

- PROCJEMBENI ELABORAT -

br. 2021023



NARUČITELJ : **VILA GRUPA d.o.o. u stečaju, Ogulinska 50, 10000 Zagreb**
OIB: 47597440182

NEKRETNINA : **Trosobni stan na 1. katu**

ADRESA : **Ulica Ksavera Šandora Gjalskog 3, 10432 Bregana**

SVRHA : **Utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnina**

DATUM : **12.03.2021.**

SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Geometrijski podaci
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Usporedne nekretnine
 - E. 5.2. Izračun vrijednosti nekretnine
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotozapis
 - G. 2. Dokumentacija
 - G. 3. Izvod iz prostornog plana
 - G. 4. Lokacija
 - G. 5. Tlocrt
 - G. 6. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni

REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U KARLOVCU

Tt-08/257-2 MBS:020042873

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Karlovcu po sucu pojedincu Goranki Boljkovac u registarskom predmetu upisa osnivanja društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja PETRAČIĆ-projekt d.o.o. za vještačenje, projektiranje i nadzor u graditeljstvu, Karlovac, Domobranska 3, 17.04.2008 godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovoga suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom PETRAČIĆ-projekt d.o.o. za vještačenje, projektiranje i nadzor u graditeljstvu, sa sjedištem u Karlovcu, Domobranska 3, u registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 020042873, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U KARLOVCU

U Karlovcu, 17. travnja 2008. godine



S U D A C

Goranka Boljkovac

Boljkovac

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU
Tt-14/5766-2

MBS: 020042873
Datum: 04.03.2014

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 2 za tvrtku PETRAČIĆ-projekt d.o.o. za
vještačenje, projektiranje i nadzor u graditeljstvu upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

* - Vještačenje iz područja građevinarstva

PRAVNI ODNOSI:

Temeljni akt:

Odlukom osnivača od 3.3.2014. izmijenjena je Izjava o
osnivanju u čl. 5. odredbe o predmetu poslovanja. Potpuni
tekst Izjave dostavljen sudu u zbirku isprava.

U Karlovcu, 04. ožujka 2014.

S U D A C
Jadranka Mađeruh





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su -88/2019
Karlovac, 6. veljače 2019.

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem članka 126. st. 2. i 4. Zakona o sudovima (Narodne novine 28/13 i 33/15 i 82/15) te čl. 4. st. 1., 2. i 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine 38/14 i 123/15) ,6.veljače 2019.donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da pravna osoba PETRAČIĆ-projekt d.o.o. za vještačenje, projektiranje i nadzor u graditeljstvu, Domobranska 3, iz Karlovca, ispunjava uvjete iz članka 4. stavak 1., 2 i 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i članka 1. i 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima za obavljanje sudskih vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 godine za područje Županijskog suda u Karlovcu.

Vještačenja će obavljati stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene nekretnina ujedno i direktor tvrtke Davor Petračić te stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina Igor Laškarin.

Obrazloženje

Pravna osoba PETRAČIĆ-projekt d.o.o. za vještačenje, projektiranje i nadzor u graditeljstvu podnijela je zahtjev ovom sudu da je se ponovno uvrsti u listu pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnine .Ujedno je u zahtjevu navela da se rješenjem proširi vještačenje na stalnog sudskog vještaka iz područja nekretnina i procjenitelja vrijednosti nekretnina Igora Laškara.

Rješavajući o zahtjevu utvrđeno je da su ispunjeni uvjeti za produljenje imenovanja temeljem odredbe članka 4.stavak 1., 2 i 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je riješeno kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA:
Ante Ujević

Dostavljeno:

1. Petračić-projekt d.o.o. Domobranka 3 , Karlovac
2. MPRH
3. Spis



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su 138/2017
Karlovac, 04.listopada 2017.

R J E Š E N J E

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem članka 126. st. 2. i 4. Zakona o sudovima (Narodne novine 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 5. i članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 28/13,33/15 i 82/15), dana 04. listopada 2017.

r i j e š i o j e

Igor Laškarin, inženjer graditeljstva, rođen 01.03.1977. iz Karlovca, Pavleka Miškine 3, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Igor Laškarin podnio je zahtjev da je se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

U svezi s zahtjevom utvrđeno je:

- da je podnositelj zahtjeva državljanin RH,
- da podnositelj zahtjeva nije pravomoćno osuđivana osoba niti se protiv njega vodi kazneni postupak zbog kaznenog djela bilo koje vrste,
- da je podnositelj zahtjeva stekla višu stručnu spremu na Tehničkom veleučilištu u Zagrebu.
- da je podnositelj zahtjeva uspješno obavila stručnu obuku i osposobila se za rad za sudskog vještaka,
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priloženu uz zahtjev, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za imenovanje Igora Laškara stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina, te je stoga temeljem čl. 140. Zakona o sudovima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.



PREDSJEDNIK SUDA

Ante Ujević

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj: VILA GRUPA d.o.o. u stečaju, Ogulinska 50, 10000 Zagreb
Nekretnina: Trosobni stan na 1. katu
Ulica Ksavera Šandora Gjalskog 3, 10432 Bregana

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu, a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Kako smo razumjeli procjenu trebamo temeljiti na pretpostavci neprekinutog nastavka poslovanja tvrtke (going concern) i izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog G.6).

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

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.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Kako bismo obostrano razumjeli procjenu i izbjegli moguće nesporazume ili dovođenje u zabludu skrećemo Vam pažnju na Prilog G.6 elaborata (Opći uvjeti procjene).

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

PROCJENITELJ:

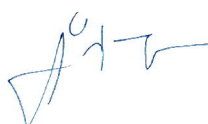

IGOR LAŠKARIN, ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



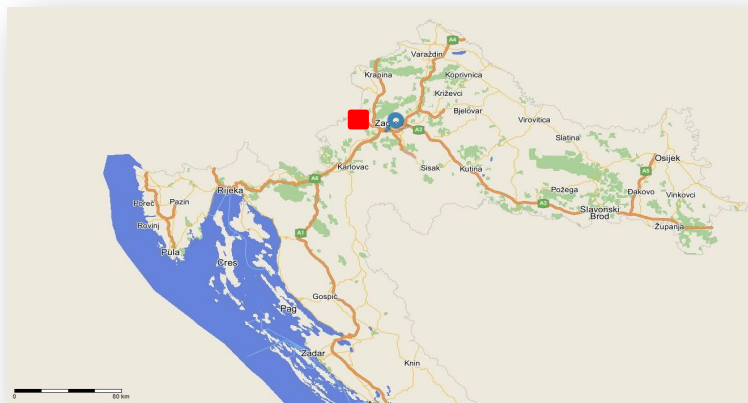
U Karlovcu; 12.03.2021.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina:	Trosobni stan na 1. katu				
Lokacija :	Ulica Ksavera Šandora Gjalskog 3, 10432 Bregana				
Naručitelj:	VILA GRUPA d.o.o. u stečaju, Ogulinska 50, 10000 Zagreb				
Korisnik procjene:	Stečani upravitelj Tomislav Morsan, M. Gambona 4, 47000 Karlovac				
Dan kakvoće:	12.03.2021.				
Dan vrednovanja:	12.03.2021.				
Osnova procjene :	Tržišna vrijednost				
Metodologija procjene :	Poredbena metoda				
Namjena procjene :	Utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnina				
Regija	Regija 2 - Centralna Hrvatska				
Županija - tržišna zona	0120 Zagrebačka županija – zona 2				
Tržišni položaj	2. Veliki gradovi u unutrašnjosti + more manje atraktivne lokacije				
Z.K. izvadak:	e-izvadak od 09.03.2021.				
Općinski sud:	Novi Zagreb, zk odjel Samobor				
	K.O.	zk.ul.	zč.br.	zk tijelo	pod.ul.
	Bregana	1763	1312		6
Opis nekretnine:	6. Suvlasnički dio: 119/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) Stan br. 6 na katu, ukupne korisne površine od 58,52 m2, garažno mjesto oznake G1 u podrumu (stvarne površine 12,63 m2) i parkirališno mjesto na parceli (stvarne površine 11,50 m2)				
Površina:	68,40 m2				
Vlasnik:	Vila grupa d.o.o., OIB: 47597440182, Ogulinska 50, Zagreb u 1/1 dijela				
Teret:	IMA, sukladno upisu u ZK				
Legalitet:	Nekretnina upisana u ZK i katastar				
	Uporabna dozvola				
	Klasa: UP/I-361-05/09-01/16 od 06.10.2009.				
	Zgrada ima direktni pristup na JPP				
	Etažno vlasništvo s određenim omjerima				
	Energo certifikat - nije prezentiran				
Godina gradnje :	2009				
Zadnja rekonstrukcija/obnova :	2010				
Onečišćenja :	Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje				
Buka :	Nisu uočeni vanjski izvori buke				
Klasifikacija nekretnine :	2 Nekretnina koju koristi/zausima vlasnik				
Alternativna upotreba :	Moguća bez većih ulaganja				
Razvoj (dozvole) :	-				
Napomene :	-				
NKP (m2)	68,40				
Tržišna vrijednost :	71.100,00 €		ili	538.000,00 kn	
PROCJENITELJ:			DIREKTOR :		
Igor Laškarin			Davor Petračić		
					

C. LOKACIJA

MAKRO

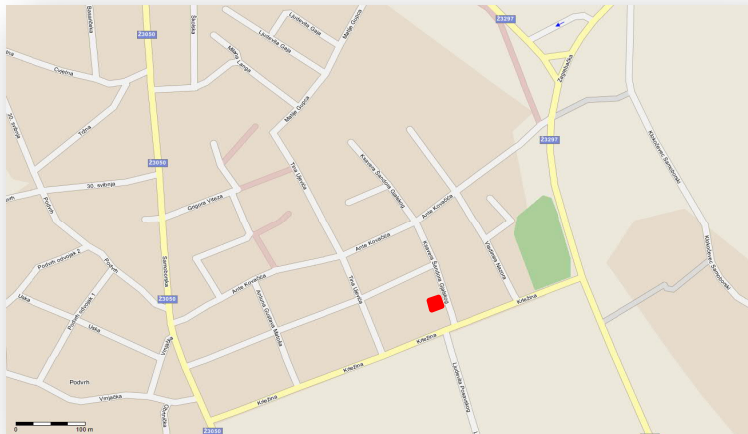


Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



Nekretnina je dvosobni stan u gradu Bregana, na adresi Ulica Ksavera Šandora Gjalskog 3. U neposrednoj blizini su stambene zgrade, te poslovni prostori, trgovine. Lokacija je povezana s gradskom javno prometnom mrežom - prometnice. Parkiranje (promet u mirovanju) riješeno oko zgrade.

Stan se nalazi na 1. katu, kvalitetno građene stambene zgrade bez lifta. Stan je vrlo dobro održavan i

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za 5,68%, a u odnosu na početak godine 5.18%.

Nastavlja se trend rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina. Rast cijena je ipak bitno niži od rasta cijena traženih nekretnina. Rast cijena nekretnina od početka ove godine najviši je rast u zadnjih 11 godina. Rast cijena u Hrvatskoj nije ujednačen. Rast cijena je veći u većim gradovima i priobalju, dok je promet nekretninama u slavonskim županijama i Lici vrlo slab.

Zadnjih mjeseci na rast cijena je, između ostalog, utjecala i potražnja izazvana istekom roka za podnošenje zahtjeva za državne subvencije stambenih kredita, za što je rok isticao krajem rujna.

Većina oglašanih nekretnina i dalje ne pronalaze kupce, što nam ukazuje da su većina traženih cijena previsoke.

Stambena novogradnja je i dalje motor rasta prosječnim cijenama i to posebno u velikim gradovima.

Vlasnici nekretnina bi cijenu trebali prilagoditi tržištu, kako bi lakše prodali nekretninu.

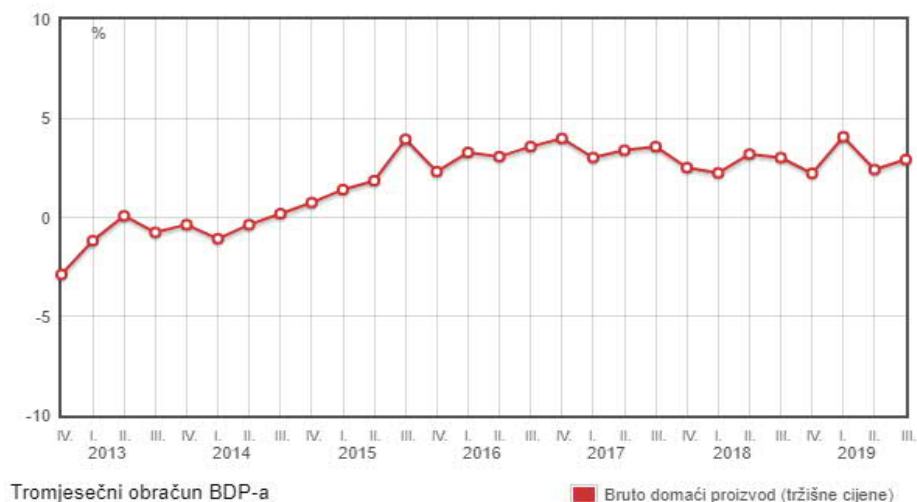
Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

izvor: <https://www.dzs.hr/>

BN Index

BN indeks je jedinstveni 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.



E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali : 12.03.2021. , te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu G.1 elaborata
Nije rađen posebni izmjer nekretnine i služili smo se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključena
Toplovod	nema
Telefon	priključen
El. energija	priključena
Plin	nema

ZGRADA

Godina gradnje	2009
Godina obnove	2010
Katnost	PO+PR+2. KATA
Temelji	AB
Hidroizolacija poda	izvedena
Termoizolacija poda	nije izvedena
Nosiva konstr.	opeka
Ispuna	-
Međukatna konstr.	AB
Krovna k. + pokrov	izolirani ravni krov
Limarija	pocinčana
Pročelje	TI+ožbukano

STAN

Položaj + orijentacija	1. KAT - Z - S
Prostorije	hodnik, soba, kuhinja/blagovaonica/dn. boravak, balkon, hodnik, soba, soba, kupaoonica
Vanjska stolarija	PVC+IZO staklo
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	disp. boja, ker.pl.
Obrada podova	parket, ker.pl.
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	centralno, na plin
Klima	NE
Alarm / video nadzor	NE/NE
Ostalo	-

Stanje: Nekretnina je stara 12 godina, vrlo dobro održavana, primjećena su oštećenja oštećenja od curenja vode u kuhinji i sobi, koja utječu na vrijednost.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Prostorija	Površina podova m ²	Koef. obračuna	Površina ponderirana m ²
1. KAT			
stan	58,52	1,00	58,52
UKUPNO:	58,52		58,52
PODRUM			
garažno mjesto	12,63	0,60	7,58
UKUPNO:	12,63		7,58
PRIZEMLJE			
parkirno mjesto	11,50	0,20	2,30
UKUPNO:	11,50		2,30
SVEUKUPNO:	58,52		68,40

Stvarna površina stana: 58,52 m²

Obračunska površina (prema zk. izvatku)

Netto korisna površina (NKP) = 68,40 m²

Bruto korisna površina (BKP) = NKP x 1,2 = 82,08 m²

Volumen objekta (BV) BKP x 2,60 m = 213,41 m³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BKP) = 82,08 m²

Netto građevinska površina (NKP) = 68,40 m²

Volumen objekta (BV) = 213,41 m³

4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl. 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost nekretnine po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih nekretnina sa procjenjivanom. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak neto korisne površine nekretnine i vrijednosti m² daje tržišnu vrijednost. Vrijednost za potrebe osiguranja (Nova vrijednost-NV) izračunava se množenjem neto korisne površine prostora i prosječnog, tržišno održivog iznosa potrebnog za gradnju sličnog prostora.

5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP= 68,40 m²

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Naselje	Bregana	Bregana	Bregana	Bregana
Lokacija	K. Š. Gjalskog 3	K. Š. Gjalskog	K. Š. Gjalskog	V. Nazora
Nekretnina	stan	stan	stan	stan
Izvor podataka	nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	1Q2021	4Q2020	2Q2019	4Q2020
Površina (m2)	68,40	63,03	84,01	59,87
Cijena (€)	-	82.000	65.000	60.000
Cijena po m2	-	1.301	774	1.002

Protok vremena	1Q2021	4Q2020	2Q2019	4Q2020
HNB hedonistički index	113,35	113,35	102,24	113,35
Vremensko usklađenje	-	0,0%	10,9%	0,0%
Korigirana vrijednost po m2	-	1.301,0	858,1	1.002,2

Lokacija-kategorija	vrlo dobra	vrlo dobra	vrlo dobra	vrlo dobra
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

Veličina	68,40	63,03	84,01	59,87
(-20% do +20%)	-	0%	5%	0%

Namjena	stan	stan	stan	stan
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Stanje zgrade	dobro	dobro	dobro	dobro
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Pozicija	1. kat	-	-	-
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Starost	2009	2009	2009	-
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Opće stanje prostora	vrlo dobro	izvanredno	dobro	dobro
(-20% do +20%)	-	-10%	5%	0%

Ukupno korekcija	-	-10%	10%	0%
Korigirana vrijednost po m2	1.039,0	1.170,9	943,9	1.002,2

ZAKLJUČAK :

Površina nekretnine : 68,40 m²
Vrijednost po m² : 1.038,97 €/m²
Tržišna vrijednost : 71.065,33 €
Nova vrijednost za potrebe osiguranja: 54.720,00 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za nekretninu : Trosobni stan na 1. katu

na adresi: Ulica Ksavera Šandora Gjalskog 3, 10432 Bregana

naručitelja: VILA GRUPA d.o.o. u stečaju, Ogulinska 50, 10000 Zagreb

Mišljenja smo da je na dan: 12.3.2021.

- Tržišna vrijednost (TV) nekretnine, zaokruženo:

71.100,00 €

ili

538.000,00 kn

- Nova vrijednost (NV) za potrebe osiguranja objekta:

54.720,00 €

ili

414.134,09 kn

Pri tečaju:

1 € = 7,57 kn

SUDSKI VJEŠTAK:

Igor Laškarin, ing.građ.

stalni sudski vještak iz područja
graditeljstva i procjene nekretnina

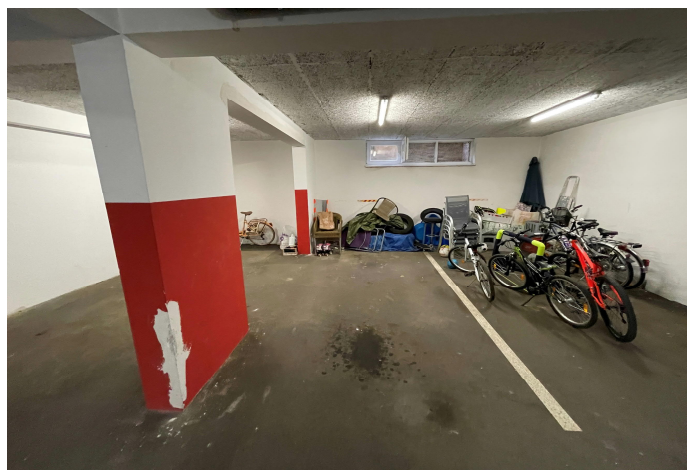


G. PRILOZI

FOTO-DOKUMENTACIJA



zgrada izvana



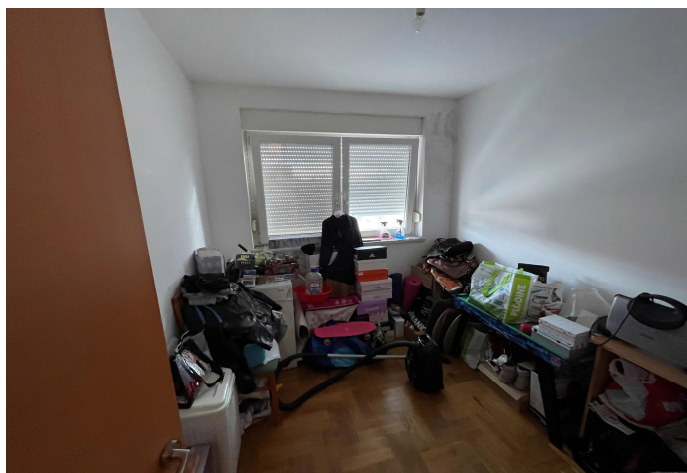
garažno mjesto u podrumu



parkirno mjesto



ulazni hodnik



soba



kuhinja i blagovaonica



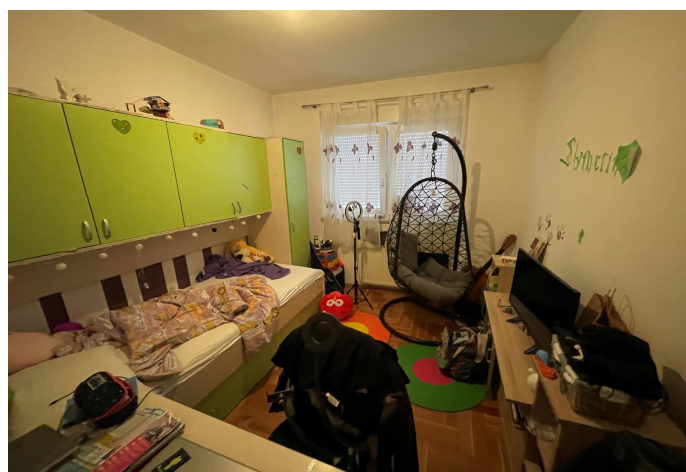
dn. boravak



hodnik



soba



soba



kupaonica



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 09.03.2021. 23:49

Katastarska općina: 337056, BREGANA

Broj ZK uložka: 1763

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-28197/2019
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 6 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	1312	12	UL. K.S.GJALSKOG DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA BR.3	808 574 234	
		UKUPNO:		808	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 04.12.2019.g. pod brojem Z-28197/2019 ZABILJEŽBA, UPORABNA DOZVOLA UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA KLASA:UP/I-361-05/09-01/16 URBROJ:238-11-08/7-09-3 06.10.2009, u svezi čl.174 Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17) zabilježuje se da je za građevinu upisanu u A listu na kčbr. 1312 priložena naprijed navedena isprava	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Suvlasnički dio: 119/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) STAN BR. 6 NA KATU UKUPNE KORISNE POVRŠINE OD 58,52 M2, GARAŽNO MJESTO OZNAKE G1 U PODRUMU (STVARNE POVRŠINE 12,63 M2) I PARKIRALIŠNO MJESTO P2 NA PARCELI (STVARNE POVRŠINE 11,50 M2) VILA GRUPA D.O.O., OIB: 47597440182, OGULINSKA 50, ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 6 (119/1000)		
1.1	Zaprimljeno 02.03.2011. broj Z-876/11. Temeljem Ugovora o kreditu broj 116-53030763 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 22. veljače 2011. solemniziranog uknjižuje se pravo zaloge za iznos glavnice od 55.000,00 EUR (pedesetpettisuća eura), uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, u skladu s odlukom Kreditora, te s krajnjim rokom otplate u 360 mjesečnih anuiteta, od kojih prvi dospijeva zadnjeg dana u mjesecu koji slijedi iza mjeseca u kojem je kredit iskorišten, za korist: HYPO ALPE-ADRIA BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, ZAGREB	55.000,00 EUR	

LOKACIJA



OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Rađene su posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u suglasju sa Pravilnikom i procedurama procjena kao i u njemu navedenim međunarodno priznatim standardima a posebno zakonima i propisima RH.

Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašten Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

Verifikacija

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u procjeni.

Želimo Vam skrenuti pažnju da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe

Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

POJMOVNIK

Zemljišna čestica je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je sa njom relativno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

Trava, drveće, plodovi i sve upotrebljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne odvoje.

Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Stambena zgrada jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50 m² neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zgrada s apartmanima u turističkom području.

Nestambena zgrada jest zgrada koja nije stambena

Nestambena zgrada gospodarske namjene jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne djelatnosti.

Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

Smatra se da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnu poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim. U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

Tržišna vrijednost nekretnine je procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima, nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Komentari:

„*procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena*“ znači da tržišna vrijednost ne zavisi od stvarne transakcije koja se vrši na datum vrednovanja već predstavlja rezultat analize podataka sa tržišta i izračuna vrijednosti jednom od metodologija. To je u osnovi procjena iznosa novca koji se može razumno očekivati pri hipotetskom kupoprodajnom ugovoru a na dan procjene i pod uvjetima definicije tržišne vrijednosti. Važno je uočiti razliku između pojmova tržišna cijena, trošak i vrijednost. Za razliku od tržišne vrijednosti tržišna cijena i trošak su egzatni iznosi novca koji su ostvareni u stvarnim transakcijama i u sebi sadrže osobne i osobite okolnosti te su vezane za točno određenog kupca, investitora, prodavatelja itd koji između sebe mogu imati razne oblike veza i odnosa koji se također odražavaju na konačni rezultat kupoprodaje.

„*na dan vrednovanja*“ znači da Procjenitelj u svojoj procjeni mora napisati koji je to datum budući da odgovara za utvrđene i analizirane podatke kako stanja na tržištu tako i same nekretnine i njezinog legalno-pravnog statusa samo do tog datuma. Procjenitelj ne može biti odgovoran za eventualne promjene na nekretnini (fizičke, uporabne, pravne i sl) nastale nakon dana vrednovanja. Taj datum se razlikuje od datuma zaprimanja naloga i dana dostave procjene tj ne može biti prije prvog niti poslije drugog navedenog datuma.

„*između voljnog kupca i voljnog prodavatelja*“ znači da kupac i prodavatelj ne predstavljaju stvarne osobe već se odnosi na hipotetske osobe koje slobodno posluju na tržištu i prosječno su poslovno zainteresirane za nekretninu tj. mogu a ne moraju kupiti ili prodati nekretninu već će to učiniti ako smatraju da je to korektna poslovna prilika. Važno je primijetiti da slijedom navedenoga vlasništvo nad nekretninom nema utjecaja na tržišnu vrijednost jer kako je rečeno vrijednost treba vrijediti za svakog kupca i prodavatelja.

„*u transakciji po tržišnim uvjetima*“ (engl..arms' lenght transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te prije svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. Najmoprimac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

„*nakon prikladnog oglašavanja*“ znači da će i kupac i prodavatelj uložiti neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te da će dovoljan broj aktera na tržištu biti o tome obavješten kako bi se postigla razumno pretpostavljena vrijednost. Uobičajeno se smatra da je to period od cca 12 mjeseci.

„*pri čemu je svaka strana postupala upućeno*“ znači da su kupac i prodavatelj aktivni sudionici na tržištu, da poznaju stanje istog kao i važeću regulativu te posebno da su upoznati sa fizičkim i pravnim stanjem nekretnine.

„*razborito i bez prisile*“ znači da su i kupac i prodavatelj djelovali u svom najboljem interesu, postupali kao dobar gospodarstvenik te poslovali bez ikakve prisile kako obaveze kupnje/prodaje tako i roka u kojem se mora obaviti.

Klasifikacija imovine za potrebe zasnivanja kolaterala

1. Investiciona nekretnina
2. Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
3. Nekretnina u razvoju
4. Nekretnina koja se obično vrednuje iz poslovanja koje je vezano za nju
5. Imovina koja se troši (rudnici, nalazišta minerala i sl)

Klasifikacija imovine za potrebe financijskog izvještavanja

- A. Od vlasnika zauzete nekretnine za potrebe poslovanja, specijalnog ili općeg
- B. Ulaganja u svrhu stvaranja prihoda ili kapitalne dobiti
- C. Višak od postojeće poslovne upotrebe
- D. Zaliha za prodaju, označena kao kratkotrajna imovina
- E. Najmovi

ZAKONI:

- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17, NN 39/19, NN 125/19)
- * Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18)
- * Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15 i 42/19)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 88/17) HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)
- * Pravilnik i procedure procjena PBZ Nekretnine
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)