



LIP PROJEKT D.O.O.

Kraljevićeva 30

10000 Zagreb



ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

SKLADIŠTA S3 i S4, Podrum -2

10000 ZAGREB, **DANE DUIĆA 7,**

ZK.UL.BR. 25301, PODULOŽAK 140 (E-140), K.O. GRAD
ZAGREB

ZK.UL.BR. 25301, PODULOŽAK 141 (E-141), K.O. GRAD
ZAGREB

NARUČITELJ:

JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. u **stečaju**

Dužice 28, 10000 Zagreb

19. srpnja 2021.

SADRŽAJ

UVOD.....	2
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE.....	3
LOKACIJA.....	5
DOKAZ VLASNIŠTVA.....	7
PROSTORNO-PLANSKI STATUS.....	9
IZRAČUN POVRŠINA.....	10
TEHNIČKI OPIS.....	10
PRAVNI STATUS.....	10
METODE PROCJENE	11
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina	11
Obrazloženje za odabir metode.....	12
Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom	13
ZAKLJUČAK	17
IZJAVA:.....	17
FOTODOKUMENTACIJA	18
RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM.....	21
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK	22

UVOD

Na zahtjev naručitelja, **JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. u stečaju**, Dužice 28, 10000 Zagreb, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti dvaju skladišta u stambenoj zgradi. Procjenjivane nekretnine nalaze se u gradu Zagrebu, ulica Dane Duića 7, upisano u zk.ul.br. 25301 PODULOŽAK 140 (E-140) te PODULOŽAK 141 (E-141), na zk.č. 6095/274, K.O. GRAD ZAGREB.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta te utvrđivanje **TRŽIŠNE – vrijednosti nekretnine u trenutku procjenjivanja**.

Odabrana je poredbena metoda procjene za izračun vrijednosti nekretnine a u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 79/14). Osnova proračuna je površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² iste.

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

Dan vrednovanja: 19.07.2021.

Dan kakvoće: 19.06.2021.

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

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.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

Predmet procjene je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Provjera pravnog statusa nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

Opće pretpostavke pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

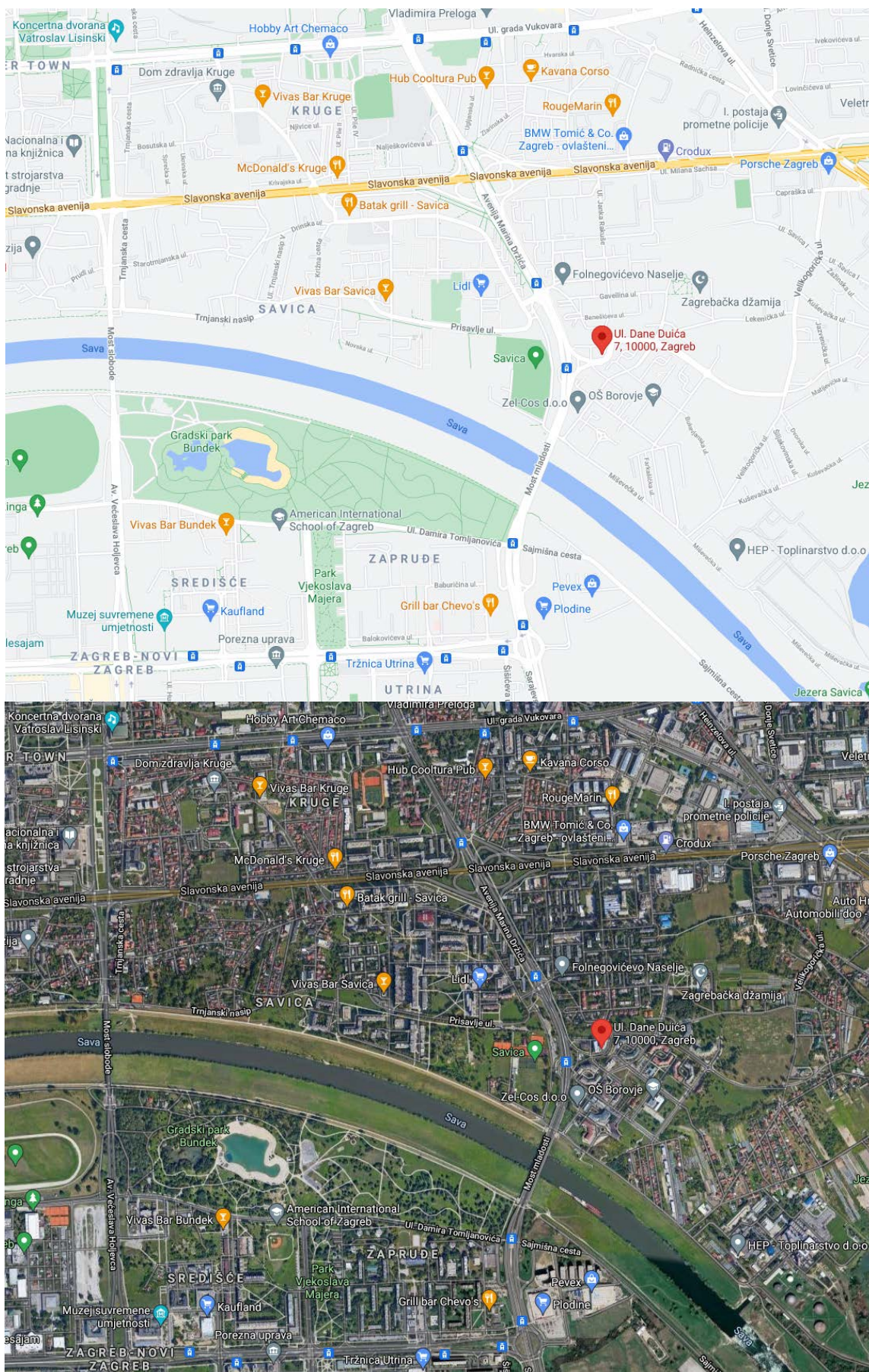
- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali 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 nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14)

Posebne pretpostavke:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

LOKACIJA



Zagreb



Zastava grada Zagreba



Grb grada Zagreba



Država	 Hrvatska
Županija	 Grad Zagreb ^[a]
Površina	
- ukupna	641 km ²
Nadmorska visina	122 mnm
Stanovništvo (2018.)	
- ukupno	802.338 ^[1] stan.
- ukupna gustoća	1.232,47 stan./km ²

Zagreb je glavni grad Republike Hrvatske i najveći grad u Hrvatskoj po broju stanovnika. Šire područje grada okuplja više od milijun stanovnika. Povijesno gledajući, grad Zagreb je izrastao iz dva naselja na susjednim brežuljcima, Gradeca i Kaptola, koji čine jezgru današnjeg grada, njegovo povijesno središte. Nalazi se na jugozapadnom rubu Panonske nizine na prosječnoj nadmorskoj visini od 122 m, podno južnih padina Medvednice, na lijevoj i desnoj obali rijeke Save. kulturno, znanstveno, gospodarsko i upravno središte Republike Hrvatske i Zagrebačke županije. Zahvaljujući ulozi najvećeg prometnog centra u Hrvatskoj, razvijenoj industriji s dugom tradicijom i znanstvenim i istraživačkim ustanovama, Zagreb je gospodarski najrazvijeniji grad u Hrvatskoj. Grad Zagreb je kao glavni grad Hrvatske posebna teritorijalna, upravna i samoupravna jedinica.

DOKAZ VLASNIŠTVA

Nekretnine su upisane u zemljišne knjige zk.ul. 25301, K.O. GRAD ZAGRE, BR. POD. 140 te BR. POD. 141, na zem.kat.čest.br. 6095/274:

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 01.06.2021. 00:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 25301

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20710/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 140 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6095/274	STAMBENO - POSLOVNA ZGRADA BR. 7 U ULICI DANE DUIČA I DVORIŠTE			1511	
		STAMBENO - POSLOVNA ZGRADA BR. 7 U ULICI DANE DUIČA			671	
		DVORIŠTE			840	
		UKUPNO:			1511	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
140.	Suvlasnički dio: 5/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-140)	
	sprema u podrumu -2, oznaka sprema S3, ukupne površine 1.96 m2, u nacrtima označeno zelenom bojom	
	JUST-GRADITELJSTVO D.O.O. , DUŽICE BR. 28, ZAGREB	
140.2	Zaprimljeno 01.03.2018.g. pod brojem Z-12234/2018	
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovne oznake broj St-895/2013-76 od 26.02.2018. i rješenja poslovne oznake broj St-895/2013-9 od 07.11.2014 nad stečajnim dužnikom JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. OIB 57303316329	na 14 (1.1), 19 (1.1), 22 (1.1), 90 (1.1), 92 (1.1), 93 (1.1), 94 (1.1), 100 (1.1), 101 (1.1), 103 (1.1), 104 (1.1), 105 (1.1), 106 (1.1), 107 (1.1), 114 (1.1), 120 (1.1), 121 (1.1), 122 (1.1), 123 (1.1), 39 (1.1), 50 (1.1), 128 (1.1), 134 (1.1), 135 (1.1), 138 (1.1), 140 (1.1), 141 (1.1)

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
 Stanje na dan: 01.06.2021. 00:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 25301

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20710/2021

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 141 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
 IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

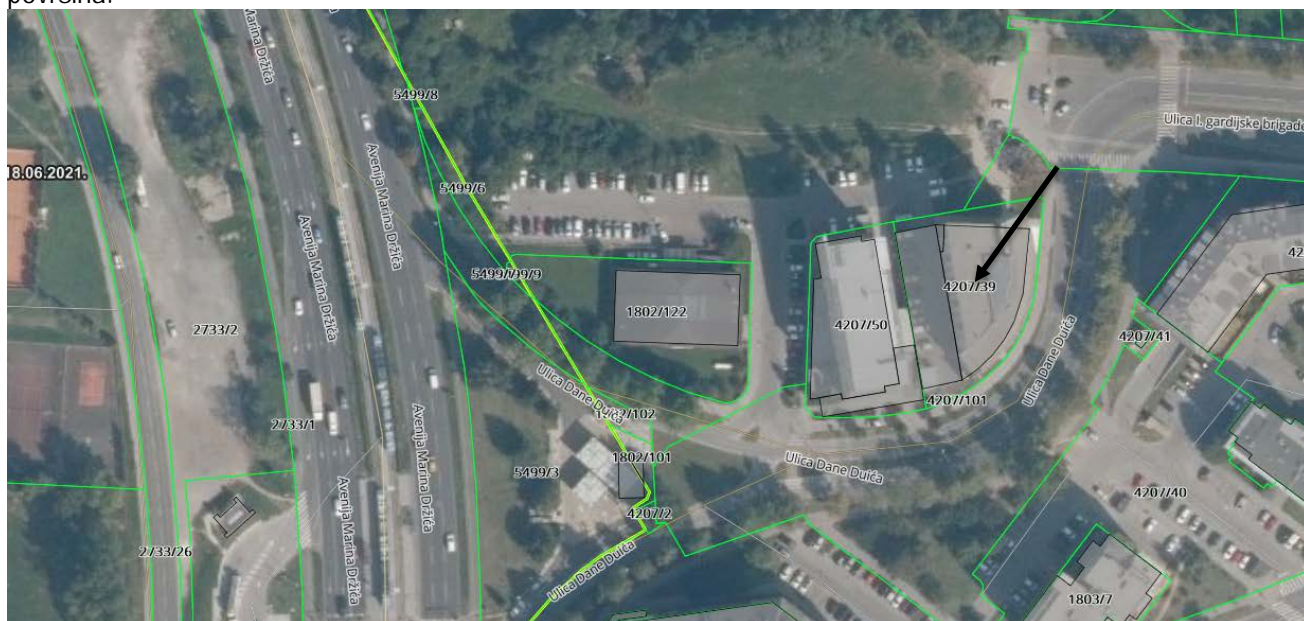
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6095/274	STAMBENO - POSLOVNA ZGRADA BR. 7 U ULICI DANE DUIČA I DVORIŠTE STAMBENO - POSLOVNA ZGRADA BR. 7 U ULICI DANE DUIČA DVORIŠTE			1511 671 840	
		UKUPNO:			1511	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
141.	Suvlasnički dio: 6/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-141) sprema u podrumu -2, oznaka sprema S4, ukupne površine 2.90 m2, u nacrtima označeno svj. plavom bojom JUST-GRADITELJSTVO D.O.O. , DUŽICE BR. 28, ZAGREB	
141.2	Zaprimljeno 01.03.2018.g. pod brojem Z-12234/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovne oznake broj St-895/2013-76 od 26.02.2018. i rješenja poslovne oznake broj St-895/2013-9 od 07.11.2014 nad stečajnim dužnikom JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. OIB 57303316329	na 14 (1.1), 19 (1.1), 22 (1.1), 90 (1.1), 92 (1.1), 93 (1.1), 94 (1.1), 100 (1.1), 101 (1.1), 103 (1.1), 104 (1.1), 105 (1.1), 106 (1.1), 107 (1.1), 114 (1.1), 120 (1.1), 121 (1.1), 122 (1.1), 123 (1.1), 39 (1.1), 50 (1.1), 128 (1.1), 134 (1.1), 135 (1.1), 138 (1.1), 140 (1.1), 141 (1.1)

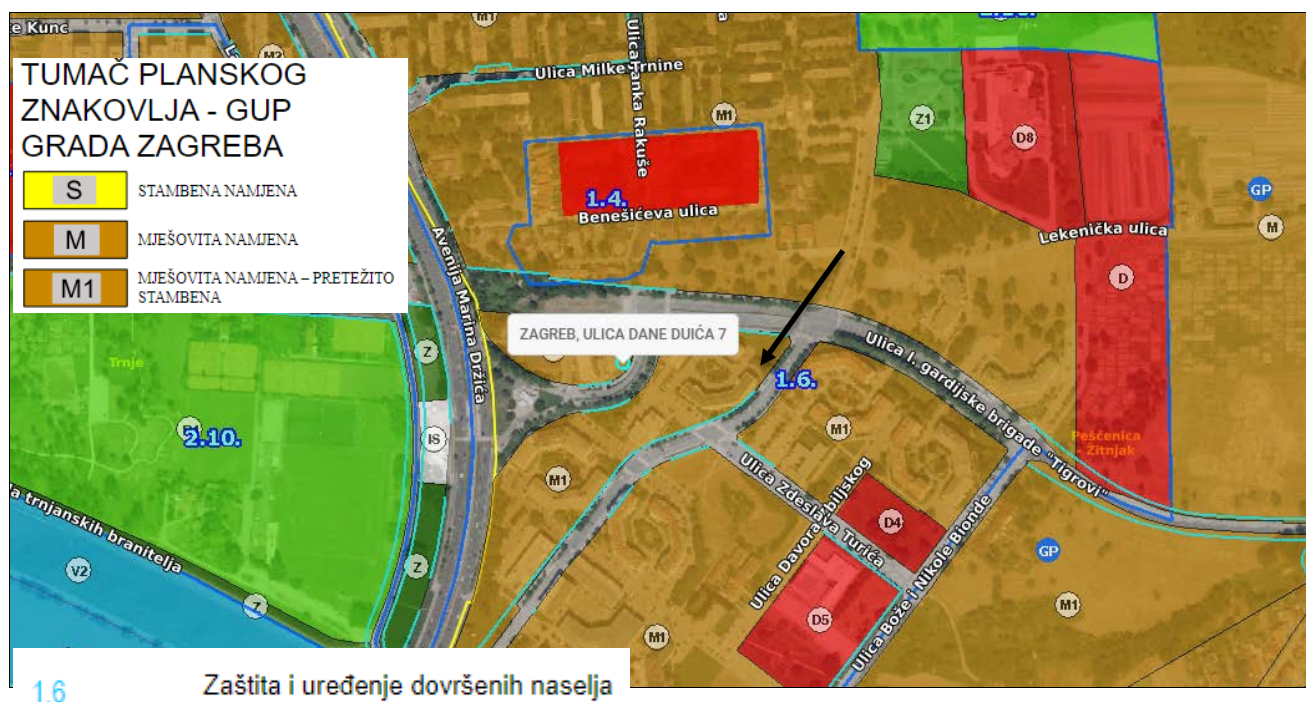
Kao vlasnik predmetne nekretnine upisan je: JUST-GRADITELJSTVO D.O.O., OIB: 57303316329, DUŽICE BR. 28, 10000 ZAGREB.

Pristup javnoj prometnici je direktan. Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje usklađeni su u smislu namjene i površina.



PROSTORNO-PLANSKI STATUS

Lokacija procjenjivane nekretnine smještena je unutar granica GUP-a Grada Zagreba na kojem je izgradnja moguća sukladno priloženim odredbama:



IZRAČUN POVRŠINA

SPREMIŠTE S3		PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m ²)	VISINA (m)
Podrum -2					
1	cjelina	1,96	1,00	1,96	-
SPREMIŠTE S4		PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m ²)	VISINA (m)
Podrum -2					
1	cjelina	2,90	1,00	2,90	-
		4,86	---	4,86	
SVEUKUPNO:		4,86		4,86	

TEHNIČKI OPIS

Predmet procjene su skladišta u podrumu stambene zgrade izgrađene 2016. godine, katnosti -2+PR+6.

- okolni objekti su uglavnom stambene namjene
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao prosječnu
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

PRAVNI STATUS

Procjenjivana nekretnina se smatra legalnom u prostoru, nisu evidentirane zabilježbe u zk odnosne na legalnost. Očevidom na licu mjesta je utvrđeno da nekretnina u naravi odgovara namjenom i položajem kako je opisano u zk.

METODE PROCJENE

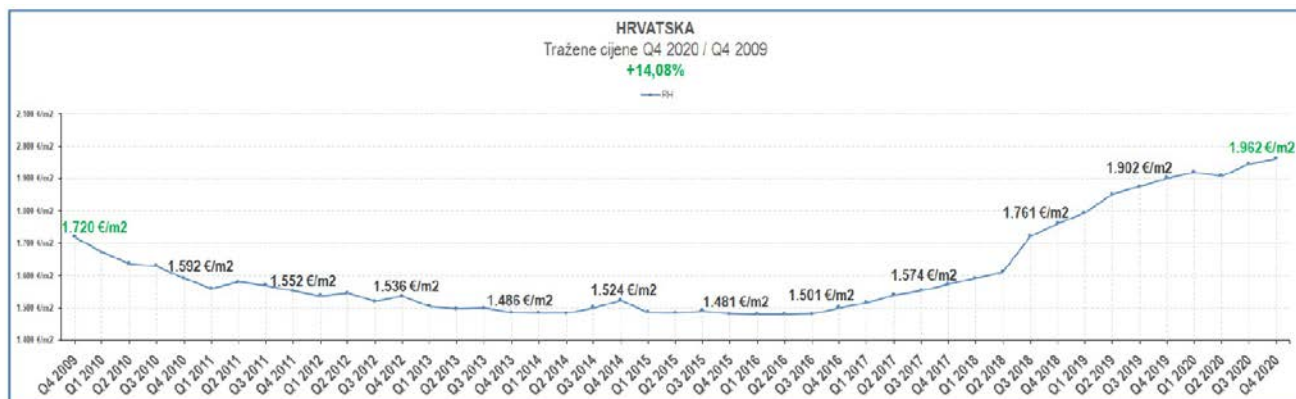
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

Od početka pojave krize na tržištu nekretnina do kraja 2015. godine zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene. Krajem 2015. godine počinju novi odnosi na tržištu što je vidljivo već 2016. godine kada dolazi do laganog rasta traženih cijena stambenih nekretnina. Već 2017. godine tražene cijene su dostigle razinu vrijednosti u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine te su daljnjem kontinuiranom laganom kvartalnom rastu.

U 2020. godini i dalje se nastavlja trend rasta traženih cijena. Događaji koji su se dogodili početkom 2020. godine s dolaskom Covid – 19 krize te dva razorna potresa, nisu zaustavili trend rasta traženih cijena stambenih nekretnina. No, važno je naglasiti da se rast traženih cijena ne odnosi na sve lokacije u RH te da danas dolazi do još većeg izražaja polarizacija na tržištu nekretnina. S jedne strane neke lokacije imaju snažan rast dok se u većini ostalih dijelova Hrvatske bilježi manje transakcija i manji rast cijena. S druge bismo strane istaknuli kako nisu svi dijelovi Hrvatske na jednak način ušli u krizu, niti su tijekom krize bili toliko podložni tim promjenama pa tako ni u novom nadolazećem rastu nisu u jednakim pozicijama.

S obzirom na situaciju uvjetovanu potresom u gradu Zagrebu i Petrinji te COVID – 19 krizom, moguć je utjecaj na gospodarstvo u cjelini te negativan utjecaj na prodaju nekretnina, a time i na tražene cijene nekretnina. Pojavom novonastale situacije u 2020. godini očekujemo sve izraženiju razliku između traženih i realiziranih cijena. Naša iskustva govore da bi ta razlika mogla doseći i razinu od 10 do 15%.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



Prema podacima Državnog zavoda za statistiku (DZS) broj građevinskih dozvola koje su izdane kontinuirano raste od 2016. godine kada je u Republici Hrvatskoj izdano ukupno 5,317 građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju stambenih zgrada i nestambenih zgrada. Broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za iste vrste objekata se u 2017. povećao na 6,594 dozvola, u 2018. se povećao na ukupno 6,635 građevinskih dozvola, a u 2019. se povećao na ukupno 7,026 građevinskih dozvola. Broj izdanih građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade se u razdoblju od 2016., kada je iznosio 3,850 dozvola, povećao na ukupno 5,677 građevinskih dozvola u 2019. godini što predstavlja porast od 47% izdanih dozvola za stambene objekte u razdoblju od 2016. do 2019. U istom razdoblju se broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju nestambenih zgrada kretao od 1,467 izdanih dozvola u 2016., 1,614 izdanih dozvola u 2017., 1,433 izdanih dozvola u 2018. do 1,349 izdanih dozvola u 2019.

Prema podacima DSZ-u vrijednost izvršenih građevinskih radova s vlastitim radnicima se kretala od 14.033.086 tisuća kuna u 2016., 14.347.071 tisuća kuna u 2017., 15.531.395 tisuća kuna u 2018. i 17.926.989 tisuća kuna u 2019. što predstavlja porast od 27% u razdoblju od 2016. do 2019. godine. U istom razdoblju se vrijednost novih narudžaba kretala od 15.983.834 tisuća kuna u 2016., 17.828.480 tisuća kuna u 2017., 19.191.157 tisuća kuna u 2018. godini do 23.040.516 tisuća kuna u 2019. godini.

Kao što je bilo i najavljivano, polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. Već u 2018. godini gotovo da više i nema stanova iz neprodane zalihe nekretnina, a koji su proizvedeni u prošlom građevinskom ciklusu.

Novi stanovi na tržištu postižu znatno veće vrijednosti na mikrolokaciji na kojoj se nalaze, dok starogradnja lagano raste, ali i ima snažan pritisak na snižavanje cijene. Najlikvidnija tržišta (Zagreb, veći gradovi i obala) imaju potencijal daljnjeg rasta, dok će u većini ostalih dijelova Hrvatske tržište nekretnina ili blago rasti ili stagnirati. Neke lokacije će i dalje imati pritisak na snižavanje cijene kao rezultat smanjenih gospodarskih aktivnosti, sve većeg odljeva ljudi iz Hrvatske i pada broja transakcija.

Nastavlja se pozitivan gospodarski trend na tržištu poslovnih nekretnina koji je zabilježen 2015. godine. Gospodarski rast se reflektira i u građevinskom sektoru, gdje se primjećuje zaustavljanje negativnih trendova. Već 2016. godine zabilježen je lagani rast potražnje za uredskim prostorima, što se ponajprije odnosi na transakcije zakupa. U narednim godinama smanjuje se stopa nepopunjenosti (posebno u većim gradovima) što očekujemo i u narednom razdoblju. Ujedno je primijećena i veća potražnja za lokalima u ulicama smještenima u strogim središtima većih gradova. Njihova stopa popunjenosti je visoka te su visoke i postignute realizirane cijene, za koje očekujemo nastavak rasta. U nekoliko narednih godina može se očekivati da će se razvoj poslovnih nekretnina u Hrvatskoj temeljiti na potencijalu gospodarskog razvoja, koji će se posebno vidjeti u sektoru turizma i logistike.

Obrazloženje za odabir metode

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

POREDBENA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih 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 i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetne nekretnine su skladišta te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti.

Vještak je obavezan zatražiti i priložiti u Procjembenom elaboratu Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena od nadležnog upravnog tijela županije, odnosno grada koji vodi zbirku kupoprodajnih cijena za svoje područje temeljem evidentiranih podataka iz isprava o prodaji ili drugom načinu raspolaganja nekretninama naplatnim putem. Ukoliko Izvadak ne pribavi u roku za dostavu Procjembenog elaborata, elaboratu prilaže samo Zahtjev kao dokaz, da je isti zatražen. (do dana izrade elaborata procjene isti nije dostavljen, Zahtjev u prilogu.)

Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. poredbenom metodom transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta). Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

Izvor podataka potrebnih za izračun vrijednosti usporednom metodom - podaci s eNekretnina dostupnih na internetu
<https://nekretnine.mgipu.hr:>



OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Položaj (etaža i orijentacija)	Broj prostorija	Opće stanje
19.7.2021	Borov je	Grad Zagreb	4207/39 k.o. Žitnjak	4,86	Podrum -2	1,0	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina (m²)	Položaj (etaža i orijentacija)	Broj prostorija	Opće stanje
1	17.10.2018	Savica-središnja zona	Grad Zagreb	966,18	4,14	1	-	-
2	30.1.2018	Savica-središnja zona	Grad Zagreb	1.001,87	4,14	1	-	-
3	6.9.2019	UPU Sigečica	Grad Zagreb	1.240,30	5,16	1	-	-

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	966,18	Grad Zagreb	116,560	Grad Zagreb	116,56	1,000	966,18
2	1.001,87	Grad Zagreb	116,560			1,000	1.001,87
3	1.240,30	Grad Zagreb	116,560			1,000	1.240,30

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	966,18	Grad Zagreb	17.10.2018	119,82	145,43	1,214	1.172,94
2	1.001,87		30.1.2018	112,19		1,296	1.298,42
3	1.240,30		6.9.2019	133,46		1,090	1.351,93

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
		Mikrolokacija	Površina	Položaj u zgradi	Pripadci	Ostalo		
1	1.172,94	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	1.172,94
2	1.298,42	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	1.298,42
3	1.351,93	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	1.351,93

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	1.172,94	-8%	101,49	Zadovoljav a			
2	1.298,42	2%	23,99	Zadovoljav a			
3	1.351,93	6%	77,50	Zadovoljav a			
	1.274,43	prosje k	129,93	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Odstupanja (€/m ²)					Ukupna odstupanja (€/m ²)	Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
1.274,43	➡ 0	➡ 0	➡ 0	➡ 0	➡ 0	0	1.274,43

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem uviđaja na nekretnini i dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene. Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (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 nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju NN153/13,
- Zakon o gradnji NN153/13, NN20/17,
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 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 nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- Važeći građevinski normativi i 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),
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1. od 20. siječnja 2016., te svako slijedeće novo kvartalno izdanje istog izvora

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđuje se vrijednost nekretnine, dvaju skladišta u podrumu zgrade u gradu Zagrebu, ulica Dane Duića 7, upisano u zk.ul.br. 56514 PODULOŽAK 140 (E-140) te PODULOŽAK 141 (E-141), na zk.č. 6095/274, K.O. GRAD ZAGREB u iznosu od:

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
SPREMIŠTE S3	1.274,43	1,96	2.497,88	18.699,76
SPREMIŠTE S4	1.274,43	2,90	3.695,85	27.668,07
Ukupno		4,86	6.193,73	46.367,83
<i>srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:</i>		7,486253	kn/€	

Izračunata vrijednost ne sadrži PDV.

Zagreb, 19. srpnja 2021.

Elaborat izradila i ovjerila:

Lana Čengija, dipl. ing. građ.



IZJAVA:

Tvrtka LIP PROJEKT D.O.O. ovime izjavljuje kako su dužnosti procjenitelja izvršene nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima. Prema našim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje nepristranost i neovisnost prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti. Dostupnim podacima koristili smo se najbolje i u dobroj vjeri. Pri izradi procjene nije nam pružana stručna pomoć.

FOTODOKUMENTACIJA







RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM



Broj: 4 Su -425/2021 -7
Zagreb, 6. svibanj 2021.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Lane Čengije za postavljenjem stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14. i 123/15, 29/16.) donosi

RJEŠENJE

Lana Čengija (OIB 96542264752) iz Zagreba, Radićevo šetalište 27, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Lana Čengija, podnijela je zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja **graditeljstva i procjenu nekretnina** za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

U svezi sa zamolbom utvrđeno je:

- da je podnositelj zahtjeva državljanin RH,
- da nije osuđivan zbog kaznenog djela,
- da je stekao stručno zvanje dipl. inženjer građevinarstva;
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova iz područja djelatnosti graditeljstva,
- da temeljem čl. 12a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Upuća o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

DNA:
1. vještak
2. MPU



Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave
Nino Radić

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 01.06.2021. 00:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 25301

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20710/2021

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 140 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6095/274	STAMBENO - POSLOVNA ZGRADA BR. 7 U ULICI DANE DUIČA I DVORIŠTE STAMBENO - POSLOVNA ZGRADA BR. 7 U ULICI DANE DUIČA DVORIŠTE			1511 671 840	
		UKUPNO:			1511	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
140.	Suvlasnički dio: 5/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-140) sprema u podrumu -2, oznaka sprema S3, ukupne površine 1.96 m2, u nacrtima označeno zelenom bojom JUST-GRADITELJSTVO D.O.O., DUŽICE BR. 28, ZAGREB	
140.2	Zaprimljeno 01.03.2018.g. pod brojem Z-12234/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovne oznake broj St-895/2013-76 od 26.02.2018. i rješenja poslovne oznake broj St-895/2013-9 od 07.11.2014 nad stečajnim dužnikom JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. OIB 57303316329	na 14 (1.1), 19 (1.1), 22 (1.1), 90 (1.1), 92 (1.1), 93 (1.1), 94 (1.1), 100 (1.1), 101 (1.1), 103 (1.1), 104 (1.1), 105 (1.1), 106 (1.1), 107 (1.1), 114 (1.1), 120 (1.1), 121 (1.1), 122 (1.1), 123 (1.1), 39 (1.1), 50 (1.1), 128 (1.1), 134 (1.1), 135 (1.1), 138 (1.1), 140 (1.1), 141 (1.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 25301

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 140 (5/10000)			
1.1	Zaprimljeno 12.07.2007. broj Z-46556/07 Na temelju solemniziranog Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 12.srpnja 2007. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 12.000.000,00 KN uvećano za pripadajuće kamate i ostale troškove prema Ugovoru o kreditu br.150061/02 od 09.07.2007., za korist: CROATIA LLOYD D.D., ULICA GRADA VUKOVARA BR. 62, ZAGREB	12.000.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.06.2021.

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
 Stanje na dan: 01.06.2021. 00:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 25301

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20710/2021
 Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 141 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
 IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6095/274	STAMBENO - POSLOVNA ZGRADA BR. 7 U ULICI DANE DUIČA I DVORIŠTE STAMBENO - POSLOVNA ZGRADA BR. 7 U ULICI DANE DUIČA DVORIŠTE			1511 671 840	
		UKUPNO:			1511	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
141.	Suvlasnički dio: 6/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-141) sprema u podrumu -2, oznaka sprema S4, ukupne površine 2.90 m2, u nacrtima označeno svj. plavom bojom JUST-GRADITELJSTVO D.O.O. , DUŽICE BR. 28, ZAGREB	
141.2	Zaprimljeno 01.03.2018.g. pod brojem Z-12234/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovne oznake broj St-895/2013-76 od 26.02.2018. i rješenja poslovne oznake broj St-895/2013-9 od 07.11.2014 nad stečajnim dužnikom JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. OIB 57303316329	na 14 (1.1), 19 (1.1), 22 (1.1), 90 (1.1), 92 (1.1), 93 (1.1), 94 (1.1), 100 (1.1), 101 (1.1), 103 (1.1), 104 (1.1), 105 (1.1), 106 (1.1), 107 (1.1), 114 (1.1), 120 (1.1), 121 (1.1), 122 (1.1), 123 (1.1), 39 (1.1), 50 (1.1), 128 (1.1), 134 (1.1), 135 (1.1), 138 (1.1), 140 (1.1), 141 (1.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 25301

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 141 (6/10000)			
1.1	Zaprimljeno 12.07.2007. broj Z-46556/07 Na temelju solemniziranog Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 12.srpnja 2007. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 12.000.000,00 KN uvećano za pripadajuće kamate i ostale troškove prema Ugovoru o kreditu br.150061/02 od 09.07.2007., za korist: CROATIA LLOYD D.D., ULICA GRADA VUKOVARA BR. 62, ZAGREB	12.000.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.06.2021.