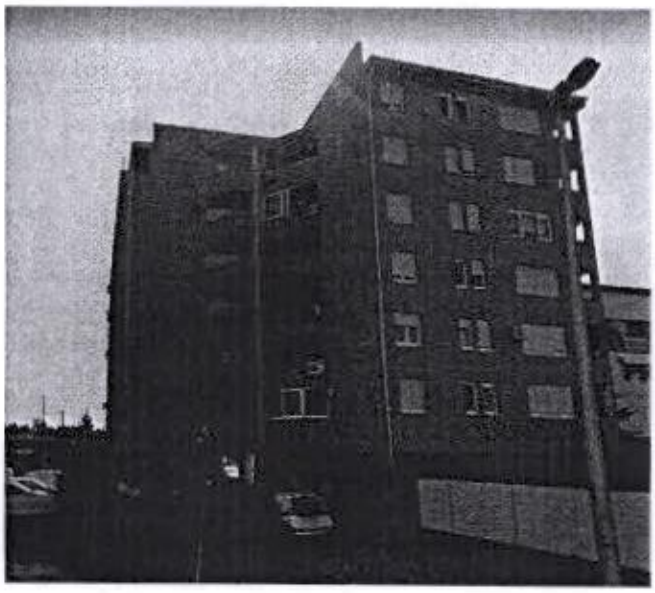
E-4

ARHEL
Cerjanska 23, Zagreb
Tel: 01/4622480; mob: 098/9065280
arhelzg@gmail.com

poduzeće za projektiranje i procjene
vrijednosti nekretnina

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



***Ukupna vrijednost nekretnine*: 5.200,00 Eur**

Predmet Procjene tržišne vrijednosti nekretnine: PARKIRALIŠNO MJESTO

Lokacija: Zagreb, Remetinečka cesta 5C

T.D. 12/2023

Naručitelj: Stečajni upravitelj Stečajne mase iza dužnika STIB NEKRETNINE d.o.o.
OIB: 64139676233

Datum kakvoće: 07.04.2023.
Datum vrednovanja : 09.04.2023.

Izradila: Ksenija Miličević dipl.ing.arh.
Stalna sudska vještakinja za procjenu nekretnina

STALNA SUDSKA VJEŠTAKINJA ZA PROCJENU NEKRETNINA
Ksenija Miličević
dipl.ing.arh.
Cerjanska 23
Zagreb

Poduzeće za projektiranje i procjenu vrijednosti nekretnina
10000 Zagreb, Cetinska 23
Tel. 01 46 22 480; mob. 098 98 65 280
arhelzg@gmail.com

Sadržaj:

1.0. RJEŠENJE O IMENOVANJU

1.1.UVOD

2.0. PREDMET UTVRDIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1.Dokumenti

2.2.Opis nekretnine

2.2.1. Položaj nekretnine

2.2.2. Zemljišno knjižno stanje

2.2.3. Katastarsko stanje

2.2.4. Iskaz geometrijskih podataka nekretnine

2.2.5. Infrastruktura

2.2.6. TEHNIČKI PODACI O NEKRETNINI

3.0. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNIH VRIJEDNOSTI

- poredbena metoda za izračun vrijednosti zemljišta

3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

3.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

3.3. Zbirka kupoprodajnih cijena

4. IZRAČUN vrijednosti zemljišta – poredbena metoda

5. IZJAVA VJEŠTAKINJE

6.. PRILOZI (dokumentacija i fotodokumentacija)

Poduzeće za projektiranje i procjenu vrijednosti nekretnina
10000 Zagreb, Cerjanska 23
Tel: 01 46 22 480; mob: 098 90 65 280
arhelzg@gmail.com

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

Broj: 4 Su-501/2019
Zagreb, 11. travnja 2019.

R J E Š E NJ E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Ksenije Miličević, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

r i j e š i o j e

Ksenija Miličević, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Cerjanska 23, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Ksenija Miličević, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

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

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec,crim.

O tome obavijest:
1. Ksenija Miličević
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

2. VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE UTVRĐENA JE NA TEMELJU:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96)
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH, Zagreb, cijena stanova na području RH
- Uputa o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata (NN br. 52/84)
- U.C2.100 – Standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena «Standardna kalkulacija» POLJOPRIVREDNOG instituta
- Podaci gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta
- Podaci o visinama komunalnog i vodnog doprinosa isl.
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 079/2014, NN 105/15)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina(NN 78/15)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka(NN 110/3, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)
- Međnarodni standardi procjenjivanja (EVS – European Valuation Sdandards) idr.
- Osobnog saznanja vjestaka o tržišnoj vrijednosti gradevinskih objekata i zemljista
- Gradevinske regulative i ostalih pravila struke.
- BURZA NEKRETNINA - statistika

1.1.UVOD

Na zahtjev stečajnog upravitelja Marinka Paića dipl.ing. VI Požarinje 6, Zagreb, u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza dužnika STIB NEKRETNINE d.o.o. povjereno mi je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine: **PARKIRALIŠNOG MJESTA oznake 4** u dvorištu stambene zgrade u Zagrebu, Remetinečka cesta br. 5C

Tržišnu vrijednost predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

Napomena: Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.

Svrha utvrđivanja tržišne vrijednosti je prodaja nekretnine u stečajnom postupku.

Za izračun vrijednosti Nekretnine primijenjena je **poredbena** metoda – vrijednost predmetnog zemljišta je izračunata u odnosu na vrijednost izvršenih kupoprodajnih transakcija sličnih osobina u posljednje četiri godine, a prema podacima dobivenih iz aplikacije Ministarstva graditeljstva **eNekretnine, a sve sukladno važećim pravilnicima i uredbama, na temelju uvida u dostavljenu dokumentaciju i stvarnog stanja na licu mjesta.**

Poduzeće za projektiranje i procjene vrijednosti nekretnina
10000 Zagreb, Čerjanska 23
Tel: 01 46 22 480; mob. 098 90 65 280
arhelzg@gmail.com

1. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1. Dokumenti

Za izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koristila sam i prilažem sljedeće dostupne dokumente:

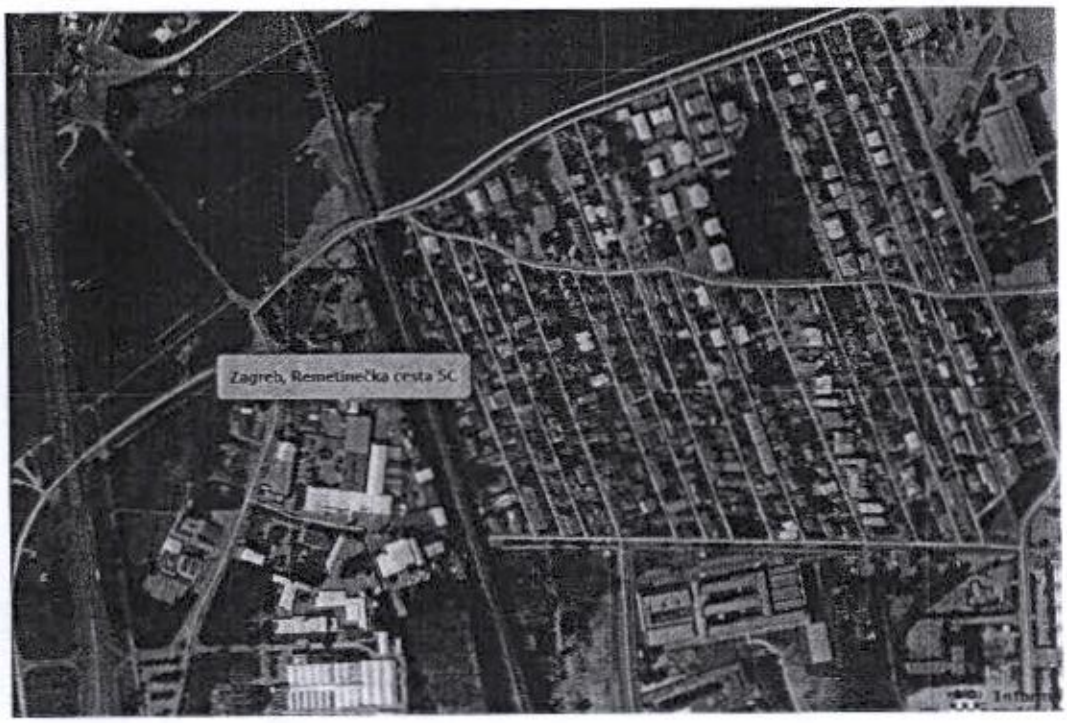
- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana
- Indeks cijena nekretnina

2.2. Opis nekretnine

Nekretnina – u naravi predstavlja jedno parkirališno mjesto oznake PM 4 kod zgrade

2.2.1. Položaj nekretnine

Adresa (ulica i kućni broj): Zagreb, Remetinečka cesta br.5C
Gradska četvrt: Novi Zagreb Zapad
Susjedni objekti slične namjene i katnosti – stambena namjena



2.2.2. Zamljišno knjižno stanje

Broj zemljišno katastarske čestice : 190/17
Katastarska općina: Klara
Z.k.uložak br.: 4011
Upisana u Zemljišnoknjižni Zagreb Općinskog građanskog suda u Zagrebu

2.2.3. Katastarsko stanje

Broj katastarske čestice: 190/17
Katastarska općina: KLara

2.2.4. Iskaz geometrijskih podataka nekretnine:

OČEVID

a)
Predmetna čestica k.č.br. 190/17 izgrađena je stambenom zgradom i pripadajućim vanjskim parkirnim mjestima (VPM), a prema GUP-u se nalazi u zoni M- mješovita namjena.

b)

INFRASTRUKTURA

Kuća se nalazi na komunalno opremljenom području i priključen je na sljedeće komunalne sustave :
- električnu mrežu
- vodovod
- gradsku kanalizaciju
- gradski vodovod
- telekomunikacije
- asfaltirana prometnica

c)
Godina izgradnje:
Zgrada i prateći sadržaji su sagrađeni 2005. godine

d)
Na terenu se uočava solidno održavanje zgrade i pratećih sadržaja.

2.2.5. Opis nekretnine

Vanjsko parkirno mjesto VPM 4 nalazi se izvan zgrade uz prednje ulično pročelje, upravno na prometnicu Šestinski dol. Popločano je betonskim opločnicima. Površina parkirnog mjesta je Površina VPM = 11,27 m^2

3.0. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Vrijednost građevinskog zemljišta će se izračunati ***poredbenim metodom*** kao što slijedi:

3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Za izračun vrijednosti nekretnina , u prvom koraku, primjenjeno je načelo općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina: korišteni su iz aplikacije **eNekretnine** preuzeti podaci o nekretninama (GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTIMA) prodanim u prethodne četiri godine u **Gornjem Vrapču** i okolici na lokacijama sličnih karakteristika i kvaliteta. Budu li kao usporedive cijene iz dostavljenog privremenog izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena određene one postignute unazad prethodne četiri godine, one će biti korigirane koeficijentima za korekciju izračunatih iz hedonističkog indeksa nekretnina Hrvatske Narodne Banke za područje Jadrana.

3.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

Obzirom na prikupljene podatke a prema Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za izračun tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta je primijenjena **poredbena metoda**.

Poredbena metoda obuhvaća analiziranje tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istog su ili usporedivog cjenovnog bloka postignutih iznosa unatrag četiri godine. Očevidom i dokumentacijom je utvrđeno odgovara li predmetna nekretnina svojim karakteristikama ostalim nekretninama za koje postoje podaci o postignutoj prodajnoj cijeni.

3.3. Zbirka kupoprodajnih ugovora

Obzirom na godišta obavljenih kupoprodajnih transakcija cijene prodanih nekretnina iz zbirke kupoprodajnih cijena potrebno je korigirati pomoću hedonističkog indexa cijena HNB za područje Republike Hrvatske, te ih svesti na dan vrednovanja.

Poduzeće za projektiranje i procjene vrijednosti nekretnina
10000 Zagreb, Cerjanska 23
Tel: 01 46 22 480; mob: 098 90 65 280
arhelzg@gmail.com

Vanjsko - parkirno mjesto (VPM) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1708447
Datum pregleda	18.7.2023.
Vrsta nekretnine	VANJSKO - PARKIRNO MJESTO (VPM)
ID PN (PU)	4779030
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.07.2022
Površina u prometu	14,82
Vrijednost nekretnine (KN)	48.634,05
Vrijednost nekretnine (EUR)	6.455,00
Datum ugovora	25.05.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	KAJZERICA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1726360
Datum pregleda	18.7.2023.

Vanjsko - parkirno mjesto (VPM) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1394291
Datum pregleda	18.7.2023.
Vrsta nekretnine	VANJSKO - PARKIRNO MJESTO (VPM)
ID PN (PU)	4426821
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.03.2021
Površina u prometu	18,10
Vrijednost nekretnine (KN)	55.223,47
Vrijednost nekretnine (EUR)	7.300,00
Datum ugovora	06.02.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KAJZERICA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1393781
Datum pregleda	18.7.2023.

Vanjsko - parkirno mjesto (VPM) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1251516
Datum pregleda	15.7.2023.
Vrsta nekretnine *	VANJSKO - PARKIRNO MJESTO (VPM)
ID PN (PU)	4228207
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	15,13
Vrijednost nekretnine (KN)	30.279,88
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.000,00
Datum ugovora	16.03.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Opiranje	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SAVSKI GAJ - TROKUT
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

4.0. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

4.1. KOREKCIJA CIJENA POMOĆU HEDONISTIČKOG INDEKSA

Zemljište pod red.brojem 2. Se neće uzeti u razmatranje zbog znatnog odstupanja u vrijednosti.

c. HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA NEKRETNINA (HNB Zagreb)

					Zagreb	Jadran	ostalo
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2

Poduzeće za projektiranje i procjene vrijednosti nekretnina
10000 Zagreb, Čerjanska 23
Tel: 01 46 22 480; mob: 098 98 65 280
arhelzg@gmail.com

		usporedne nekretnine		
CJENOVNI BLOK		KAJZERICA	KAJZERICA	TROKUT
ID ZKC		1708447	1394291	1251516
		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
OZNAKA NEKRETNINE		VPM	VPM	VPM
korisna površina nekretnine KP m2		14,82	18,10	15,13
datum ugovora		25.05.2022.	06.02.2021.	16.03.2020.
iznos ugovorene cijene Eur		6.445,00	7.300,00	4.000,00
cijena Eur/m2 zemljišta		**434,89**	**403,31**	**264,38**
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA				
bazni indeks na dan prodaje	A	175,1	145,4	140,8
bazni indeks na dan vrednovanja	B		193,9	
koeficijent	B/A	1,11	1,33	1,38
Korigirana cijena Eur/m2		**481,58**	**537,85**	**364,08**
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE CIJENA				
utjecaj LOKACIJE	%	1,00	1,00	1,00
utjecaj OPREMLJENOSTI OBJEKTA	%	1,00	1,00	1,00
veličina NEKRETNINE	%	1,00	1,00	1,00
infrastruktura	%	1,00	1,00	1,00
DISPOZICIJA PROSTORA	%	1,00	1,00	1,00
zastupljenost ove vrste nekretnine	%	1,00	1,00	1,00
KUPNA KORIGIRANA CIJENA Eur/m2		481,58	537,85	364,08
SREDNJA VRIJEDNOST Eur/m2			**461,17**	
apsolutno odstupanje od prosjeka	Eur	20,41	76,68	-97,09
relativno odstupanje od prosjeka	%	0,04	0,17	-0,21
kvadrat odstupanja		416,57	5879,52	0,04
		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

d. TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

- SREDNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE JE **461,17** Eur/m^2

Površina VPM = 11,27*461,17 Eur= 5.197,38 Eur => **USVOJENO 5.200,00 Eur**

Poduzeće za projektiranje i procjene vrijednosti nekretnina
10000 Zagreb, Cerjanska 23
Tel: 01 46 22 480; mob: 098 90 65 280
arhelzg@gmail.com

6. IZJAVA VJEŠTAKINJE

Procjenjena vrijednost izrađena je po očevidu građevine u naravi u kojoj se nalazi nekretnina, te uvidom u dokumentaciju koja se nalaze u prilogu ovog vještačkog nalaza. Prilikom izrade ovog nalaza kao relevantni korišteni su podaci porezne uprave iz aplikacije Ministarstva graditeljstva eNekretnine preko osobne lozinke procjenitelja, pa vještak ne snosi odgovornost za njihovu točnost.
Utvrđeni iznos cijene poslovnog propisa procjenjen je u skladu sa važećim propisima, Pravilima struke i spoznajei vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnina.

U Zagrebu, 09.04.2023.

Elaborat izradila:
Ksenija Miličević dipl.ing.arh.
Stalna sudska vještakinja za procjenu nekretnina

STALNA SUDSKA VJEŠTAKINJA ZA PROCJENU NEKRETNINA
Ksenija Miličević
dipl.ing.arh.
Cerjanska 23
Zagreb

Poduzeće za projektiranje i procjene vrijednosti nekretnina
10000 Zagreb, Cerjanska 23
Tel: 01 46 22 480, mob: 098 90 65 280
arhelzg@gmail.com

7.PRILOZI (fotodokumentacija)

Poduzeće za projektiranje i procjenu vrijednosti nekretnina
10000 Zagreb, Cerjanska 23
Tel: 01 46 22 480; mob: 098 90 65 280
arhelzg@gmail.com

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 06.07.2023. 10:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335444, KLARA

Broj ZK uloška: 4011

Broj zadnjeg dnevnika: Z-36762/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	190/17	STAMBENA ZGRADA BR. 5C I DVORIŠTE, REMETINEČKA CESTA			1145	Pripis iz uloška 2827
		UKUPNO:			1145	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 12.10.2011. broj Z-49313/11 Na temelju čl. 268 st. 1 Zakona o prostornom uređenju i gradnji, zabilježuje se da je za građevinu upisanu u A I (jedan) priložena Uporabna dozvola Odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Klasa: UP/I-361-05/04-01/298 od 24. veljače 2005.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	4. Suvlasnički dio: 0,14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) **parkirno mjesto oznake PM4, u prizemlju stambenog objekta, neto površine 12,50čm, u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom**	
	STEČAJNA MASA IZA STIB NEKRETNINE D.O.O. ZA UPRAVLJANJE I GRAĐENJE - U STEČAJU, OIB: 64139676233, VI. POŽARINJE 6, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.07.2023.