

Naručitelj: KALESANO d.o.o. u stečaju  
Zagreb, Frankopanska br. 5  
OIB: 45877917585

Predmet: IZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Zagreb- ulica Treščakovec (ispred kućnog broja 8)  
k.o. Šestine  
zk.č.br. 1854/13

**PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI IZGRAĐENOG GRAĐEVINSKOG  
ZEMLJIŠTA OZNAKE zk.č.br. 1854/13 k.o. ŠESTINE, (odgovara k.č.  
br. 3194/3 i dijelu k.č.br. 2884, sve k.o. Mikulići), PREMA STANJU I  
VRIJEDNOSTIMA U IV/2013.G.**

Vlasnik: KALESANO d.o.o. udio: 1/1  
Zagreb, Frankopanska br. 5  
OIB: 45877917585

Površina zemljišta: 48 m<sup>2</sup>

**Tržna vrijednost: 41.355,00 kn = 5.451,58 EUR**

Izradio:

---

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo

Zagreb, 03.04.2013. g.

## 1. UVODNI PODACI

### 1.1. Dokumentacija

Vještak je pribavio slijedeću dokumentaciju:

- Prikaz z.k. uložka br. 8083 - neslužbena kopija, za zk.č.br. 1854/13, k.o. Šestine, od 02.04.2013.g.
- Posjedovni list br. 4432 - neslužbena kopija, za k.o. Mikulići, k.č.br. 3194/3 od 27.03.2013.g.

### 1.2. Ostalo

- **Uvidom u prikaz z.k. uložka i posjedovni list, utvrđuje se da je predmetna čestica zemljišta dio koridora rezerviranog za buduće proširenje ceste.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**

## 2. NALAZ

### 2.1. Opis lokacije

Predmetno zemljište nalazi se u sjeverozapadnom zagrebačkom području - Mikulićima Parcela je smještena u urbaniziranom dijelu grada Zagreba, u području obiteljske stambene ili višestambene izgradnje.

Samo zemljište u naravi predstavlja izgrađeno građevinsko zemljište - asfaltirana pristupna prometnica i okućnica stambene zgrade izgrađene na k.č.br. 3194/1 k.o. Mikulići. Komunalna infrastruktura je položena uz parcelu - struja, voda, kanalizacija, plinopskrba, telefonija.

### 2.2. Vlasništvo, posjedništvo i površina zemljišta

Podaci o zemljištu se utvrđuju glede pribavljenih prikaza z.k. uložka i posjedovnog lista (neslužbene kopije).

#### Površina zemljišta

k.o. Šestine

Zk.ul.	zk.č.	Površina m2
8083	1854/13	48
<b>Ukupno:</b>		<b>48</b>

odgovara

k.o. Mikulići

P.I.br.	k.č.	Površina m2
4432	3194/3	48
<b>Ukupno:</b>		<b>48</b>

Glede prethodno navedenog, utvrđuje se da je površina zemljišta iskazana u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu usklađene.

#### Vlasništvo

Vlasnik: KALESANO d.o.o. udio: 1/1  
Zagreb, Frankopanska br. 5  
OIB: 45877917585

#### Posjedništvo

Posjednik: KALESANO d.o.o. dio: 1/1  
Zagreb, Frankopanska br. 5

### 3. PROCJENA

#### 3.1. Jedinična cijena zemljišta

Glede raspoloživih podataka o tržištu nekretnina, utvrđuje se da se traženi iznosi za komunalno uređeno građevinsko zemljište stambene namjene na području predmetne nekretnine, kreće u okvirima od 750,00 do 1100,00 kn/m<sup>2</sup>. Temeljem prikupljenih podataka o cijenama nekretnina i potražnji za istima na predmetnom području, lokalnih uvjeta, kao i stručne ocjene vještaka utvrđuje se jedinična cijena zemljišta, kao što slijedi:

#### - Jedinična cijena 1m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta stambene namjene:

$$c = 900,00 \text{ kn/m}^2$$

Vještak ocjenjuje da prosječna cijena građevinskog zemljišta predviđenog za izgradnju infrastrukturnih građevina (u konkretnom slučaju proširenja lokalne ceste) iznosi:

$$c = 900,00 * 0,60 = \boxed{540,00 \text{ kn/m}^2}$$

**3.2. Tržna vrijednost zemljišta****R.br. 1**

k.o. Šestine

zk.ul.br. 8083

Površina parcele:

P = 48 m<sup>2</sup>

zk.č.br. 1854/13

Cijena zemljišta:

c = 540,00 kn/m<sup>2</sup>

Katastarska kultura:

voćnjak

Oblik i položaj parcele:

nepravilnog, izduženog oblika, omjera stranica ca. 1:5

Komunalni priključci:

na cesti uz parcelu - struja, vodovod, kanalizacija, plin, telefon

Status zemljišta:

građevinsko

**Tržna vrijednost zemljišta prema stanju i vrijednostima u IV/2013.g.**

k1	koeficijent komunalnih priključaka	0%
k2	koeficijent kosine parcele	0%
k3	koeficijent oblika parcele	0%
k4	koeficijent posebnih uvjeta (uređenost, mikrolokacija, potražnja)	0%

$$V_z = 48 * 540,00 * (1+0+0+0+0) = \boxed{25.920,00 \text{ kn}}$$

$$(c = 25.920,00 / 48 = 540,00 \text{ kn/m}^2)$$

**3.3. Tržna vrijednost građevinskih poboljšica**

Građevinske poboljšice se obračunavaju glede očevida na terenu i pribavljenog ortofoto snimka lokacije s uklopljenim katastarskim planom (internet - Geoportal DGU).

**3.3.1. Potporni zidovi**

Opis: armirano betonski potporni zidovi

$$N_v = l * h * \check{s} * c$$

- Dužina:	l =	18,0 m
- Visina:	h =	1,50 m
- Širina:	š =	0,30 m
- Jedinična cijena:	c =	1.500,00 kn/m <sup>3</sup>

$$N_v = 18,00 * 1,50 * 0,30 * 1500,00 = \mathbf{12.150,00 \text{ kn}}$$

**Sv - Sadašnja vrijednost**

$$Sv = Nv * (1 - u)$$

- Umanjenje za starost i trošnost: 10%

$$Sv = 12.150,00 * (1 - 0,10) = \boxed{10.935,00 \text{ kn}}$$

**3.3.2. Asfaltirana prometnica (za pristup do zgrade na adresi Treščakovec 8 - susjedna k.č.)**

Opis: asfalt na pripremljenoj podlozi od uvaljanog drobljenog kamena

$$Nv = P * c$$

- Površina P = 25,0 m<sup>2</sup>  
 - Jedinična cijena: c = 200,00 kn/m<sup>2</sup>

$$Nv = 25,00 * 200,00 = \boxed{5.000,00 \text{ kn}}$$

**Sv - Sadašnja vrijednost**

$$Sv = Nv * (1 - u)$$

- Umanjenje za starost i trošnost: 10%

$$Sv = 5.000,00 * (1 - 0,10) = \boxed{4.500,00 \text{ kn}}$$

**3.4. Rekapitulacija - tržna vrijednost zemljišta i građevinskih poboljšica**

Zemljište	25.920,00 kn
Građevinske poboljšice	15.435,00 kn
<b>Ukupno:</b>	<b>41.355,00 kn</b>

$$Tvz = \boxed{41.355,00 \text{ kn}} = \boxed{5.451,58 \text{ EUR}}$$

( c = 41.355,00 / 48 = 861,56 kn/m<sup>2</sup>)

#### 4. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

Glede iskazanog u prethodnom dijelu elaborata, zaključuje se da tržna vrijednost predmetnog zemljišta, uključivo građevinske poboljšice, prema stanju i vrijednostima u IV/2013.g. iznosi:

**k.o. Šestine**

##### 4.1. Tržna vrijednost zemljišta

Zk.ul.	Zk.č.br.	P (m <sup>2</sup> )	Tržna vrijednost	
8083	1854/13	48	41.355,00 kn	5.451,58 EUR
	<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>48</b>	<b>41.355,00 kn</b>	<b>5.451,58 EUR</b>

<b>Tvz =</b>	<b>41.355,00 kn</b>	<b>=</b>	<b>5.451,58 EUR</b>
--------------	---------------------	----------	---------------------

Prosječna cijena zemljišta:

$$(c = 41.355,00 \text{ kn} / 48 \text{ m}^2 = 861,56 \text{ kn/m}^2 = 113,57 \text{ EUR/m}^2)$$

Iskazani iznos u EUR utvrđen je glede važećeg odnosa EUR prema KUNI na nadnevak 03.04.2013.g.

$$1 \text{ EUR} = 7,58587 \text{ kn}$$

Elaborat je izrađen u skladu s građevinsko-tehničkim propisima i normativima za procjenu vrijednosti građevinskih nekretnina (zemljište, zgrade, komunalni priključci, objekti vanjskog uređenja).

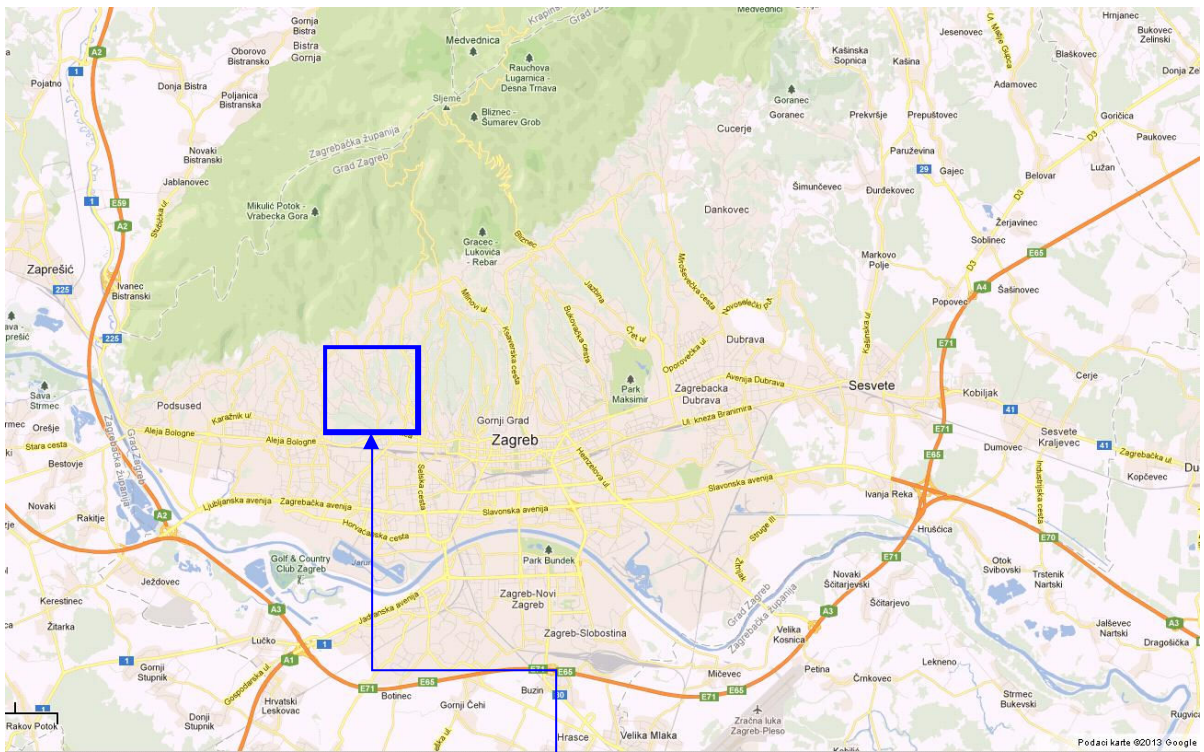
Elaborat je izrađen u četiri (4) istoglasna primjerka, od kojih tri (3) dobiva Naručitelj, a jedan (1) ostaje u pismohrani sudskog vještaka.

Zagreb, 03.04.2013. g.

Izradio:

---

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo



## ZEMLJOPISNNA KARTA



## DETALJNA SITUACIJA





**ORTOFOTO SNIMAK LOKACIJE S UKLOPLJENIM  
KATASTARSKIM PLANOM**

## Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U**  
**ZAGREBU**  
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB**  
Stanje na dan: **02.04.2013.**

Katastarska općina: **ŠESTINE**  
Broj zadnjeg dnevnika: **Z-7244/2013**  
Aktivne plombe:

Broj uložka: **8083****ZK uložak je verificiran**

**A**  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra	čtv	
1.	1854/13	VOČNJAK	48			

**B**  
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
<b>1. UDIO 1/1</b>		
	<b>2. KALESANO D.O.O. FRANKOPANSKA BR. 5, ZAGREB</b> <b>OIB: 45877917585</b>	
3.1.	Zaprimljeno 13.02.2013. broj Z-7244/13 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. St-1035/12-26 od 11. veljače 2013. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka	ZABILJEŽBA

**C**  
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
	Tereta nema!		

katastar.hr

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE GRADA ZAGREBA  
Katastarska općina Mikulići / MBR 335274

NIJE JAVNA ISPRAVA

## Posjedovni list broj 4432

Stanje podataka na dan 27.03.2013

## Upisane osobe

Dio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Osobni identifikacijski broj
1/1	KALESANO D.O.O., Zagreb, Frankopanska 5 (VLASNIŠTVO)	

## Podaci o katastarskim česticama

ZGR	Dio	Broj katastarske čestice	Broj D.I. kat. plana	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3194/1	79	HRASTINA	STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Hrastina 8	110		
		3194/1	79	HRASTINA	DVORIŠTE	331		
		3194/3	79	TREŠČAKOVEC	VOČNJAK	48		
Ukupna površina katastarskih čestica upisanih u posjedovni list						<b>489</b>		

Napomene

\*\*\* je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

"D" je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova

Copyright © 2005 Republika Hrvatska - Državna geodetska uprava

**KATASTAR**
**GRAD ZAGREB**

[naslovnica](#) | [o katastru](#) | [informacije](#) | [pitajte nas](#) | [adrese i kontakti](#)

[adresa](#) | [katastarska čestica](#) | [posjedovni list](#) | [identifikacija](#)

**KATASTAR** | **KRITERIJI PRETRAŽIVANJA**

Podatak o identifikaciji služi za povezivanje katastarskih čestica iz katastarskog operata s katastarskim česticama u zemljišnim knjigama. Odnosi se na one katastarske općine u kojima je provedena nova izmjera, a na temelju iste nije obnovljena zemljišna knjiga. To je isključivo informacija strankama radi lakšeg pronalaženja katastarskih čestica u zemljišnim knjigama i podložna je mogućim odstupanjima.

Odaberite vrstu upita

po katastarskoj čestici u zemljišnim knjigama

po katastarskoj čestici u katastarskom operatu

Katastarska čestica u zemljišnim knjigama

Odaberite katastarsku općinu u zemljišnim knjigama i upišite broj katastarske čestice u zemljišnim knjigama.

Katastarska općina u zemljišnim knjigama:

Katastarska čestica u zemljišnim knjigama:  /

**TRAŽI**

KATASTARSKA OPĆINA U KATASTARSKOM OPERATU

**MIKULIĆI**

KATASTARSKA ČESTICA U KATASTARSKOM OPERATU

**3194/3**

U zemljišnoj knjizi katastarska čestica broj 1854/13 u katastarskoj općini Šestine evidentirana je u katastarskom operatu kao:



Zagreb, ulica Treščakovec

k.o. Mikulići  
k.č.br. 3194/3

(odgovara zk.č.br. 1854/13  
k.o. Šestine)

pogled na predmetnu česticu  
zemljišta (približno označeno)