	0%	II	8,50
II	1349/7	OROSLAVJE	9,73	2165	11.11.2015.	I, K	1,50			0,0	0%	II	9,73
III	4761/1	MOKRICE	15,99	9387	25.05.2016.	I, K	1,50			0,0	40%	I	9,59
Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje i izračun													
R. Br.	Bazni indeks* na dan prodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja	Mjera građevinskog korištenja	Koeficijent za preračunavanje	Prilagodba po izgrađenosti	Index** poredbene	Index** procjeni.	Korekcijski faktor	Prilagodba po lokaciji	
	(A)	(B)	(B)/(A)	(€/m <sup>2</sup> )	(poredbene)	(procjenjivane)	prilog 11.	(€/m <sup>2</sup> )	(C)	(D)	(D)/(C)	(€/m <sup>2</sup> )	
1	100,21		1,0179	8,65	1,50		1,00	8,65	1,00		1,0000	8,65	
2	100,16	102,00	1,0184	9,91	1,50	1,50	1,00	9,91	1,00	1,00	1,0000	9,91	
3	100,52		1,0147	9,74	1,50		1,00	9,74	1,00		1,0000	9,74	
*Izvor DSZ indeks ICSN **Izvor MRRFE indeks razvijenosti na lokalnoj razini													
R. Br.	Opći dojam	Infrastrukturalna opremljenost	Oblik/namjena	Mikrolokacija/namjena	Veličina/namjena	Konfiguracija terena	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka					
0	prosječna	izvršna	dobra	prosječna	dobra	ne koristi se	(€/m <sup>2</sup> )	%	(apsolutno)				
1	dobra	prosječna	dobra	dobra	dobra	ne koristi se	8,65	-7%	-0,58				
2	dobra	prosječna	dobra	dobra	prosječna	ne koristi se	10,21	9%	0,87				
3	dobra	izvršna	dobra	dobra	dobra	ne koristi se	9,15	-2%	-0,19				
							Prosjeck:	9,34					
							Standardno odstupanje (±):	0,79					
							Pravilo dva-sigma (±):	1,59					
TRŽIŠNA VRIJEDNOST													
Indikator tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine:							38.643,06						
Odbici i dodaci													
1.	Pravo služnosti za prolaz motornih vozila (Pravilnik prilog 2)						0%	0,00					
2.	Izmještanje instalacija na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))							0,00					
3.	Komunalni i vodni doprinos							0,00					
4.	Projekti i dozvole							0,00					
5.	Ostalo							0,00					
Dodaci i odbici ukupno								0,00					
Tržišna vrijednost parcele s odbicima i dodacima:							38.643,06 €						
							€/kn HNB	38.643,06 €	9 €/m <sup>2</sup>				
							7,39	Tržišna vrijednost:	290.000 kn	70 kn/m <sup>2</sup>			
Izvori podataka													
Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja							ID ZKC	ID PN (PU)					
I eNekretnine							783078	3341594					
II eNekretnine							532071	3272674					
III eNekretnine							609349	3383193					

**POREDBENA METODA Zakup**

Obilježja nekretnine koja je predmet procjene

Grad	Ulica i kućni broj	Površina (m <sup>2</sup> )	Tip zgrade	Dan vrednovanja	Vrsta prostora	Cjenovni blok	Područje
0 Oroslavje	Milana Prpića 112	1.401,02	poslovna	27.06.2019.	skladište		

Obilježja poredbenih nekretnina koje se koriste u procjeni

Izv. podataka	Grad	Ulica i kućni broj	Površina (m <sup>2</sup> )	Tip zgrade	Nadnevak sklapanja ugovora	Vrsta prostora	Cjenovni blok	Područje	Iznos zakupa (€/m <sup>2</sup> )
I	Oroslavje	Mokrice 179	1000,00	poslovna	01.07.2018.	skladište			3,25
II	Zabok	Prilaz dr. F. tuđmana 7	742,60	poslovna	15.02.2017.	skladište			4,03
III	Stub. Toplice	Zagrebačka 10	100,00	poslovna	01.01.2018.	skladište			3,32

Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje i izračun

	Indeks* na dan prodaje	Indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	Index** pored.	Index** proc.	Korekcijski faktor	Prilagodba po lokaciji
	(A)	(B)	(B)/(A)	(€/m <sup>2</sup> )	(C)	(D)	(D)/(C)	(€/m <sup>2</sup> )
1	100,51		1,0148	3,30	104,749		1,0000	3,30
2	95,53	102,00	1,0677	4,30	107,746	104,749	0,9722	4,18
3	99,57		1,0244	3,40	106,568		0,9829	3,34

\*Izvor DSZ indeks ICSN \*\*Izvor MRRFE indeks razvijenosti na lokalnoj razini

Opći dojam	Tip/atraktivnost zgrade	Mikrolokacija	Stanje zgrade/prostora	Površina/namjena	Položaj u zgradi	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka
						(€/m <sup>2</sup> )	% (apsolutno)
0 prosječna	prosječna	dobra	prosječna	prosječna	ne koristi se	2,51	-10%
1 dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	ne koristi se	2,68	-4%
2 dobra	dobra	izvršna	dobra	izvršna	ne koristi se	3,14	13%
3 prosječna	prosječna	prosječna	dobra	dobra	ne koristi se	2,78	0,37
Prosjek:						2,78	
Standardno odstupanje (±):						0,33	11,86%
Pravilo dva-sigma (±):						0,66	

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST**

Indikator tržišne vrijednosti zakupa procjenjivane nekretnine: **3.888,43**

€/kn HNB  
7,39

**Tržišna vrijednost Zakupa: 3.888,43 €  
28.740 kn**

2,78 €/m<sup>2</sup>  
20,51 kn/m<sup>2</sup>

Izvori podataka

Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja  
I eNekretnine  
II eNekretnine  
III eNekretnine

ID ZKC  
1006052  
1006073  
1006055

ID PN (PU)

## PRIHODOVNA METODA

### Obilježja nekretnine koja je predmet procjene

Grad	Ulica i kbr.	Ukupna površina (m <sup>2</sup> )	Površina za zakup (m <sup>2</sup> )	Kat/Katnost	Vrsta nekretnine	Tržišna vrijednost zakupa (€/m <sup>2</sup> )
Oroslavje	Milana Prpića 112	3.182,50	1.401,02	priz	Prod.-izl. salon i skladište	2,78
			1.781,48	1.kat	Prod.-izl. salon i skladište	1,67

### Tržišna vrijednost zakupa

Zakup mjesečno (€)	Zakup godišnje (€)	Zakup godišnje ukupno (€)	Vrijednost zemljišta (€)	Kamatna stopa	Disk. zemljište (€)
3.888,43	46.661,21	82.260,71	38.643,06	7,0%	7.315,27
2.966,62	35.599,50				

### Čisti prihod - izračun

Upravljanje i marketing (%)	Održavanje (€/m <sup>2</sup> )	Ostali operativni troškovi (%)	Rizik naplate, popunjenost (%)	Ukupni god. troškovi (€)	Čisti god. prihod(€)
2,00%	0,40	5,00%	15,00%	33.373,36	48.887,35
1.645,21	15.276,00	4.113,04	12.339,11		

### FK Matrica

	A lokacija/tržište	B Zgrada opčeno	C Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nedovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
FK Faktor korištenja zgrade	3,0	2,0	2,0

### Stopa kapitalizacije - odabir

Prilagođavanje stope	poslovne zgrade (5,0 - 6,0%)	6,0%	
	položaj	0,0%	prosječan
	kvaliteta građevine	0,0%	prosječna
	gospodarska situacija	1,0%	naročito loša
	razvojni potencijal	0,0%	ne postoji
	Odabrana stopa kapitalizacije	<b>7,0%</b>	

### Multiplikator - izračun

Dan vrednovanja	27.06.2019.
Godina procjene	2019
Godina izgradnje	1976
Starost zgrade G	43
OVK	60
Relativna starost $R_s = G/OVK$	71,67%
Faktor korištenja FK	3,0
OOVK	<b>41%</b>
Stopa kapitalizacije	7,0%
Multiplikator	11,58

### TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Kapitalizirani čisti godišnji prihod:	<b>566.182,80</b>
Diskontirana vrijednost zemljišta	<b>7.315,27</b>
Procjenjeni troškovi adaptacije:	<b>0,00</b>

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>	<b>573.498,07 €</b>	€/kn HNB
	<b>4.238.000 kn</b>	7,39

#### 4. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Ne snosimo odgovornost za stvari pravne prirode. Nismo istraživali i ne snosimo odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem. Prema našim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize. Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Nisu naručene ni izrađene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavili smo da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishođene ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili državne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu. Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe. U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum. Usluga pružena od strane poduzeća TREZOR INVEST d.o.o. je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i sukladno Zakonu o procjeni nekretnina (78/15). Mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će naša imovina. Naše potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavamo pravo uključivanja vašeg poduzeća u našu listu klijenata. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente te naše izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

## 5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

### 5.1. Općenito

Od kraja 2008. godine s početkom krize u Hrvatskoj evidentan je kontinuirani pad cijena nekretnina. Pri tome različito su padale cijene pojedinih vrsta nekretnina na određenim područjima. Generalno su cijene značajnije smanjene za nekretnine izvan gradskih područja i dalje od obale, a posebno na području Like i Slavonije.

Nekretnine na obali posebno u prvom redu do mora i kvalitetni lokali u pješačkoj zoni većih gradova zadržali su cijenu, a u nekim slučajevima ona se i povećala. Razlog je tomu ograničen prostor koji unatoč smanjenoj potražnji generira visoke cijene. Traže se i stanovi u tramvajskoj zoni u Zagrebu iako su kupci osjetljiviji na kvalitetu izgradnje i raspored prostorija u stanu.

Ozbiljan pad dogodio se na tržištu zemljišta za gradnju posebno onih pogodnih za izgradnju trgovačkih centara jer je došlo do zasićenosti tržišta tako da rijetki investitori pretežno trgovci hranom lakše i bitno jeftinije kupuju i uzimaju u zakup prostore.

Prozvodni pogoni kupuju se gotovo isključivo s namjerom rušenja postojećih i izgradnju novih objekata. Promet istima je mali, a cijene bitno ispod troškova gradnje

Hoteli na obali uslijed kratke turističke sezone prodaju se isključivo ako je cijena značajno niža od troškova gradnje, a pozicija jedinstvena, dok se hoteli ili hosteli u velikim gradovima posebno u Zagrebu i Splitu intenzivno grade ili renoviraju.

### 5.2. Tražene /realizirane cijene

Specifičnost našeg tržišta nekretnina je i veliki raspon između traženih cijena i onih za koje se nekretnine stvarno prodaju. Taj raspon je između 15% za stambene nekretnine do čak 30% za posebno netraktivna zemljišta ili obiteljske kuće izvan naselja. Posljedica je to prije svega neuređenog tržišta na kojem se manji broj nekretnina prodaje posredovanjem ovlaštenih posrednika i činjenicom da prodavatelji nemaju povjerenja u procjene agenata o realnoj prodajnoj vrijednosti nekretnine.

Bitno je naglasiti da postoje područja u kojima tržište ne postoji odnosno neovisno o ponuđenoj cijene neke nekretnine ne uspijevaju naći kupca.

## 6. ZAKLJUČAK

<b>Broj procjene:</b>	PATH-259	<b>Dan vrednovanja:</b>	27.06.2019.
		<b>Dan kakvoće:</b>	27.06.2019.
<b>Mjesto izrade:</b>	ZAGREB	<b>Datum izrade:</b>	27.06.2019.
<b>Vrsta nekretnine:</b>	Zgrada - poslovna		
<b>Ulica i k.br.:</b>	Milana Prpića 112		
<b>Grad/Naselje/Područje:</b>	DONJA STUBICA/Oroslavje/		
<b>Glavna knjiga/Z.k. odjel:</b>	OPĆINSKI SUD U ZLATARU - Donja stubica		
<b>Z.k. općina:</b>	Oroslavje		
<b>Z.k. uložak:</b>	3499		
<b>Vlasnik:</b>	H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB. SLAVONSKA AVENIJA 6 A		
<b>Iznos procjene (€):</b>	573.498,07		
<b>Iznos procjene (kn):</b>	4.238.000,00	<b>Tečaj €/HNB (kn) :</b>	7,39
<b>TREZOR-INVEST d.o.o.:</b>	Marin Cerić ing. građ. stalni sudski procjenitelj za procjenu nekretnina		
	Tomislav Barić zamjenik direktora		

## 7. DOKUMENTACIJA

- 7.1. Vlasnički list
- 7.2. Posjedovni list
- 7.3. Rješenje o imenovanju Trezor-Investa d.o.o. za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina
- 7.4. Ostalo



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DONJA STUBICA  
Stanje na dan: 16.06.2019. 23:02

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 304883, OROSLAVJE

Broj ZK uložka: 3499

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2646/2018  
Aktivne plombe: Z-2861/2019

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	733/6	POSLOVNA ZGRADA, PUMPNA STANICA, POMOĆNA ZGRADA I DVORIŠTE U OROSLAVJU, M.PRPIĆA 112 POSLOVNA ZGRADA PUMPNA STANICA POMOĆNA ZGRADA DVORIŠTE		1149 484 7 19 639	4132 1742 23 68 2299	
2.	733/24	DVORIŠTE U OROSLAVJU, M.PRPIĆA 112		2	7	
		UKUPNO:		1151	4139	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB. SLAVONSKA AVENIJA 6 A	
2.3	Zaprimljeno 26.09.2014. broj Z-1549/14 prijenosom fiducijarnog vlasništva prenaša se zabilježba Primlj. 31.07.2009. br. Z-1295 Zabilježeno je da je prijenos vlasništva na Hypo Alpe Adria -Bank d.d. sukladno čl. 274 b, stav 2. Ovršnog zakona (NN 88/05), a sada H-ABDUCO d.o.o. izvršen radi osiguranja novčane tražbine od 1.600.000,00 EUR, time da se nakon povrata novčane tražbine na gornjoj nekretnini izvrši povrat vlasništva za korist prijašnjeg vlasnika OROTERRA d.o.o. Oroslavje, Milana Prpića 112.	
1.2	Zaprimljeno 27.01.2017.g. pod brojem Z-785/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelj ADRIATIC ASSETS D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 18846383988, Radnička cesta 80, Zagreb, radi uknjižbe prijenosa prava fiducijalnog vlasništva i zabilježbe, na temelju ugovora o cesiji od 15.12.2016. uz priloge, solemniziranog dana 15.12.2016., pod brojem OV-6603/16 od strane javnog bilježnika Nikole Tadića iz Zagreba, na nekretninama u A.	na 1 (1.1), 1 (2.3)

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Katastarska općina: 304883, OROSLAVJE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 3499

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
1.1	Zaprimljeno 02.12.2010. broj Z-2115/10 Zabilježuje se ovrha na nekretninama u A.	
2.1	Zaprimljeno 05.03.2018.g. pod brojem Z-2646/2018  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, POSL.BR. ST-2646/17-21 OD 01.03.2018, nad stečajnim dužnikom OROTERRA d.o.o., OIB: 57214718683, Ulica Milana Prpića 112, 49243 Oroslavje. Za stečajnog upravitelja imenovan je Zoran Mihajlović, Zagreb, Rendićeva 31, OIB: 60407042502	na 1 (1.1), 1 (1.2), 1 (2.2), 1 (2.3)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1.</b>			
1.1	Primlj. 19. travnja 2007 Z-821 Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava, uknjižuje se pravo zaloga na teret nekretnina u A, za osiguranje iznosa od dvijestočetdesetpettisuća EUR u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB važećem na dan plaćanja i zakonske kamate na glavicu po stopi propisanoj u skladu sa čl. 2. Zakona o zateznim kamatama, koja teče od dana nastanka dužničko - vjerovničkog odnosa, a koji je određen danom valute na fakturi za izdanu robu po predlagatelju osiguranja, pa sve do isplate, za korist: <b>LESNINA D.O.O., ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 106</b>	245.000,00 EUR	
<b>2.</b>			
2.1	Primlj. 31.07.2009. br. Z-1295 Zabilježena je zabrana opterećenja nekretnina u A bez suglasnosti Hypo-Alpe-Adria-Bank d.d.		
<b>3.</b>			
3.1	Zaprimljeno 02.12.2010. broj Z-2115/10 Na temelju rješenja o ovrsi ov. suda br. Ovr-1022/10 od 25.11.2010. i prijedloga za ovrhu od 24.11.2010. zabilježuje se ovrha na nekretninama u A radi dužnih 245.000,00 EUR-a spp utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Lesnina H. d.o.o. Kukuljanovo 345 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.06.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DONJA STUBICA

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 16.06.2019. 23:02

**PRILJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: OROSLAVJE (Mbr. 304883)

Posjedovni list: 2633

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OROTERRA D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, ULICA MILANA PRPIĆA 112, OROSLAVJE, HRVATSKA (VLASNIK)	57214718683

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		469/4	OROSLAVJE PRUGA	396 396	6		
		469/8	OROSLAVJE PRUGA	316 316	6		
		470/3	OROSLAVJE PRUGA	928 928	6		
		505/2	OROSLAVJE DVORIŠTE	1439 1439	5		
		506/3	OROSLAVJE KANAL	1029 1029	5		
		705/21	OROSLAVJE KANAL	370 370	5		
		705/27	OROSLAVJE KANAL	1140 1140	5		
		706/22	OROSLAVJE KANAL	2870 2870	5		
		713/14	KOD PILANE DVORIŠTE	11 11	6		
		719/15	OROSLAVJE JEZERO	4028 4028	5		
		720/2	OROSLAVJE KANAL	2769 2769	6		
		733/1	OROSLAVJE, M. PRPIĆA DVORIŠTE	5004 5004	5		
		733/2	OROSLAVJE ZGRADA	957 957	5		

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
		733/6	<b>OROSLAVJE, M. PRPIĆA</b>	<b>4132</b>	5		
			POSLOVNA ZGRADA, OROSLAVJE 112	1742			
			POMOĆNA ZGRADA, OROSLAVJE, M. PRPIĆA	68			
			PUMPNA STANICA, OROSLAVJE, M. PRPIĆA	23			
			DVORIŠTE	2299			
		733/13	<b>OROSLAVJE</b>	<b>47</b>	5		
			ZGRADA	47			
		733/14	<b>OROSLAVJE</b>	<b>212</b>	5		
			ZGRADA	212			
		733/16	<b>OROSLAVJE</b>	<b>266</b>	5		
			ZGRADA	266			
		733/19	<b>OROSL.M.PRPIĆA 112</b>	<b>2997</b>	5		
			CESTA	2997			
		733/20	<b>OROSL.M.PRPIĆA 112</b>	<b>3376</b>	5		
			DVORIŠTE	3376			
		733/21	<b>OROSL.M.PRPIĆA 112</b>	<b>1277</b>	5		
			POSLOVNA ZGRADA, OROSL.M.PRPIĆA 112	216			
			DVORIŠTE	1061			
		733/23	<b>OROSLAVJE, M. PRPIĆA</b>	<b>219</b>	5		
			DVORIŠTE	219			
		733/24	<b>OROSLAVJE, M. PRPIĆA</b>	<b>7</b>	5		
			DVORIŠTE	7			
		1339/3	<b>OROSLAVJE</b>	<b>244</b>	4		
			PUT	42			
			PAŠNJAK	202			
		1339/7	<b>OROSLAVJE</b>	<b>953</b>	4		
			PARKIRALIŠTE	953			
		1340	<b>KUMJAK</b>	<b>1252</b>	4		
			PARKIRALIŠTE	1252			
		1341/1	<b>OROSLAVJE</b>	<b>504</b>	4		
			PAŠNJAK	405			
			PUT	99			
		1341/4	<b>ULICA MILANA PRPIĆA</b>	<b>851</b>	4		
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	851			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>37594</b>			

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



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

Broj: 4 Su- 1247/15  
Zagreb, 18. studeni 2015.

**RJEŠENJE**

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Trezorinvest d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ( NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **TREZORINVEST d.o.o.** iz Zagreba, Ul. Grada Vukovara 269d, OIB: 90546120571 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u Trezorinvest d.o.o.

Obrazloženje

Pravna osoba Trezorinvest d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 12. studenog 2015. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu Trezorinvest d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za pružanje usluga vještačenja, te ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjena nekretnina, koja je osigurana od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ. spec. crim.



O tome obavijest:

1. TREZORINVEST d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

ŠOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINA DONJA STUBICA  
SEKRETARIJAT ZA POSLOVE UPRAVE  
Broj: UP/I-02/2-9/II-1820/1-1976.  
U Donjoj Stubici, dana 30. 9. 76.

REPUBLIKA HRVATSKA  
KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA  
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO  
UREĐENJE I GRADNJU  
OVO RJEŠENJE POSTALO JE  
PRAVOMOĆNO  
DANA 25. 11. 1976.

Službena osoba.

Sekretarijat za poslove uprave Općine Donja Stubica, rješavajući po zahtjevu investitora "Oroteks", Croslavske tekstilne industrije Croslavje radi izdavanja dozvole za upotrebu izgradbenog investicionog objekta Pogonske hale-Kamgaru predionice u Croslavju, a na temelju člana 97. Zakona o izgradnji objekata ("NN" BRH, broj 20/75), donio je sljedeću

#### DOZVOLU ZA UPOTREBU

1. Dozvoljava se upotreba investicionog objekta Pogonske hale-kamgarn predionice investitoru "Oroteks", Croslavska tekstilna industrija Croslavje, sagradjenog u Croslavju u krugu poduzeća "Oroteks", na temelju ovdašnjeg odobrenja za gradjenje broj UP/I-02/2-9/II-1177/1-1975. od 26. 5. 1975.
2. Nedostatke, konstatirane po Komisiji za tehnički pregled u zapisniku od 29. rujna 1976. koji se odnose na instalacije, treba otkoniti u roku od 30 dana a ostale konstatirane najkasnije u roku od 60 dana od dana tehničkog pregleda objekata.

#### O b r a z l o ž e n j e

Investitor "Oroteks" Croslavska tekstilna industrija Croslavje podnio je ovom organu dana 13. 9. 1976. pismeni zahtjev od 11. 9. 1976. kojim traži izdavanje dozvole za upotrebu navedenog objekta. Ovaj je Sekretarijat, svojim zaključkom broj UP/I-02/2-9/II-1820/1-1976. formirao Komisiju za tehnički pregled navedenog objekta, koja je isti i izvršila dana 29. 9. 1976. te je o tome sačinjen zapisnik, s prijedlogom da se izda dozvola za upotrebu. Ovaj je organ u cijelosti prihvatio prijedlog i mišljenje Komisije za tehnički pregled, te je riješio kako stoji u dispozitivu ove dozvole, u skladu s članom 105. stav 1. Zakona o izgradnji objekata.

#### Uputa o pravnom sredstvu:

Protiv ove dozvole može se izjaviti žalba Skupštini zajednice Općina Zagreb, Magazinska 11a u roku od 15 dana od dana prijema ove dozvole. Žalba se može predati pismeno neposredno ili usmeno ili putem pošte preporučeno, ovom ili drugostepenom organu. Usmena žalba može se izjaviti u zapisnik kod ovog organa. Žalba se taksira s 20,00 dinara administrativne taksene marke. Taksa za ovu dozvolu, po Tbr. 1., 3. i 30. stav 1. točka 2. Odluče o administrativnim taksama, ("Sl. glasnik" grada Zagreba broj 24/75) nalijepljena je i propisno poništena na podnesku stranke u iznosu od 425,00 dinara.

#### Dostavlja se:

1. "OROTEKS", Croslavje,
2. "CROATI-PROJEKT", Zagreb, Ilica 42,
3. "GLADITELJ" Gradjevno poduzeće Krapina,
4. "TEI" Zagreb, Remetinečka 75,

- 2 -

5. "VLADO ČETKVIĆ", Zagreb, Draškovićeva 54,
6. "PERCEP D.IGUČIĆ", strojobravska radiona Krapina,
7. "J. BILIBIĆ", Krapina,
8. KUPČEK IVAN, vodoinstalaterska radiona Krapina,
9. "DANKLO" Zagreb, Petretičev trg
10. "OBATEL ZADRUGA" Krško, Krško,
11. "MILDE KOBČIĆ" Zagreb, Palerovo šetalište 22,
12. U arhivu, ovdje
13. "ELEKTRO", Zebok, UL. Matije Gupca 57
14. U evidenciji, ovdje.



K a s t a r  
Josip Mejaš

21.11  
11.10.16  
Prijatelj  
4.10.16  
11.10.16  
Kopija uznesena

TREZOR INVEST d.o.o. za usluge u prometu nekretnina  
OIB 90546120571 MBS 080349126  
Ulica grada Vukovara 269d, 10000 Zagreb  
t 01/4686300 f 01/4622173  
info@trezorinvest.hr www.trezorinvest.hr

## PROFIL TVRTKE

usluge	posredovanje u prometu nekretnina procjene nekretnina financijski nadzor nad izgradnjom konzalting u graditeljstvu projektiranje katalogiziranje nekretnina
godina osnivanja	1993.
sjedište	Ulica grada Vukovara 269d, Zagreb
djelatnosti	od posredovanja u prometu nekretnina do cjelovite usluge u poslovima s nekretninama
misija	omogućiti klijentu koji za svoje potrebe gradi, prodaje ili investira u nekretnine da nesmetano obavlja svoj posao, a sve ostalo prepusti nama – usluga ključ u ruke

### 1.1. ČLANSTVO U UDRUGAMA

- član Vijeća grupacije prodavatelja nekretnina pri Hrvatskoj gospodarskoj komori
- osnivači Burze nekretnina
- potpisnici Pravilnika o poslovanju u prometu nekretnina
- u tvrtci su zaposleni članovi Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu
- Trezor Invest na neodređeno vrijeme u stalnom radnom odnosu zapošljava agente posredovanja u prometu nekretnina s Potvrdom o položenom stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina, sukladno Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07)

### 1.2. UGOVORNI PARTNERI

Erste nekretnine	Wüstenrot stambena štedionica
PBZ nekretnine	Hypo leasing
Splitska banka / Societe Generale Group	HBOR
Veneto banka	Croatia osiguranje
Podravska banka	Kvarner VIG
BKS	Mercator
IFC	Gorenje
Hrvatski Telekom	...

## ORGANIZACIJSKA SHEMA DJELATNOSTI

### POSREDOVANJE

- Posredovanje u kupnji i prodaji nekretnina**
  - pravno, porezno i finansijsko savjetovanje
- Usluge pri zakupu poslovnih prostora**
  - pravno, porezno i finansijsko savjetovanje
- Izrada investicijskih elaborata**

### PROCJENE

- Procjene nekretnina**
  - izrada elaborata procjene, revizija postojećih procjena
- Nadzor projektnog financiranja**
  - potvrda mjesečnih i okončanih situacija, kontrola trošenja sredstava

### KONZALTING

- Usluge konzaltinga pri kupnji/prodaji zemljišta za poslovnu gradnju**
  - sređivanje vlasničkopravnih odnosa, analiza komunalne infrastrukture i tla
- Ishođenje potrebnih dozvola za gradnju**
  - lokacijska, građevna, uporabna, rješenja o gradnji...
  - upis objekata u katastar i zemljišne knjige
- Vođenje projekata**
- Organizacija i provedba javnih natječaja**
- Etažiranje objekata i vještačenje šteta ili sporova**

### NADZOR

- Stručni nadzor
- Projektantski nadzor
- Investicijski nadzor

### PROJEKTIRANJE

- Izrada tehničke dokumentacije**
  - idejni, glavni i izvedbeni projekti za sve vrste objekata
- Izrada vizualizacija objekta**
  - 2D i 3D prikazi, fotomontaže
- Izrada vizualnog identiteta i projekata oglašavanja**
  - reklamni stupovi (totemi, panoi...)
  - projekti postavljanja reklamnih panoa i stupova
  - grafički i web dizajn

### LEGALIZACIJE

- Izrada arhitektonskih snimaka i snimaka izvedenog stanja**
  - za sve vrste objekata