

PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA: Spremište oznake SP7 u podrumu ulaza 28/a i spremišta oznake SP5 i SP6 u podrumu ulaza 28/b stambene zgrade
Zagreb, Haviđićeva ulica 28/a i 28/b
zk.čest.br. 268/2, k.o. Jakuševac, zk.ul. 1023, 27. suvlasnički dio (E-27),
44. suvlasnički dio (E-44) i 45. suvlasnički dio (E-45)

NARUČITELJ: OPTIMA PROIZVODNJA d.o.o. u stečaju
stečajna upraviteljica Biserki Šmit-Sabolić

BROJ ELABORATA: P-547-2019

SVRHA PROCJENE: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe stečajnog postupka

PROCJENITELJ: Goran Korica, mag.ing.aedif., REV
sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

DIREKTOR: Goran Korica

MJESTO I DATUM: Zagreb, 4. listopada 2019.

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA:

NEKRETNINA:	Spremište oznake SP7 u podrumu ulaza 28/a i spremišta oznake SP5 i SP6 u podrumu ulaza 28/b stambene zgrade Zagreb, Haviđićeva ulica 28/a i 28/b zk.čest.br. 268/2, k.o. Jakuševac, zk.ul. 1023, - 27. suvlasnički dio (E-27), - 44. suvlasnički dio (E-44) i - 45. suvlasnički dio (E-45)
NARUČITELJ:	OPTIMA PROIZVODNJA d.o.o. u stečaju stečajna upraviteljica Biserki Šmit-Sabolić Zagreb, Vinec 8 OIB: 19001613621
ZADATAK:	Procjena vrijednosti nekretnine
DAN OČEVIDA:	30.08.2019.
DAN VREDNOVANJA:	30.08.2019.
DAN KAKVOĆE:	30.08.2019.
SURADNICI:	Goran Rumenović, mag.ing.aedif. sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Anamarija Bezjak, mag.ing.aedif.
PROCJENITELJ:	Goran Korica, mag.ing.aedif., REV sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

SADRŽAJ:

Sažetak procjembenog elaborata.....	2
Sadržaj.....	3
Registracija trgovačkog društva Desidia d.o.o.....	4
Ovlaštenje - Rješenje o imenovanju vještaka.....	5
1. Popis primijenjenih propisa i literature.....	6
2. Općenito.....	7
3. Izjava procjenitelja o nepristranosti i neovisnosti.....	7
4. Zadatak procjenitelja i svrha procjene.....	8
5. Lokacija.....	8
6. Identifikacija nekretnine.....	10
6.1. Površina nekretnine.....	11
6.2. Tehnički opis i kakvoća nekretnine.....	12
7. Procjena vrijednosti nekretnine.....	13
7.1. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.....	13
7.2. Izbor metode procjene vrijednosti s obrazloženjem.....	14
7.3. Procjena vrijednosti stana poredbenom metodom.....	15
8. Zaključak o vrijednosti nekretnine.....	17
9. Fotografije nekretnine.....	18

Prilozi:

- zk izvadak
- posjedovni list
- katastarski plan
- tlocrt podruma

REGISTRACIJA TRGOVAČKOG DRUŠTVA DESIDIA d.o.o.

02. 01. 2019.	Sudski registar - Podaci o poslovnim subjektu - verzija za ispis	02. 01. 2019.	Sudski registar - Podaci o poslovnim subjektu - verzija za ispis
Nadležni sud	Trgovački sud u Zagrebu	Poslovanje	<ul style="list-style-type: none"> * turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti * poslovanje nekretninama * posredovanje u prometu nekretnina * poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina * usluge informacijskog društva * računalne i srodne djelatnosti * izrada i održavanje web stranica * web dizajn * poduke iz informaitke * proizvodnja računala i periferne opreme * čišćenje svih vrsta objekata * uređenje i održavanje krajolika * poljoprivredna djelatnost * ekološka proizvodnja, prerada, distribucija, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda * integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda * proizvodnja brašna i slavljanje brašna na tržište * potvrđivanja sukladnosti sa specifikacijom proizvoda * stručni poslovi u području savjetodavne djelatnosti u poljoprivredi, ruralnom razvoju, ribarstvu te unapređenju gospodarjenja u šumama i šumskim zemljištima šumoposjednika * stručni poslovi zaštite okoliša * usluge fotografiranja * usluge prevođenja * pružanje poduka iz stranih jezika * iznajmljivanje motornih vozila
MBS	080395082	Ostali podaci	<p>Subjekt je bio upisan kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod reg. ul. broj 1-61348.</p> <p>Financijska izvješća</p> <p>Datum predaje Godina Obračunsko razdoblje Vrsta izvješćaja</p> <p>30.06.2018 2017 01.01.2017 - 31.12.2017 GF-POD izvještaj</p>
OIB	89243570715	Pravni odnosi	<p>Osnivački akt:</p> <p>Odluka o osnivanju od 27.10.1994. god. usklađena sa ZTD-om 18.12.1995. god. i sastavljena u novom obliku kao Izjava. Odlukom Skupštine od 8. siječnja 2014. izmijenjena je Izjava o osnivanju od 18. prosinca 1995. u dijelu koji se odnosi na sjedište društva, te je zamijenjena novim tekstom Izjave društva od 8. siječnja 2014. koji se dostavlja u zbirku isprava. Odlukom Skupštine društva od 18.09.2017. godine izmijenjena je u cjelosti Izjava o osnivanju društva od 08.01.2014. godine te je u novom tekstu dostavljena sudu u zbirku isprava.</p> <p>Promjene temeljnog kapitala:</p> <p>Odlukom osnivača od 18.12.1995. god. povećan je temeljni kapital za iznos od 10.000,00 kuna na iznos od 20.000,00 kuna.</p>
Status	Bez postupka	Osnivači	<p>Osnivači:</p> <p>Goran Korica, OIB: 83195611432, (Prikaži vezane subjekte)</p> <p>Zagreb, Rapska ulica 46/B</p> <p>- direktor</p> <p>- zastupa pojedinačno i samostalno</p>
Tvrtka	DESIDIA, d.o.o. za projektiranje, nadzor i građenje DESIDIA d.o.o.	Osnivači članovi društva	<p>Goran Korica, OIB: 83195611432, (Prikaži vezane subjekte)</p> <p>Zagreb, Rapska ulica 46/B</p> <p>- jedini osnivač d.o.o.</p>
Sjedište/adresa	Zagreb (Grad Zagreb) Rapska ulica 46/B	Osobe ovlaštene za zastupanje	<p>Goran Korica, OIB: 83195611432, (Prikaži vezane subjekte)</p> <p>Zagreb, Rapska ulica 46/B</p> <p>- direktor</p> <p>- zastupa pojedinačno i samostalno</p>
Temeljni kapital	20.000,00 kuna	Pravni oblik	<p>društvo s ograničenom odgovornošću</p>
Pravni oblik	društvo s ograničenom odgovornošću	Predmet poslovanja	<ul style="list-style-type: none"> * kupnja i prodaja robe * pružanje usluga u trgovini * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu * zastupanje inozemnih tvrtki * vještačenje iz područja graditeljstva * vještačenje iz područja procjene nekretnina * projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja * energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi * stručni poslovi prostornog uređenja * djelatnost upravljanja projektom gradnje * djelatnost tehničkog ispitivanja i analize * skladištenje robe * djelatnost pakiranja * istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja * savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem * promidžba (reklama i propaganda) * organiziranje radionica, seminara, tečajeva, kongresa, audicija i promocija * izdavačka djelatnost * tiskanje časopisa, periodičnih izdanja, knjiga i brošura, glazbenih rukopisa, karata, atlasa, plakata, igračih karata, dijelova, albuma, poslovnih obrazaca, papirne robe za osobne potrebe i liskanih stvari putem knjižoteka, temokopiranja, ofseta, fotografske, sitotiska i tiskarskih izrada * iznajmljivanje strojeva i opreme * industrijski dizajn * grafički dizajn * dizajn interijera * pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja * pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrba tim jelima, pićima i napicima (catering) * turističke usluge u nautičkom turizmu * turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude * ostale turističke usluge

OVLAŠTENJE - RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA



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

Broj: 4 Su-1657/16
Zagreb, 24. siječnja 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Goran Korice, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (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),

riješio je

Goran Korica, mag.ing.aedif. iz Zagreba, Rapska 46b, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Goran Korica, 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 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. Goran Korica
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Kod procjene tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17 i 39/19
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NN 114/15 i 122/15
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Ž. Uhlir, B. Majčica, Društvo građevinskih inženjera Zagreb 2016. g.
- Europski standardi za procjenu vrijednosti nekretnina, TEGoVA, 2016
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 5/07
- Vrednovanje korisnog prostora u višestambenim zgradama 12/04, Bezak, Horvat, Beler
- Metode procjene vrijednosti nekretnina - seminar, Hrvatski institut za financije 03/14
- Metode procjene vrijednosti nekretnina - simpozij, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 09/14
- Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d.d. Zagreb, 12/04
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa NN 107/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12 i 151/13
- Hrvatska norma za obračun površina u građevinama HRN ISO 9836:2011
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u RH, NN 59/10
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja NN 100/12
- Jednostavni cjenik usluga za arhitekta i investitore, HKAIG
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Područje građevinarstvo broj 3.1.5/1. Cijene prodanih stanova u 2016.
- Bilten, Hrvatska narodna banka
- Indeks cijena stambenih nekretnina, Državni zavod za statistiku
- eNekretnine, Informacijski sustav prostornog uređenja

2. OPĆENITO

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predloženi podaci istiniti i točni.

Očevidom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Pokretnine, prenosiva i neugrađena oprema nisu predmet procjene ovog elaborata.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

3. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisani, ovim izjavljujem kako sam izvršio svoje dužnosti nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost, te da moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima elaborata.

Dostupnim podacima koristio sam se najbolje i u dobroj vjeri.

U Zagrebu, 4. listopada 2019.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.

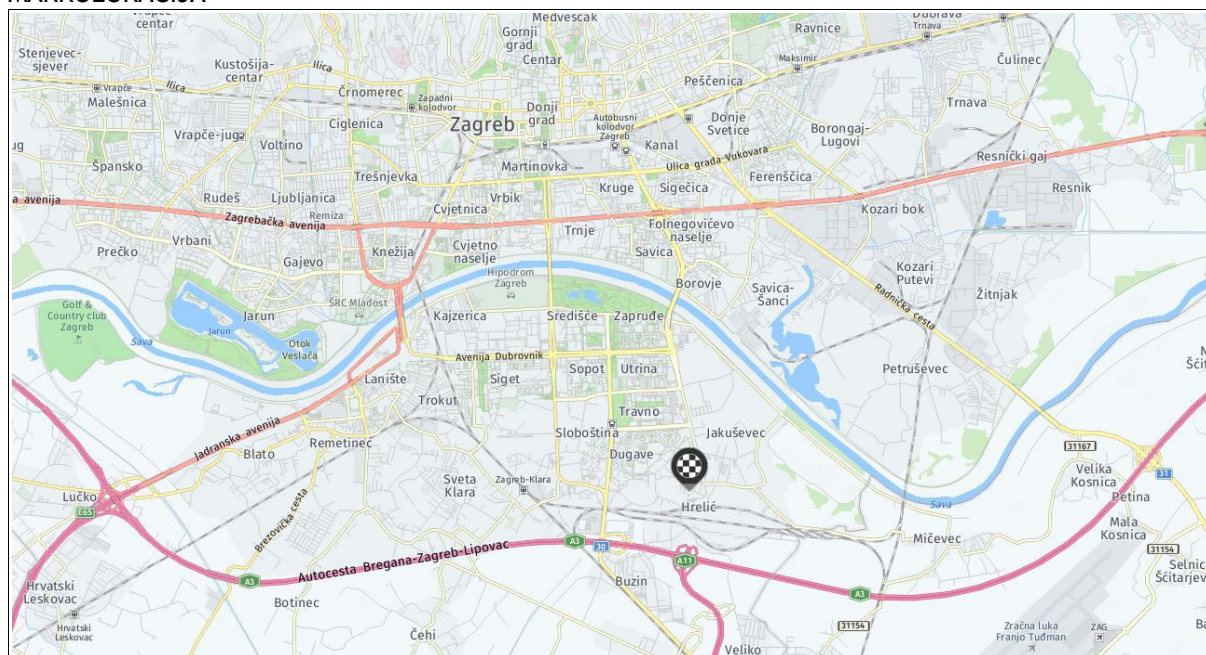
4. ZADATAK PROCJENITELJA I SVRHA PROCJENE

Naručitelj je zatražio procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, tri spremišta u podrumu stambene zgrade u Zagrebu, Haviđićeva ulica 28/a i 28/b, u svrhu stečajnog postupka. Nakon pregleda nekretnine na licu mjesta uz nazočnost predstavnice stanara te pregleda vlasničke dokumentacije i uvida u grafički dio etažnog elaborata, dajem procjenu tržišne vrijednosti.

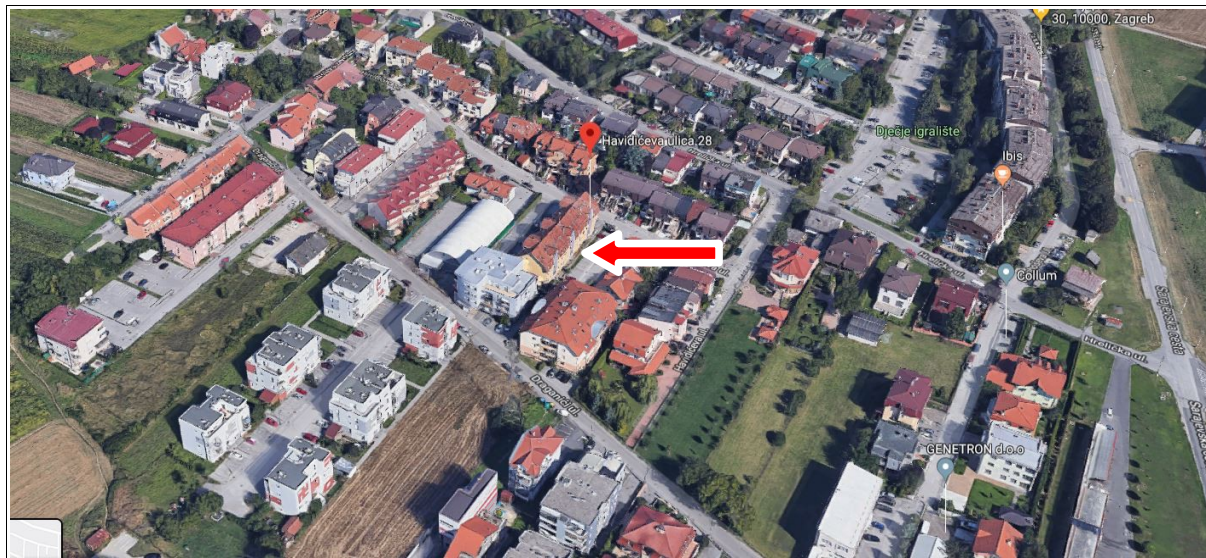
5. LOKACIJA

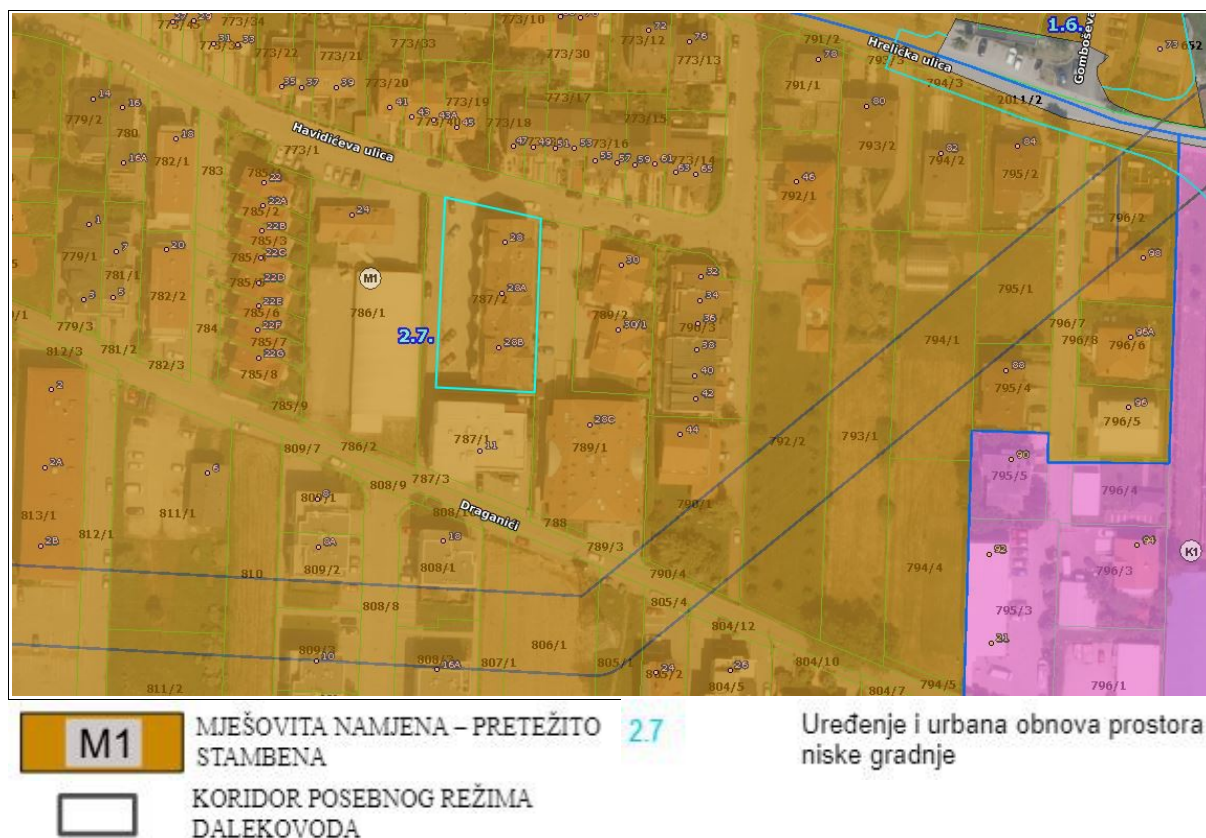
Nekretnina, u naravi spremište oznake SP7 u podrumu ulaza 28/a i spremišta oznake SP5 i SP6 u podrumu ulaza 28/b stambene zgrade u Zagreb, Haviđićeva ulica 28/a i 28/b, nalazi se u zagrebačkoj gradskoj četvrti Novi Zagreb - istok, mjesni odbor Hrelić, na adresi Haviđićeva ulica 28/a i 28/b.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



Prostorno planska dokumentacija

Očevidom na licu mjesta u Zagrebu, Haviđićeva ulica 28/a i 28/b, kao i uvidom u prostorno plansku dokumentaciju GUP-a Grada Zagreba, razvidno je da se nekretnina nalazi unutar zone mješovite namjene oznake M1 - pretežito stambene, uz primjenu urbanih pravila i procedura 2.7.

Haviđićeva ulica je uređena asfaltirana ulica s betonskim rubnjacima i asfaltiranim nogostupima obostrano, bez javnih parkirnih mjesta i zelenog pojasa. Javna rasvjeta provedena je na pocinčanim stupovima, odvodnja oborinske vode slivnicima. Ulica je komunalno opremljena.

Preko predmetne čestice nema planiranih prometnih niti drugih infrastrukturnih koridora (dalekovodi, plinovodi, magistralni vodovodi i sl.) koji bi opterećivali ili umanjivali vrijednost zemljišta. Južno od nekretnine prolazi koridor posebnog režima dalekovoda koji nema utjecaj na predmetnu nekretninu.

6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

U izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 1023, k.o. Jakuševac, upisana je posjedovnicu A u prvi odjeljak na zk.čest.br. 268/2 kuća br. 28, 28 A i 28 B, i dvorište u Haviđićevj ulici tlocrtne površine 321 čhv ili 1.153 m².

U drugi odjeljak upisana je pozitivna zabilježba da je za zgradu priloženo uvjerenje za uporabu.

U vlastovnicu B upisan je:

- **27. suvlasnički dio 0,19/100, etažno vlasništvo (E-27)** kao spremište u podrumu ulaza br. 28/a, površine 3,12 čm, oznake SP7 (u planu označeno zelenom bojom). Upisan je vlasnik OPTIMA PROIZVODNJA D.O.O., 2. ANINA BR. 5, ZAGREB, uz zabilježbu stečajnog postupka;
- **44. suvlasnički dio 0,16/100, etažno vlasništvo (E-44)** kao spremište u podrumu ulaza br. 28/B, površine 2,66 čm, oznake SP5 (u planu označeno plavom bojom). Upisan je vlasnik OPTIMA PROIZVODNJA D.O.O., 2. ANINA BR. 5, ZAGREB, uz zabilježbu stečajnog postupka;
- **45. suvlasnički dio 0,16/100, etažno vlasništvo (E-45)** kao spremište u podrumu ulaza br. 28/B, površine 2,66 čm, oznake SP6 (u planu označeno žutom bojom). Upisan je vlasnik OPTIMA PROIZVODNJA D.O.O., 2. ANINA BR. 5, ZAGREB, uz zabilježbu stečajnog postupka.

U teretovnici C upisano je založno pravo pod brojem Z-35896/14 na sva tri suvlasnička dijela, vidljivo u priloženom zk izvatku.

Spremišta su etažirana i upisana u zemljišnu knjigu kao posebni dijelovi zgrade s određenim suvlasničkim omjerom na nekretnini.

Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: JAKUŠEVEC 787 / 2		
Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
JAKUŠEVEC	268/2	

Identifikacijom je utvrđeno da katastarska čestica broj 787/2 k.o. Jakuševac odgovara zemljišnoknjižnoj čestici broj 268/2 k.o. Jakuševac.

U posjedovni list broj 940 k.o. Jakuševac, upisani su na kat.čest.br. 787/2 kuća 28, 28A i 28B, Zagreb, Haviđićeva ulica 28B, 28 i 28A površine 498 m² i dvorište površine 655 m², sveukupno površina čestice iznosi 1.153 m², a što je usklađeno sa zk česticom.

Na kopiji katastarskog plana k.o. Jakuševac vidljiv je oblik i položaj kat.čest.br. 787/2 na kojoj je ucrтана zgrada s kućnim brojevima 28, 28A i 28B, a koja položajem i oblikom odgovara stanju na terenu.

Legalnost u prostoru

U zemljišnoj knjizi upisana je pozitivna zabilježba da je za zgradu priloženo Uvjerenja za uporabu Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Klasa: 361-05/08-04/0202, Urbroj: 251-13-22/106-08-4 od 24. travnja 2008. godine.

Temeljem Uvjerenja za uporabu zgrada ima potrebnu legalnost u prostoru.

6.1. POVRŠINA NEKRETNINE

Neto korisne površine (NKP) spremišta dobivene su iz plana posebnih dijelova zgrade te je korisna vrijednost površina (KVP) obračunata prema koeficijentima iz priloga 1. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina.

Br.	Prostorija	NKP (m ²)	Koef.	KVP (m ²)
1	Spremište SP7, ulaz 28/a	4,16	0,50	2,08
2	Spremište SP5, ulaz 28/b	3,55	0,50	1,78
3	Spremište SP6, ulaz 28/b	3,55	0,50	1,78
Ukupna površina:		11,26		5,64

Površina spremišta upisana u zk je korigirana površina s koeficijentom 0,75

1	Spremište SP7, ulaz 28/a	4,16	0,75	3,12
2	Spremište SP5, ulaz 28/b	3,55	0,75	2,66
3	Spremište SP6, ulaz 28/b	3,55	0,75	2,66
		11,26		8,44

U proračun se ulazi s korisnom vrijednosti površine (KVP) obzirom da su poredbene nekretnine obračunate na isti način.

6.2. TEHNIČKI OPIS I KAKVOĆA NEKRETNINE

Prometne veze:	Cestovne, asfaltirane, autobusni gradski prijevoz.
Tip građevine:	Stambena zgrada s tri ulaza.
Godina gradnje:	Izgrađeno 2002. godine, uporabna ishoda 2008. godine
Godina adaptacije:	-
Etažnost:	Po+Pr+1+Pk.
Infrastruktura:	Uređena, komunalno opremljena ulica.
Temelji:	Betonski.
Nosiva konstrukcija:	AB konstrukcija sa zidanom ispunom, međukatna konstrukcija AB ploča. Stubište AB dvokrako sa podestima. Zgrada nema dizalo.
Pregradni zidovi spremišta:	Drvene letvice - boksovi.
Krovište:	Dvostrešno s krovnim kućicama, pokrov crijep.
Pročelja:	Uređena u ETICS toplinskom sustavu.
Obrada zidova i stropova:	Zidovi i strop gletani i soboslikani.
Podovi:	Zaglađeni beton.
Stolarija:	PVC ostakljena u nadzemnom dijelu podruma. Ulazna vrata u zgradu PVC. Prema spremištima nema vrata. Vrata spremišta drvena - letve, s lokotom.
Instalacije:	U zajedničkom dijelu spremišta provedene instalacije struje.
Grijanje i hlađenje:	Nema. Prirodno provjetravanje.
Koncepcija prostora:	Spremišta su podijeljena u dva dijela. Lijevo od stubišta etažirana su po četiri boksa kao i desno od stubišta. U naravi formirano je više boksova od prikazanih u planu posebnih dijelova. Svijetla visina podrum je oko 250 cm. U spremišta se ulazi direktno iz stubišta i iz pojedinih garaža.
Održavanje:	Zgrada kvalitetno građena, uredno održavana. U spremištu nema vidljivih tragova vlage niti curenja.
Najbolja namjena:	Prostor ima najpovoljniju namjenu i iskoristivost - spremište.
Energetski razred:	Nema podatka.
Štetne emisije:	Nisu uočene.
Obilježja okolnih nekretnina:	Nekretnina se nalazi u okruženju stambenih zgrada i obiteljskih kuća.
Specifičnosti nekretnine:	Ulazi u zgradu nalaze se na istočnoj strani zgrade, dok su ulazi u garaže u podrumu sa zapadne strane.

7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

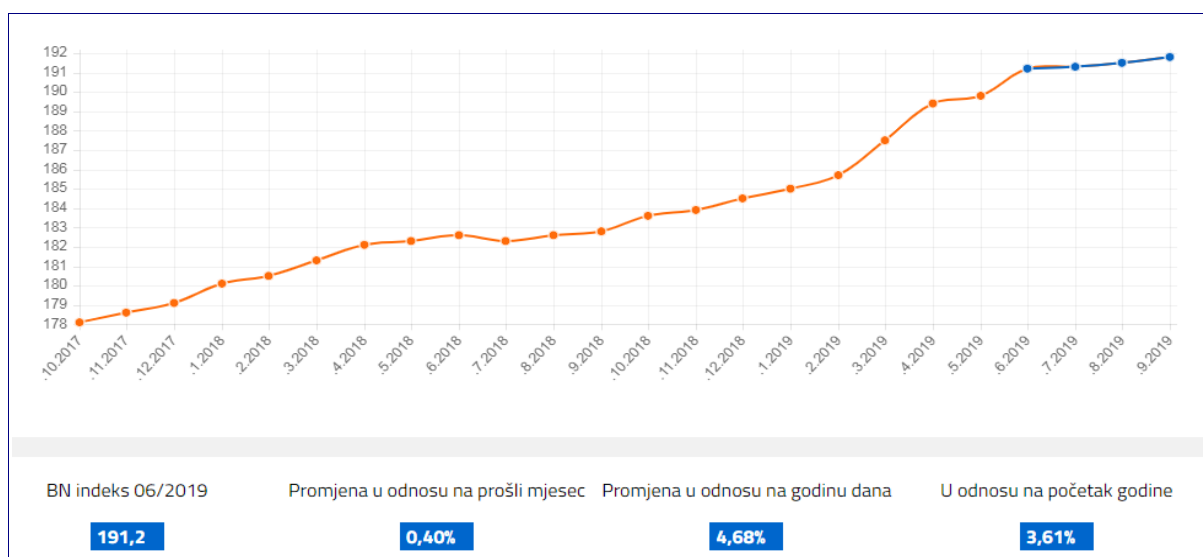
7.1. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA



Izvor: Podaci Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Prema indeksu razvijenosti, Grad Zagreb spada u 8. razvojnu skupinu čija je vrijednost indeksa razvijenosti 116,560% prosjeka RH. (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je veći broj evidentiranih kupoprodaja stanova (sa spremištima) što ukazuje na aktivno tržište. Zabilježen je rast cijena te se očekuje utrživost nekretnine prema procjenjenoj vrijednosti.

Prema portalu Burza nekretnina, BN indeks je i dalje u kontinuiranom rastu. Unatoč prosječnom rastu cijena nekretnina na cijelom teritoriju RH postoje dijelovi zemlje gdje cijene još uvijek padaju kao i broj transakcija. BN indeks za lipanj 2019. godine iznosi 191,2 a što je promjena 0,40% u odnosu na prošli mjesec, 4,68% u odnosu na godinu dana te 3,61% u odnosu na početak godine.



7.2. IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM

Nekretnina koja je predmet procjene nalazi se na izgrađenom građevinskom zemljištu koje ima obilježja zemljišta 1. kategorije. Isto tako buduće očekivano korištenje zemljišta u narednom periodu bilo bi iste namjene prema stanju prostorno planske dokumentacije i stanju sličnog zemljišta u okolini. Na čestici je izgrađena stambena zgrada s posebnim etažnim cjelinama - stanovima i spremištima te obzirom na takve karakteristike zemljišne čestice odabrana je poredbeni metoda sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Koeficijent za obračun korisne vrijednosti površine - stambenih prostora za spremišta visine $\geq 2,2$ m i $< 5,0$ m iznosi 0,50. Neto tlocrtna površina spremišta korigirat će se navedenim koeficijentom te će se time svesti na usporedivu korisne vrijednosti stambenog prostora.

Za procjenu prema poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na usporedivoj lokaciji i sa sličnim obilježjima sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine, a sve prema podacima iz službenog preglednika eNekretnina Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (poredbene nekretnine):

- | | |
|---|--|
| • Ista kategorija zemljišta kao i procjenjivana | - prva kategorija |
| • Vrsta i mjera planskog korištenja | - utvrđuje se proporcionalno nekretnini |
| • Upisana prava i tereti | - nema upisanih ni stvarnih tereta koji bi ograničavaju korištenje |
| • Položajna obilježja | - uspoređuju se tabelarnim prikazom |

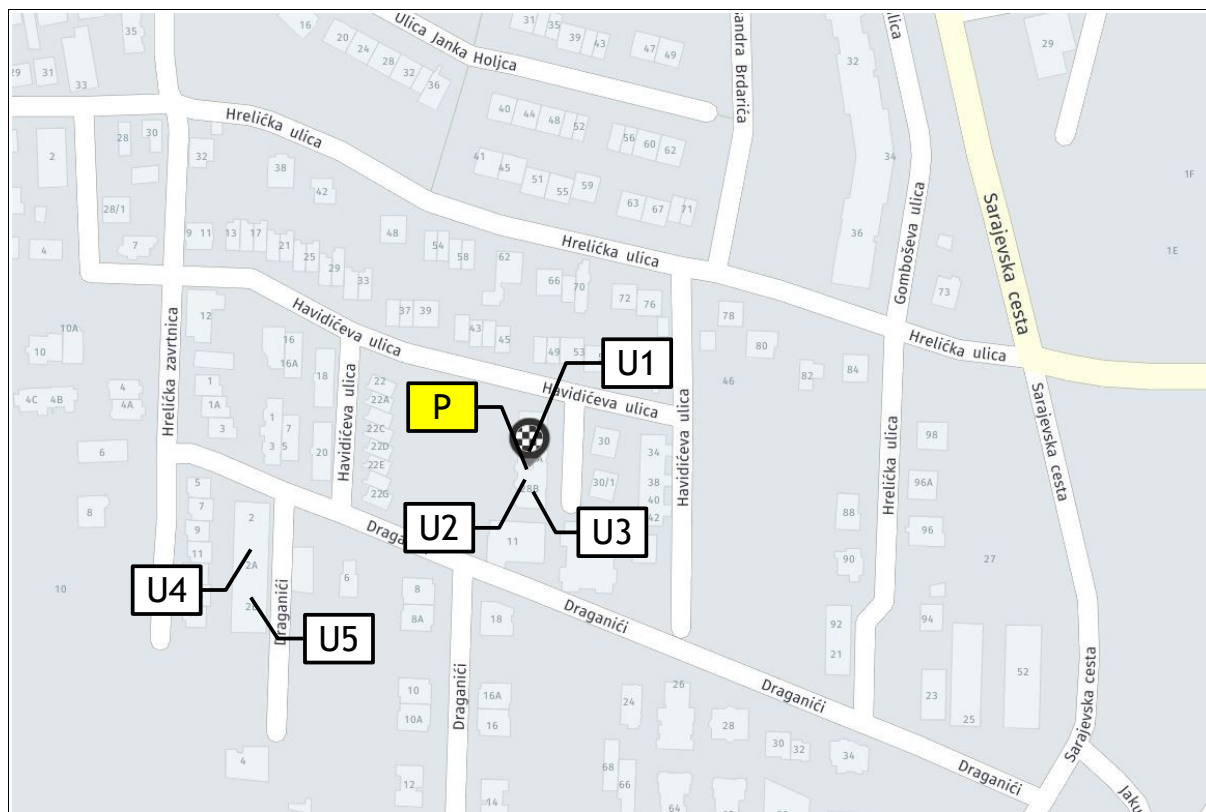
Ostale poznate prednosti - nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost nekretnine

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni 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 stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

7.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI STANA POREDBENOM METODOM

Lokacija poredbenih nekretnina



P - lokacija predmetne nekretnine; U1,n - lokacija poredbenih nekretnina

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59

https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2019/13-01-02_01_2019.htm

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA										
Rbr.	Ulica	Sobnost	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	Etaža	Približna godina izgradnje	Katnost zgrade nadzemno	Kupoprodajna cijena kn/m ² NKP	Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	Nadnevak sklapanja ugovora	Izvor kupoprodajne cijene (izvadak/ eNekretnine ID PN)
1	Haviđićeva	3-sobni	42,44 m2	Pk+Su (spr)	2002	Pr+1+Pk	8.733	370.578,90	21.03.2019	4027010
2	Haviđićeva	3-sobni	64,59 m2	Pr	2002	Pr+1+Pk	9.884	638.423,32	27.09.2018	3887492
3	Haviđićeva	3-sobni	57,91 m2	1	2002	Pr+1+Pk	8.447	489.160,36	07.11.2017	3785015
4	Draganići	1-sobni	41,43 m2	Pr+Po (spr)	2004	Pr+1+Pk	10.581	438.366,28	08.01.2019	3981689
5	Draganići	1-sobni	37,54 m2	Pr	2004	Pr+1+Pk	11.285	423.645,48	06.11.2018	3909879

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE						Izjednačenje u kvaliteti	
Rbr.	Adresa	ICSN na dan sklapanja kupopr. (A)	ICSN na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m ²	Koeficijent korekcije zbog razlike u veličini i opremljen.	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²
1	Haviđićeva	125,02	125,02	1,000	8.733	1,00	8.733
2	Haviđićeva	118,96	125,02	1,051	10.388	1,00	10.388
3	Haviđićeva	110,46	125,02	1,132	9.560	1,00	9.560
4	Draganići	125,02	125,02	1,000	10.581	1,00	10.581
5	Draganići	119,82	125,02	1,043	11.775	1,00	11.775

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSTUPANJA U KAKVOĆI)									
Rbr.	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m ²	Kat k _x	Orijentacija k _o	Geografski položaj k _{gs}	Utjecaj okoliša k _{uo}	Komfor stanovanja k _{sk}	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora K _p	Koeficijent preračunavanja	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²
Procjenjivana nekretnina		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
1	8.733	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,02	8.933
2	10.388	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	10.388
3	9.560	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	0,98	9.351
4	10.581	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,02	10.823
5	11.775	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,02	12.045

$$K_p = 0,28xk_x + 0,09xk_o + 0,22xk_{gs} + 0,27xk_{uo} + 0,14xk_{sk}$$

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
Rbr.	Adresa	Namjena	Kupoprodajna cijena kn/m ² NKP	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
1	Haviđićeva	ST	8.733	8.933	13,34%	1375,25	1.891.317	zadovoljava	zadovoljava
2	Haviđićeva	ST	9.884	10.388	0,78%	79,90	6.385	zadovoljava	zadovoljava
3	Haviđićeva	ST	8.447	9.351	9,28%	957,00	915.857	zadovoljava	zadovoljava
4	Draganići	ST	10.581	10.823	5,00%	515,47	265.714	zadovoljava	zadovoljava
5	Draganići	ST	11.285	12.045	16,85%	1736,88	3.016.744	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna cijena : **10.308**
 Standardno odstupanje (±): 1104,18 10,71%
 Pravilo dva-sigma (±): 2208,35

Prosječna cijena iznosi 10.308 kn/m² ili 1.395 EUR/m²

Tečaj €/kn 7,39 kn

Nekretnina	Površina KVP (m ²)	Vrijednost (kn/m ²)	Vrijednost zaokruženo (kn)	Vrijednost (EUR)
Ulaz 28/a, spremište u podrumu SP7	2,08	21.441	21.400	2.896
Ulaz 28/b, spremište u podrumu SP5	1,78	18.348	18.300	2.476
Ulaz 28/b, spremište u podrumu SP6	1,78	18.348	18.300	2.476

8. ZAKLJUČAK O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- 8.1. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul.br. 1023, k.o. Jakuševac, na zk.čest.br. 268/2, kao 27. suvlasnički dio 0,19/100, etažno vlasništvo (E-27) kao spremište u podrumu ulaza br. 28/a, površine 3,12 čm, oznake SP7 (u planu označeno zelenom bojom), u stambenoj zgradi u Zagrebu, na adresi Haviđićeva ulica 28A, procjenjuje se na:

21.400 HRK

- 8.2. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul.br. 1023, k.o. Jakuševac, na zk.čest.br. 268/2, kao 44. suvlasnički dio 0,16/100, etažno vlasništvo (E-44) kao spremište u podrumu ulaza br. 28/b, površine 2,66 čm, oznake SP5 (u planu označeno crvenom bojom), u stambenoj zgradi u Zagrebu, na adresi Haviđićeva ulica 28B, procjenjuje se na:

18.300 HRK

- 8.3. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul.br. 1023, k.o. Jakuševac, na zk.čest.br. 268/2, kao 45. suvlasnički dio 0,16/100, etažno vlasništvo (E-45) kao spremište u podrumu ulaza br. 28/b, površine 2,66 čm, oznake SP6 (u planu označeno žutom bojom), u stambenoj zgradi u Zagrebu, na adresi Haviđićeva ulica 28B, procjenjuje se na:

18.300 HRK

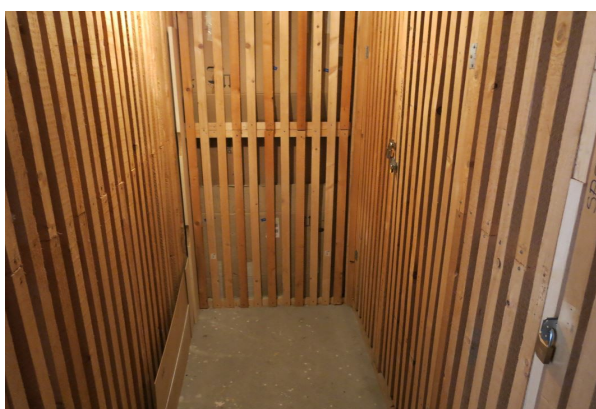
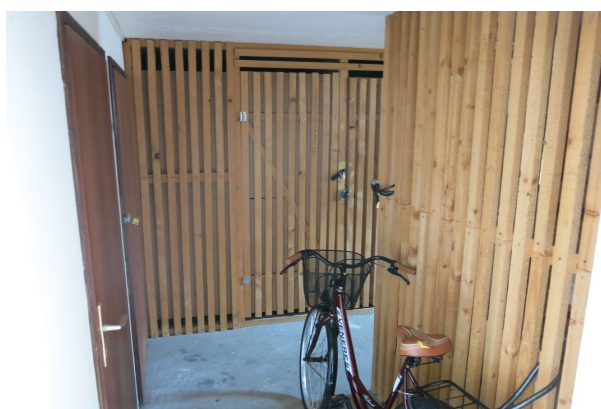
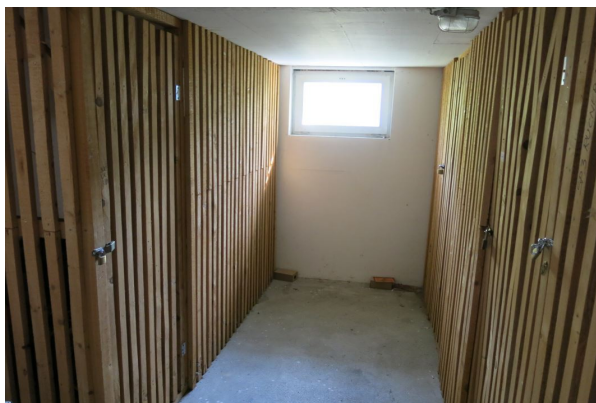
Procijenjena tržišna vrijednost ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninom.

Elaborat stručnog mišljenja je izrađen u 2 (dva) primjerka za naručitelja.

U Zagrebu, 4. listopada 2019.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.

9. FOTOGRAFIJE NA DAN PREGLEDA NEKRETNINE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 28.08.2019. 23:23

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335436, JAKUŠEVEC

Broj ZK uložka: 1023

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4549/2019

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 27, 44, 45 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	268/2	KUĆA BR. 28, 28 A I 28 B, I DVORIŠTE U HAVIDIĆEVOJ ULICI		321	1153	
		UKUPNO:		321	1153	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 28.02.2012. broj Z-11648/12 Na temelju čl.116.st.1.Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N.90/11) zabilježuje se da je za kuću br.28, 28A i 28B Haviđićeva ulica na zčbr.268/2, priloženo uvjerenje za uporabu Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Klasa:361-05/08-04/0202 ur.br.251-13-22/106-08-4 od 24.travnja 2008.g., koje je uloženo u ovosudnu zbirku isprava pod posl.br.Z-12955/09.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
27. Suvlasnički dio: 0,19/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27)		
1. Spremište u podrumu ulaza br. 28/a, površine 3,12 čm, oznake SP7 (u planu označeno zelenom bojom)		
OPTIMA PROIZVODNJA D.O.O., 2. ANINA BR. 5, ZAGREB		
27.1	Zaprimljeno 01.03.2019.g. pod brojem Z-4549/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-2817/17-13 22.02.2019, POVIJESNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 22.02.2019	na 41 (1.1), 44 (1.1), 45 (1.1), 16 (1.1), 17 (1.1), 18 (1.1), 19 (1.1), 25 (1.1), 27 (1.1), 30 (1.1)
44. Suvlasnički dio: 0,16/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-44)		
1. Spremište u podrumu ulaza br. 28/b, površine 2,66 čm, oznake SP5 (u planu označeno crvenom bojom)		
OPTIMA PROIZVODNJA D.O.O., 2. ANINA BR. 5, ZAGREB		
44.1	Zaprimljeno 01.03.2019.g. pod brojem Z-4549/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-2817/17-13 22.02.2019, POVIJESNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 22.02.2019	na 41 (1.1), 44 (1.1), 45 (1.1), 16 (1.1), 17 (1.1), 18 (1.1), 19 (1.1), 25 (1.1), 27 (1.1), 30 (1.1)

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
45. Suvlasnički dio: 0,16/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-45)		
1. Spremište u podrumu ulaza br. 28/b, površine 2,66 čm, oznake SP6 (u planu označeno žutom bojom)		
OPTIMA PROIZVODNJA D.O.O., 2. ANINA BR. 5, ZAGREB		
45.1	Zaprimljeno 01.03.2019.g. pod brojem Z-4549/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-2817/17-13 22.02.2019, POVIJESNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 22.02.2019	na 41 (1.1), 44 (1.1), 45 (1.1), 16 (1.1), 17 (1.1), 18 (1.1), 19 (1.1), 25 (1.1), 27 (1.1), 30 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 27 (0,19/100)			
1.1	Zaprimljeno 01.09.2014. broj Z-35896/14 Temeljem rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj Ovr-2168/14 od 26. kolovoza 2014. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 178.551,92 kn (i to na ime glavnice iznos od 105.752,80 kn i kamata iznos od 72.799,12 kn) sa zakonskom zateznom kamatom na iznos glavnice od 105.752,80 kn tekućom od 18. veljače 2013. pa do isplate kao i troškova postupka osiguranja sa zakonskom zateznim kamatama tekućim od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do isplate, a sve po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487	178.551,92 KN	
1.2	Zaprimljeno 01.09.2014. broj Z-35896/14 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
1. Na suvlasnički dio: 44 (0,16/100)			
1.1	Zaprimljeno 01.09.2014. broj Z-35896/14 Temeljem rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj Ovr-2168/14 od 26. kolovoza 2014. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 178.551,92 kn (i to na ime glavnice iznos od 105.752,80 kn i kamata iznos od 72.799,12 kn) sa zakonskom zateznom kamatom na iznos glavnice od 105.752,80 kn tekućom od 18. veljače 2013. pa do isplate kao i troškova postupka osiguranja sa zakonskom zateznim kamatama tekućim od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do isplate, a sve po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487	178.551,92 KN	
1.2	Zaprimljeno 01.09.2014. broj Z-35896/14 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
1. Na suvlasnički dio: 45 (0,16/100)			
1.1	Zaprimljeno 01.09.2014. broj Z-35896/14 Temeljem rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj Ovr-2168/14 od 26. kolovoza 2014. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 178.551,92 kn (i to na ime glavnice iznos od 105.752,80 kn i kamata iznos od 72.799,12 kn) sa zakonskom zateznom kamatom na iznos glavnice od 105.752,80 kn tekućom od 18. veljače 2013. pa do isplate kao i troškova postupka osiguranja sa zakonskom zateznim kamatama tekućim od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do isplate, a sve po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, u korist:	178.551,92 KN	

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487		
1.2	Zaprimljeno 01.09.2014. broj Z-35896/14 Zabilježu se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.08.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 03.10.2019. 23:59

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: JAKUŠEVEC (Mbr. 335436)

Posjedovni list: 940

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
0/0	RAŠIĆ ANDRIJA, II. ANINA ULICA 5, ZAGREB, HRVATSKA (NEOPREDJELJENI KORISNIK)	75788965667
0/0	POLJAK IVANKA, HAVIDIĆEVA ULICA 36, ZAGREB, HRVATSKA (NEOPREDJELJENI KORISNIK)	34765127068
0/0	VRBAN VERA, HAVIDIĆEVA ULICA 28B, ZAGREB, HRVATSKA (NEOPREDJELJENI KORISNIK)	84397330263
0/0	KOLAR ANTONIO, HAVIDIĆEVA ULICA 28, ZAGREB, HRVATSKA (NEOPREDJELJENI KORISNIK)	05994731036

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		787/2	HAVIDIĆEVA	1153	19		
			KUĆA 28,28A,28B, Zagreb, Havidićeva ulica 28B, 28, 28A	498			
			DVORIŠTE	655			
Ukupna površina katastarskih čestica				1153			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

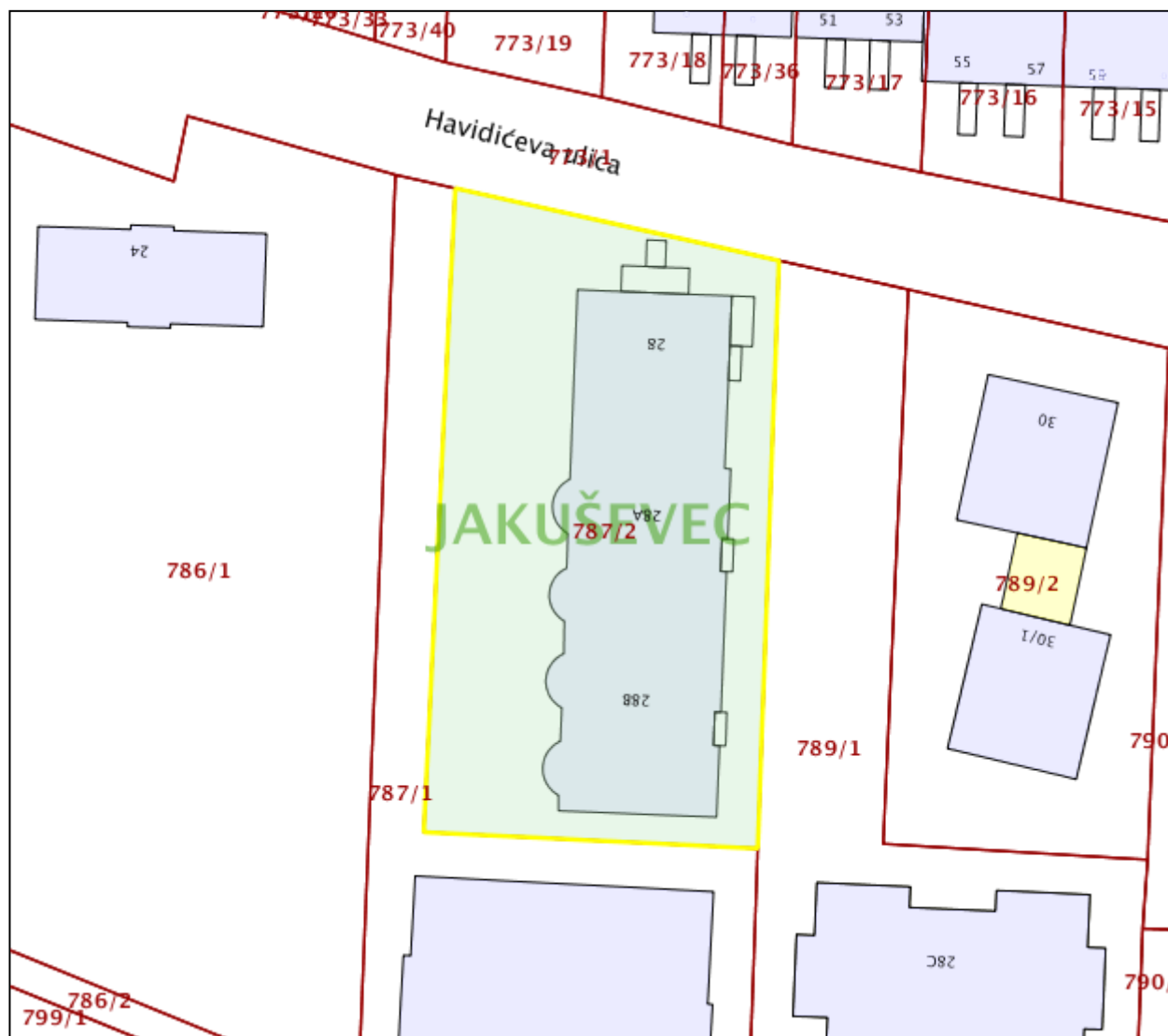
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. JAKUŠEVEC, 335436
k.č. br.: 787/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

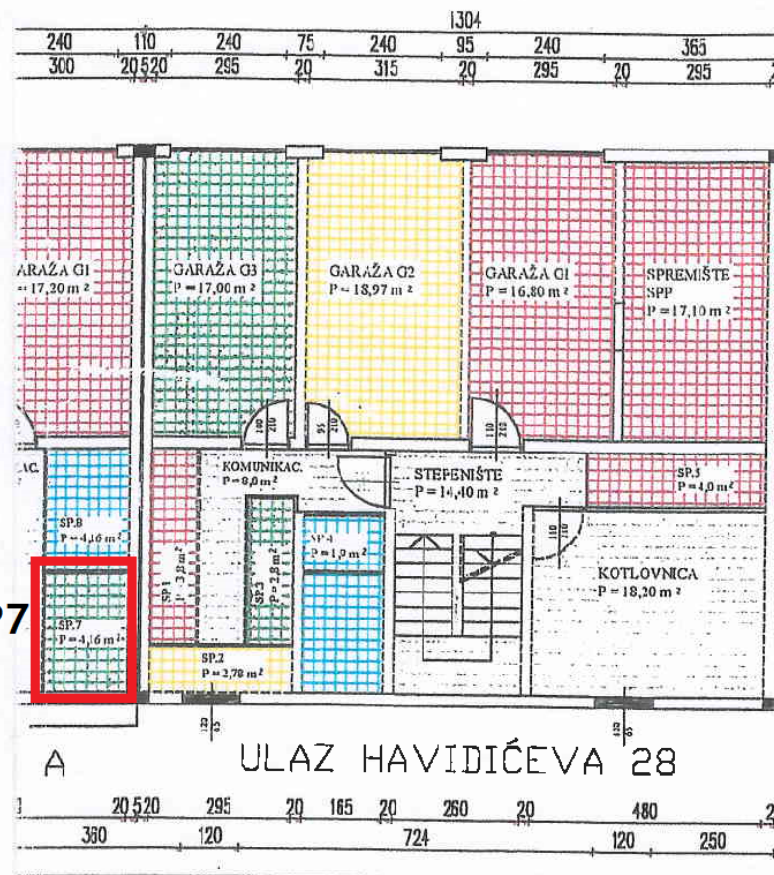
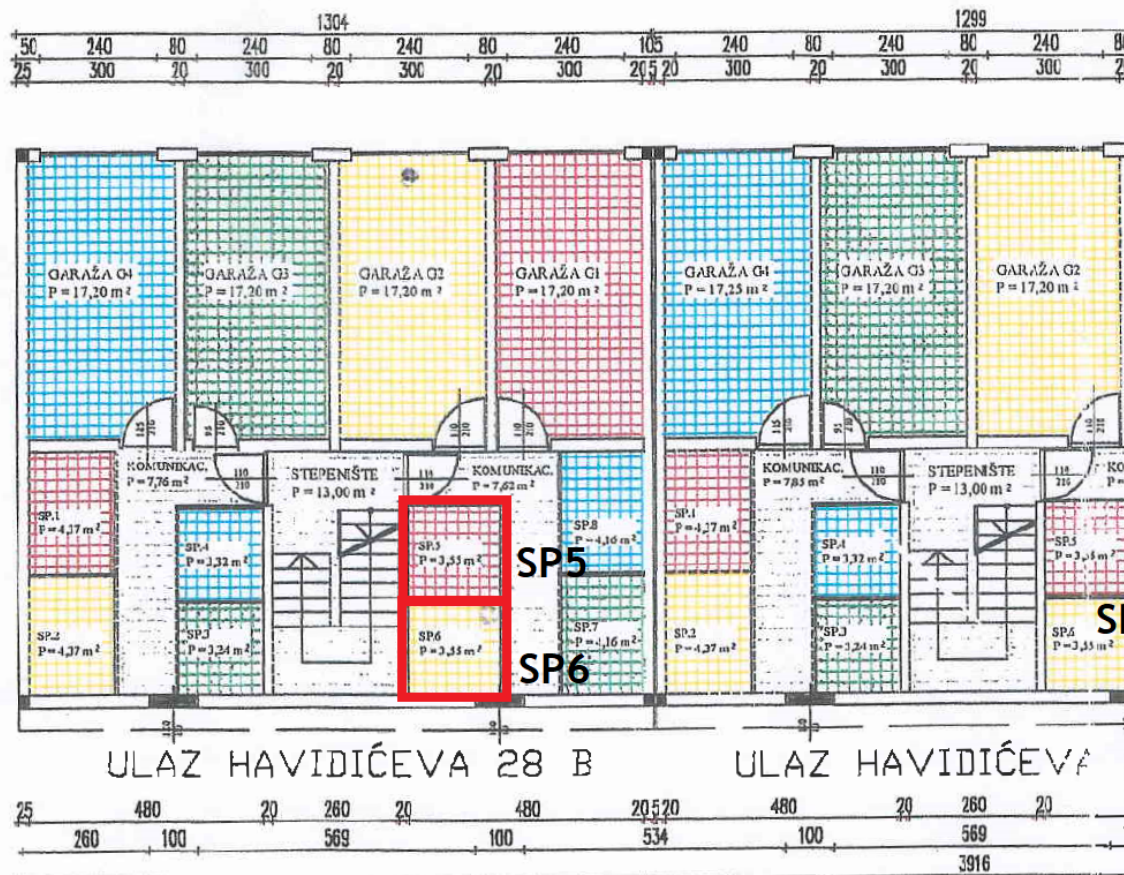
Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 04.10.2019

TLOCRT PODRUMA
mjerilo 1:200



$P_{netto} = 389,56 \text{ m}^2$
 $P_{brutto} = 451,30 \text{ m}^2$

574
1149
500
25

46