

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
 STALNA SLUŽBA

KARLOVAC

Stečajni dužnik: STUDIO RUBING d.o.o. u stečaju, Jagnjede 3, Zagreb, OIB: 33841362364

PODNEŠAK

stečajnog upravitelja

- kojim predlaže sazivanje skupštine vjerovnika

Prilog: e-zk izvadak (3x)

preslika elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1 puta

1. Stečajni upravitelj stečajnog dužnika navodi da je u odnosu na nekretnine dužnika koje su upisane u zk.ul.br.: 15875, k.o. Trnje, u A k.č.br.: 1830/35 stambeno poslovna zgrada broj 5,7,9 Kruge i dvorište sa 3444 m² (stambeno poslovna zgrada broj 5,7,9 Kruge sa 3400 m² i dvorište sa 44 m²), u B:
 - 154. suvlasnički dio 8/1000 etažno vlasništvo (E-154), stan smješten na osmom katu zgrade u ulici Kruge br.9, nacrtne oznake 805, površine od 88 čm, s pripadajućom loggom od 6 čm, balkonom od 6 čm, sveukupne površine 106 čm, kojem kao sporedni dio pripada spremište S805 od 3 čm smješteno u podrumu zgrade (etaža-1) i 154.2. suvlasnički dio etaže od 42/100,
 - 250. suvlasnički dio 1/1000 etažno vlasništvo (E-250), parkirno mjesto smješteno u podrumu zgrade (etaža-2) u ulici Kruge kbr.5,7,9 nacrtne oznake P-204-2, površine od 14 čm i 252.2. suvlasnički dio etaže od 42/100 i
 - 251. suvlasnički dio 1/1000 etažno vlasništvo (E-251), parkirno mjesto smješteno u podrumu zgrade (etaža-2) u ulici Kruge kbr. 5,7,9 nacrtne oznake P-205-2, površine od 14 čm i 251.2. suvlasnički dio etaže od 42/100, u zemljišnim knjigama OPGS u Zagrebu, zk odjel u cijelosti izvršeno brisanje uknjiženog založnog prava po Ugovoru o kreditu za međufinanciranje kredita stambene štednje i Ugovora o kreditu stambene štednje s ugovorom o založnom pravu broj: 7027723 od 12.01.2010. godine, u iznosu od 50.000,00 EUR-a u kunskoj protivvrijednosti, za korist Wüstenrot stambena štedionica d.d., Heinzelova 33A, Zagreb, OIB: 07942675532.

DOKAZ: uvid u e-zk izvratke koji prileže

2. Na temelju procjene sudskog vještaka od 27.11.2017. godine, suvlasnički dio nekretnina stečajnog dužnika procijenjen je na ukupnu tržišnu vrijednost od 274.900,00 kn.

DOKAZ: uvid u presliku elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnina koja prileži

Stoga se stečajni upravitelj

predlaže

da sud sazove skupštinu vjerovnika radi odlučivanja o načinu prodaje predmetnih nekretnina.

U Daruvaru, 29.01.2018. godine.

Stečajni upravitelj Perica Medaković

Studio RUBING d.o.o.

128
NESLUŽBENA KOPIJA**REPUBLIKA HRVATSKA****Općinski građanski sud u Zagrebu**
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 25.01.2018. 23:52

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 15875

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-61140/2017
Aktivne plombe:**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA****IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 250 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)****A****Posjedovnica**
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1830/35	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BROJ 5,7,9 KRUGE I DVORIŠTE			3444	
		STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BROJ 5,7,9 KRUGE DVORIŠTE			3400	
					44	
					3444	
		UKUPNO:				

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 14.11.2011. broj Z-55119/11	
4.1	zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na čkr. 1830/35 priložena uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštita okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, klasa: UP/I-361-05/08-01/171, ur.broj: 251-13-22/105-08-6 od 26. studenog 2008. koja se nalazi u ovisnoj Zbirci isprava Z-662/09	ZABILJEŽBA

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	250. Suvlasnički dio: 1/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-250)	
	1. parkirno mjesto smješteno u podrumu zgrade (etaža-2) u ulici Kruge kbr. 5, 7, 9 nacrtne oznake P-204-2, površine 14čm	
	250.1. Suvlasnički dio etaže: 58/100	
	RUBEŠA DAMIR, OIB: 05444793154, KRUGE 9, 10000 ZAGREB	
	250.2. Suvlasnički dio etaže: 42/100	
	STUDIO RUBING D.O.O., OIB: 33841362364, JAGNEDJE 3, 10000 ZAGREB	
250.3	Zaprimljeno 22.05.2017.g. pod brojem Z-27357/2017	na 2 (250.2.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL.BR. ST-4434/16 18.05.2017, nad stečajnim dužnikom STUDIO RUBING d.o.o., Zagreb, Jagujske 3, OIB 33841362364.	



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 25.01.2018. 23:52

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-61140/2017
Aktivne plombe:

128
NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 15875

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 154 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
1.	1830/35	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BROJ 5,7,9 KRUGE 1			3444	
		DVORIŠTE			3400	
		STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BROJ 5,7,9 KRUGE			44	
		DVORIŠTE			3444	
		UKUPNO:				

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 14.11.2011. broj Z-55119/11	
4.1	zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na čkr. 1830/35 priložena uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, klasa: UP/I-361-05/08-01/171, ur.broj: 251-13-22/105-08-6 od 26. studenog 2008. koja se nalazi u ovisnoj Zbirci isprava Z-662/09	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	154. Suvlasnički dio: 8/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-154)	
	I. stan smješten na osmom katu zgrade u ulici Kruge kbr. 9 nacrtne oznake 805, površine od 88čm, s pripadajućom loggom od 6čm, balkonom od 6čm i balkonom od 6čm, ukupne površine 106čm, kojem kao sporedni dio pripada spremište 805 od 3čm smješteno u podrumu zgrade (etaža-1)	
	154.1. Suvlasnički dio etaže: 58/100	
	RUBEŠA DAMIR, OIB: 05444793154, KRUGE 9, 10000 ZAGREB	
	154.2. Suvlasnički dio etaže: 42/100	
	STUDIO RUBING D.O.O., OIB: 33841362364, JAGNEDJE 3, 10000 ZAGREB	
154.3	Zaprimljeno 22.05.2017.g. pod brojem Z-27357/2017	na 2 (154.2.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL.BR. ST-4434/16 18.05.2017, nad stečajnim dužnikom STUDIO RUBING d.o.o., Zagreb, Jagnedje 3, OIB 33841362364.	



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 25.01.2018. 23:52

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 15875

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-61140/2017
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 251 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1830/35	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BROJ 5,7,9 KRUGE I DVORIŠTE			3444	
		STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BROJ 5,7,9 KRUGE DVORIŠTE			3400	
					44	
		UKUPNO:			3444	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 14.11.2011. broj Z-55119/11 zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na čkr. 1830/35 priložena uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, klasa: UP/1-361-05/08-01/171, ur.broj: 251-13-22/105-08-6 od 26. studenog 2008. koja se nalazi u ovisnoj Zbirici isprava Z-662/09	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
251.	Suvlasnički dio: 1/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-251)	
1.	parkirno mjesto smješteno u podrumu zgrade (etaža-2) u ulici Kruge kbr. 5, 7, 9 nacrtne oznake P-205-2, površine 14čm	
251.1.	Suvlasnički dio etaže: 58/100	
	RUBEŠA DAMIR, OIB: 05444793154, KRUGE 9, 10000 ZAGREB	
251.2.	Suvlasnički dio etaže: 42/100	
	STUDIO RUBING D.O.O., OIB: 33841362364, JAGNEDJE 3, 10000 ZAGREB	
251.3	Zaprimljeno 22.05.2017.g. pod brojem Z-27357/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL.BR. ST-4434/16 18.05.2017, nad stečajnim dužnikom STUDIO RUBING d.o.o., Zagreb, Jagnedje 3, OIB 33841362364.	na 2 (251.2.1)

Broj: 2/17

ELABORAT
PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
STAN OZNAKE 805 I PARKIRNA MJESTA OZNAKE P-204-2 I P-205-2
/ETAŽNO VLASNIŠTVO E-154, E-250 I E-251/
STAMBENO POSLOVNA ZGRADA
KRUGE 5, 7, 9 ZAGREB
na k.č.br. 1830/35 k.o. Trnje



TRŽIŠNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA STANA KOJEG JE IDEALNI
SUVLASNIK U 42/100 DIJELA STUDIO RUBING D.O.O. IZNOSI:

274.900,- kn

Zagreb, studeni 2017.



SADRŽAJ

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA
2. POPIS PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
3. UVOD
 - 3.1. ZADATAK
 - 3.2. PREDMET PROCJENE
 - 3.3. PROVJERA PRAVNOG STATUSA
 - 3.4. OPĆE PRETPOSTAVKE
 - 3.5. POSEBNE PRETPOSTAVKE
 - 3.6. PODACI O OČEVIDU
4. LOKACIJA
5. FOTOGRAFIJE STANA
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI
7. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA
 - 7.1. Tlocrt stana
 - 7.2. Tlocrt parkirnih mjesta
8. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI I ODNOSA NA TRŽIŠTU
 - 8.1. OPĆENITO O TRŽIŠTU NEKRETNOSTI
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
 - 9.1. POREDBENA METODA
 - 9.2. PRIHODOVNA METODA
 - 9.3. TROŠKOVNA METODA
10. IZVOR PODATAKA ZA ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
11. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI POREDBENOM METODOM
 - 11.1. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
12. ZAKLJUČAK
13. PRILOGI

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
REPUBLIKANI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Tis. Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSEDNIK SUDA

Broj: 4 Sa-36/17
Zagreb, 31. siječnja 2017.

RJEŠENJE

Predujetez, nađi Županijski sud u Zagrebu, odlažući posredom zahtjeva Miro
Lončara, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudstvu (Narodne Novine br. 28/13,
33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br.
38/14, 123/15 i 23/16),

rješava

Miro Lončar, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Jarmeničeva 3/3, posredno se imenuje
stalnim sudskim vještacem za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI na
vrijeme od tri mjeseca.

Obratilačnja

Miro Lončar, podnio je zahtjev za posredno imenovanje stalnim sudskim vještacem za
graditeljstvo i procjenu nekretnosti, kojim zahtjeva je priložio dokumente propisane čl. 12. st.
1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje razlozi iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao
u izreci.



- O tome obavijest:
1. Miro Lončar
 2. Ministarstvo pravosuđa
 3. U spis

2. POPIS PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnosti korišteni su sljedeći propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/15) – u daljnjem tekstu Zakon;
- Zakon o vlasništvu i drugim pravima stvarima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14);
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (NN 105/15) – u daljnjem tekstu Pravilnik;
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13);
- Zakon o gradnji (NN 153/13);
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji (NN 20/17);
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 1126/10, 55/13, 60/13);
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14);
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnosti (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13);
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnost;
- Pravilnik o načinu obračuna površine obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12);
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje;
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13);
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture;
- Podatak o etažonskoj cijeni građenja (N 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12);
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etažonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10);
- Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 1357/11, 81/12, 29/13, 78/13);
- European Valuation Standards (EVS), „blue book“, 7. izdanje, 2012. (TEGoVA);
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji“ Institut građevinarstva Hrvatske;
- Važeći građevinski i normativni propisi u RH;
- Norma HRN ISO 9836:2011;
- 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);
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnosti (NN 114/15);
- Državni zavod za statistiku RH.

3. UVOD

3.1. ZADATAK

Naručitelj je zatražio izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti stana oznake 805 na osmom katu i parkirnih mjesta oznake P-204-2 i P-205-2 smještenih u podrumu zgrade (etaža -2) u stambeno poslovnoj zgradi u Zagrebu, Kruga 9.

Zadatak ovog vještačenja je procjena tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnosti, odnosno vrijednost 42/100 suvlasničkog dijela STUDIO RUBING, d.o.o., Jagneđe 3, Zagreb, u zatečenom stanju, a na temelju očevida na terenu, analize dostupne dokumentacije, prikupljenih podataka, tržišnih uvjeta, te na temelju vlastitih iskustava.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnosti izrađuje se u svrhu kupoprodajnih aktivnosti.

Tržišna vrijednost nekretnosti je procijenjeni iznos za koji bi nekretnost mogla biti predmet kupoprodaje na dan vrednovanja.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije.

Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje pridatno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

Inače stambeno poslovna zgrada, Kruga 5,7,9 u Zagrebu ima dvije etaže podruma, prizemlje i osam katova.

3.2. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene su suvlasnički dijelovi etažnog vlasništva upisanog u Vlastovnici B u Izvratku iz z.k. ul. 15875 i to:

- Suvlasnički dio 8/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-154) stan na osmom katu zgrade u ulici Kruga 9, nacrtne oznake 805, površine 88 m², s pripadajućom lođom 6 m², s balkonom i lođom 12 m², ukupne površine 106 m², kojem kao sporedni dio pripada spremište S 805 od 3 m² smješteno u podrumu zgrade (etaža -1);
- Suvlasnički dio 1/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-251) jedno parkirno mjesto smješteno u podrumu zgrade (etaža -2) u ulici Kruga 5, 7, 9 nacrtne oznake P-204-2, površine 14 m²;
- Suvlasnički dio 1/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-250) jedno parkirno mjesto smješteno u podrumu zgrade (etaža -2) u ulici Kruga 5, 7, 9 nacrtne oznake P-205-2, površine 14 m²;

Sve izgrađeno na k.c.br. 1830/35 k.o. Tmje vidljivo u Izvratku iz zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, broj z.k. uložka: 15875 u prilogu elaborata za naručitelja Damira Rubeša iz Zagreba, Kruga 9.

Suvlasnički dio stana (E-154), parkirnog mjesta (E-250) i parkirnog mjesta (E-251) tj. svih etaža suvlasnici su:

58/100	RUBEŠA DAMIR, KRUGA 9, ZAGREB
42/100	STUDIO RUBING, d.o.o. JAGNEĐE 3, ZAGREB

3.3. PROVJERA PRAVNOG STATUSA

Provjera pravnog statusa nekretnosti koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl. 3. st. (14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

3.4. OPĆE PRETPOSTAVKE

Predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen, ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnosti koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje.

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

Na poredbenim nekretnostima nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja.

Poredbene nekretnosti imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl. 3, st. (14).

3.5. POSEBNE PRETPOSTAVKE

Podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegirani osoba.

Predmet ovog elaborata nije imovinsko - pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnosti. Isto tako nije predmet elaborata postupak izvlaštenja kao pravni proces. Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki.

3.6. PODACI O OČEVIDU

Očevid na predmetnoj nekretnosti izvršio sam 16.11.2017. godine u nazočnosti naručitelja, kada je izvršen pregled, izmjera i fotografiranje nekretnosti.

Za potrebe očevida i izradu procjene od strane naručitelja dostavljena mi je sljedeća dokumentacija:

- tlocrt stana;
- tlocrt parkirnih mjesta P-204 i P-205;
- izvod iz katastarskog plana;
- izvadak iz zemljišne knjige.

Nije dostavljen energetska certifikat. Procjena pretpostavlja srednji energetski parametar uvjetovan starošću.

Dan vrednovanja: 27.11.2017.

Dan kakvoće: 27.11.2017.

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja zato što ne postoje pravni ili drugi razlozi koji bi uvjetovali da za stanje nekretnosti bude mjerodavan neki drugi trenutak. Na taj način se isključuju rizične (špekulativne) procjene.

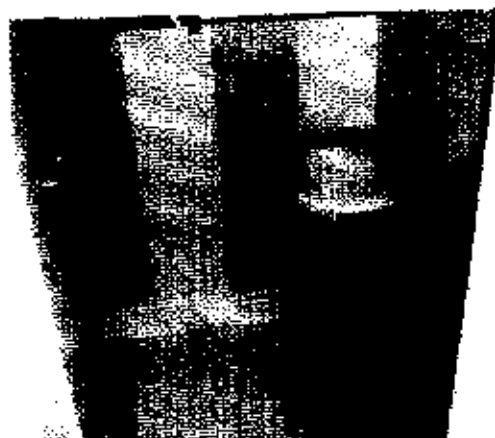
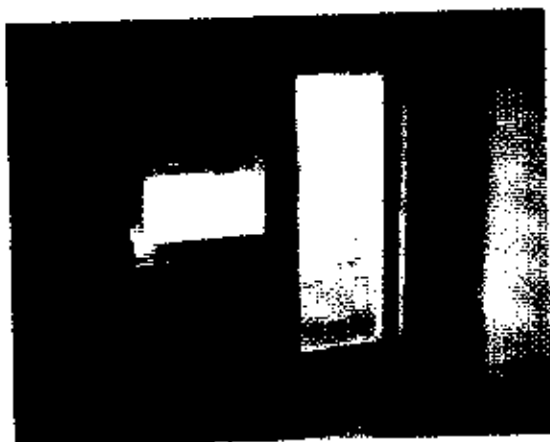
4. LOKACIJA

Stan se nalazi na osmom katu, a parkirna mjesta P-204 i P-205 u podrumu (etaža -2) stambeno poslovne zgrade u:

Ulica i k.br.	Kruga 9
Četvrt	Trnje
Grad	Zagreb
kat. općina	Trnje
k.č.br.	1830/2

Održavanje objekta u kojem se nalazi procjenjivana nekretnina je zadovoljavajuće. Onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa. Zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje.

5. FOTOGRAFIJE STANA



6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI

LOKACIJA:	Zagreb, Kruga 9
PROMETNE VEZE:	Cestovne, asfaltirane, autobusna i tramvajska veza u blizini.
TIP GRAĐEVINE:	Slobodnostojeća višestambena zgrada s više ulaza i s poslovnim prostorima u prizemlju.
GODINA GRADNJE:	2007.
ETAŽNOST:	dvije etaže podruma, prizemlje i osam katova.
INFRASTRUKTURA:	Uređena, ulica asfaltirana s rubnjacima, javna rasvjeta
TEMELJI:	armiranobetonska ploča s hidroizolacijom.
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	armiranobetonska konstrukcija, fasadni zidovi od blok opeke, pregradni zidovi zidani šupljom opekom, međukatna konstrukcija armiranobetonska ploča, stubište armiranobetonsko. Izvedeno dizalo.
OBRADA ZIDOVA:	Zidovi ožbukani, gletani otkleni, keramičke pločice u kuhinji i kupaoionicama. Stropovi gletani i ličeni.
PODOVI:	Parquet bambus lakirani u sobama, blagovaoni, dagažmanu i hodniku, keramičke pločice u kupaoionicama, kuhinji i na lođama. Stubište popločeno granitnim pločama.
STOLARIJA:	PVC stolarija s termolizolirajućim staklom, zaštita plastičnim roletama, ključice iznutra furnir, izvana limene. Vrata ulazna čelična protuprovalna, unutarnja furnirana bijelim lak, klizna ustakljena, dovratnici drveni s nadsvijetlom.
INSTALACIJE:	U stanu provedene instalacije električne energije, vodovod, kanalizacija, telefona i plina s priključkom na gradsku mrežu. Klimatizacija u split izvedbi Vaillant.
GRIJANJE:	Centralno etažno na plinski kombi boiler Vaillant sa spremnikom, razvod bakrenim cijevima podno, aluminijski radijatori.
KONCEPCIJA PROSTORA:	Stan je dvostrano orijentiran na zapadnu i istočnu stranu, vrlo dobrog rasporeda prostorića. Svijetla visina prostorića stana 259 cm.
ODRŽAVANJE:	Zgrada kvalitetno građena u standardima visokogradnje. Stan kvalitetno izgrađen i opremljen materijalima više kvalitete (sanitarnije, keramika). Nema vidljivih tragova vlaženja ili curenja.
SPECIFIČNOSTI NEKRETNOSTI:	Mogućnost parkiranja ispred zgrade na asfaltiranom parkiralištu

7. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

Za izračun površina primjenjuje se Norma HR ISO 9836 : 2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (NN 79/2014). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136706, 135/10, 14/11, 55/12).

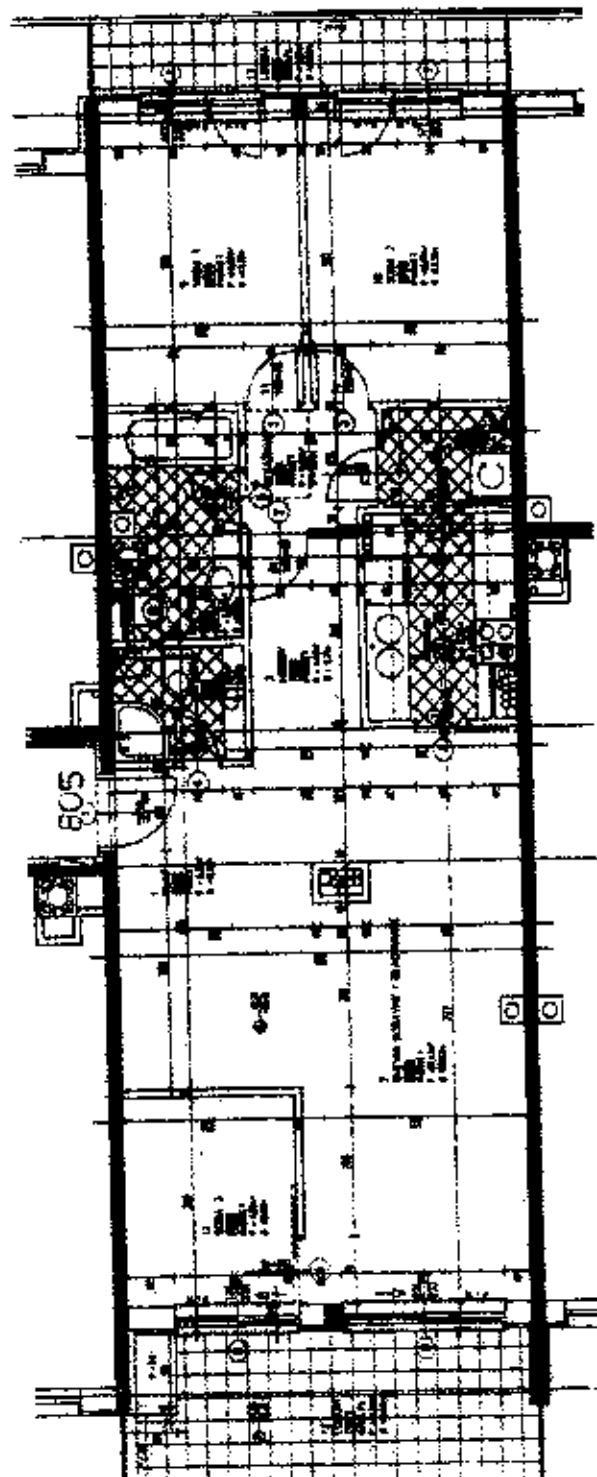
NAPOMENA:

možuje razlike u površinama korisne vrijednosti u odnosu na NKP izvotka mogu proizići iz izmjera stvarnog stanja na terenu ili zbog primjene adekvatnih koeficijenata propisanih Pravilnikom.

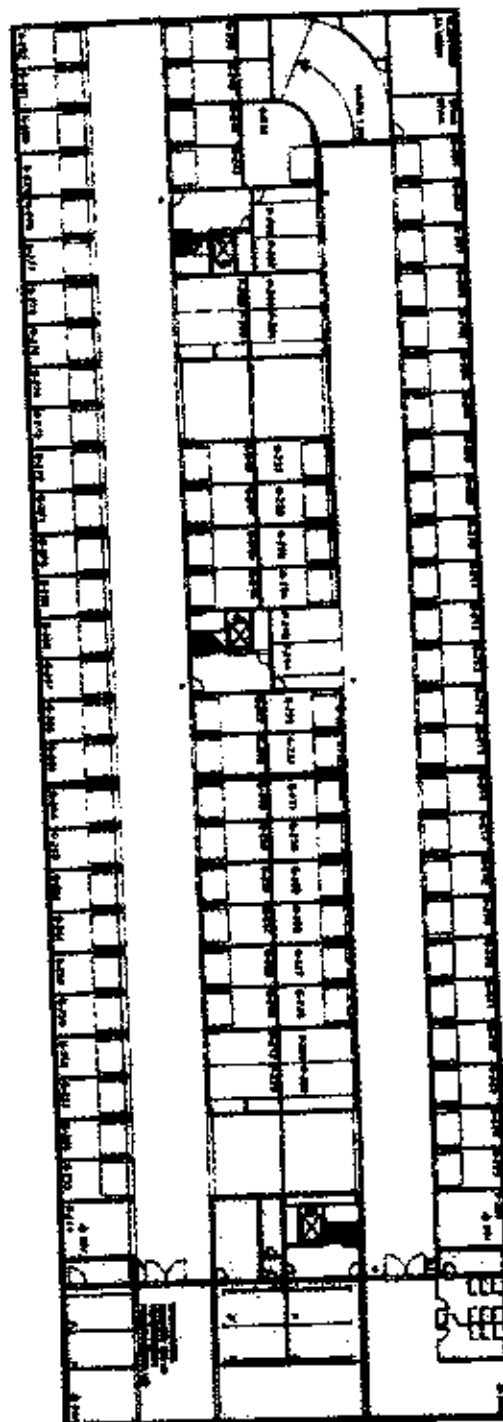
ISKAZ POVRŠINA

r.br.	Vrsta prostorije	Teorijska površina	Koeficijent	Neto površina m ²
1.	Parkirno mjesto P-204	14,11	0,35	4,94
2.	Parkirno mjesto P-205	14,11	0,35	4,94
UKUPNO PARKIRNA MJESTA				9,88
1.	Ulaz	8,70	0,90	7,83
2.	Dnevni boravak i blag.	27,13	0,90	24,42
3.	Hodnik	4,00	0,90	3,60
4.	Kuhinja	5,70	0,90	5,13
5.	Izba	2,51	0,90	2,23
6.	Dežman	2,96	0,90	2,66
7.	Kupaonica	5,23	0,90	4,71
8.	Kupaonica	2,96	0,90	2,66
9.	Soba 1	10,87	0,90	9,78
10.	Soba 2	10,87	0,90	9,78
11.	Soba 3	7,00	0,90	6,30
12.	Loda i balkon	6,00	0,75	4,50
		6,00	0,50	3,00
13.	Balkon	6,00	0,50	3,00
14.	Spremište	3,00	0,50	1,50
Ukupno stan		108,93		91,10
SVEUKUPNO		137,15		100,98

7.1. Tlocrt stana



7.2. Tlocrt parkirnih mjesta



/ GARAŽA - 2 /

8. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI I ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

8.1. OPĆENITO O TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Pozitivni pomaci na tržištu stambenih nekretnosti - broj završenih stanova u 2016. godini u blagom je porastu što je i prvi pozitivan pomak nakon višegodišnjeg uzastopnog pada. Primjetan je i porast izdanih građevinskih dozvola te porast prihoda od poreza na promet nekretnosti.

Usvojena porezna reforma nove Vlade koja će značajno utjecati i na tržište nekretnosti - s početkom primjene od 1. siječnja 2017. godine stopa poreza na promet nekretnosti spušta se pa će umjesto dosadašnjih 5 % iznositi 4 %, a i ukinuta je mjera oslobođanja od plaćanja poreza na promet nekretnosti za kupce koji kupuju svoju prvu nekretnost kojom rješavaju stambeno pitanje. Najavljen je i porez na nekretnosti s primjenom od 1. siječnja 2018. godine koji će određivati lokalna uprava i samouprava i koji će bitno promijeniti situaciju na tržištu.

U sklopu PDS programa najavljeno je subvencioniranje stambenih kredita, zakonski okvir za subvencioniranje usvojen je 1. kvartalu 2017. godine, a mjera bi se trebala početi primjenjivati do kraja 2017. godine budući da će državna sredstva za subvencije biti ograničena.

Premda ponuda još uvijek nadmašuje potražnju, sve je više kupaca koji ne mogu pronaći stan kakav žele, što znači da je u ponudi sve manje dobro projektiranih nekretnosti na kvalitetnim lokacijama. U Zagrebu se u protekloj godini intenzivirala izgradnja većih zgrada pretežno stambene namjene a u gradnju su se nakon višegodišnje pauze uzrokovane krizom ponovno uključile neke velike tvrtke kao i građevinske tvrtke koje do sad nisu investirale u stanogradnju.

Cijene stambenih objekata mjerene indeksom cijena stambenih nekretnosti u drugom tromjesečju 2017. godine u odnosu na prvo tromjesečje u prosjeku su više 3,7 %, a u odnosu na drugo tromjesečje 2016. godine (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 4,3 %.

Novi stambeni objekti bilježe rast cijena u prosjeku za 4,1 % u odnosu na prvo tromjesečje 2017. godine.

9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Izračun tržišne vrijednosti nekretnosti provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnosti NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnosti i njezinim specifičnostima.

9.1. POREDBENA METODA

Primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnosti čiji je promet ostvaren najviše tri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

9.2. PRIHODOVNA METODA

Primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnosti, gospodarske i druge nekretnosti čija svrha je stvaranje prihoda.

9.3. TROŠKOVNA METODA

Primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

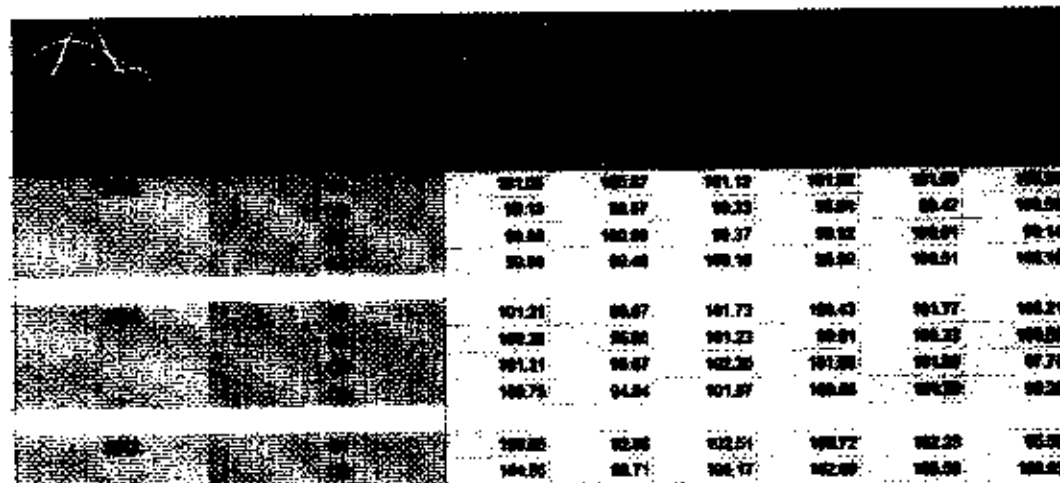
Predmetna nekretnina je stani i dva parkirna mjesta te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA jer poredbeni pokazatelj i poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Podaci za poredbeni postupak koji su iskorišteni za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine pribavljani su od Gradskog ureda za imovinsko pravne poslove i imovinu Grada Zagreba, KLASA: 940-01/17-030/1025, URBROJ:251-14-03/006-17-4, od 31. listopada 2017., sve u prilogu elaborata.

ODABRANE TRANSAKCIJE

1. br.	Adresa prodane nekretnosti	Datum isporuke	Cijena EUR	Površina m ²	Namjena	Jedinična cijena EUR/m ²	Opće stanje
3	Kruga 9	14.09.2015.	115.504,-	65,00	ST	1.290,90	Vrlo dobro
5	Kruga 43	16.07.2016.	100.000,-	74,45	ST	1.348,39	Vrlo dobro
13	Kruga 43	14.07.2016.	100.711,-	74,45	ST	1.353,00	Vrlo dobro

INDEKSI CENA STAMBENIH NEKRETNOSTI
DIZAJNERI: www.dzs.hr



11. IZRAČUN TIŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI POREDBENOM METODOM

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Datum sklapanja kupopr. ugovora	Bazni indeks na dan kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremensko izjednačena cijena EUR/m ²
1.290,90	Q ₁ /15	98,62	102,69	1,04	1.342,54
1.348,39	Q ₂ /15	101,96	102,69	1,01	1.362,74
1.353,00	Q ₃ /15	101,96	102,69	1,01	1.366,53

INTERKVALITATNO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačena cijena EUR/m ²	Mjera građevinskog korištenja (poredbena nekretnost)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivna nekretnost)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog 11 Pravilnika)	Međuvremensko i interkvatitno izjednačena cijena EUR/m ²
1.342,54	K ₁ = 1,80	K ₂ = 1,80	K = 1,00	1.342,54
1.362,74	K ₁ = 1,80	K ₂ = 1,80	K = 1,00	1.362,74
1.366,53	K ₁ = 1,80	K ₂ = 1,80	K = 1,00	1.366,53

STATISTIČKA OBRADA

Međuvremensko i interkvatitno izjednačena cijena EUR/m ²	Odstupanje od prosjeka, apsolutno EUR/m ²	Odstupanje od prosjeka, %	Kvadrat odstupanja, apsolutno
1.342,54	-14,74	-1,1	216,97
1.362,74	5,47	0,4	29,92
1.366,53	9,26	0,7	85,73

Suma	4.071,81
Medijan	1.362,74
Stand. odstupanje	12,90

11.1. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Površina stana i dva parkirna mjesto m ²	Korigirane jedinica cijena EUR/m ²	Tržišna vrijednost EUR	Tečaj kn/EUR 27.11.2017.	Tržišna vrijednost (kn)	Zaokruženo kn	Tržišna vrijednost (kn)
100,96	1.357,28	137.058,13	7,562	1.036.433,50	1.036.400,-	1.036.400,-

Prema gornjem izračunu tržišna vrijednost predmetne nekretnine je

$$\begin{aligned}\text{Stan oznake 805} & \quad \text{m}^2 \quad 91,10 \times 1.357,28 = 123.648,21 \text{ EUR} \\ \text{PM oznake 204-2} & \quad \text{m}^2 \quad 4,94 \times 1.357,28 = 6.704,96 \text{ EUR} \\ \text{PM oznake 205-2} & \quad \text{m}^2 \quad 4,94 \times 1.357,28 = 6.704,96 \text{ EUR} \\ & \quad \quad \quad 137.058,13 \text{ EUR}\end{aligned}$$

Što znači	137.058,13 EUR \times 7,562 kn =	1.036.400,- kn
-----------	------------------------------------	----------------

12. ZAKLJUČAK

Analizom stana oznake 805 uočljivo je da je to jedinstvena funkcionalna cjelina koja se ne može nikako podijeliti, te ne može doći niti do idealnog suvlasničkog dijela 42/100, niti se može podijeliti na dva manja stana.

Iz tih razloga procjenjujem da je tržišna vrijednost suvlasničkog dijela stana 42/100 manja za 30 % od m² procijenjene tržišne vrijednosti stana oznake 805 što iznosi:

$$123.648,21 \text{ EUR} \times 7,562 \text{ kn} \times 0,70 = 274.900,- \text{ kn}$$

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA STANA KOJEG JE IDEALNI SUVLASNIK U
42/100 DIJELA STUDIO RUBING D.O.O. IZNOSI**

$$T_v = 274.900,- \text{ kn}$$

Ova procjena napravljena je u 4 primjerka, od toga 3 primjerka za Naručioca a 1 primjerak ostaje u arhivi vještaka

U Zagrebu, 27. studenog 2017. godine



13. PRILOGI

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

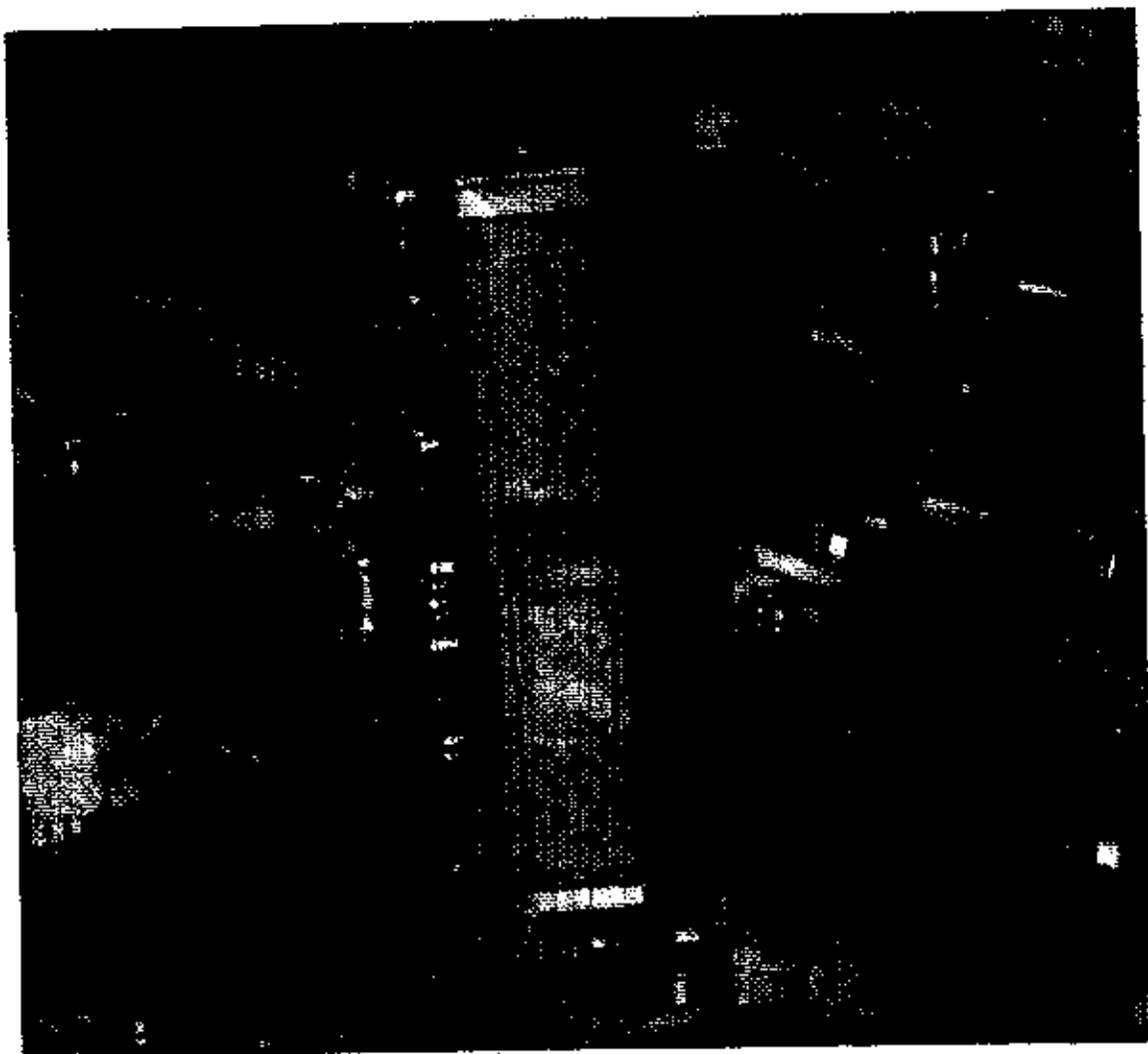
158



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
Približno mjerilo ispis: 1:1000



Datum ispis: 15.11.2017

149

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELISTVO I PROCJENU IMOVNOSTI
MILJE LONČAR, dipl. građ. inž.
Zagreb, Jarmovićevo 3/3, tel. 38-80-314

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Sporne na dan: 14.11.2017. 23:39

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 15875

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27357/2017
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 154 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jetro	čhv	m2	
1.	1830/35	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BROJ 5,7,9 KRUGE I DVORIŠTE			3444	
		STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BROJ 5,7,9 KRUGE DVORIŠTE			3400 44	
		UKUPNO:			3444	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Zaprimljeno 14.11.2011. broj Z-55119/11 zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na čkr. 1830/35 priložena uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, klasa: UP/I-361-05/08-01/171, ur.broj: 251-13-22/105-08-6 od 26. studenog 2008. koja se nalazi u svodnoj Zbirci isprava Z-662/09	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 8/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-154) 1. stan smješten na osmom katu zgrade u ulici Kruge kbr. 9 na crtnoj oznaci 805, površine od 88cm, s pripadajućom loggom od 6cm, balkonom od 6cm i balkonom od 6cm, ukupne površine 106cm, kojem kao redni dio pripada spremište S805 od 3cm smješteno u podrumu zgrade (etaža-1)	
154.1.	Suvlasnički dio etaže: 58/100 UBEŠA DAMIR, OIB: 05444793154, KRUGE 9, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	
154.2.	Suvlasnički dio etaže: 42/100 STUDIO RUBING D.O.O., OIB: 33841362364, JAGNEDJE 3, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	
154.3.	Zaprimljeno 22.05.2017.g. pod brojem Z-27357/2017 ZABILJEŽBA: OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL.BR. ST-4434/16 18.05.2017, nad stečajnim dužnikom STUDIO RUBING d.o.o., Zagreb, Jagnedje 3, OIB 33841362364.	na 2 (15421)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 15875

Istarska općina: 335649, TRNJE

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREBENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Sr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 250 (1/1000)		
1.	Zaprimljeno 19.01.2010. broj Z-2312/10	50.000,00 EUR	ISTO KAO NA E-1541251
	<p>Na temelju ugovora o kreditu za međufinanciranje kredita stambene štednje i ugovora o kreditu stambene štednje s ugovorom o založnom pravu broj 70024723 od 12. siječnja 2010. godine uknjižuje se založno pravo u iznosu od 50.000,00 EUR (pedesetisuća eura) u kunsnoj protuvrijednosti, umanjeno za iznos svih sredstava prispjelih na račun stambene štednje nakon potpisa ugovora, uz kamatnu stopu za kredit za međufinanciranje od 6,45 % godišnje i kamatnu stopu za kredit stambene štednje od 4,99 % godišnje i rok otplate u trajanju od 13 godina i 10 mjeseci, za korist:</p> <p>WÜSTENROT STAMBENA ŠTEDIONICA D.D., OIB: 07942675532, HEINZLOVA BR. 33A, ZAGREB</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.11.2017.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL ZAGREB

Stanje na dan: 15.11.2017. 23:37

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27357/2017

aktivne plošbe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 15875

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 250 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čkv	m2	
1.	1830/35	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BROJ 5,7,9 KRUGE I DVORIŠTE			3444	
		STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BROJ 5,7,9 KRUGE DVORIŠTE			3400	
					44	
		UKUPNO:			3444	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 14.11.2011. broj Z-55119/11	
1.	zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na čkr. 1830/35 priložena uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, klasa: UP/I-361-05/08-01/171, ur.broj: 251-13-22/105-08-6 od 26. studenog 2008. koja se nalazi u ovisnoj Zbirici isprava Z-662/09	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
0.	Suvlasnički dio: 1/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-250)	
	T parkirno mjesto smješteno u podrumu zgrade (etaža-2) a ulici Kruge kbr. 5, 7, 9 nacrtne oznake P-204-2, površine 14čm	
10.1.	Suvlasnički dio etaže: 58/100	
	RUBEŠA DAMIR, OIB: 05444793154, KRUGE 9, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	
10.2.	Suvlasnički dio etaže: 42/100	
	STUDIO RUBING D.O.O., OIB: 33841362364, JAGREBCE 3, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	
250.3	Zaprimljeno 22.05.2017.g. pod brojem Z-27357/2017	
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL.BR. ST-4434/16 18.05.2017, nad stečajnim dužnikom STUDIO RUBING d.o.o., Zagreb, Jagrebce 3, OIB 33841362364.	m2 (250.2.1)