TD: P-467/25

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ: **LOS-94 j.d.o.o. u stečaju**
Trg kralja Tomislava 70, 10 410 Velika Gorica
OIB: 81830822007

PREDMET PROCJENE: **STAN E-115 U ZGRADI MJEŠOVITE NAMJENE**
GPM E-15 U ZGRADI MJEŠOVITE NAMJENE
GPM E-26 U ZGRADI MJEŠOVITE NAMJENE
GPM E-27 U ZGRADI MJEŠOVITE NAMJENE

LOKACIJA: Ulica Slavka Kolara 101, 10410 Velika Gorica
Na k.č. 1144/1, k.o. Kurilovec Novi

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na dan 19. kolovoza 2025. godine iznosi:

Stan E-115	197.000,00 €
GPM E-15	4.680,00 €
GPM E-26	4.760,00 €
GPM E-27	4.960,00 €
UKUPNO:	**211.400,00 €**

*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

Ovaj se elaborat sastoji od 53 stranica s prilozima. Izrađen je u dva primjeraka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

IZRADIO: Tomislav Radman, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

Digitally signed by Tomislav Radman

DIREKTOR: Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

U Velikoj Gorici, studeni 2025. godine

S A D R Ž A J :

A. OPĆI DIO

1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM – Tomislav Radman
3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA
   - Izvadak iz baze zemljišnih podataka – Neslužbena verzija
   - Izvadak iz katastarskog plana –Neslužbena verzija

B. OPĆI PODACI

B.1. OPĆI PODACI O NEKRETNINI, SVRSI IZRADE I IZRAĐIVAČU PROCJENE NEKRETNINE

B.2. PODACI O OČEVIDU I ZADATAK

B.3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

B.4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA

C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)

C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

C.4. GRAĐEVINA

C.4.1. Osnovni podaci o građevini

C.4.2. Osnovna obilježja građevine

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA

D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti poslovnog prostora

D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

E. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

F. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

G. IZJAVA VJEŠTAKA

H. SAŽETAK

A. OPĆI DIO

A.1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 27.02.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
080864740

OIB:
68545337483

EUID:
HRSR.080864740

TVRTKA:
1 QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge

1 English QUADRIGA PROJECT Ltd. for civil engineering and services
1 German QUADRIGA PROJEKT GmbH. Für Bauwirtschaft und Dienstleistung

1 QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

1 English QUADRIGA PROJECT Ltd.
1 German QUADRIGA PROJEKT GmbH

SJEDIŠTE/ADRESA:
1 Velika Gorica (Grad Velika Gorica)
Ulica dr Jurja Dobrile 8

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:
4 info@quadriga-projekt.hr

PRAVNI OBLIK:
1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:
1 * - kupnja i prodaja robe
1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
1 * - zastupanje inozemnih tvrtki
1 * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
1 * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
1 * - djelatnost javnoga prijevoza putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
1 * - pripremanje i usluživanje pića i napitaka
1 * - pružanje usluga smještaja
1 * - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl. i opskrba tom hranom - catering
1 * - ostale turističke usluge
1 * - turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti

Izrađeno: 2023-02-27 17:23:45 D004
Podaci od: 2023-02-27 Stranica: 1 od 5

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 27.02.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

1	*	- turističke usluge u nautičkom turizmu
1	*	- turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude
1	*	- prijevoz za vlastite potrebe
1	*	- skladištenje robe
1	*	- djelatnost pakiranja
1	*	- djelatnost otpremništva
1	*	- projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
1	*	- nadzor nad gradnjom
1	*	- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
1	*	- posredovanje u prometu nekretnina
1	*	- poslovanje nekretninama
1	*	- čišćenje svih vrsta objekata
1	*	- promidžba (reklama i propaganda)
1	*	- djelatnost nakladnika
1	*	- izdavačka djelatnost
1	*	- usluge pripreme za tisak i objavljivanje
1	*	- usluge informacijskog društva
1	*	- djelatnost javnog informiranja
1	*	- tiskanje časopisa i drugih periodičnih časopisa, knjiga i brošura, glazbenih djela i glazbenih rukopisa, karata i atlasa, plakata, igraćih karata, reklamnih kataloga, prospekata i drugih tiskanih oglasa, djelovodnika, albuma, dnevnika, kalendara, poslovnih obrazaca i drugih tiskanih trgovačkih stvari, papirne robe za osobne potrebe i drugih tiskanih stvari, putem knjigotiska, ofseta, fotogravure, fleksografije, sitotiska i drugih tiskarskih strojeva, strojeva za umnožavanje, računalnih pisača, fotokopiranja i termokopiranja
1	*	- gospodarenje šumama
1	*	- proizvodnja šumskog reprodukcijskog materijala
1	*	- proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca
1	*	- stavljanje na tržište šumskog reprodukcijskog materijala
1	*	- djelatnost maloprodaje, veleprodaje, uzgoja, prerade i/ili skladištenja ribe i drugih morskih organizama
1	*	- djelatnost uzgoja riba i drugih morskih organizama
1	*	- djelatnost gospodarskog ribolova
1	*	- proizvodnja metala
1	*	- proizvodnja gotovih metalnih proizvoda, osim strojeva i opreme, djelatnost eksploatacije mineralnih sirovina
1	*	- rezanje, oblikovanje i obrada kamena
1	*	- proizvodnja vatrostalnih proizvoda
1	*	- proizvodnja proizvoda od gline za građevinarstvo
1	*	- proizvodnja cementa, vapna i gipsa

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 27.02.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

1	*	- proizvodnja proizvoda od betona, cementa i gipsa
1	*	- prerada drva i proizvoda od drva i pluta
1	*	- proizvodnja proizvoda od slame i pletarskih materijala
1	*	- proizvodnja namještaja
1	*	- održavanje namještaja
1	*	- popravak namještaja
1	*	- proizvodnja računala, te elektroničkih i optičkih proizvoda
1	*	- organiziranje seminara, kongresa, tečajeva, savjetovanja, koncerata, revija, izložbi
1	*	- iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
1	*	- iznajmljivanje automobila, kamiona i motocikala
1	*	- iznajmljivanje plovila
1	*	- računovodstveni poslovi
1	*	- djelatnost proizvodnje i stavljanje na tržište predmeta opće uporabe
1	*	- popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
1	*	- otkup potraživanja s regresom ili bez njega (engl. factoring)
1	*	- usluge vezane uz poslove kreditiranja: prikupljanje podataka, izrada analiza i davanje informacija o kreditnoj sposobnosti pravnih i fizičkih osoba koje samostalno obavljaju djelatnost
1	*	- posredovanje pri sklapanju poslova na novčanom tržištu
1	*	- savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja, te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
1	*	- dorada šumskog reprodukcijskog materijala
1	*	- djelatnost eksploatacije mineralnih sirovina
2	*	- vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnina
2	*	- energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

3 TOMISLAV RADMAN, OIB: 85664169743
Velika Gorica, ULICA KRALJICE KATARINE 2
1 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

3 TOMISLAV RADMAN, OIB: 85664169743
Velika Gorica, ULICA KRALJICE KATARINE 2

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 27.02.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:
1 - direktor
1 - zastupa samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:
1 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:
Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva.
Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 31.07.2013. godine.
2 Izjava o osnivanju od dana 31.07.2013. godine Odlukom članova društva od dana 18.06.2015. godine mijenja se u čl. 3 djelatnosti društva, te se donosi potpuni tekst Društvenog ugovora od 18.06.2015. godine koji se dostavlja u zbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	25.04.22	2021	01.01.21 - 31.12.21	GFI-POD izvještaj

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:
4 * - djelatnosti upravljanja projektom gradnje
4 * - poslovi zaštite na radu
4 * - stručni poslovi zaštite od buke
4 * - stručni poslovi zaštite okoliša

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-13/17838-4	28.08.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0002	Tt-15/18211-2	02.07.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0003	Tt-16/30425-1	05.09.2016	Trgovački sud u Zagrebu
0004	Tt-21/32543-2	20.07.2021	Trgovački sud u Zagrebu
eu	/	30.06.2014	elektronički upis
eu	/	31.03.2015	elektronički upis
eu	/	17.06.2015	elektronički upis
eu	/	02.05.2016	elektronički upis
eu	/	18.04.2017	elektronički upis
eu	/	03.04.2018	elektronički upis

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 27.02.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
eu	/	09.04.2019	elektronički upis
eu	/	08.06.2020	elektronički upis
eu	/	05.05.2021	elektronički upis
eu	/	25.04.2022	elektronički upis

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

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

Broj zapisa: 00JRG-jtig0-GGeF2-JmDwg-RKARj
Kontrolni broj: omVlx-RVidT-A8qJQ-DgQTi

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

A.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM – Tomislav Radman

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/283
URBROJ: 514-03-03-02/05-23-07

Zagreb, 18. srpnja 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Tomislava Radmana diplomirani inženjer građevinarstva iz Velike Gorice, Ulica kraljice Katarine 2, OIB: 85664169743, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Tomislav Radman, diplomirani inženjer građevinarstva iz Velike Gorice, Ulica kraljice Katarine 2, OIB: 85664169743, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Tomislav Radman diplomirani inženjer građevinarstva iz Velike Gorice, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, presliku osobne iskaznice, ovjerenu presliku diplome završenog Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, dokaz o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova graditeljstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o radnopravnom statusu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici, broj: 4 Su-269/2019-5 od 11. lipnja 2019. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i

5ww7ZjZmg0mcS534q50m9Q

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog sudu u Velikoj Gorici.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR

dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:
1. Tomislav Radman, Velika Gorica, Ulica kraljice Katarine 2
2. Pismohrana-ovdje

5ww7ZjZmg0mcS534q50m9Q

A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

- IZVOD IZ BAZE ZEMLJIŠNIH PODATAKA – neslužbena verzija, stanje na dan 19.08.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA
Stanje na dan: 19.08.2025. 15:56

Katastarska općina: 337609, KURILOVEC NOVI **Broj ZK uloška: 134**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1550/2025 **ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a: KAT. ČESTICE: 1144/1 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 115 (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.	1144/1	6-2	**ULICA SLAVKA KOLARA**	**1880**	
			DVORIŠTE	1136	
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Velika Gorica, Slavka Kolara 101	744	
		UKUPNO:		**1880**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem Zapisnika br. Z-5751/2019/134 upisuje se: Temeljem odredbe članka 149. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19) zabilježuje se da je za: ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, VELIKA GORICA, SLAVKA KOLARA ULICA 101 sa 744 m2 sagr. na čkbr. 1144/1 u A priloženo: 1. Uporabna dozvola, Grada Velika Gorica, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, Klasa: UP/I-361-05/10-001/8, Urbroj:238-33-09/0042-2010-19 od 26.10.2010.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	115. Suvlasnički dio: 195/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-115) **Posebni dio- stan oznake S50, trosobni u potkrovlju, površine 66,65 m2, koji se sastoji od: hodnika, dnevnog boravka s blagovaonom, kuhinje, kupaonice i dvije sobe, te pripadaka stanu S50, terasa površine 26,52 m2, terasa površine 6,67 m2, ukupne površine stana 99,84 m2, u elaboratu etažiranja označeno u tlocrtu potkrovlja svijetlosivom bojom** **LOS-94 J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 07078056403, TRG KRALJA TOMISLAVA 70, 10410 VELIKA GORICA**	
115.3	Zaprimljeno 21.02.2025.g. pod brojem Z-1550/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSLOVNI BROJ ST-2851/2024-21 21.02.2025	na 115 (1.1), 26 (26.1), 27 (27.1)

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 337609, KURILOVEC NOVI — **Broj ZK uloška: 134**

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
21. Na suvlasnički dio: 115 (195/10000)			
21.1	Zaprimljeno 15.02.2024.g. pod brojem Z-1334/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA 15.02.2024, u iznosu od stopedesettisućaeura, te prema svim ostalim uvjetima iz Sporazuma, za korist: **KOMŠIĆ KATICA, OIB: 42094934927, MISSINDORFSTRASSE 5/7, WIEN, AUSTRIJA, AUSTRIJA**	150.000,00 EUR	ISTI TERET NA E-15 vezano uz B 115 (1.1)
24. Na suvlasnički dio: 115 (195/10000)			
24.1	Zaprimljeno 12.06.2024.g. pod brojem Z-5116/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU 11.06.2024, radi osiguranja tražbine u iznosu od 55.000,00 EUR, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB**	55.000,00 EUR	U ISTOM PRVENSTVENOM REDU KAO UPISANO ZALOŽNO PRAVO POD Z-6393/2018 vezano uz B 115 (1.1)
24.2	Zaprimljeno 12.06.2024.g. pod brojem Z-5116/2024 ZABILJEŽBA, da se u istom prvenstvenom redu osniva hipoteka kojom je nekretnina opterećena založnim pravom uknjiženim pod Z-6393/2018., upiše hipoteka za novu tražbinu, ali uz ograničenje da će nova hipoteka pod Z-5116/2024. imati pravni učinak jedino ako se brisanje stare hipoteke pod Z-6393/2018 uknjiži u roku od godine dana od odobrenja upisa nove hipoteke pod Z-5116/2024, sukladno odredbi članka 348. stavak 2. Zakona 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)		na 24.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 19.08.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA
Stanje na dan: 19.08.2025. 15:56

Katastarska općina: 337609, KURILOVEC NOVI **Broj ZK uloška: 134**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO STANJE
Aktivne plombe: Z-6514/2025 (E-15)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: KAT. ČESTICE: 1144/1 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 15 (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.	1144/1	6-2	**ULICA SLAVKA KOLARA**	**1880**	
			DVORIŠTE	1136	
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Velika Gorica, Slavka Kolara 101	744	
		UKUPNO:		**1880**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem Zapisnika br. Z-5751/2019/134 upisuje se: Temeljem odredbe članka 149. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19) zabilježuje se da je za: ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, VELIKA GORICA, SLAVKA KOLARA ULICA 101 sa 744 m2 sagr. na čkbr. 1144/1 u A priloženo: 1. Uporabna dozvola, Grada Velika Gorica, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, Klasa: UP/I-361-05/10-001/8, Urbroj:238-33-09/0042-2010-19 od 26.10.2010.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	15. Suvlasnički dio: 23/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) **Posebni dio-garažno parkirno mjesto oznake GPM 15, u podrumu -2, površine 11,80 m2, u elaboratu etažiranja označeno u tlocrtu podruma -2 žutom bojom i oznakom kose crte**	
	LOS-94 J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 07078056403, TRG KRALJA TOMISLAVA 70, 10410 VELIKA GORICA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	20. Na suvlasnički dio: 15 (23/10000)		
20.1	Zaprimljeno 15.02.2024.g. pod brojem Z-1334/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA 15.02.2024, u iznosu od stopedesettisućaeura, te prema svim ostalim uvjetima iz Sporazuma, za korist:	150.000,00 EUR	ISTI TERET NA E-115 vezano uz B 15 (15.1)

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 337609, KURILOVEC NOVI **Broj ZK uloška: 134**

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	KOMŠIĆ KATICA, OIB: 42094934927, MISSINDORFSTRASSE 5/7, WIEN, AUSTRIJA, AUSTRIJA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 19.08.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA
Stanje na dan: 19.08.2025. 15:56

Katastarska općina: 337609, KURILOVEC NOVI **Broj ZK uloška: 134**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1550/2025 **ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a: KAT. ČESTICE: 1144/1 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 26 (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.	1144/1	6-2	**ULICA SLAVKA KOLARA**	**1880**	
			DVORIŠTE	1136	
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Velika Gorica, Slavka Kolara 101	744	
		UKUPNO:		**1880**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem Zapisnika br. Z-5751/2019/134 upisuje se: Temeljem odredbe članka 149. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19) zabilježuje se da je za: ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, VELIKA GORICA, SLAVKA KOLARA ULICA 101 sa 744 m2 sagr. na čkbr. 1144/1 u A priloženo: 1. Uporabna dozvola, Grada Velika Gorica, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, Klasa: UP/I-361-05/10-001/8, Urbroj:238-33-09/0042-2010-19 od 26.10.2010.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
26. Suvlasnički dio: 24/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26)		
Posebni dio- garažno parkirno mjesto oznake GPM 8, u podrumu -1, površine 12,00 m2, u elaboratu etažiranja označeno u tlocrtu podruma -1 svijetloplavom bojom		
LOS-94 J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 07078056403, TRG KRALJA TOMISLAVA 70, 10410 VELIKA GORICA		
26.3	Zaprimljeno 21.02.2025.g. pod brojem Z-1550/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSLOVNI BROJ ST-2851/2024-21 21.02.2025	na 115 (1.1), 26 (26.1), 27 (27.1)

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 337609, KURILOVEC NOVI **Broj ZK uloška: 134**

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
22. Na suvlasnički dio: 26 (24/10000)			
22.1	Zaprimljeno 13.03.2024.g. pod brojem Z-2149/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, DODATAK UGOVORA SPORAZUMU RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 12.03.2024, PUNOMOĆ 15.02.2024, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRENTINI 15.02.2024, radi osiguranja tražbine u iznosu od 150.000,00 EUR, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: **KOMŠIĆ KATICA, OIB: 42094934927, MISSINDORFSTRASSE 5/7, WIEN, AUSTRIJA, AUSTRIJA**	150.000,00 EUR	ISTI TERET I NA E-27 vezano uz B 26 (26.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 19.08.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA
Stanje na dan: 19.08.2025. 15:56

Katastarska općina: 337609, KURILOVEC NOVI **Broj ZK uloška: 134**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1550/2025 **ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a: KAT. ČESTICE: 1144/1 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 27 (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.	1144/1	6-2	**ULICA SLAVKA KOLARA**	1880	
			DVORIŠTE	1136	
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Velika Gorica, Slavka Kolara 101	744	
		UKUPNO:		1880	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem Zapisnika br. Z-5751/2019/134 upisuje se: Temeljem odredbe članka 149. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19) zabilježuje se da je za: ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, VELIKA GORICA, SLAVKA KOLARA ULICA 101 sa 744 m2 sagr. na čkbr. 1144/1 u A priloženo: 1. Uporabna dozvola, Grada Velika Gorica, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, Klasa: UP/I-361-05/10-001/8, Urbroj:238-33-09/0042-2010-19 od 26.10.2010.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	27. Suvlasnički dio: 25/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) **Posebni dio-garažno parkirno mjesto oznake GPM 9, u podrumu -1, površine 12,50 m2, u elaboratu etažiranja označeno u tlocrtu podruma -1 rozom bojom**	
	LOS-94 J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 07078056403, TRG KRALJA TOMISLAVA 70, 10410 VELIKA GORICA	
27.3	Zaprimljeno 21.02.2025.g. pod brojem Z-1550/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSLOVNI BROJ ST-2851/2024-21 21.02.2025	na 115 (1.1), 26 (26.1), 27 (27.1)

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 337609, KURILOVEC NOVI **Broj ZK uloška: 134**

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
23. Na suvlasnički dio: 27 (25/10000)			
23.1	Zaprimljeno 13.03.2024.g. pod brojem Z-2149/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, DODATAK UGOVORA SPORAZUMU RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 12.03.2024, PUNOMOĆ 15.02.2024, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRENTINI 15.02.2024, radi osiguranja tražbine u iznosu od 150.000,00 EUR, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: **KOMŠIĆ KATICA, OIB: 42094934927, MISSINDORFSTRASSE 5/7, WIEN, AUSTRIJA, AUSTRIJA**	150.000,00 EUR	ISTI TERET I NA E-26 vezano uz B 27 (27.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 19.08.2025.

- IZVADAK IZ KATASTARSKOG PLANA –Neslužbena verzija, stanje na dan 19. kolovoz 2025. godine

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VELIKA GORICA

Stanje na dan: 19.08.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KURILOVEC NOVI
k.č.br.: 1144/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



B. OPĆI PODACI

B.1. OPĆI PODACI O IZRADI, SVRSI IZRADE I IZRAĐIVAČU PROCJENE NEKRETNINE

Opći podaci o nekretnini:

Nastavno na stečajni postupak bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina koje u naravi predstavljaju stan i tri garažno-parkirna mjesta u zgradi. Nekretnine se nalazi na adresi Ulici Slavka Kolara 101 u Velikoj Gorici, u zgradi mješovite namjene. Stan se nalazi u potkrovlju, dok se garažno-parkirna mjesta nalaze u podrumu. S obzirom da nije bio omogućen ulazak u nekretninu očevid je obavljen izvana tj. utvrđeno je samo stanje zgrade, a procjena je izrađena uz pretpostavku da su stan i GPM uređena u srednjem standardu uređenja.

Izvadak iz zemljišne knjige						odgovara	Ured za katastar i geodetske poslove		
z.k. čestica	zk. uložak	poduložak	katastarska općina	opis nekretnine	površina /m2/		k. čestica	katastarska općina	posjedovni list
1144/1	134	15	KURILOVEC NOVI	Parkirno mjesto oznake GPM 15 u podrumu - 2	11,80		1144/1	KURILOVEC NOVI	134
1144/1	134	26	KURILOVEC NOVI	Parkirno mjesto oznake GPM 8 u podrumu - 1	12,00				
1144/1	134	27	KURILOVEC NOVI	Parkirno mjesto oznake GPM 9 u podrumu - 1	12,50				
1144/1	134	115	KURILOVEC NOVI	Stan oznake S50, trosobni u potkrovlju	66,65				

Ovlašteni sudski vještak:

Tomislav Radman, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina:
- Ovl. Br. 4 Su-269/2019-5, Županijski sud u Velikoj Gorici za Tomislava Radmana

B.2. PODACI O OČEVIDU I ZADATAK

Datum provedbe očevida: 16.11.2025. godine
Datum vrednovanja: 19.08.2025. godine
Datum kakvoće: 19.08.2025. godine
Zadatak: Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

B.3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija:

- IZVOD IZ BAZE ZEMLJIŠNIH PODATAKA – Neslužbena verzija, stanje na dan 19. kolovoza 2025. godine
- IZVADAK IZ KATASTARSKOG PLANA – Neslužbena verzija, stanje na dan 19. kolovoza 2025. godine

Projektna dokumentacija: **nije predočena**

Građevinska dozvola: **nije predočena**

Uporabna dozvola: **nije predočena**

Pristup građevine na javno-prometnu površinu je direktan.

Parkiranje je riješeno parkirnim garažnim mjestima u podrumu predmetne zgrade i vanjskim parkingom.

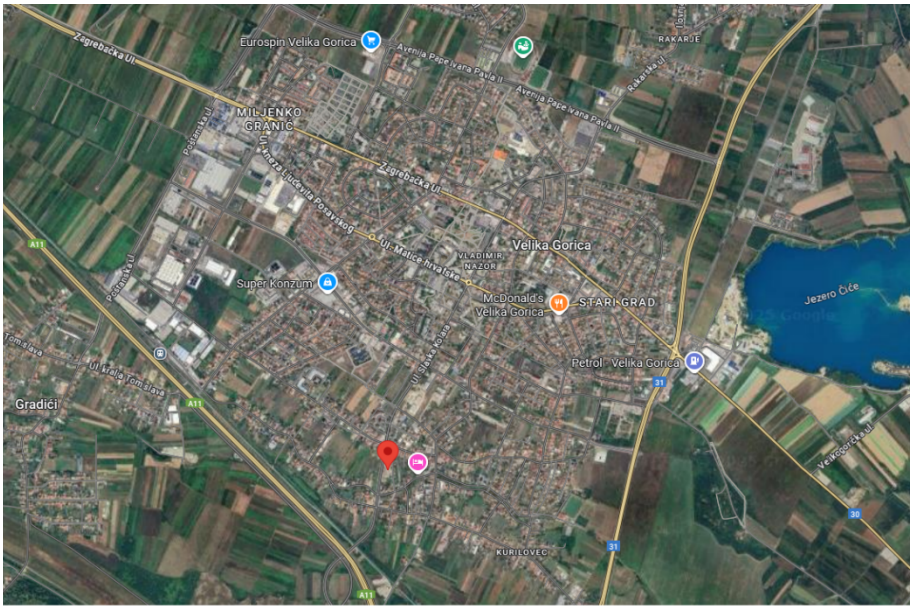
POLOŽAJNA OBILJEŽJA:
Dobra lokacija predmetne nekretnine. Nekretnina se nalazi u Velikoj Gorici u gradskoj četvrti Kurilovec. Kurilovec je gradska četvrt koja se nalazi na južnom dijelu grada. Nekretnina se nalazi u blizini glavnih prometnica i autobusne mreže. U blizini se nalaze svi bitni infrastrukturni objekti (škola, vrtić, trgovine i sl.).

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINA:
Nekretnina E-115 u naravi predstavlja stan u potkrovlju zgrade mješovite namjene, PP ukupne neto površine 99,84 m2. Prema pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina neto korisna površina stana je 74,95 m2

Nekretnina E-15 u naravi predstavlja parkirno-garažno mjesto u podrumu zgrade mješovite namjene, PP ukupne neto površine 11,80 m2.

Nekretnina E-26 u naravi predstavlja parkirno-garažno mjesto u podrumu zgrade mješovite namjene, PP ukupne neto površine 12,00 m2.

Nekretnina E-27 u naravi predstavlja parkirno-garažno mjesto u podrumu zgrade mješovite namjene, PP ukupne neto površine 12,50 m2.



Slika 1.: Položaj u Velikoj Gorici[1]



Slika 2.: Položaj unutar gradske četvrti Kurilovec[2]

[1] https://www.google.hr/maps/place/
[2] https://www.google.hr/maps/place/



Slika 3.: Položaj u susjedstvu [3]

[3] https://www.google.hr/maps/place/

B.4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA

Procjena vrijednosti nekretnine izvršena je u skladu s važećim propisima, a prilikom izrade ovog Nalaza i mišljenja korišteni su sljedeći izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine" broj 68/20)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade („Narodne novine" broj 93/17)
- Zakon o gradnji („Narodne novine" broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine" broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine" broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Podaci Državnog zavoda za statistiku - www.dzs.hr
- https://oss.uredjenazemlja.hr
- https://geoportal.dgu.hr/
- aplikacija Informacijski sustav prostornog uređenja - https://ispu.mgipu.hr/#/
- Indeksni nizovi za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada od 23.05.2025.
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu određivanja tržišne vrijednosti nekretnine dostavljen od strane Gradskoga ureda za upravljanje imovinom i stanovanjem – Grad Velika Gorica

C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

- IZVOD IZ BAZE ZEMLJIŠNIH PODATAKA – Neslužbena verzija, stanje na dan 19. kolovoza 2025. godine
- IZVADAK IZ KATASTARSKOG PLANA – Neslužbena verzija, stanje na dan 19. kolovoza 2025. godine

Zatečeno stanje:
Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 16. studenog 2025. godine.
Pristup nekretnini je izravno s javne prometnice.
Zgrada je priključena na javnu infrastrukturu vodovoda, kanalizacije, elektro distribucije, dtk i plin.

Okoliš i buka:
Tijekom očevida na lokaciji nisu uočeni izvori buke. Na lokaciji nisu primijećena zagađenja zraka.

Stanje nekretnine:
S obzirom da nije bio omogućen ulazak u nekretninu očevid je obavljen izvana tj. utvrđeno je samo stanje zgrade, a procjena je izrađena uz pretpostavku da su stan i GPM uređena u srednjem standardu uređenja.

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija) [4]

Nekretnina se nalazi u Velikoj Gorici, gradskoj četvrti Kurilovec. Velika Gorica je grad u sjeverozapadnoj Hrvatskoj, pripada Zagrebačkoj županiji, te je u županiji najveći grad po veličini i broju stanovnika. Uz velikogoričko naselje Pleso smještena je Zračna Luka „Franjo Tuđman", a sam grad leži na trasi željezničke pruge Zagreb – Sisak - Novska. Područje grada Velike Gorice ima 61.198 stanovnika (popis 2021.).

C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija) [5]

Nekretnina se nalazi u Velikoj Gorici u gradskoj četvrti Kurilovec. Zgrada se nalazi u blizini glavne prometnice A11 te autobusne mreže. U blizini se nalaze svi bitni infrastrukturni objekti (škola, vrtić, trgovine, visokoškolske ustanove i sl.)

[4] https://hr.wikipedia.org/wiki/Velika_Gorica
[5] https://hr.wikipedia.org/wiki/Velika_Gorica

C.4. GRAĐEVINA

C.4.1. Osnovni podaci o građevini

TEHNIČKI OPIS	Stambeno-poslovna zgrada
Godina gradnje:	2010.
Godina adaptacije:	
Katnost građevine:	Po+Pr+5K
Namjena po etažama:	Stambena-poslovna
Uporaba građevine:	Građevina se koristi
Pripadak:	--
Konstrukcija zgrade	
Temelji:	AB
Nosiva konstrukcija:	AB
Međukatna konstrukcija:	AB ploča
Krovište:	Ravna AB ploča sa slojevima izolacije
Pokrov:	
Pregradni zidovi:	-
Pročelja:	ETICS fasada
Limarija:	pocinčana, plastificirana
Vanjska stolarija:	pvc
Interijeri	
Podovi:	beton, zaštitni premaz
Zidovi:	gletani, bojani
Stropovi:	gletani, bojani
Unutarnja stolarija:	drvena
Instalacije	
Niskonaponska elektromreža:	Da
Vodoopskrba:	Da
Odvodnja:	Da
Plin:	Da
Toplovod:	Ne
Telefon:	Da
Klimatizacija:	Da
Protupožarni sustav	
Protuprovalni sustav:	Da
Napomene:	-

Fotodokumentacija



Slika 7.



Slika 8.



Slika 9.



Slika 10.



Slika 11.



Slika 12.



Slika 13.



Slika 14.

C.4.2. Osnovna obilježja građevine

Prikaz površine stambenog prostora:

Opis	NETO P [m^2]	koeficijent	Površina korisna [m^2]
Stan - zatvoreni prostor	66,65	1,00	66,65
Stan - terasa	26,52	0,25	6,63
Stan - terasa	6,67	0,25	1,67
Sveukupno	**99,84**		**74,95**

Prikaz površine parkirno-garažnog prostora E-15 - u podrumu -2:

Opis	NETO P [m^2]	koeficijent	Površina korisna [m^2]
Garaža oznake GPM 15 (E15)	11,80	1,00	11,80
Sveukupno	**11,80**		**11,80**

Prikaz površine parkirno-garažnog prostora E-26 - u podrumu -1:

Opis	NETO P [m^2]	koeficijent	Površina korisna [m^2]
Garaža oznake GPM 8 (E26)	12,00	1,00	12,00
Sveukupno	**12,00**		**12,00**

Prikaz površine parkirno-garažnog prostora E-27 u podrumu -1:

Opis	NETO P [m^2]	koeficijent	Površina korisna [m^2]
Garaža oznake GPM 9 (E27)	12,50	1,00	12,50
Sveukupno	**12,50**		**12,50**

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina utvrđuje se prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Kretanje ponude i potražnje na tržištu nekretnina
Zbog rasta cijena nekretnina posljednjih godina nekretnine su postale teško priuštive kupcima koji rješavaju stambeno pitanje. Takvi kupci odustaju od kupnje što se manifestira manjim brojem prodanih stambenih nekretnina. Unatoč tome ne očekuje se značajan pad cijena nekretnina zbog male ponude novogradnje na tržištu.

Dok se novogradnja uspješno prodaje, broj transakcija rabljenim nekretninama se smanjuje uslijed povećanja cijene. Tržište većinom apsorbira samo „najbolje" i najpovoljnije nekretnine i to samo na određenim lokacijama. Gotovo sve ostalo, uslijed povećanja cijene i smanjene potražnje, jedva nalazi kupce na tržištu.

Jedino je sigurna činjenica da su cijene nekretnina znatno više transparentne nego prije, kada se češće transakcija provodila za gotov novac, pa su u ugovorima zbog niže obveze poreza prikazivani netočni podaci.

Za predmetnu procjenu korišteni su podaci s lokalnog tržišta nekretnina za grad Velika Gorica za 2024. godinu.

U Izvješću za 2024. godinu prikazani su osnovni podaci tržišta nekretnina. Prikazana je i analiza prometa s pregledom postignutih prosječnih cijena pojedinih nekretnina za 2024. godinu za evaluirane podatke. Prilikom analize prometa nekretnina za 2024. godinu, u obzir treba uzeti potres od 28. i 29. prosinca 2020. godine koji je pogodio područje grada Zagreba. Posljedice potresa još uvijek se saniraju i za pretpostaviti je da će se neki trendovi na tržištu nekretnina ovog područja nastaviti još nekoliko godina (veća potražnja za kupoprodaju obiteljskih kuća u odnosu na stanove, sufinanciranje najamnine stanovnicima stradalih područja …).

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	326	294	0	0	0	+0,65%
OK – stambena zgrada (kuća)	186	52	0	0	0	-2,86%
PZG – poslovne zgrade	1	0	6	0	0	-58,82%
PP – poslovni prostori	11	0	93	0	0	-12,61%
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	-100,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	6	0	0	0	0	-77,78%
G – garaža	17	0	1	0	0	-33,33%
PGM – parkirno garažno mjesto	9	0	0	0	0	-18,18%
VPM – parkirno mjesto	5	0	1	0	0	+50,00%
RN – različite nekretnine	0	0	0	0	0	-100,00%
OS – ostalo	0	0	0	0	0	+0,00%
RU – ruševine	0	0	0	0	0	-100,00%
GZ – građevinsko zemljište	198	0	5	0	0	-34,94%
PZ – poljoprivredno zemljište	106	0	30	0	0	-31,66%
ŠZ – šumsko zemljište	2	0	0	0	0	-91,67%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0	0	0	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	0	0	0	0	0	-100,00%
SKL – skladište	1	0	3	0	0	-42,86%

Slika 16.: Ukupan promet nekretnina na području Grada Velike Gorice u 2024. godini [6]

[6] https://gorica.hr/dok2025/vg-nekretnine-2024.pdf

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	326	48.647.570,53 €	24.129,76 m²	2.016,08 €/m²	+12,11%
OK – stambena zgrada (kuća)	186	21.229.925,41 €	281.326,89 m²	75,46 €/m²	-3,99%
PZG – poslovne zgrade	1	367.000,00 €	972,00 m²	377,57 €/m²	+28,76%
PP – poslovni prostori	11	3.679.879,00 €	3.214,90 m²	1.144,63 €/m²	+0,48%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	6	294.900,00 €	7.632,00 m²	38,64 €/m²	+49,58%
G – garaža	17	325.662,50 €	347,76 m²	936,46 €/m²	+43,63%
PGM – parkirno garažno mjesto	9	150.020,00 €	185,33 m²	809,47 €/m²	+67,36%
VPM – parkirno mjesto	5	26.500,00 €	90,00 m²	294,44 €/m²	-35,76%
RN – različite nekretnine	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
OS – ostalo	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
RU – ruševine	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	198	29.766.557,01 €	600.644,06 m²	49,56 €/m²	+38,99%
PZ – poljoprivredno zemljište	106	3.599.607,89 €	379.478,40 m²	9,49 €/m²	+146,16%
ŠZ – šumsko zemljište	2	14.000,00 €	4.736,00 m²	2,96 €/m²	+133,06%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
SKL – skladište	1	90.000,00 €	99,31 m²	906,25 €/m²	+151,96%
UKUPNO OBRAĐENIH:	868				
UKUPNO U ZKC:	868				

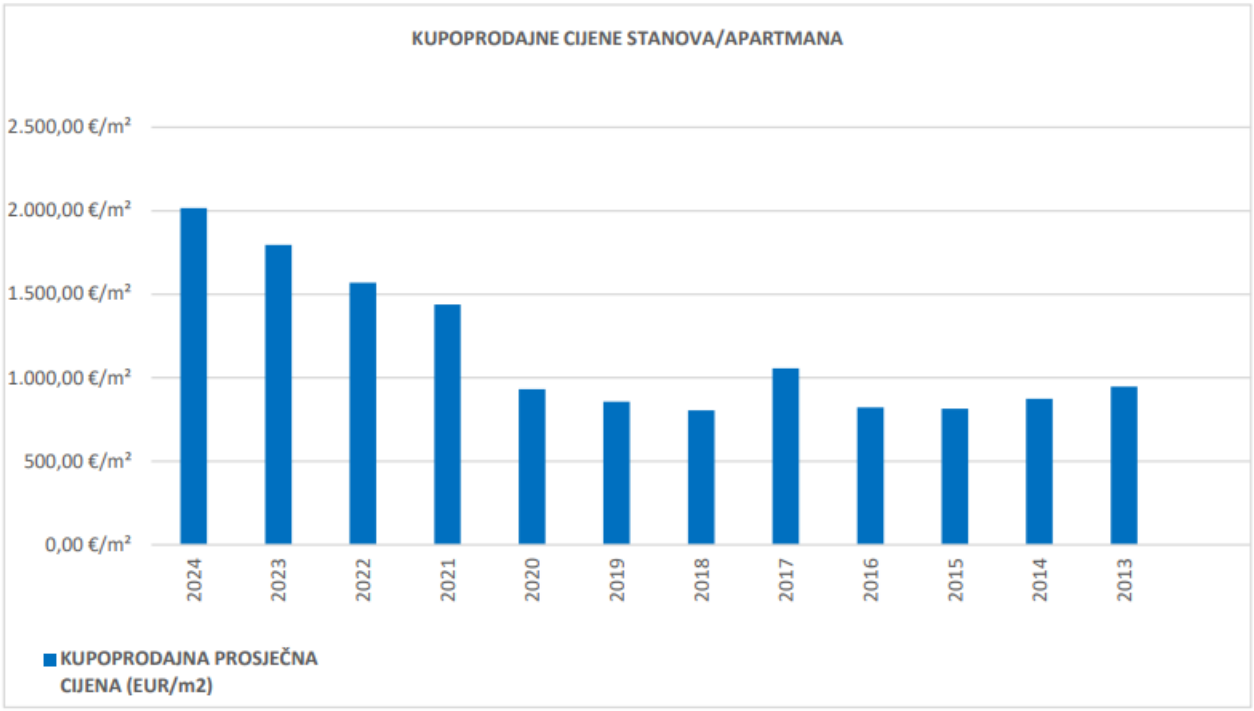
Slika 17.: Rekapitulacija kupoprodaje po vrsti nekretnine za razdoblje od 1.1.2024. do 31.12.2024. godine [7]

[7] https://gorica.hr/dok2025/vg-nekretnine-2024.pdf

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m2)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	2.016,08 €/m²	+12,32%
2023	1.794,92 €/m²	+14,32%
2022	1.570,06 €/m²	+9,07%
2021	1.439,43 €/m²	+54,62%
2020	930,94 €/m²	+8,55%
2019	857,60 €/m²	+6,62%
2018	804,36 €/m²	-23,91%
2017	1.057,13 €/m²	+28,58%
2016	822,16 €/m²	+0,81%
2015	815,54 €/m²	-6,80%
2014	875,05 €/m²	-7,53%
2013	946,28 €/m²	-16,42%
2012	1.132,17 €/m²	+0,00%

Slika 18.: Kupoprodaja cijena stanova/apartmana u odnosu na prethodne godine [8]

8 https://gorica.hr/dok2025/vg-nekretnine-2024.pdf



Slika 19.: Kupoprodajna cijena stanova/apartmana u odnosu na prethodne godine – grafički prikaz [9]

[9] https://www.zagreb.hr/userdocsimages/segi/Izvjesce%20o%20trzistu%20nekretnina_Grad%20Zagreb_%202024.pdf

D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovom Elaboratu nalaza i mišljenja napravljena je poredbenom metodom za poslovni prostor , sukladno članku 29. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 105/15), prema kojem su propisani sljedeći mogući izvori podataka:

- isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

Izvor podataka br. 1

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja stanova i apartmana te parkirno-garažnih mjesta izdane od strane Ureda pravnih, kadrovskih i općih poslova – Služba gradske uprave, Grad Velika Gorica

Poredbena metoda je uzeta u obzir kao glavna metoda procjene za određivanje vrijednosti stambenog prostora i parkirno-garažnih mjesta.

D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (npr. ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine. Stoga se od vještaka očekuje objektivna procjena tržišne vrijednosti nekretnine pa neuobičajene okolnosti nisu uzete u obzir.

D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Sukladno članku 24. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina „Narodne novine" broj 78/2015) odabrana je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnina. Korištena poredbena metoda najmjerodavnija je od mogućih metoda procjene vrijednosti nekretnina, uz naravno, korištenje koeficijenata korekcije zbog različitosti nekretnina i vremena provedbe kupoprodajne transakcije. No, neke od nekretnina, za koje su ishođeni podaci iz Zbirke isprava zemljišnoknjižnog odjela, nisu uzete u obzir, jer je procijenjeno da nisu zadovoljene odredbe članka 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 105/15), prema kojem korištene poredbene cijene, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Podaci iz članka 57. Stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 78/15) poslužili su za daljnju evaluaciju podataka koji su bili nužni za procjenu vrijednosti nekretnina na osnovu odabrane metode procjene.

Za procjenu vrijednosti stan korištene su poredbene prodajne cijene stanova, a za garažna parkirna mjesta korištene su poredbene prodajne cijene garažnih parkirnih mjesta.

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Utvrđivanje vrijednosti nekretnine

Izvori:

- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu određivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi Ulica Slavka Kolara 101 odnosno na k.č. 1144/1 k.o. Kurilovec Novi, Velika gorica i dostavljen od strane Ureda pravnih, kadrovskih i općih poslova, Služba gradske uprave, Grad Velika Gorica.

REPUBLIKA HRVATSKA - ZAGREBACKA ZUPANIJA / GRAD VELIKA GORICA
SLUŽBA GRADSKE UPRAVE
URED PRAVNIH, KADROVSKIH I OPĆIH POSLOVA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA I APARTMANA

Zatražio/la: TOMISLAV RADMAN (85664169743)

ID Izvatka: 64303

	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		KAČIĆA-MIOŠIĆA ANDRIJE 78, VELIKA GORICA	FABIJANČIĆA-JAPE 48A, VELIKA GORICA	KOLARA SLAVKA 103, VELIKA GORICA	KOLARA SLAVKA 103, VELIKA GORICA	KOLARA SLAVKA 101, VELIKA GORICA	FABIJANČIĆA-JAPE 48A, VELIKA GORICA
4	VRSTA NEKRETNINE		ST	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	827	1287	1144/2	1144/2,1144/2,1144/2	1144/1	671/3
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	KURILOVEC NOVI	KURILOVEC NOVI	KURILOVEC NOVI	KURILOVEC NOVI,KURILOVEC NOVI,KURILOVEC NOVI	KURILOVEC NOVI	KURILOVEC
7	K.Č.	KATASTAR	827	1287	1144/2	1144/2	1144/1	
8	K.O.	KATASTAR	KURILOVEC NOVI	KURILOVEC NOVI	KURILOVEC NOVI	KURILOVEC NOVI	KURILOVEC NOVI	
9	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		79,22	42,97	55,15	65,38	55,31	42,85
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/2	1/1	1/1
11	STAN (m^2)		61,42	42,97	50,06	47,80	48,83	42,85
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m^2)		SP - 1,41 L - 4,52 PGM - 11,87		L - 5,09	GM - 7,5 GM - 5,9 L - 4,18	VPM - 2,3 L - 4,18	
13	GODINA IZGRADNJE		2015	2006	2009	2009	2010	2006
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q''_{Kond} [kWh/(m^2a)]		-	-	-	-	-	
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E_{prim} [kWh/(m^2a)]							
16	nZEB							
17	Dizalo			NE	DA		DA	
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE		4	3	5	4	5	3
19	ETAŽA (KAT)			PK	2	4	4	PK
20	SOBNOST STANA		2-SOBNI	2-SOBNI	2-SOBNI	2-SOBNI	2-SOBNI	2-SOBNI
21	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)		238.000,00	124.000,00	130.000,00	150.000,00	122.000,00	86.000,00
22	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		26.06.2025	30.01.2025	19.12.2023	11.01.2023	04.12.2023	24.07.2023
24	CJENOVNI BLOK		BRAĆA RADIĆ - GRAĐEVINSKO	VELIKA GORICA - GRAĐEVINSKO 1	KURILOVEC - GRAĐEVINSKO	KURILOVEC - GRAĐEVINSKO	KURILOVEC - GRAĐEVINSKO	VELIKA GORICA - GRAĐEVINSKO 1
25	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 3

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		KOLARA SLAVKA 103, VELIKA GORICA	KOLARA SLAVKA 103, VELIKA GORICA	FABIJANČIĆA JAPE 48, VELIKA GORICA	KOLARA SLAVKA 101, VELIKA GORICA	HORVATOVA 65/3, VELIKA GORICA
4	VRSTA NEKRETNINE		ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1144/2,1144/2,1144/2	1144/2,1144/2,1144/2	671/3	1074/1,1074/1	222/9
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	KURILOVEC NOVI,KURILOVEC NOVI,KURILOVEC NOVI	KURILOVEC NOVI,KURILOVEC NOVI,KURILOVEC NOVI	KURILOVEC	KURILOVEC NOVI,KURILOVEC NOVI	KURILOVEC
7	K.Č.	KATASTAR	1144/2	1144/2	671/3	1144/1	222/9
8	K.O.	KATASTAR	KURILOVEC NOVI	KURILOVEC NOVI	KURILOVEC	KURILOVEC NOVI	KURILOVEC
9	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		72,55	71,97	82,61	83,83	79,23
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
11	STAN (m^2)		61,05	59,17	82,61	60,02	70
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m^2)		VPM - 4 PGM - 7,5	VPM - 3,89 PGM - 7,5 L - 1,41		PGM - 7,5 VPM - 2,3 L - 5,01	VPM - 2,3 SP - 6,93
13	GODINA IZGRADNJE		2013	2009	2006	2010	2013
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA $Q''_{H,nd}$ [kWh/(m^2a)]		-	-	-	-	-
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E_{prim} [kWh/(m^2a)]						
16	nZEB						
17	Dizalo				NE		
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE		4	4	3	5	2
19	ETAŽA (KAT)			1	2	4	VE - 2+PK
20	SOBNOST STANA		3-SOBNI	3-SOBNI	4-SOBNI	4-SOBNI	4-SOBNI
21	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)		217.000,00	138.000,00	184.500,00	185.000,00	147.000,00
22	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		09.06.2025	24.01.2023	01.12.2023	05.05.2023	14.03.2023
24	CJENOVNI BLOK		KURILOVEC - GRADEVINSKO	KURILOVEC - GRADEVINSKO	VELIKA GORICA - GRADEVINSKO 1	KURILOVEC - GRADEVINSKO	KURILOVEC - GRADEVINSKO
25	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

aj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA SLAVKA KOLARA 101 odnosno na k.č. 1144/1 k.o. KURILOVEC NOVI, ELIKA GORICA.
redmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-02/25-01/40

URBROJ: 238-31-01-25-02

VELIKA GORICA, 13.8.2025.

IZRADIO/IZRADILA:
MIRJANA FABIJANIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM –parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽA (KAT): PO – podrum; pretežito ukopana, S – suteren, PR – prizemlje, razizemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT

REPUBLIKA HRVATSKA - ZAGREBACKA ZUPANIJA / GRAD VELIKA GORICA
SLUŽBA GRADSKE UPRAVE
URED PRAVNIH, KADROVSKIH I OPĆIH POSLOVA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA VANJSKOG-PARKIRNOG MJESTA, GARAŽE, PARKIRNO-GARAŽNOG MJESTA, SKLADIŠTA I SPREMIŠTA

Zatražio/la: TOMISLAV RADMAN (85664169743)

ID Izvatka: 64261

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		KAČIĆA-MIOŠIĆA ANDRIJE 17A, VELIKA GORICA	ULICA MARIJE JURIĆ ZAGORKE 2, VELIKA GORICA	KAČIĆA-MIOŠIĆA ANDRIJE 41, VELIKA GORICA	KOLARA SLAVKA 105, VELIKA GORICA	KAČIĆA-MIOŠIĆA ANDRIJE 39, VELIKA GORICA	KAČIĆA-MIOŠIĆA ANDRIJE 35, VELIKA GORICA
4	VRSTA NEKRETNINE		PGM	PGM	PGM	PGM	PGM	PGM
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1084/1	980/4,980/4,980/4	956	1144/2	957	970/2
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	KURILOVEC NOVI	KURILOVEC NOVI,KURILOVEC NOVI,KURILOVEC NOVI	KURILOVEC NOVI	KURILOVEC NOVI	KURILOVEC NOVI	KURILOVEC NOVI
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	12,50	44,64	20,30	12,50	14,68	14,68
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		12,50	44,64	20,30	12,50	14,68	14,68
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/1	1/4	1/1
10	K.Č	KATASTAR	1084/1	980/4	956	1144/2	957	970/2
11	K.O.	KATASTAR	KURILOVEC NOVI	KURILOVEC NOVI	KURILOVEC NOVI	KURILOVEC NOVI	KURILOVEC NOVI	KURILOVEC NOVI
12	GODINA IZGRADNJE		2022	2023	2022	2011	2022	2019
13	ETAŽA (KAT)		PO	PO	PO	VE	PO	PO
14	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)		5.000,00	17.040,00	8.000,00	4.000,00	9.000,00	5.000,00
15	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		DA	DA	DA	DA	DA	DA
	UKLJUČEN PDV		DA	DA	DA	DA	DA	DA
16	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		21.03.2023	18.01.2024	11.07.2023	26.06.2023	15.05.2023	10.05.2023
17	CJENOVNI BLOK		KURILOVEC - GRAĐEVINSKO	KURILOVEC - GRAĐEVINSKO	KURILOVEC - GRAĐEVINSKO	KURILOVEC - GRAĐEVINSKO	KURILOVEC - GRAĐEVINSKO	KURILOVEC - GRAĐEVINSKO
18	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP
3	ADRESA		KOLARA SLAVKA 103, VELIKA GORICA	KAČIĆA-MIOŠIĆA ANDRIJE 39, VELIKA GORICA	KAČIĆA-MIOŠIĆA ANDRIJE 60, VELIKA GORICA
4	VRSTA NEKRETNINE		PGM	PGM	PGM
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1144/2	957,	943/1
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	KURILOVEC NOVI	KURILOVEC NOVI,	KURILOVEC NOVI
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	11,90	27,72	12,50
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		11,90	27,72	12,50
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1
10	K.Č	KATASTAR	1144/2	957	943/1
11	K.O.	KATASTAR	KURILOVEC NOVI	KURILOVEC NOVI	KURILOVEC NOVI
12	GODINA IZGRADNJE			2022	2023
13	ETAŽA (KAT)				VE
14	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)		3.500,00	12.800,00	5.000,00
15	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		DA	DA	NE
	UKLJUČEN PDV		DA	DA	NE
16	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		05.05.2023	22.03.2024	26.01.2024
17	CJENOVNI BLOK		KURILOVEC - GRADEVINSKO	KURILOVEC - GRADEVINSKO	BRAĆA RADIĆ - GRADEVINSKO
18	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	EVALUACIJA U TIJEKU	EVALUACIJA U TIJEKU

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
2	ULICA MARIJE JURIĆ ZAGORKE 2, VELIKA GORICA	DVA GARAŽNA MJESTA U PODRUMU I 1 PM U DVORIŠTU ZGRADE

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA SLAVKA KOLARA 101 odnosno na k.č. 1144/1 k.o. KURILOVEC NOVI, VELIKA GORICA.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-02/25-01/39

URBROJ: 238-31-01-25-02

VELIKA GORICA, 12.8.2025.

IZRADIO/IZRADILA:
MIRJANA FABIJANIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

a) Stan oznake S50

Nakon grubog čišćenja odabrana su poredbeni stanovi koji su usporedivi s predmetnim stanom.

RB	k.o.	VRSTA NEKRETNINE (iz e-nekretnina)	VRSTA NEKRETNINE (u naravi-očevid)	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	UKUPNA CIJENA €	CJENOVNI BLOK	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1.	KURILOVEC NOVI	stan	stan	79,22	238.000,00	BRAĆA RADIĆ - GRAĐEVINSKO	26.06.25.
4.	KURILOVEC NOVI	stan	stan	65,38	150.000,00	KURILOVEC - GRAĐEVINSKO	11.03.23.
7.	KURILOVEC NOVI	stan	stan	72,55	217.000,00	KURILOVEC - GRAĐEVINSKO	09.06.25.
8.	KURILOVEC NOVI	stan	stan	71,97	138.000,00	KURILOVEC - GRAĐEVINSKO	24.01.23.
10.	KURILOVEC NOVI	stan	stan	83,83	185.000,00	KURILOVEC - GRAĐEVINSKO	05.05.23.

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje iznosi 230,66. [10]

INDEKSNI NIZOVI – ZEMLJIŠTA I STANOVI NA PODRUČJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA VELIKA GORICA (UPU VELIKA GORICA)										
Vrsta nekretnine	GODINA									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Građevinsko zemljište Mješovita namjena (S,M, K/D)	100,00	103,62	122,62	139,65	144,63	135,51	140,04	141,88	152,47	169,08
Stanovi/apartmani	100,00	101,77	103,44	107,73	121,03	137,19	161,38	178,38	207,14	230,66

RB	OPIS NEKRENTINE	POVRŠINA (m2)	CIJENA (€/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
1.	stan	79,22	3004,29	230,66	230,66	1,00	3.004,29
4.	stan	65,38	2294,28	207,14	230,66	1,11	2.554,79
7.	stan	72,55	2991,04	230,66	230,66	1,00	2.991,04
8.	stan	71,97	1917,47	207,14	230,66	1,11	2.135,19
10.	stan	83,83	2206,85	207,14	230,66	1,11	2.457,43

10 https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/Stanovanje/ProcjenaNekretnina/2025_05_23_Publikacija_indeksi.pdf

Statistička obrada i izračun:

Stan		*Procjenjivana nekretnina*	*Usporedba 1*	*Usporedba 2*	*Usporedba 3*	*Usporedba 4*	*Usporedba 5*
		Ulica Slavka Kolara 101, 10410 Velika Gorica	*stan*	*stan*	*stan*	*stan*	*stan*
OSNOVNI ULAZNI PODACI							
Međuvremenski izjednačena cijena		--					
Površina (m2)		***74,95***	*79,22*	*65,38*	*72,55*	*71,97*	*83,83*
Cijena po m²		--	*3.004,29*	*2.554,79*	*2.991,04*	*2.135,19*	*0,00*
Indikator vrijednosti	***€/m2***	***2.628,55***	*3.004,29*	*2.554,79*	*2.991,04*	*2.135,19*	*2.457,43*
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:							
Odstupanje od prosjeka:			*375,74*	*-73,76*	*362,49*	*-493,36*	*-171,12*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*14%*	*-3%*	*14%*	*-19%*	*-7%*
Kvadrat odstupanja:			*141182,22*	*5440,62*	*131400,61*	*243400,12*	*29281,34*
Standardno odstupanje:	*331,87*	*13%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standardno odstupanje:	*663,75*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

b) Garaža oznake GPM 8 (E26)

Nakon grubog čišćenja odabrana su poredbena parkirno-garažna mjesta koji su usporedivi s predmetnim parkirnim-garažnim mjestima.

RB	k.o.	VRSTA NEKRETNINE (iz e-nekretnina)	VRSTA NEKRETNINE (u naravi-očevid)	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	UKUPNA CIJENA €	CJENOVNI BLOK	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1.	KURILOVEC NOVI	parkirno-garažno mjesto	parkirno-garažno mjesto	12,50	5.000,00	KURILOVEC-GRAĐEVINSKO	21.03.23.
4.	KURILOVEC NOVI	parkirno-garažno mjesto	parkirno-garažno mjesto	12,50	4.000,00	KURILOVEC-GRAĐEVINSKO	26.06.23.
5.	KURILOVEC NOVI	parkirno-garažno mjesto	parkirno-garažno mjesto	14,68	9.000,00	KURILOVEC-GRAĐEVINSKO	15.05.23.
6.	KURILOVEC NOVI	parkirno-garažno mjesto	parkirno-garažno mjesto	14,68	5.000,00	KURILOVEC-GRAĐEVINSKO	10.05.23.
7.	KURILOVEC NOVI	parkirno-garažno mjesto	parkirno-garažno mjesto	11,90	3.500,00	KURILOVEC-GRAĐEVINSKO	05.05.23.
9.	KURILOVEC NOVI	parkirno-garažno mjesto	parkirno-garažno mjesto	12,50	5.000,00	BRAĆA RADIĆ - GRAĐEVINSKO	26.01.24.

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje iznosi 230,66. [11]

11 https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/Stanovanje/ProcjenaNekretnina/2025_05_23_Publikacija_indeksi.pdf

INDEKSNI NIZOVI – ZEMLJIŠTA I STANOVI NA PODRUČJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA VELIKA GORICA (UPU VELIKA GORICA)										
Vrsta nekretnine	GODINA									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Građevinsko zemljište Mješovita namjena (S,M, K/D)	100,00	103,62	122,62	139,65	144,63	135,51	140,04	141,88	152,47	169,08
Stanovi/apartmani	100,00	101,77	103,44	107,73	121,03	137,19	161,38	178,38	207,14	230,66

RB	OPIS NEKRENTINE	POVRŠINA (m2)	CIJENA (€/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
1.	parkirno-garažno mjesto	12,50	400,00	204,14	230,66	1,13	451,96
4.	parkirno-garažno mjesto	12,50	320,00	204,14	230,66	1,13	361,57
5.	parkirno-garažno mjesto	14,68	613,08	204,14	230,66	1,13	692,73
6.	parkirno-garažno mjesto	14,68	340,60	204,14	230,66	1,13	384,85
7.	parkirno-garažno mjesto	11,90	294,12	204,14	230,66	1,13	332,33
9.	parkirno-garažno mjesto	12,50	400,00	230,66	230,66	1,00	400,00

Statistička obrada i izračun:

Parkirno garažno mjesto		*Procjenjivana nekretnina*	*Usporedba 1*	*Usporedba 2*	*Usporedba 3*	*Usporedba 4*	*Usporedba 5*	*Usporedba 6*
		Ulica Slavka Kolara 101, 10410 Velika Gorica	*parkirno-garažno mjesto*	*parkirno-garažno mjesto*	*parkirno-garažno mjesto*	*parkirno-garažno mjesto*	*parkirno-garažno mjesto*	*parkirno-garažno mjesto*
OSNOVNI ULAZNI PODACI								
Međuvremenski izjednačena cijena		--						
Površina (m2)		***12,00***	*12,50*	*12,50*	*14,68*	*14,68*	*11,90*	*12,50*
Cijena po m²		--	*451,96*	*361,57*	*692,73*	*384,85*	*332,33*	*400,00*
Indikator vrijednosti	***€/m2***	***437,24***	*451,96*	*361,57*	*692,73*	*384,85*	*332,33*	*400,00*
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:								
Odstupanje od prosjeka:			*14,72*	*-75,67*	*255,49*	*-52,39*	*-104,91*	*-51,96*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*3%*	*-17%*	*58%*	*-12%*	*-24%*	*-11%*
Kvadrat odstupanja:			*216,81*	*5725,69*	*65273,09*	*2744,93*	*11006,19*	*2700,29*
Standardno odstupanje:	*120,88*	*28%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*ne zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standardno odstupanje:	*241,75*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*ne zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

S obzirom da nekretnina pod rednim brojem 5. Prelazi 40% odstupanja od prosjeka, izvodi se nova statistička obrada I izračun bez spomenute nekretnine.

RB	k.o.	VRSTA NEKRETNINE (iz e-nekretnina)	VRSTA NEKRETNINE (u naravi-očevid)	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	UKUPNA CIJENA €	CJENOVNI BLOK	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1.	KURILOVEC NOVI	parkirno-garažno mjesto	parkirno-garažno mjesto	12,50	5.000,00	KURILOVEC-GRAĐEVINSKO	21.03.23.
4.	KURILOVEC NOVI	parkirno-garažno mjesto	parkirno-garažno mjesto	12,50	4.000,00	KURILOVEC-GRAĐEVINSKO	26.06.23.
6.	KURILOVEC NOVI	parkirno-garažno mjesto	parkirno-garažno mjesto	14,68	5.000,00	KURILOVEC-GRAĐEVINSKO	10.05.23.
7.	KURILOVEC NOVI	parkirno-garažno mjesto	parkirno-garažno mjesto	11,90	3.500,00	KURILOVEC-GRAĐEVINSKO	05.05.23.
9.	KURILOVEC NOVI	parkirno-garažno mjesto	parkirno-garažno mjesto	12,50	5.000,00	BRAĆA RADIĆ - GRAĐEVINSKO	26.01.24.

RB	OPIS NEKRENTINE	POVRŠINA (m2)	CIJENA (€/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
1.	parkirno-garažno mjesto	12,50	400,00	204,14	230,66	1,13	451,96
4.	parkirno-garažno mjesto	12,50	320,00	204,14	230,66	1,13	361,57
6.	parkirno-garažno mjesto	14,68	340,60	204,14	230,66	1,13	384,85
7.	parkirno-garažno mjesto	11,90	294,12	204,14	230,66	1,13	332,33
9.	parkirno-garažno mjesto	12,50	400,00	230,66	230,66	1,00	400,00

Nova statistička obrada i izračun:

Parkirno garažno mjesto		*Procjenjivana nekretnina*	*Usporedba 1*	*Usporedba 2*	*Usporedba 3*	*Usporedba 4*	*Usporedba 5*
		Ulica Slavka Kolara 101, 10410 Velika Gorica	*parkirno-garažno mjesto*	*parkirno-garažno mjesto*	*#REF!*	*parkirno-garažno mjesto*	*parkirno-garažno mjesto*
OSNOVNI ULAZNI PODACI							
Međuvremenski izjednačena cijena		--					
Površina (m2)		***12,00***	*12,50*	*12,50*	*14,68*	*11,90*	*12,50*
Cijena po m²		--	*451,96*	*361,57*	*384,85*	*332,33*	*400,00*
Indikator vrijednosti	***€/m2***	***396,65***	*451,96*	*361,57*	*384,85*	*384,85*	*400,00*
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:							
Odstupanje od prosjeka:			*55,32*	*-35,07*	*-11,80*	*-11,80*	*3,35*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*14%*	*-9%*	*-3%*	*-3%*	*1%*
Kvadrat odstupanja:			*3060,09*	*1230,24*	*139,21*	*139,21*	*11,25*
Standardno odstupanje:	*30,27*	*8%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standardno odstupanje:	*60,53*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

c) Garaža oznake GPM 15 (E15)

S obzirom da je riječ o usporedivim garažnim parkirnim mjestima postupak čišćenja i iteracije je isti za sva tri garažna parkirna mjesta koji se procjenjuju (E15, E26 i E27).

Statistička obrada i izračun:

Parkirno garažno mjesto		*Procjenjivana nekretnina*	*Usporedba 1*	*Usporedba 2*	*Usporedba 3*	*Usporedba 4*	*Usporedba 5*
		Ulica Slavka Kolara 101, 10410 Velika Gorica	*parkirno-garažno mjesto*	*parkirno-garažno mjesto*	*#REF!*	*parkirno-garažno mjesto*	*parkirno-garažno mjesto*
OSNOVNI ULAZNI PODACI							
Međuvremenski izjednačena cijena		--					
Površina (m2)		***11,80***	*12,50*	*12,50*	*14,68*	*11,90*	*12,50*
Cijena po m²		--	*451,96*	*361,57*	*384,85*	*332,33*	*400,00*
Indikator vrijednosti	***€/m2***	***396,65***	*451,96*	*361,57*	*384,85*	*384,85*	*400,00*
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:							
Odstupanje od prosjeka:			*55,32*	*-35,07*	*-11,80*	*-11,80*	*3,35*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*14%*	*-9%*	*-3%*	*-3%*	*1%*
Kvadrat odstupanja:			*3060,09*	*1230,24*	*139,21*	*139,21*	*11,25*
Standardno odstupanje:	*30,27*	*8%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standardno odstupanje:	*60,53*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

d) Garaža oznake GPM 9 (E27)

S obzirom da je riječ o usporedivim garažnim parkirnim mjestima postupak čišćenja i iteracije je isti za sva tri garažna parkirna mjesta koji se procjenjuju (E15, E26 i E27).

Statistička obrada i izračun:

Parkirno garažno mjesto		*Procjenjivana nekretnina*	*Usporedba 1*	*Usporedba 2*	*Usporedba 3*	*Usporedba 4*	*Usporedba 5*
		Ulica Slavka Kolara 101, 10410 Velika Gorica	*parkirno-garažno mjesto*	*parkirno-garažno mjesto*	*#REF!*	*parkirno-garažno mjesto*	*parkirno-garažno mjesto*
OSNOVNI ULAZNI PODACI							
Međuvremenski izjednačena cijena		--					
Površina (m2)		***12,50***	*12,50*	*12,50*	*14,68*	*11,90*	*12,50*
Cijena po m²		--	*451,96*	*361,57*	*384,85*	*332,33*	*400,00*
Indikator vrijednosti	***€/m2***	***396,65***	*451,96*	*361,57*	*384,85*	*384,85*	*400,00*
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:							
Odstupanje od prosjeka:			*55,32*	*-35,07*	*-11,80*	*-11,80*	*3,35*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*14%*	*-9%*	*-3%*	*-3%*	*1%*
Kvadrat odstupanja:			*3060,09*	*1230,24*	*139,21*	*139,21*	*11,25*
Standardno odstupanje:	*30,27*	*8%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standardno odstupanje:	*60,53*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

a) Stan oznake S50

Tržišna vrijednost nekretnine jest vrijednost koju nekretnina može postići na tržištu na dan vrednovanja.
Potencijalna vrijednost predmetne nekretnine:

metoda procjene			iznos [euro]
poredbena metoda - stan S50			197.003,08 €
procjenjena vrijednost:			197.003,08 €
tržišna vrijednost nekretnine	197.003,08 €	tj. 2.628,55 €	€/m2

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH od Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023., vrijednosti veće od 100.000,00 € do 1.000.000,00 € zaokružuju se na cijele tisućice pa se vrijednost zaokružuje na **197.000,00 €**.
Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.

b) Garaža oznake GPM 15 (E15)

Tržišna vrijednost nekretnine jest vrijednost koju nekretnina može postići na tržištu na dan vrednovanja.
Potencijalna vrijednost predmetne nekretnine:

metoda procjene			iznos [euro]
poredbena metoda - parkirno-garažno mjesto E15			4.680,43 €
procjenjena vrijednost:			4.680,43 €
tržišna vrijednost nekretnine	4.680,43 €	tj. 396,65 €	€/m2

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH od Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023., vrijednosti veće od 1.000,00 € do 10.000,00 € zaokružuju se na cijele desetice pa se vrijednost zaokružuje na **4.680,00 €**.
Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.

c) Garaža oznake GPM 8 (E26)

Tržišna vrijednost nekretnine jest vrijednost koju nekretnina može postići na tržištu na dan vrednovanja.
Potencijalna vrijednost predmetne nekretnine:

metoda procjene			**iznos [euro]**
poredbena metoda - parkirno-garažno mjesto E26			4.759,75 €
procjenjena vrijednost:			4.759,75 €
tržišna vrijednost nekretnine	**4.759,75 €**	**tj. 396,65 €**	**€/m2**

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH od Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023., vrijednosti veće od 1.000,00 € do 10.000,00 € zaokružuju se na cijele desetice pa se vrijednost zaokružuje na **4.760,00 €**.
Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.

d) Garaža oznake GPM 9 (E27)

Tržišna vrijednost nekretnine jest vrijednost koju nekretnina može postići na tržištu na dan vrednovanja.
Potencijalna vrijednost predmetne nekretnine:

metoda procjene			**iznos [euro]**
poredbena metoda - parkirno-garažno mjesto E27			4.958,08 €
procjenjena vrijednost:			4.958,08 €
tržišna vrijednost nekretnine	**4.958,08 €**	**tj. 396,65 €**	**€/m2**

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH od Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023., vrijednosti veće od 1.000,00 € do 10.000,00 € zaokružuju se na cijele desetice pa se vrijednost zaokružuje na **4.960,00 €**.
Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretnine na adresi Slavka Kolara 101 odnosno k.č.br. 1144/1 k.o. Kurilovec Novi, Velika Gorica, utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na dan 19. kolovoza 2025. godine s ukupnom vrijednošću od

211.400,00 €

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 105/15) i Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 78/14) i to poredbenom metodom za poslovni prostor na temelju podataka iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. Iz navedenog iskaza podataka zbog neusporedivosti su morala biti izuzete pojedine nekretnine za koje podaci nisu dostupni, odnosno poslovni prostori kojima je kupoprodajna cijena bila više od 40% različita od prosječne iskazane cijene postignute u prometu nekretnina prema članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Tomislav Radman, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

F. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog stalnog sudskog vještaka u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Naknada vještaku za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine. Ishođeni podaci i dokumenti, koji su korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, nego je pretpostavljena njihova točnost, i oni će, zajedno sa izrađenim Elaboratom biti čuvani deset godina kao imovina vještaka.
Predmetna procjena nekretnine vrijedi isključivo za namjenu iskazanu zadatkom vještaku te u druge svrhe ne smije biti upotrijebljena i pozivanje na nju je nevažeće.

G. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske,
2. Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovalo se neovisno, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
3. Vještak nema osobnog interesa za predmet procjene,
4. Naknada ne ovisi o iznosu/visini vrijednosti procjene,
5. Bez posebne verifikacije pretpostavljena je točnost podataka koji su predočeni,
6. Procjena je učinjena u skladu sa etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima,
7. Vještak koji je radio procjenu vrijednosti nekretnine ima potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene

H. SAŽETAK

a) Stan oznake S50

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	**LOS-94 j.d.o.o. u stečaju Trg kralja Tomislava 70, 10 410 Velika Gorica**	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Velika Gorica, 10 410
	Naziv ulica i k.br.	Ulica Slavka Kolara 101, 10410 Velika Gorica
	Gradska četvrt	Kurilovec novi
	zemljopisne koordinate	45°42'08.9"N 16°03'47.7"E
Tip nekretnine:		Stan u zgradi
Namjena nekretnine:		Stambeno-poslovna
Zemljišne knjige	uložak zemljišne knjige:	134
	poduložak:	115
	zk. čestica, br.:	1144/1
	katastarska općina:	KURILOVEC NOVI
Katastar	posjedovni list, br:	134
	k. čestica, br.:	1144/1
	katastarska općina:	KURILOVEC NOVI
Katnost:		Po+Pr+5K
Pripadak:		--
Površina iz ZK [m^2]:		99,84
Površina korisne vrijednosti prostora [m^2]:		74,95
tržišna vrijednost nekretnine:		**197.000,00 €**
Legalitet:		Nije priloženo
Odobrenje za građenje:		Nije priloženo
Uporabna dozvola:		Nije priloženo
Neposredan pristup na javnu prometnicu:		DA
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:		DA
Godina završetka izgradnje:		2010.
Godina adaptacije:		
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
	Za tvrtku procijenio:	Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

b) Garaža oznake GPM 15 (E15)

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	**LOS-94 j.d.o.o. u stečaju Trg kralja Tomislava 70, 10 410 Velika Gorica**	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Velika Gorica, 10 410
	Naziv ulica i k.br.	Ulica Slavka Kolara 101, 10410 Velika Gorica
	Gradska četvrt	Kurilovec novi
	zemljopisne koordinate	45°42'08.9"N 16°03'47.7"E
Tip nekretnine:		Garažno mjesto
Namjena nekretnine:		Stambeno-poslovna
Zemljišne knjige	uložak zemljišne knjige:	134
	poduložak:	115
	zk. čestica, br.:	1144/1
	katastarska općina:	KURILOVEC NOVI
Katastar	posjedovni list, br:	134
	k. čestica, br.:	1144/1
	katastarska općina:	KURILOVEC DONJI
Katnost:		Po+Pr+5K
Pripadak:		--
Površina iz ZK [m^2]:		11,80
Površina korisne vrijednosti prostora [m^2]:		11,80
tržišna vrijednost nekretnine:		**4.680,00 €**
Legalitet:		Nije priloženo
Odobrenje za građenje:		Nije priloženo
Uporabna dozvola:		Nije priloženo
Neposredan pristup na javnu prometnicu:		DA
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:		DA
Godina završetka izgradnje:		2010.
Godina adaptacije:		
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
	Za tvrtku procijenio:	Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

c) Garaža oznake GPM 8 (E26)

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	**LOS-94 j.d.o.o. u stečaju Trg kralja Tomislava 70, 10 410 Velika Gorica**	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Velika Gorica, 10 410
	Naziv ulica i k.br.	Ulica Slavka Kolara 101, 10410 Velika Gorica
	Gradska četvrt	Kurilovec novi
	zemljopisne koordinate	45°42'08.9"N 16°03'47.7"E
Tip nekretnine:		Garažno mjesto
Namjena nekretnine:		Stambeno-poslovna
Zemljišne knjige	uložak zemljišne knjige:	134
	poduložak:	115
	zk. čestica, br.:	1144/1
	katastarska općina:	Kurilovec novi
Katastar	posjedovni list, br:	134
	k. čestica, br.:	1144/1
	katastarska općina:	Kurilovec novi
Katnost:		Po+Pr+5K
Pripadak:		--
Površina iz ZK [m^2]:		12,00
Površina korisne vrijednosti prostora [m^2]:		12,00
tržišna vrijednost nekretnine:		**4.760,00 €**
Legalitet:		Nije priloženo
Odobrenje za građenje:		Nije priloženo
Uporabna dozvola:		Nije priloženo
Neposredan pristup na javnu prometnicu:		DA
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:		DA
Godina završetka izgradnje:		2010.
Godina adaptacije:		
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
	Za tvrtku procijenio:	Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

d) Garaža oznake GPM 9 (E27)

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	**LOS-94 j.d.o.o. u stečaju Trg kralja Tomislava 70, 10 410 Velika Gorica**	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Velika Gorica, 10 410
	Naziv ulica i k.br.	Ulica Slavka Kolara 101, 10410 Velika Gorica
	Gradska četvrt	Kurilovec novi
	zemljopisne koordinate	45°42'08.9"N 16°03'47.7"E
Tip nekretnine:		Garažno mjesto
Namjena nekretnine:		Stambeno-poslovna
Zemljišne knjige	uložak zemljišne knjige:	134
	poduložak:	115
	zk. čestica, br.:	1144/1
	katastarska općina:	KURILOVEC DONJI
Katastar	posjedovni list, br:	134
	k. čestica, br.:	1144/1
	katastarska općina:	KURILOVEC DONJI
Katnost:		Po+Pr+5K
Pripadak:		--
Površina iz ZK [m^2]:		12,50
Površina korisne vrijednosti prostora [m^2]:		12,50
tržišna vrijednost nekretnine:		**4.960,00 €**
Legalitet:		Nije priloženo
Odobrenje za građenje:		Nije priloženo
Uporabna dozvola:		Nije priloženo
Neposredan pristup na javnu prometnicu:		DA
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:		DA
Godina završetka izgradnje:		2010.
Godina adaptacije:		
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
	Za tvrtku procijenio:	Tomislav Radman, dipl.ing.građ.