

KON-GRA d.o.o. u stečaju Nedelišće  
Varaždinska 34, OIB: 29918508603, 4 St-201/2016

---

Nadležan trgovački sud:      **Trgovački sud u Varaždinu**  
Poslovni broj spisa:        **St-201/2016**  
Stečajni dužnik:            **KON-GRA d.o.o. u stečaju Nedelišće**  
                                      **Varaždinska 34, OIB: 29918508603**

Predmet: Podnesak

Stečajni dužnik ima u vlasništvu ½ 9. suvlasničkog dijela: 1670/10000, etažno vlasništvo (E-9), u naravi četverosobni stan br 9 u potkrovlju površine 109,55 m<sup>2</sup>, sa parkirališnim mjestom br 6 površine 16,49 m<sup>2</sup> i spremištem br 9 površine 5,65 m<sup>2</sup>, sve upisano u evidencijama nadležnog Zemljišnoknjižnog odjela u Samoboru, ZKul 6168, č.k.br. 4785/3 višestambena zgrada i č.k.br. 5537/1 oranica Banat, k.o. Samobor (dalje: Imovina).

Na Imovini su upisana založna prava u korist:

- ADRIATIC ASSETS d.o.o. iz Zagreba, Radnička cesta 80, OIB 18846383988, na iznos 200.000,00 EUR,
- ADRIATIC ASSETS d.o.o. iz Zagreba, Radnička cesta 80, OIB 18846383988, na iznos 100.000,00 EUR i
- MATULIĆ IGOR iz Samobora, Matije-Petra Katančića 34, OIB 41289461275, na iznos 105.804, 60 HRK.

Procijenjena vrijednost Imovine je 362.500,00 kn, prema Procjeni tržišne vrijednosti nekretnine br. PATH-125, koju je napravila stalna sudska vještakinja Lidija Lucić Kmezić iz tvrtke TREZOR INVEST d.o.o. Zagreb.

Sukladno odredbama čl. 247 Stečajnog zakona (NN71/2015), Stečajni upravitelj predlaže da Sud rješenjem odluči o prodaji Imovine.

Privitak:

1. Izvadak iz zemljišne knjige
2. Procjembeni elaborat

KON-GRA d.o.o. u stečaju Nedelišće  
Dražen Vidman, stečajni upravitelj

---

Nedelišće, 4.12.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR  
Stanje na dan: 04.12.2019. 00:53

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj ZK uložka: 6168

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8931/2018  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 9 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4785/3	ZGRADA-VIŠESTAMBENA I DVORIŠTE ZGRADA-VIŠESTAMBENA DVORIŠTE			716 275 441	
2.	5537/1 DIO	ORANICA BANAT ORANICA BANAT			23 23	
		UKUPNO:			739	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9.	Suvlasnički dio: 1670/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) ČETVEROSOBNI STAN BR 9 U POTKROVLJU POVRŠINE 109,55 M2 SA PARKIRALIŠNIM MJESTOM BR 6 POVRŠINE 16,49 M2 I SPREMIŠTEM BR 9 POVRŠINE 5,65 M2 1/2 KON-GRA D.O.O., OIB: 29918508603, VARAŽDINSKA 34, NEDELIŠĆE 1/2 DERK MIRA, OIB: 46204742778, NASELJE DR. VLATKA MAČEKA 2, ŠENKOVEC	
9.1	Zaprimljeno 19.10.2016.g. pod brojem Z-22664/2016  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU, POSL.BR. 4 ST-201/16-19 14.10.2016, na suvlasničkom dijelu stečajnog dužnika KON-GRA d.o.o. OIB 29918508603	na 9 (2.1)

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 9 (1670/10000)		
1.1	Prim. 12. studenog 2007. br. 5913/Z-2007.  Temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje br. 111-2/2007. sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 09. studenog 2007. solemniziranog uknjižuje se pravo zaloge za iznos od 200.000,00 EUR, uvećano za kamatu obračunatu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama, te naknadu i prateće troškove u skladu s Odlukom o visini naknade za usluge banke i sve ostale troškove, za korist:	200.000,00 EUR	

## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 27.01.2017.g. pod brojem Z-2148/2017  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Zabilježuje se da je odbijen prijedlog Adriatic Assets d.o.o., za usluge, OIB:18846383988, Radnička cesta 80, Zagreb radi prijenosa založnog prava uknjiženog pod poslovnim brojem Z-5913/07		na 1.1
1.3	Zaprimljeno 22.03.2018.g. pod brojem Z-6158/2018  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 06.06.2014, ANEKS UGOVORU O USTUPU TRAŽBINE 11.03.2015, ANEKS 2 UGOVORU O USTUPU TRAŽBINE 22.01.2018, UGOVOR O CESIJI 15.12.2016 <b>ADRIATIC ASSETS D.O.O. , OIB: 18846383988, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB</b>		na 1.1
<b>2. Na suvlasnički dio: 9 (1670/10000)</b>			
2.1	Prim. 13. studenog 2007. br. 5949/Z-2007.  Temeljem Ugovora o kreditu br. 111.161/2007. sa Sporazumom o osiguranju tražbine od 6. studenog 2007. solemniziranog, uknjiženo je pravo zaloga za iznos kunske protuvrijednosti iznosa od 100.000,00 EUR, prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, za korist:	100.000,00 EUR	
2.3	Zaprimljeno 27.01.2017.g. pod brojem Z-2148/2017  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI 15.12.2016 <b>ADRIATIC ASSETS D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 18846383988, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB</b>		na 2.2
<b>8. Na suvlasnički dio: 9 (1670/10000)</b>			
8.1	Zaprimljeno 22.12.2015.g. pod brojem Z-28111/2015  Prvenstveni red upisa: Z-794/2015  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog rješenja posl. br. 43. Ovr-4876/2015. od 13. listopada 2015. uknjižba založnog prava na suvlasnom dijelu nekretnina KON-GRA d.o.o., za iznos od 105.804,60 kuna sa zateznim kamatama tekućim od 02. prosinca 2012. godine do 31. srpnja 2015. godine po stopi koja se odrađuje za svako polugodište uvećanjem eskontne kamatne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, a od 01. kolovoza 2015. godine do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, te troškova ovršnog postupka u iznosu od 4.533,00 kuna zajedno sa zateznim kamatama tekućim od 02. ožujka 2015. godine do 31. srpnja 2015. godine po stopi koja se odrađuje za svako polugodište uvećanjem eskontne kamatne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, a od 01. kolovoza 2015. godine do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, u prvenstvenom redu pod posl. br. Z- 794/13., za korist: <b>MATULIĆ IGOR, OIB: 41289461275, ULICA MATIJE-PETRA KATANČIĆA 34, 10430 SAMOBOR</b>	105.804,60 KN	NA SUVLASNI UDIO KON-GRA d.o.o. vezano uz B 9 (1.1)
8.2	Zaprimljeno 22.12.2015.g. pod brojem Z-28111/2015  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE, OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U SAMOBORU, POSL.BR.: OVR-4876/2015 13.10.2015		na 8.1

## POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>13. Na suvlasnički dio: 9 (1670/10000)</b>			
13.1	Zaprimljeno 21.03.2018.g. pod brojem Z-6044/2018  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, ZAKLJUČAK OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL.BR.OVR-561/18-2 OD 15.OŽUJKA 2018.G., na nekretninama u vlasništvu Derk Mire, Šenkovec, Naselje dr.Vlatka Mačeka 2 između Adriatic Assets d.o.o. za usluge, Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988 kao ovrhovoditelja i Derk Mire, Šenkovec, Naselje dr.Vl.Mačeka 2, OIB: 46204742778 kao ovršenika, radi donošenja rješenja o ovrsi		vezano uz B 9 (1.1)
<b>14. Na suvlasnički dio: 9 (1670/10000)</b>			
14.1	Zaprimljeno 27.04.2018.g. pod brojem Z-8931/2018  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, ZAKLJUČAK OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL.BR. 12. OVR-561/18-3 23.04.2018, na nekretninama u vlasništvu Derk Mire, Šenkovec, Naselje dr.Vlatka Mačeka 2 između Adriatic Assets d.o. o. za usluge, Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988 kao ovrhovoditelja i Derk Mire, Šenkovec, Naselje dr.Vl.Mačeka 2, OIB: 46204742778 kao ovršenika, radi donošenja rješenja o ovrsi.		vezano uz B 9 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.12.2019.

**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

**KLIJENT** EOS Matrix d.o.o.  
Horvatova 82  
10010 ZAGREB

**GoB** 42 DERK BRANKO

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

#### NEKRETNINA

tip

**Stan - za stanovanje**

address

**Katančičeva 34 SAMOBOR**



#### PREDMET

**PROCJENA TRŽIŠNE  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
BR. PATH-125**

**OVLAŠTENI SUDSKI  
VJEŠTAK**

**Lidija Luić Kmezić dipl. ing. arh. stalna sudska  
vještakinja za arhitekturu, graditeljstvo i  
procjenu nekretnina**

**DAN VREDNOVANJA**

**21.03.2017.**



<b>1. UVOD .....</b>	<b>2</b>
1.1. Zadatak procjembenog elaborata .....	2
1.1.1. Uputa .....	2
1.1.2. Popis propisa i literature: .....	3
<b>2. NEKRETNINA .....</b>	<b>4</b>
2.1. Osnovni podaci i vlasništvo nekretnine .....	4
2.2. Identifikacija i površine .....	5
2.3. Pravni status .....	6
2.4. Opis lokacije i okoliša .....	7
2.5. Očevid – kakvoća procjenjivane nekretnine .....	8
2.6. Utrživost i najbolja uporaba .....	10
<b>3. PROCJENA .....</b>	<b>11</b>
3.1. Metodologija procjene.....	11
3.1.1. Poredbena metoda .....	11
3.1.2. Prihodovna metoda .....	11
3.1.3. Troškovna metoda .....	11
3.2. Izbor metode i pretpostavke procjene .....	12
3.3. Izračun.....	13
3.3.1. Izračun vrijednosti nekretnine Poredbenom metodom.....	13
<b>4. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA.....</b>	<b>14</b>
<b>5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA .....</b>	<b>15</b>
5.1. Općenito .....	15
5.2. Tražene /realizirane cijene.....	15
<b>6. ZAKLJUČAK .....</b>	<b>16</b>
<b>7. DOKUMENTACIJA .....</b>	<b>17</b>
7.1. Vlasnički list .....	17
7.2. Posjedovni list .....	17
7.3. Rješenje o imenovanju Trezor-Investa d.o.o. za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.....	17
7.4. Ostalo.....	17

## 1. UVOD

### 1.1. Zadatak procjembenog elaborata

Sukladno narudžbi pristupili smo izradi procjembenog elaborata nekretnine s ciljem utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine: Stan - za stanovanje.

Procjenu obavljam o temeljem obilaska nekretnine samo izvana prema nalogu Naručitelja 21.03.2017. 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 koji je iznosio 1 € = 7,41 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 energetske certifikiranju 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

Vrsta nekretnine:	Stan - za stanovanje
Ulica i k.br.:	Katančičeva 34
Grad/Naselje:	SAMOBOR//
Županija:	ZAGREBAČKA
Vlasnik nekretnine:	1/2 KON-GRA D.O.O., VARAŽDINSKA 34, NEDELIŠĆE 1/2 DERK MIRA, NASELJE DR. VLATKA MAČEKA 2, ŠENKOVEC
Glavna knjiga/Z.k. odjel:	OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU - Samobor
Z.k. općina:	Samobor
Z.k. uložak:	6168
Poduložak:	9
Z.k.č.br.:	4785/3
Posjedovni list br.:	6577
PUK/Odjel:	ZAGREB - Samobor
Kat. općina:	Samobor
K.č.br.:	4785/3



## 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).

STAN	PODNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEF.	SPREMIŠTE	KOEF.	PARKIRNO MJESTO	KOEF.	OBRAČUNSKA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
stan	109.55	1.00	5.65	0.50	16.49	0.20	115.67

### 2.3. Pravni status

**Pravni status:**

Zgrada u kojoj se nalazi analizirana nekretnina je ucrтана u katastar i upisana u zemljišne knjige te etažirana. U zemljišnim knjigama nije upisana zabilješka da je ishоđena uporabna dozvola.

**Korištenje:**

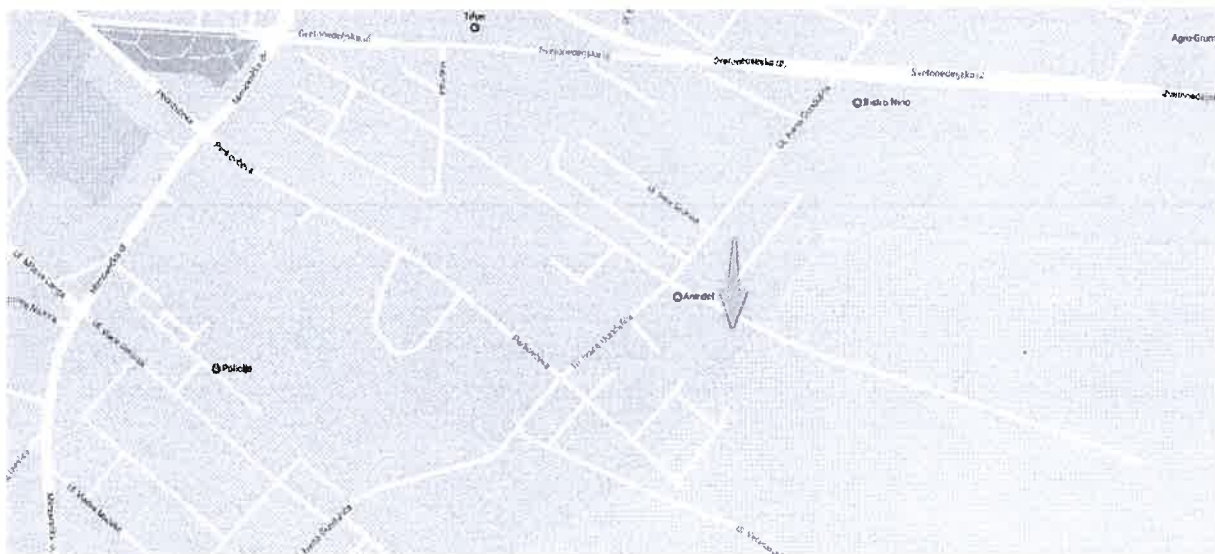
nepoznata





## 2.4. Opis lokacije i okoliša

Predmetna nekretnina je smještena u Samoboru, gradu sa otprilike 35000 stanovnika, 25 km zapadno od Zagreba. Nekretnina je smještena u istočnom dijelu grada, naselje Anindol koje je izgrađeno pretežno višestambenim zgradama novijeg datuma izgradnje. Zgrade u okruženju su slične po veličini i tipologiji. Udaljenost do centra grada je oko 2 km.



## 2.5. Očevid – kakvoća procjenjivane nekretnine

Stan u potkrovlju stambene zgrade ukupne neto korisne površine 109,55 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim spremištem površine 2,82 m<sup>2</sup> i natkrivenim parkirnim mjestom neto korisne površine 3,30m<sup>2</sup>. Ukupna površina nekretnine iznosi 115,67 m<sup>2</sup>. Zgrada je izgrađena 2006. godine. Ulazak u nekretninu nije omogućen te je uvid izvršen samo izvana. Procjena je napravljena na osnovi pretpostavke da je stan funkcionalno dovršen, prosječno uređen i redovno održavan.





**TEHNIČKI PODACI**

<b>Godina izgradnje:</b>	2006.
<b>Godina adaptacije:</b>	
<b>Tip objekta:</b>	samostojeći
<b>Orijentacija:</b>	sjeverozapad, jugoistok
<b>Kat/ Katnost:</b>	potkrovlje/pod, priz, 1, pot
<b>Vertikalna komunikacija:</b>	stubište
<b>Temelji:</b>	armirano betonski propisne izvedbe
<b>Nosiva konstrukcija:</b>	zidana - ciglenim blokovima
<b>Stropna konstrukcija:</b>	ab ploča
<b>Krovište:</b>	drveno - dvostrešno
<b>Pokrov:</b>	utoreni (falc) crijep
<b>Fasada:</b>	izvedena - toplinska fasada
<b>Pregradni zidovi:</b>	zidani ciglom
<b>Obrada zidova:</b>	
<b>Obrada podova:</b>	
<b>Obrada stropova:</b>	
<b>Unutarnja stolarija:</b>	
<b>Vanjska stolarija:</b>	plastična
<b>Izvedene instalacije:</b>	električne energije, javne kanalizacije, vodovoda, plina, telefona
<b>Grijanje:</b>	
<b>Hlađenje:</b>	
<b>Sigurnosna oprema:</b>	
<b>Opće stanje:</b>	
<b>Energetski certifikat:</b>	podaci o energetske karakteristika nekretnine nisu dostupni
<b>Posebne napomene:</b>	očevid je izvršen samo izvana

## 2.6. Utrživost i najbolja uporaba

Samobor je mali grad u blizini Zagreba gdje ljudi uobičajeno rade u Zagreb, a žive u sklopu obiteljskih kuća. Cijene stanova su niske, ispod cijene izgradnje te je ponuda još uvijek velika iako se smanjila usijed prestanka izgradnje novih objekata.

**Rang lokacije:** dobar

**Rang nekretnine:** loš

**Rang utrživosti:** 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 Stan - za stanovanje procjena se obavlja Poredbenom metodom.



### 3.3. Izračun

#### 3.3.1. Izračun vrijednosti nekretnine Poredbenom metodom

##### POREDBENA METODA Stan

##### Obilježja nekretnine koja je predmet procjene

	Grad	Ulica i kućni broj	Površina (m <sup>2</sup> )	Sobnost	Dan vrednovanja	Kat/ Katnost/ Dizalo	Cjenovni blok	Područje	God izgradnje	
0	Samobor	Katančičeva 34	115.67	4.00	21.03.2017.	2/2/No		SAMOBOR	2006	

##### Obilježja poredbenih nekretnina koje se koriste u procjeni

Izv. pod atka	Grad	Ulica i kućni broj	Površina (m <sup>2</sup> )	Sobnost	Nadnevak sklapanja ugovora	Kat/ Katnost/ Dizalo	Cjenovni blok	Područje	God izgradnje	Prodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )
III	Samobor	Ivice Sudnika 1	136.04	4.0	26.09.2013.	3/3/NO		SAMOBOR	2009	899.00
III	Samobor	Ivice Sudnika 1	110.80	4.0	08.08.2013.	0/2/NO		SAMOBOR	2009	899.00
III	Samobor	V. Kolara 11	97.06	4.0	28.06.2013.	1/2/NO		SAMOBOR	2009	896.35

##### 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	93.36	89.60	0.9597	862.79	1.00	1.00	1.0000	862.79
2	93.36		0.9597	862.79	1.00		1.0000	862.79
3	96.23		0.9311	834.59	1.00		1.0000	834.59

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

	Opći dojam	Stanje zgrade	Mikrolokacija	Sobnost/ Površina	Kat/ Katnost/ Dizalo	Stanje prostora	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka	
0	dobra	dobra	dobra	izvršna	prosječna	dobra	(€/m <sup>2</sup> )	%	(apsolutno)
1	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	862.79	2%	17.46
2	dobra	dobra	dobra	dobra	prosječna	dobra	888.68	5%	43.35
3	dobra	dobra	dobra	izvršna	izvršna	dobra	784.52	-7%	-60.81
Prosjeak:							845.33		

Standardno odstupanje (±): 54.23 6.42%  
Pravilo dva-sigma (±): 108.46

##### TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Indikator tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine: 97,779.28 €

Dovršenost: 100%

€/kn PNB

7.41

Tržišna vrijednost:

97,779.28 €

725,000 kn

845 €/m<sup>2</sup>

6,268 kn/m<sup>2</sup>

##### Izvori podataka

III	Zagreb	PBZ Nekretnine - transakcija iz dnevnika
-----	--------	--

| Procjena tržišne vrijednosti nekretnine |

DERK BRANKO | Stan - za stanovanje | SAMOBOR Katančičeva 34

Str. 13



#### 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 procjenjenoj 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 predloženi. 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.

Proizvodni 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

Broj procjene:	PATH-125	Dan vrednovanja:	21.03.2017.	
		Dan kakvoće:	21.03.2017.	
Mjesto izrade:	ZAGREB	Datum izrade:	21.03.2017.	
GoB name:	DERK BRANKO		GoB ID:	42
Vrsta nekretnine:	Stan - za stanovanje			
Ulica i k.br.:	Katančičeva 34			
Grad/Naselje/Područje:	SAMOBOR//			
Glavna knjiga/Z.k. odjel:	OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU - Samobor			
Z.k. općina:	Samobor			
Z.k. uložak:	6168			
Vlasnik:	1/2 KON-GRA D.O.O., OIB: 29918508603, VARAŽDINSKA 34, NEDELIŠĆE 1/2 DERK MIRA, OIB: 46204742778, NASELJE DR. VLATKA MAČEKA 2, ŠENKOVEC			
Iznos procjene (€):	97.779,28			
Iznos procjene (kn):	725.000,00	Tečaj €/HNB (kn) :	7,41	
TREZOR-INVEST d.o.o.:	Lidija Luić Kmezić dipl. ing. arh. stalna sudska vještakinja za arhitekturu, graditeljstvo i 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 Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR  
Stanje na dan: 10.02.2017. 23:25

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj ZK uložka: 6168

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28111/2015

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-22664/2016 (E-9), Z-2148/2017 (E-9)

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 9 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)**

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4785/3	ZGRADA-VIŠESTAMBENA I DVORIŠTE			716	
		ZGRADA-VIŠESTAMBENA			275	
		DVORIŠTE			441	
2.	5537/1 DIO	ORANICA BANAT			23	
		ORANICA BANAT			23	
		UKUPNO:			739	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9.	Suvlasnički dio: 1670/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)	
1.	ČETVEROSOBNI STAN BR 9 U POTKROVLJU POVRŠINE 109,55 M2 SA PARKIRALIŠNIM MJESTOM	
	BR 6 POVRŠINE 16,49 M2 I SPREMIŠTEM BR 9 POVRŠINE 5,65 M2	
	1/2 KON-GRA D.O.O., OIB: 29918508603, VARAŽDINSKA 34, NEDELIŠĆE	
	1/2 DERK MIRA, OIB: 46204742778, NASELJE DR. VLATKA MAČEKA 2, ŠENKOVEC	

**C**  
**Tercetovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 9 (1670/10000)		
1.1	Prim. 12. studenog 2007. br. 5913/Z-2007.	200.000,00 EUR	
	Temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje br. 111-2/2007. sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 09. studenog 2007. solemniziranog uknjižuje se pravo zalogu za iznos od 200.000,00 EUR, uvećano za kamatu obračunatu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama, te naknadu i prateće troškove u skladu s Odlukom o visini naknade za usluge banke i sve ostale troškove, za korist:		
	HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., SLAVONSKA AVENIJA 6, ZAGREB		
2.	Na suvlasnički dio: 9 (1670/10000)		



**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6168

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

**POSEBNI IZVADAK**

**C**

**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Prim. 13. studenog 2007. br. 5949/Z-2007.  Temeljem Ugovora o kreditu br. 111.161/2007. sa Sporazumom o osiguranju tražbine od 6. studenog 2007. solemniziranog, uknjiženo je pravo zaloge za iznos kunske protuvrijednosti iznosa od 100.000,00 EUR, prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, za korist:	100.000,00 EUR	
2.2	Zaprimljeno 22.08.2014.g. pod brojem Z-2931/2014  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 06.06.2014 H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, SLAVONSKA AVENIJA 6A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		na 2.1
<b>8. Na suvlasnički dio: 9 (1670/10000)</b>			
8.1	Zaprimljeno 22.12.2015.g. pod brojem Z-28111/2015  Prvenstveni red upisa: Z-794/2015  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog rješenja posl. br. 43. Ovr-4876/2015. od 13. listopada 2015. uknjižba založnog prava na suvlasnom dijelu nekretnina KON-GRA d.o.o., za iznos od 105.804,60 kuna sa zateznim kamatama tekućim od 02. prosinca 2012. godine do 31. srpnja 2015. godine po stopi koja se odrađuje za svako polugodište uvećanjem eskontne kamatne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, a od 01. kolovoza 2015. godine do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, te troškova ovršnog postupka u iznosu od 4.533,00 kuna zajedno sa zateznim kamatama tekućim od 02. ožujka 2015. godine do 31. srpnja 2015. godine po stopi koja se odrađuje za svako polugodište uvećanjem eskontne kamatne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, a od 01. kolovoza 2015. godine do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, u prvenstvenom redu pod posl. br. Z- 794/13., za korist: <b>MATULIĆ IGOR, OIB: 41289461275, ULICA MATIJE-PETRA KATANČIĆA 34, 10430 SAMOBOR, HRVATSKA</b>	105.804,60 KN	NA SUVLASNI UDIO KON-GRA d.o.o. vezano uz B 9 (1.1)
8.2	Zaprimljeno 22.12.2015.g. pod brojem Z-28111/2015  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE, OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU. STALNA SLUŽBA U SAMOBORU, POSL.BR.: OVR-4876/2015 13.10.2015		na 8.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.02.2017.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SAMOBOR

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 10.02.2017. 23:25

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

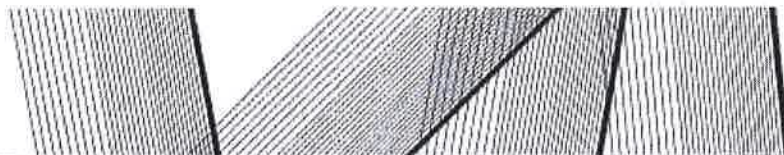
Katastarska općina: SAMOBOR (Mbr. 325171)

Posjedovni list: 6577  
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	1070/10000	STUPAR RADKA, DI.SPASIĆ, ULICA MATIJE-PETRA KATANČIĆA 34, 10430 SAMOBOR (VLASNIK)	1/1	26214368219
2	650/10000	SUNIĆ ŽAKMAN MIRNA, BULATOVA 16, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
3	510/10000	KOZJAN DANICA, ULICA MATIJE-PETRA KATANČIĆA 34, 10430 SAMOBOR (VLASNIK)	1/1	
4	1060/10000	MATIJAŠIĆ MILICA, ULICA MATIJE-PETRA KATANČIĆA 34, 10430 SAMOBOR (VLASNIK)	1/2	
		MATIJAŠIĆ ROBERT, PAVAO, SAMOBOR, KATANČIĆEVA 34 (VLASNIK)	1/2	03155181354
5	1580/10000	BRUDER ELISABETH, ULICA MATIJE-PETRA KATANČIĆA 34, 10430 SAMOBOR (VLASNIK)	1/1	70169230464
6	420/10000	KONOSIĆ IVANA, ULICA PETRA PRERADOVIĆA 19, 10430 SAMOBOR (VLASNIK)	1/1	
7	1100/10000	KOSIČEK SAŠA, GUNDULIĆEVA 11, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
8	1940/10000	MATULIĆ IGOR, ŽUMBERAČKA ULICA 10, 10430 SAMOBOR (VLASNIK)	1/1	
9	1670/10000	KON-GRA D.O.O., VARAŽDINSKA 34, NEDELIŠĆE (VLASNIK)	1/2	29918508603
		DERK MIRA, NASELJE DR.VLATKA MAČEKA 2, 10292 ŠENKOVEC (VLASNIK)	1/2	46204742778

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režim	Primjedba
		4785/3	KATANČIĆEVA ULICA	716	22		
			ZGRADA-VIŠESTA.BR.34	275			
			DVORIŠTE	441			
D		5537/1	BANAT	23	43		
			CESTA	23			
Ukupna površina katastarskih čestica				739			



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



**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**

<b>usluge</b>	posredovanje u prometu nekretnina procjene nekretnina financijski nadzor nad izgradnjom konzalting u graditeljstvu projektiranje katalogiziranje nekretnina
<b>godina osnivanja</b>	1993.
<b>sjedište</b>	Ulica grada Vukovara 269d, Zagreb
<b>djelatnosti</b>	od posredovanja u prometu nekretnina do cjelovite usluge u poslovima s nekretninama
<b>misija</b>	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  
PBZ nekretnine  
Splitska banka / Societe Generale Group  
Veneto banka  
Podravska banka  
BKS  
IFC  
Hrvatski Telekom

Wüstenrot stambena štedionica  
Hypo leasing  
HBOR  
Croatia osiguranje  
Kvarner VIG  
Mercator  
Gorenje  
...

ORGANIZACIJSKA SCHEMA 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