

## PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: Garaža

Lokacija: Zagreb, podzemna garaža Sortina ulica

Naručitelj: ŽIŽIĆ PETROL d.o.o. – u stečaju

Svrha: Za potrebe stečajnog postupka

Zagreb, 13.01.2022.

## Sadržaj

<b>SAŽETAK PROCJENE:</b>	<b>3</b>
<b>1. Imenovanje</b>	<b>4</b>
<b>2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature</b>	<b>5</b>
2.1 Zakoni	5
2.2. Podzakonski akti	5
2.3. Stručna literatura	5
<b>3. Zadatak</b>	<b>5</b>
3.1. Opis zadatka	5
3.2. Dan vrednovanja	5
3.3. Dan kakvoće	5
3.4. Opis nekretnine	5
3.5. Prostorna identifikacija	6
3.6. Osnovica za vrednovanje	8
<b>4. Podaci o nekretnini</b>	<b>8</b>
<b>5. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina</b>	<b>8</b>
<b>6. Obrazloženje za odabir metode</b>	<b>9</b>
<b>7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka</b>	<b>9</b>
<b>8. Poredbena metoda</b>	<b>9</b>
<b>9. Zaključak o vrijednosti nekretnine</b>	<b>11</b>
<b>10. Prilozi</b>	<b>12</b>
10.1. Korištenje dokumenta i ograničenja	12
10.2. Izjava o nepristranosti i neovisnosti	12

## SAŽETAK PROCJENE:

Naručitelj:	ŽIŽIĆ PETROL d.o.o. – u stečaju
Procjenitelj:	Tihomir Orečić, d.i.g.
Svrha procjene:	Za potrebe stečajnog postupka
Predmet procjene:	Garaža
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti
Adresa predmeta procjene:	Zagreb, podzemna garaža Sortina ulica
Opis predmeta procjene:	Garaža br. 71 u podzemnoj etaži (etaža -1)
Korištenje predmeta procjene:	Garažni prostor
Vlasništvo:	Nepoznato Podzemna garaža nije upisana u ZK niti u knjigu položениh ugovora
Zona:	M2 – mješovita, pretežito poslovna
Datum izrade procjene:	13.01.2022.
Datum kakvoće:	15.12.2021.
Datum vrednovanja:	15.12.2021.
Tržišna vrijednost nekretnine:	<b>105.000,00 Kn</b>

## 1. Imenovanje



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

Broj: 4 Su-992/2020  
Zagreb, 23. studeni 2020.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Orečića, 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

**Tihomir Orečić (OIB 51648383433), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Al. Blaža Jurišića 85, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine, računajući od 30. studeni 2020.**

### Obrazloženje

Tihomir Orečić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, 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.



O tome obavijest:

1. Tihomir Orečić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

## **2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature**

### **2.1 Zakoni**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

### **2.2. Podzakonski akti**

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15, )
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19)
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

### **2.3. Stručna literatura**

- Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

## **3. Zadatak**

### **3.1. Opis zadatka**

Na zahtjev naručitelja, potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine. Nekretninu čini garaža koja se nalazi u podzemnoj etaži (etaža -1) objekta podzemnog garažnog prostora u Sortinoj ulici.

Procjena vrijednosti je potrebna za potrebe naručitelja, za stečajni postupak.

### **3.2. Dan vrednovanja**

Dan vrednovanja je: 15.12.2021.

### **3.3. Dan kakvoće**

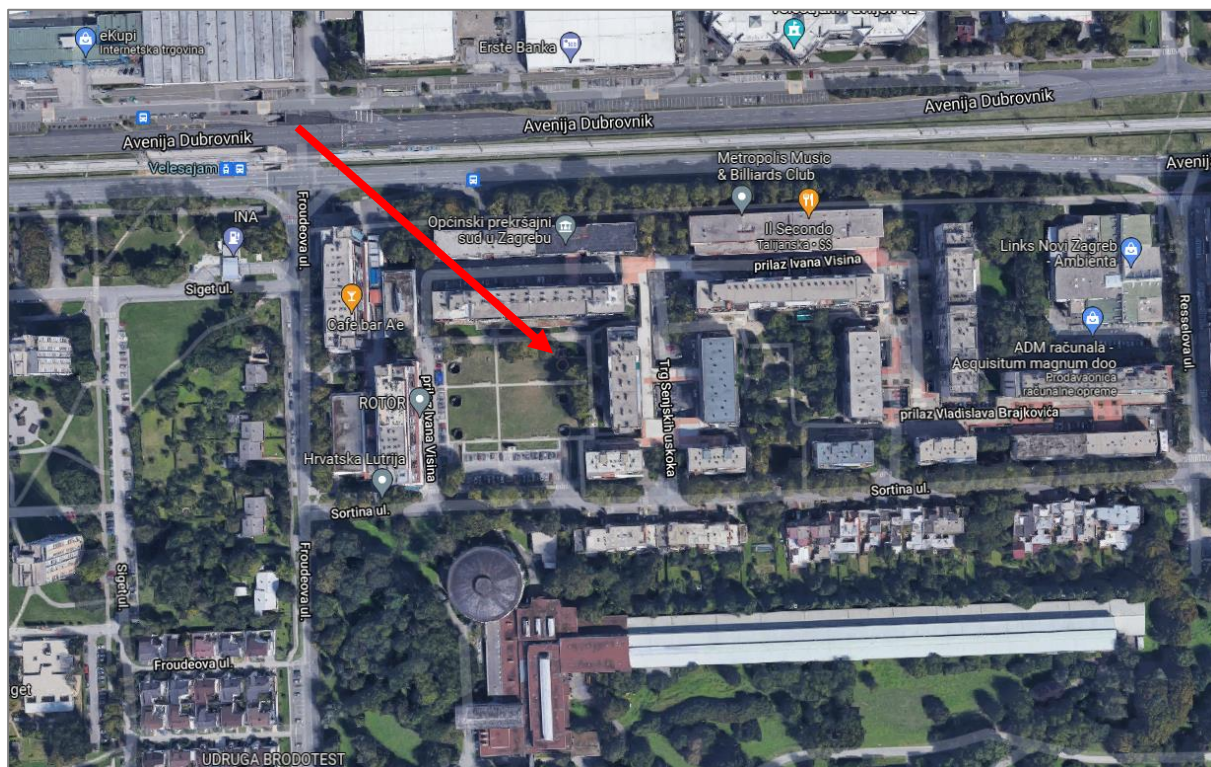
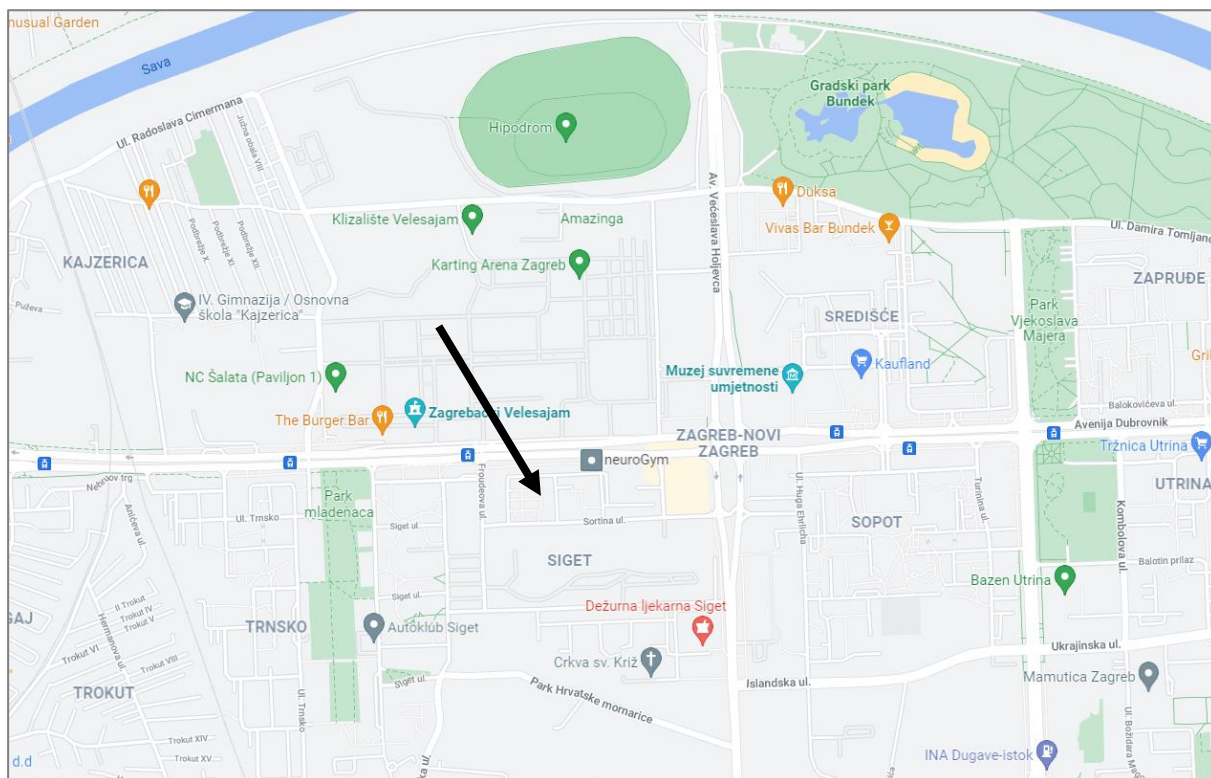
Dan kakvoće je: 15.12.2021.

### **3.4. Opis nekretnine**

Očevid je izvršen, uz identifikaciju od predstavnika naručitelja. Garaža nije upisana u zemljišne knjige, niti u knjigu položenih ugovora. Vodi se pod brojem 71.

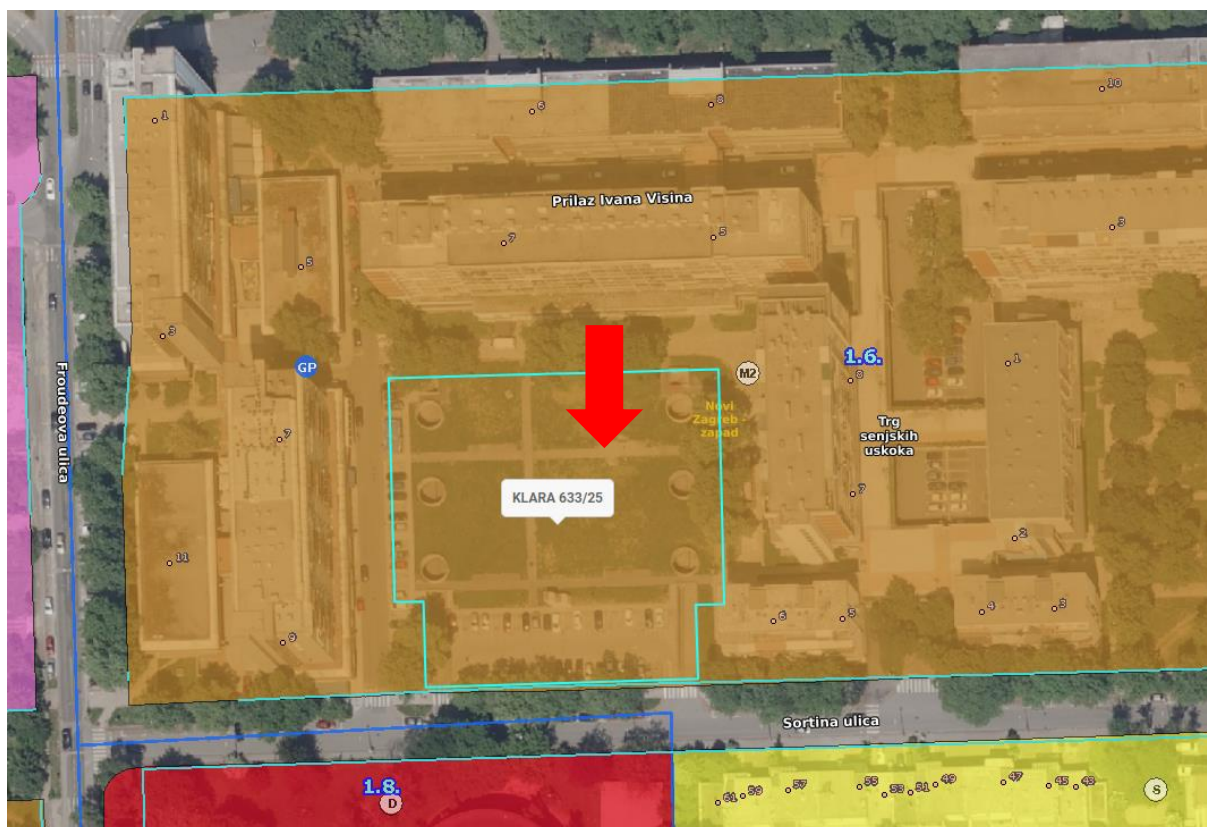
### 3.5. Prostorna identifikacija

Prikaz položaja nekretnine (ortofoto snimka, geoportal.dgu.hr):

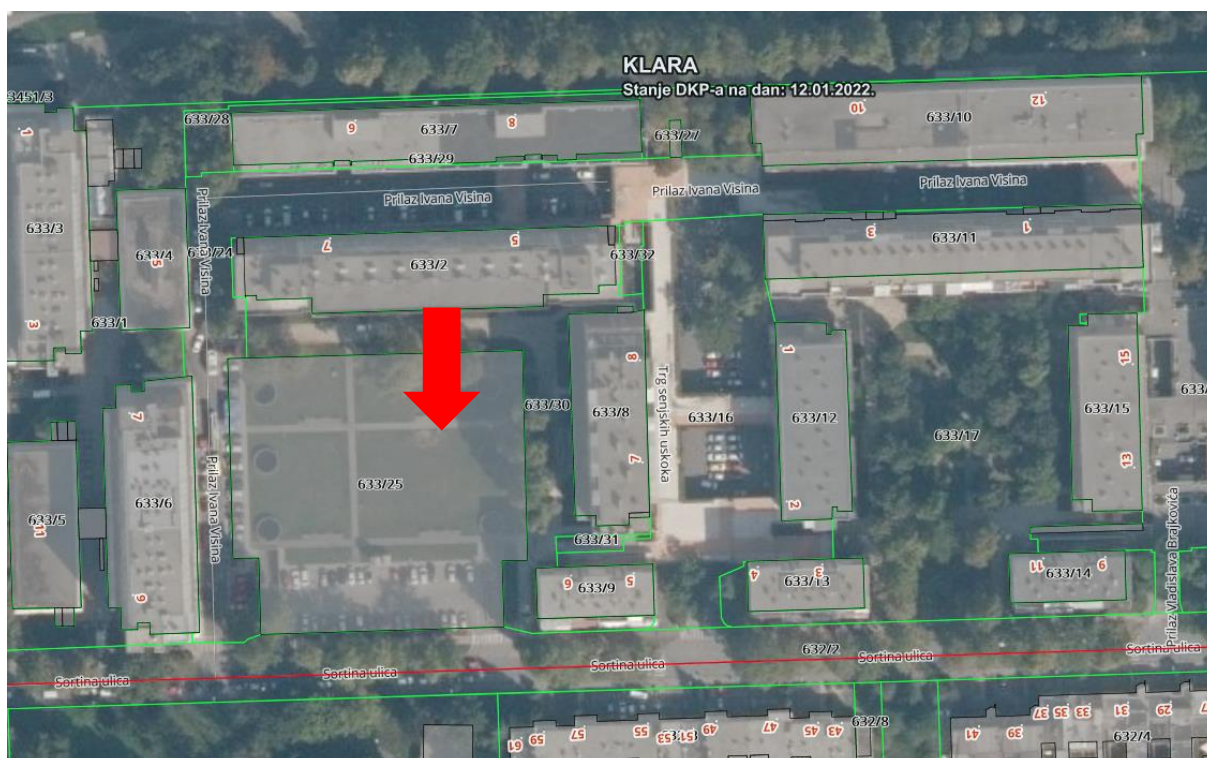




Prikaz na prostorno planskoj dokumentaciji:



Prikaz na geoportalu (geoportal.dgu.hr)



### 3.6. Osnovica za vrednovanje

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost.

\*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

## 4. Podaci o nekretnini

Nekretnina je smještena u Zagrebu, u sklopu podzemne garaže uz Sortinu ulicu. U okolici nekretnine su pretežito stambeni i poslovni objekti. Prometna povezanost je vrlo dobra.



## 5. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvod iz publikacije HNB-a\*: Financijska stabilnost, br. 20 od svibnja 2019., sektor Nekretnine: "Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja. Tijekom 2018. tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjenog za otplate (mjereno transakcijama). Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja s nekretninama kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su domaće i inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Ipak, nominalno stanje duga krajem 2018. u odnosu na prethodnu godinu blago je smanjeno (za 0,5% na godišnjoj razini) ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u dugu.



## 6. Obrazloženje za odabir metode

Procjena se radi za potrebe stečajnog postupka. Sukladno nalogu, predmet procjene je garaža, te će za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti biti korištena poredbena metoda.

## 7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za procjenu garaže koriste se podaci iz baze e-Nekretnina.

## 8. Poredbena metoda

Poredbene nekretnine:

redni broj	1	2	3	6
ID ZKC	1404129	1374231	1271741	1085500
Datum pregleda	28.12.2021.	28.12.2021.	28.12.2021.	28.12.2021.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)	GARAŽA (G)	GARAŽA (G)	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	4438712	4400111	4257561	4013903
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	14,42	14,42	14,42	14,42
Vrijednost nekretnine (KN)	70.000,00	124.259,66	118.000,00	74.146,71
Datum ugovora	9.3.2021	16.12.2020	27.5.2020	25.2.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SIGET II	SIGET II	SIGET II	SIGET II
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA	M - MJEŠOVITA NAMJENA	M - MJEŠOVITA NAMJENA	M - MJEŠOVITA NAMJENA
kn/m2	4.854,37	8.617,17	8.183,08	5.141,94

Grubo čišćenje:

Za daljnji izračun se preuzimaju svi poredbeni podaci.

Međuvremensko izjednačenje:

redni broj	1	2	3	6
ID ZKC	1404129	1374231	1271741	1085500
Datum pregleda	28.12.2021.	28.12.2021.	28.12.2021.	28.12.2021.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)	GARAŽA (G)	GARAŽA (G)	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	4438712	4400111	4257561	4013903
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	14,42	14,42	14,42	14,42
Vrijednost nekretnine (KN)	70.000,00	124.259,66	118.000,00	74.146,71
Datum ugovora	9.3.2021	16.12.2020	27.5.2020	25.2.2019
kn/m2	4.854,37	8.617,17	8.183,08	5.141,94
indeks kupoprodaje	145,43	145,45	142,54	125,02
indeks procjene	152,55	152,55	152,55	152,55
kn/m2 usklađeno	5.092,03	9.037,81	8.757,74	6.274,21

Interkvalitativno izjednačenje:

Poredbene nekretnine imaju ista obilježja kao i procjenjivana nekretnina, te ovo izjednačenje neće biti provedeno. Također, ne postoje javno objavljeni podaci koji bi mogli biti korišteni u ovom slučaju i za ovo interkvalitativno izjednačenje.

Procjena vrijednosti garaže i statistička obrada:

redni broj	1	2	3	6	
ID ZKC	1404129	1374231	1271741	1085500	
Datum pregleda	28.12.2021.	28.12.2021.	28.12.2021.	28.12.2021.	
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)	GARAŽA (G)	GARAŽA (G)	GARAŽA (G)	
ID PN (PU)	4438712	4400111	4257561	4013903	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	14,42	14,42	14,42	14,42	
Vrijednost nekretnine (KN)	70.000,00	124.259,66	118.000,00	74.146,71	
Datum ugovora	9.3.2021	16.12.2020	27.5.2020	25.2.2019	
kn/m2 usklađeno	5.092,03	9.037,81	8.757,74	6.274,21	7.290,45
odstupanje	-2.198,42	1.747,36	1.467,29	-1.016,24	
odstupanje	-30,15%	23,97%	20,13%	-13,94%	

Sva odstupanja su unutar dozvoljenih granica.

**Procijenjena jedinična vrijednost garaže iznosi: 7.290,45 Kn/m2**

## 9. Zaključak o vrijednosti nekretnine

Na osnovi provedenih analiza i izračuna, dobivena je vrijednost garaže:

garaža	površina	vlasnik	Kn/m2	Kn	Kn (zaokruženo)
71	14,42	ŽIŽIĆ PETROL d.o.o.	7.290,45	105.128,29	105.000,00
					<b>105.000,00</b>
			1 Eur =	7,516224	
				<b>Eur</b>	<b>14.000,00</b>

*Navedeni procijenjeni iznos ne sadrži porez (PDV, PPN).*

Izradio:  
Tihomir Orečić, d.i.g., SSV i procjenitelj

## **10. Prilozi**

### **10.1. Korištenje dokumenta i ograničenja**

- Pretpostavlja se točnost korištenih dokumenata i podataka preuzetih sa državnih javnih servisa i dobivenih od Naručiitelja, bez dodatne provjere istih
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručiitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Ovaj procjembeni elaborat predstavlja stručno mišljenje, izrađeno temeljem svih navedenih pretpostavki, dostupnih podataka, te razumijevanja i interpretacije korištenih podataka o nekretninama i tržištu sličnih nekretnina. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje podataka navedenih u ovom procjembenom elaboratu
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za Naručiitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), te osobama i tvrtkama koje su autorizirane od strane Naručiitelja. Za korištenje dokumenta u druge svrhe ili od drugih osoba se ne prihvaća odgovornost. Distribucija i kopiranje ovog izvještaja nije dozvoljeno bez odobrenja Naručiitelja.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala
- U vrijeme izrade procjembenog elaborata ne postoje ekološka pitanja (uključujući, ali ne ograničavajući se na sadašnje ili moguće stanje zagađenja zemlje, vode, zraka štetnim i opasnim tvarima) koja bi utjecala na postojeće stanje nekretnine, ili na buduće objekte, i ne preuzimamo odgovornost za bilo koja ispitivanja u cilju postojanja istih
- Ovaj izvještaj je izrađen uz pretpostavku točnosti navedenih tereta, i uz pretpostavku da su vlasnički dokumenti bez pravnih smetnji. Zadržavamo pravo dosljedne izmjene u slučaju da postoje određene pravne smetnje
- Procjenitelju nisu poznata saznanja o eventualnim neupisanim teretima ili ograničenjima, te je pretpostavka ovog elaborata da nema ograničenja na nekretninama u ovom smislu
- Sve procijenjene vrijednosti su iskazane bez PDV-a i ostalih poreza, bez obzira na to da li je nekretnina u sustavu PDV-a ili ne. Također, nećemo uzimati u obzir procjene troškova prodaje ili obaveza oporezivanja koje bi nastale na osnovu prodaje ili razvoja nekretnine

### **10.2. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**

- Prilikom izrade procjembenog elaborata mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu elaborata ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- 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