

PROCJEMBENI ELABORAT

2022/030901



NEKRETNINA: **POSLOVNA ZGRADA**

LOKACIJA: **Tratinska 26/1, Zagreb**
vlasnik: Centar-Krovorad d.o.o. u stečaju

NARUČITELJ: **Centar-Krovorad d.o.o. u stečaju**
Zagreb, Jurja Žerjavića 6/II

SVRHA: **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

PROCJENU IZRADIO: Bernard Mahečić d.i.a.

Zagreb, 9. ožujak 2022.

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA			
Naručitelj procjene:		CENTAR-KROVORAD d.o.o. u stečaju	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj		Zagreb, 10000
	Naziv ulica i k.br.		Tratinska, br. 26/1
	Gradska četvrt		Trešnjevka
	zemljopisne koordinate		45°48'10.5"N 15°57'38.4"E
Tip nekretnine:		Industrijske nekretnine (proizvodnja)	
Namjena nekretnine:		Poslovna	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:		2675
	poduložak:		///
	zk. čestica, br.:		11/123
	katastarska općina:		Grad Zagreb
Katastar	posjedovni list, br:		2492
	k. čestica, br.:		5883
	katastarska općina:		Trešnjevka
Katnost:		P+1	
Pripadak:		///	
Površina zemljišta u vlasništvu Centar-Krovorad doo u stečaju [m ²]:		628,04	
Površina korisne vrijednosti prostora [m ²]:		413,00	
tržišna vrijednost nekretnine:		4.163.000,00 kn	555.000,00 €
Napomena: procjenjena vrijednost pretpostavlja legalnost nekretnine.			
Legalitet:		nije dostavljeno	
Odobrenje za građenje:		nije dostavljeno	
Uporabna dozvola:		nije dostavljeno	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:		DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:		DA	
Godina završetka izgradnje:		1968.	
Godina adaptacije:		///	
Procjenitelj			
			Bernard Mahečić dipl.ing.arh.



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

Broj: 4 Su-125/2021
Zagreb, 1. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Bernarda Mahečića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Bernard Mahečić (OIB 32825327393), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Kozarčeva 34, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Bernard Mahečić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Bernard Mahečić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

PROCJEMBENI ELABORAT

S A D R Ź A J :

0. SAŽETAK

IMENOVANJE

- 1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE**
- 2. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA**
- 3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI**
- 4. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA**
- 5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE**
- 6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**
Gospodarsko stanje u RH
Tržište nekretnina na području RH
- 7. PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE**
- 8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**
- 9. REKAPITULACIJA PROCJENE – ZAKLJUČAK**
- 10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**
- 11. PRILOZI**

fotografije
zk izvadak
posjedovni list

1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

●Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)

●Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

●Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

●Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/2014)

●HRN ISO 9836:2002 standardi za svojstva zgrada – definiranje i proračun površina i prostora

HNORM U.C2.100 površine i zapremine zgrada

●Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

●Važeći građevinski normativi i propisi u RH

●Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

Napomena:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija, javno dostupni podaci i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

2. ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA

Prema zahtjevu Naručitelja, bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina, koja u naravi predstavlja POSLOVNU ZGRADU u Tratinskoj ulici 26/1 u Zagrebu:

Zemljišni odjel Suda						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
4507/4	5773	///	Grad Zagreb	stambena zgrada, put, dvorište, poslovna prostorija	951,00		915	Trešnjevka	5077
				UKUPNO :	951,00				

Očevid predmetne nekretnine je izvršen: **08.03.2022.**

DAN KAKVOĆE: **09.03.2022.**

DAN VREDNOVANJA: **09.03.2022.**

NAPOMENA: Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Tereti i ostale zabilježbe vidljivi iz zk izvadka i njihov utjecaj nije predmet ove procjene.

3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija: - izvadak iz zemljišnih knjiga, zk.ul.br. 5773 k.o. Grad Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišno knjižnog odjela Zagreb, od 08.03.2022.

- posjedovni list, br. 5077 k.o. Trešnjevka, Gradski ured za katastar i geodetske poslove, od 08.03.2022.

Projektna dokumentacija	nije dostavljeno
Građevinska dozvola	nije dostavljeno
Uporabna dozvola	nije dostavljeno

Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni.

Pristup na javno-prometnu površinu je kroz kolni prolaz kroz uličnu građevinu.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA

Trešnjevka je zagrebačko gradsko naselje na zapadnom dijelu grada.

Naziv Trešnjevka je u najužem smislu dio oko Ozaljske ulice, gdje se nalaze Park Stara Trešnjevka i Trešnjevačka tržnica. U širem smislu, pojam se koristi i za cijeli dio grada južno od željezničke pruge, zapadno od Savske i sjeverno od Save, s neodređenim zapadnim granicama. Naselja koja čine Trešnjevku su Stara Trešnjevka, Ljubljanka, Voltino, Knežija, Horvati, Srednjaci, Jarun, Staglišće, Gredice, Vrbani, Rudeš, Pongračevo itd. U crkvenome administrativnom smislu cijelo područje obuhvaćeno je Trešnjevačkim dekanatom. Na Trešnjevci se nalazi Crkva sv. Josipa. U staroj organizaciji uprave Zagreba postojala je Općina Trešnjevka.

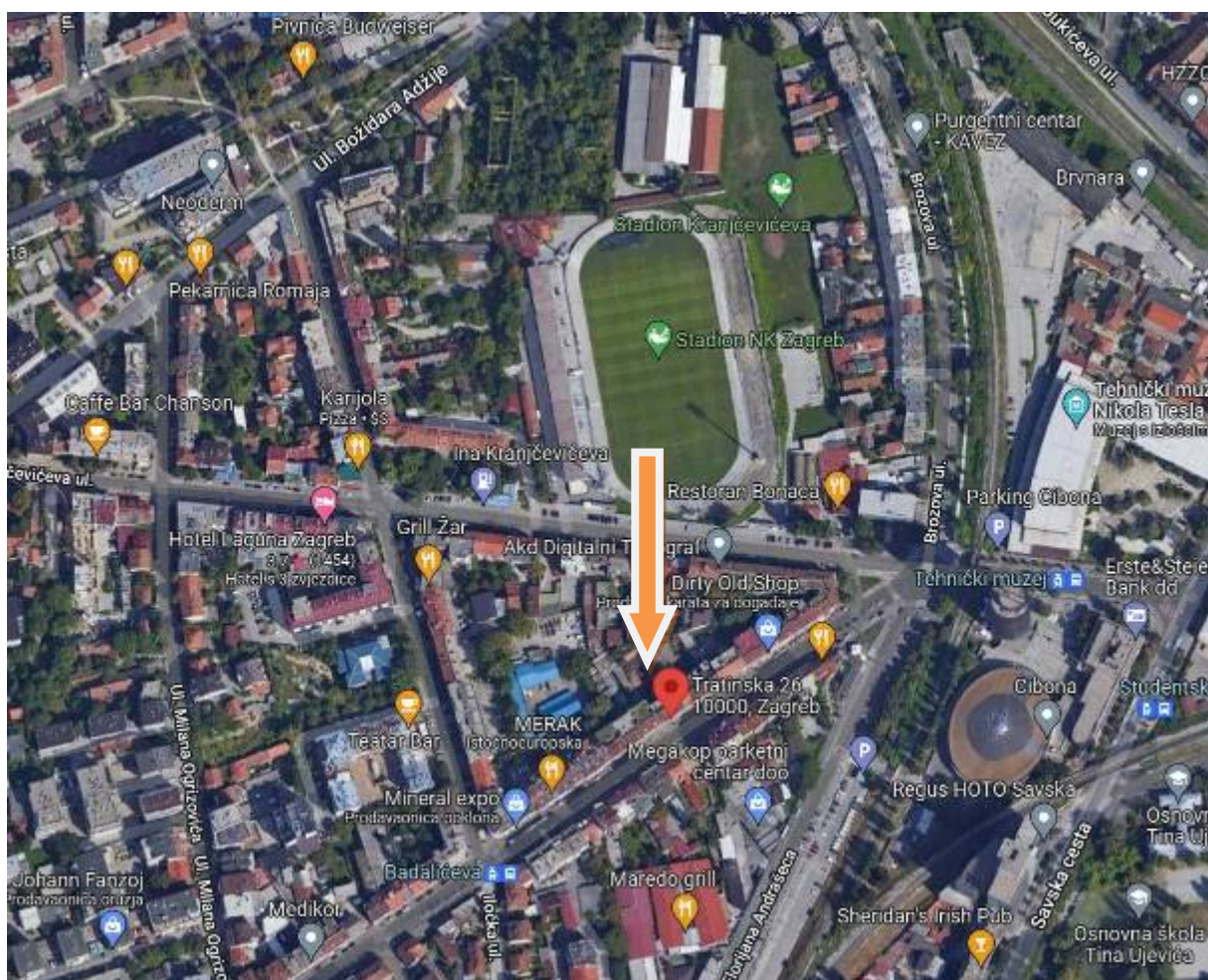
U novom ustrojstvu, postoje gradske četvrti Trešnjevka – sjever i Trešnjevka – jug. Poštanski broj je 10110.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE

Zgrade se nalaze u dvorišnom dijelu parcele.

Teren je približno ravan.

Do zgrada se dolazi kroz kolni prolaz.



4. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

- izvadak iz zemljišnih knjiga, zk.ul.br. 5773 k.o. Grad Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišno knjižnog odjela Zagreb, od 08.03.2022.
- posjedovni list, br. 5077 k.o. Trešnjevka, Gradski ured za katastar i geodetske poslove, od 08.03.2022.

ZATEČENO STANJE

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 08.03.2022.
Pristup nekretnini je izravno s javne prometnice.
Građevinska čestica je opremljena komunalnom infrastrukturom.

STANJE NEKRETNINE

Građevine su u lošem stanju, devastirane.
Nisu pogodne za korištenje.



5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Godina gradnje: 1968.
Godina adaptacije: ///
Katnost građevine: P+1
Namjena po etažama: poslovna namjena

Uporaba građevine: ne
Pripadak: ///

Konstrukcija zgrade

Temelji: betonske trake
Nosiva konstrukcija: blok opeka
Međukatna konstrukcija: armirano betonska ploča
Krovište: drveno
Pokrov: crijep
Pregradni zidovi: blok opeka
Pročelja: žbuka
Limarija: limeni opšavi

Vanjska stolarija: drvena i bravarija

Interijeri

Podovi:
Zidovi: ožbukani

Stropovi: ožbukani

Unutarnja stolarija: drvena, bravarija

Instalacije

Niskonaponska elektromreža: DA
Vodoopskrba: DA
Odvodnja: DA
Plin: DA
Toplovod: ne
Telefon: ne
Klimatizacija: ne
Protupožarni sustav: ne
Protuprovalni sustav: ne

Napomene: opće stanje nekretnine: nekretnina nije podobna za uporabu, devastirana zbog neodržavanja

6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2020. u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 2,7%. U odnosu na 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,1%

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 0,7%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2019., u prosjeku su niže za 1,2%. cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2019 u prosjeku su više za 3,2%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 10,5%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2020. u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 2,5% i za Jadran za 4,2%, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 0,3%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,6%, za Jadran 5,7% i za Ostalo 8,7%

TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU RH

Nakon popuštanja mjera uzrokovanih pandemijom COVID-19, tržište je probuđeno ali sa vidno manjim brojem transakcija, odnosno realizacija.

Treba napomenuti da s obzirom da je tržište nekretnina u ožujku, a posebno u travnju u potpunosti zamrlo, nije bilo moguće prikupiti dovoljan broj transakcija koje bi nam omogućile da iskažemo vrijednosti indeksa, pa u tom smislu su u grafikonu za navedena dva mjeseca zadržane vrijednosti indeksa od veljače.

Uočava se neizvjesnost na tržištu. Prodavatelji u pravilu ne korigiraju cijene, a kupci ne donose odluke, čekajući pad cijena.

U svibnju je ipak uočen određeni pad realiziranih cijena u manjem postotku što se može obrazložiti korekcijom cijene određenih rabljenih, ionako cjenovno preskupih nekretnina. Ipak se u ljetnom periodu ne očekuje bitni pad cijena zbog ne donošenja odluka od strane vlasnika i kupaca, što već u jesen neće biti moguće. Ne očekuje se pad cijena svim nekretninama. Kvalitetnije nekretnine će zadržati vrijednost, ali su one u manjini sveukupne tržišne ponude. I dalje se očekuje pad broja nekretninskih transakcija.

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnina koje su predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

BN Index

BN indeks je jednostveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 05/2020

197,5

Promjena u odnosu na prošli mjesec

-2,12%

Promjena u odnosu na godinu dana

2,28%

U odnosu na početak godine

-2,18%

7. PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE

Za potrebe procjene vrijednosti građevine, ploštine površina i obujma građevina definiraju se i proračunavaju prema postupcima sadržanim u hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011.

Predmetna nekretnina, a prema dostavljenoj dokumentaciji, sastoji se od niže navedenih dijelova, te imaju ukupnu površinu u iznosu od:

ISKAZ NETTO POVRŠINA POSEBNIH I ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE						
	DIO ZGRADE	Površina podova (m2)	Ukupna površina podova (m2)	Ocjena korisne vrijednosti	Korisna vrijednost pripadajućih dijelova etažnih cjelina (m2)	Korisna vrijednost posebnih dijelova (m2)
POSEBNI DIJELOVI						
1			413,00			413,00
	zgrada 26/1	160,00		1,00		160,00
	zgrada A	43,00		1,00		43,00
	zgrada B	210,00		1,00		210,00
	Građevinska bruto površina					m2
	GBP =					511,00
	Bruto obujam					m3
	BO=					1.277,00

Napomena: površine su određene temeljem podataka DGU i fotodokumentacije

8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metode detaljno se obrazlaže u procjembenom elaboratu.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

U svrhu odabira metode za procjenu vrijednosti nekretnine, predmetne nekretnine se prema vrsti korištenja svrstava u stambene nekretnine. S obzirom na Stanje trgovanja u neposrednoj blizini nekretnine, tržišna vrijednost je određena poredbenom metodom.

PRIKAZ PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Predmetna nekretnina je izgrađeno građevinsko zemljišta na kojem se nalazi poslovna zgrada.

Izvor poredbenih cijena je portal enekretnine, zbirka kupoprodajnih cijena.

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐ. ZEMLJIŠTA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

RB	ID ZKC	Lokacija	VRSTA NEKRETNINE (iz e-nekretnina)	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE		JEDINIČNA CIJENA €/m2	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1	1130928	Trešnjevka	građ. zemljište	400,77		640,00	21.3.19.
2	1337224	Trešnjevka	građ. zemljište	356,00		561,00	31.7.20.
3	1125944	Trešnjevka	građ. zemljište	903,75		666,00	28.5.19.
4	1337227	Trešnjevka	građ. zemljište	150,00		584,00	18.11.19.

GRUBO ČIŠĆENJE:

4 je izbačen iz obrade zbog male površine

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje 154,60

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, Ilica 3, p. p. 80.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

RB	ID PN (PU)	OPIS NEKRETNOSTI (namjena)	POVRŠINA (m2)	CIJENA (€/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
1	1130928	Trešnjevka	400,77	640,00	125,02	154,60	1,24	791,43
2	1337224	Trešnjevka	356,00	561,00	141,09	154,60	1,10	614,72
3	1125944	Trešnjevka	903,75	666,00	131,15	154,60	1,18	785,08

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

građ. zemljište	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Tratlnska, br. 26/1		1130928	1337224	1125944
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--				
Površina (m2)	628,04		401	356	904
Cijena po m ²	--		791,43	614,72	785,08
Indikator vrijednosti €/m2	730,41		791,43	614,72	785,08

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			61,02	-115,69	54,67
Odstupanje od prosjeka u postotku:			8%	-16%	7%
Kvadrat odstupanja:			3723,02	13384,30	2989,24
Standardno odstupanje:	81,85	11%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	163,69	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Napomena: površine transakcijskih nekretnina su dobivene iz digitalnih podataka google maps/dgu geoportal, budući su u kupoprodajnim ugovorima upisane površine zemljišta

TROŠKOVNA METODA

KOMUNALNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	1.277,00 m ³	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	15,73 € /m ³	ili 118,00 kn /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	20.091,47 €	150.686,00 kn
VODNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	1.277,00 m ³	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	2,93 € /m ³	ili 22,00 kn /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	3.745,87 €	28.094,00 kn
TROŠKOVI PRIKLJUČAKA			
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		10,00 € /m ²	ili 75,00 kn /m ²
Vrijednost priključaka:		4.130,00 €	30.975,00 kn
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):		27.967,33 €	209.755,00 kn
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO			
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga		10,00 € /m ² NKP	ili 75,00 kn /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:		4.130,00 €	30.975,00 kn
OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)			
ostali troškovi		10,00 € /m ² NKP	ili 75,00 kn /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:		4.130,00 €	30.975,00 kn
sveukupna vrijednost:		36.227,33 €	271.705,00 kn
GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE			
OBRACUNSKA KORISNA POVRŠINA (NKP)	P _{NKP} =	413,00 m ²	
troškovi građenja i opremanja		250,00 € /m ² NKP	ili 1.875,00 kn /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		103.250,00 €	774.375,00 kn
SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI			
GODINA PROCJENE:		2022 godina	
GODINA IZGRADNJE:		1968 godina	
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):		54 godina	
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)		60 godina	Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja		6 godina	
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)			
A lokacija / tržište		2	Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito		4	
C stanje zgrade		4	
Odabrani FK		3,5	
Rs relativna starost (G/OVK)		0,90	90%
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade		35 godina	35 Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)		25 godina	
Linearno umanjeње vrijednosti (Gz/OVK)		0,42	42%
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:			
Umanjenje NGV postotkom umanjeња troškova građenja	EUR		HRK
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjeње	43.020,83 €		322.656,25 kn
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	60.229,17 €		451.718,75 kn
zaokruženo:	60.200,00 €		451.500,00 kn
SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:			
ukupna vrijednost (zaokruženo):	96.000,00 €		720.000,00 kn
jedinična vrijednost po jedinici površine:	232,45 € /m²		1.743,34 kn /m²

9. REKAPITULACIJA PROCJENE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti, tržišna vrijednost nekretnine u Tratinskoj ulici 26/1 prema ovom elaboratu iznosi:

metoda procjene			iznos [€]
poredbena metoda - zemljište			458.725,94 €
troškovna metoda - zgrade			96.000,00 €
			554.725,94 €
tržišna vrijednost nekretnine	555.000,00 € tj. 1.343,83 €/m ² ili 4.163.000,00 kn tj. 10.079,90 kn/m ²		

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.

10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena s portala „enekretnine“), internetskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda, Državni zavod za statistiku.

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos tržišne vrijednosti procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Bernard Mahečić dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za arhitekturu i procjenu nekretnina
4 Su-125/2021



Zagreb, 09. ožujak 2022.

11. <u>PRILOZI</u>

- fotografije
- zk izvadak
- posjedovni list









REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 08.03.2022. 23:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 5773

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7266/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4507/4	STAMBENA ZGRADA U UL. RADE KONČARA BR. 26, POSLOVNA PROSTORIJA KOJA SE NALAZI NA LIJEVOM KRILU PRIZEMNE STAMBENE ZGRADE U UL. R.KONČARA BR. 26, PUT, DVORIŠTE		264,4	951	
		UKUPNO:		264,4	951	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 323/951 GRAD ZAGREB	
2.	Suvlasnički dio: 628/951 CENTAR-KROVORAD DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA GRADITELJSTVO I TRGOVINU U STEČAJU, OIB: 56685578444, ULICA JURJA ŽERJAVIĆA 6/II, 10000 ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno:24. rujna 1930. Br. 12583 Odluka od 26. rujna 1930. Na temelju založnice od 17. rujna 1930. uknjižuje se pravo zaloge za jamčevnu svotu od stosedamdesetpettisuća din sa 8% kamatima ,koja služi za pokriće svih na pod kojim naslovom temeljem mjenbene vjeresije od 150.000 din iscrpljenih iznosa , te svih troškova i pristojbe osiguranja za korist: FEDERATIVNE NARODNE REPUBLIKE JUGOSLAVIJE	175.000,00 DIN	
1.2	Zabilježuje se da svaki pravni slijednik u vlasništvu ovih nekretninma kao hipotekarni dužnih vjerovničkom zavodu jamči solidarno za osobnim dužnikom za svakodobno njeno potraživanje i ove vjeresije.		ZABILJEŽBA
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	<p>Primljeno:7. studenog 1932. br. 7264</p> <p>Odluka od 3. prosinca 1932.</p> <p>Temeljem ugovora od 21. listopada uknjižuje se pravo doživotne služnosti stana od dvije sobe s nus prostorijama u kući sagrađenoj na čest. br. 5033/27 u korist:</p> <p>Fabris Ernesta i Fabris Antonije iz Zagreba, time da služnost stana Fabris Antonije nastaje tako poslije smrti Fabris Ernesta pod uvjetom, da do konca života živi u faktičnoj bračnoj zajednici s Fabris Ernestom, a koje pravo prestaje za Antoniju Fabris po novom udajom ili ako s istom muškom osobom stupi u intimne odnose ili zajedničko kućanstvo.</p>		
3.			
3.1	<p>Primljeno:1. srpnja 1971. Z-6831/71</p> <p>Temeljem pavomoćnog rješenja Odjela za imovinsko pravne poslove Grada Zagreba od 28. VI. 1971.</p> <p>br. :UP/I-05-7-14947/2-1971 uknjižuje se pravo korištenja zemljišta radi izgradnje stambenog objekta u korist:</p> <p>ZAVODA ZA KOMUNALNU DJELATNOST GRADA ZAGREBA, PROLETERSKIH BRIGADA BR.60</p>		
1. Na suvlasnički dio: 1 (323/951)			
1.1	<p>Zaprimljeno 10.03.2004. broj Z-9399/04</p> <p>Temeljem Presude Trgovačkog suda u Zagrebu posl. broj X-P-2025/00 od 07.11.2001. godine i Presude i Rješenja Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske posl. broj IX PŽ-1260/02-2 od 11.11.2003. godine uknjižuje se pravo služnosti prolaza i provoza kroz prizemlje kuće i dvorišta u Zagrebu, Tratinska 26 u širini 3,6 m i dužini 18 m.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.03.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.03.2022. 23:21

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 5077

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PISMOSLIKAR ZANATSKO PODUZEĆE, TRATINSKA ULICA 26, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	

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 režimi	Primjedba
		915	TRATINSKA ULICA	947	5		
	DVORIŠNA ZGRADA		258				
	POMOĆNA ZGRADA		53				
	KUĆA, Zagreb, Tratinska ulica 26/1		100				
	KUĆA, Zagreb, Tratinska ulica 26		246				
	DVORIŠTE		255				
	IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE		35				
Ukupna površina katastarskih čestica				947			

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