

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjene nekretnina
Rapska 46B, Zagreb
mob: +385 98 281 107
e-mail: mp.peritissima@gmail.com

Naručitelj: **STANOGRAD stambeno-graditeljska zadruga u stečaju**

Ilica 109, Zagreb
OIB: 48821947982

Nekretnina: Lokal br. 4 u prizemlju (E-24)

Ilica 134, Zagreb



PROCJEMBENI ELABORAT

Zagreb, srpanj 2021.

SADRŽAJ ELABORATA

- 1 Preslika ovlaštenja i popis primijenjenih propisa
- 2 Zadatak
- 3 Opis procjenjivane nekretnine
- 4 Prostorna identifikacija procjenjivane nekretnine
- 5 Očevid
- 6 Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine
- 7 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
- 8 Prikaz i analiza prikupljenih podataka
- 9 Obrazloženje za odabir metode
- 10 Procjena prihodovnom metodom
- 11 Pretpostavke, ograničenja i opći uvjeti poslovanja
- 12 Zaključak procjembenog elaborata
- 13 Prilozi

1. Preslika ovlaštenja i popis primijenjenih propisa



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

Broj: 4 Su-1592/17
Zagreb, 19. rujna 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Maje Petrović, 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

Maja Petrović, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Rapska 46 b, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

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



O tome obavijest:

1. Maja Petrović
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA

- 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, 129/00, 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 (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20), važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20),
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17), European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- 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 sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora.

2. Zadatak

Sukladno narudžbi pristupila sam izradi procjembenog elaborata za poslovni prostor u Zagrebu na adresi Ilica 134. Procjenjivana nekretnina upisana je u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk.ul.br. 12916, posebni izvadak redni broj 24 (E-24), zkč. 478/3 k.o. Grad Zagreb koji se odnosi na poslovni prostor u prizemlju zgrade u površini 35,93 m².

DAN VREDNOVANJA: 14. srpnja 2021. godine

DAN KAKVOĆE: 14. srpnja 2021. godine

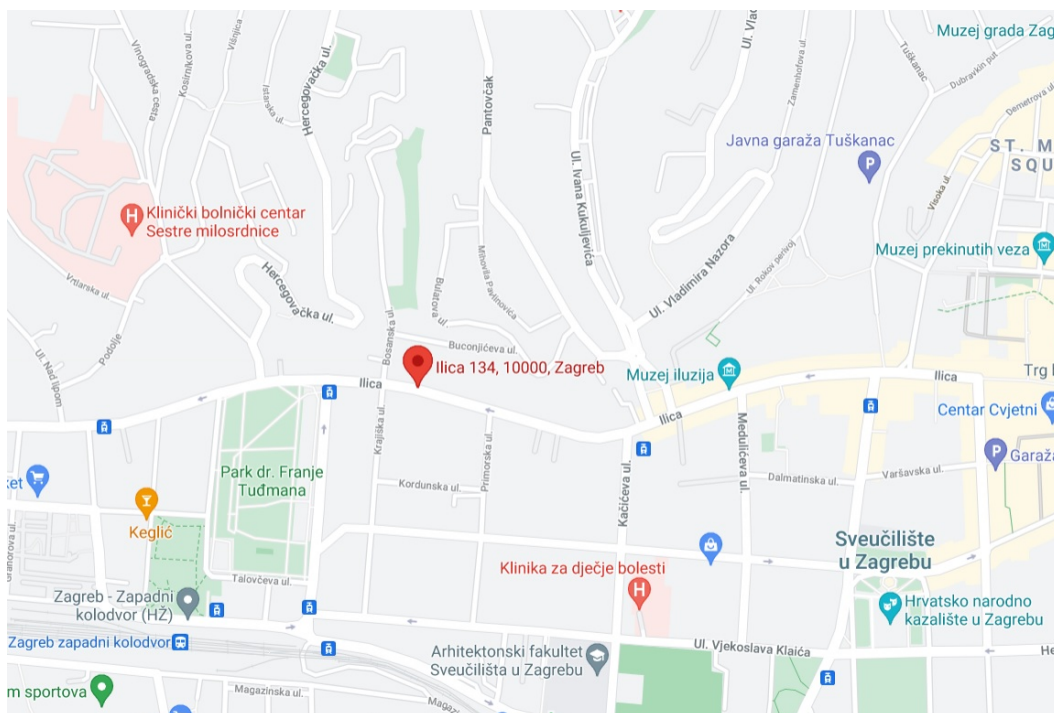
Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB od 14. srpnja 2021. godine koji je iznosio 1 EUR = 7,487323 kn.

U izraženim vrijednostima nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

3. Opis procjenjivane nekretnine

Predmet procjene je poslovni prostor - lokal br. 4, površine 35,93 čm, u prizemlju zgrade mješovite uporabe u Zagrebu na adresi Ilica 134 u Zagrebu.

Prometna povezanost lokacije je odlična. Parkiranje je riješeno na vanjskim parkirnim mjestima sa sustavom naplate te javnim garažama.



Izvor: <https://www.google.com/maps>

4. Prostorna identifikacija procjenjivane nekretnine

z.k.č. : 478/3 k.o. Grad Zagreb; zk.ul. 12916, E-24
kč.br.: 3760/2 k.o. Črnomerec
vlasništvo: 1/1
vlasnik: STAMBENA ZADRUGA STANOGRAD, OIB: 48821947982, ZAGREB, ILICA 109
tereta: prema zk izvatku u prilogu



Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao poželjnu
- u neposrednoj blizini su glavni gradski javni i društveni sadržaji
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje.

Predmetna nekretnina se nalazi u cjenovnom bloku Republike Austrije.

U zemljišno – knjižnom izvatku navedena je zabilježba da je za upis stambeno-poslovne zgrade, na kčbr. 478/3, Ilica 134 priloženo rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasa: UP/I 350-05/2013-007/13998 ur.broj: 251-13-22-1/003-16-14 od 21.11.2016. i rješenje o ispravku Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasa: UP/I 350-05/2013-007/13998 ur.broj: 251-13-22-1/010-17-16 od 16.05.2017.

Pregledom dostupnih javnih podataka utvrdila sam da je za objekt izdana Uporabna dozvola UP/I-361-05/04-001/61 od 26.05.2004. godine.

5. Očevid

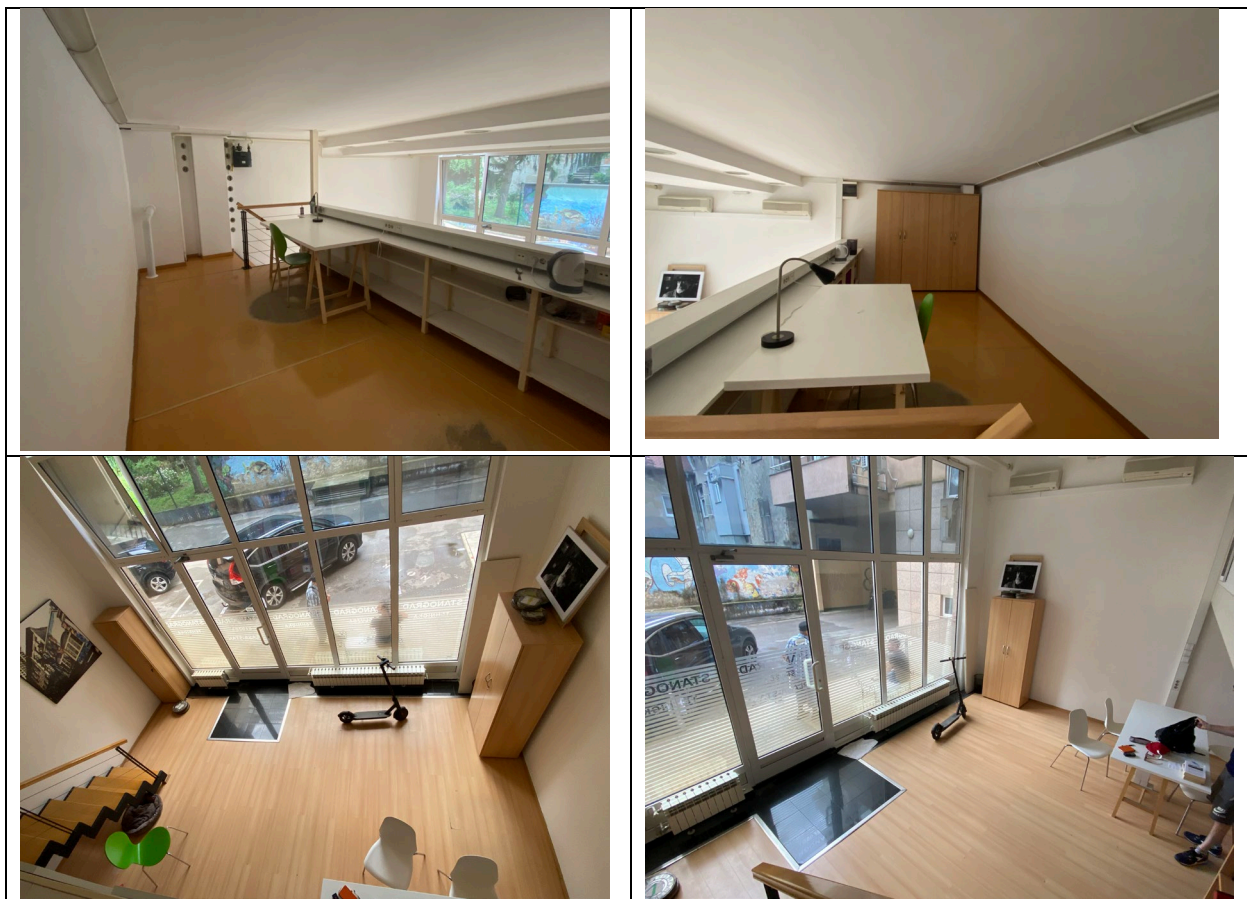
Očevid / pregled lokacije na terenu izvršila sam 14. srpnja 2021. godine.

Procjenjivana nekretnina u naravi čini poslovni prostor u prizemlju objekta na adresi Ilica 134 u Zagrebu.

Za nekretninu mi nije predložen energetska certifikat.

fotografije nekretnine





6. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine

građevinsko zemljište

Kč.br. 3760/2 k.o. Črnomerec

TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

katnost objekta

-2 + Pr + 4 + Pk

godina izgradnje

2004.g.

stolarija

ulazna staklena Al stijena, unutarnja vrata puna drvena

instalacije

izvedene

obrađa podova, stropova i zidova

- podovi

laminat, keramičke pločice u sanitarijama, linoleum na galeriji

- stropovi

gips-kartonski spuštteni

- zidovi

ožbukani i obojani, u sanitarijama keramičke pločice

visina prostorija

4,30 m

grijanje	Plinsko etažno - radijatori
hlađenje	Klima - 2 unutarnje jedinice
orijentacija	dvorišna, istok
održavanje	odlično

Iskaz korisnih površina

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15).

NEKRETNINA	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
LOKAL BR. 4 U PRIZEMLJU				
poslovni prostor	19,84	1,00	19,84	4,30
	12,98	0,75	9,74	2,10
sanitarije	3,69	0,75	2,77	2,10
galerija	13,56	0,75	10,17	2,05
UKUPNO:	50,07	---	42,51	---
POVRŠINA IZVADKA:	35,93			
Izvor površina: mjerenje na licu mjesta				

NAPOMENA: Moguće razlike u površinama korisne vrijednosti u odnosu na NKP izvatka mogu proizaći iz izmjera stvarnog stanja na terenu ili zbog primjene adekvatnih koeficijenata propisanih Pravilnikom.

Izmjerom je utvrđena veća površina od podataka u zemljišnoj knjizi slijedom čega zaključujem da galerija izvedena u poslovnom prostoru nije bila predmet diobenog elaborata i samim time nije upisana u zemljišne knjige. Ovaj procjembeni elaborat radi se na osnovu površine upisane u zemljišnu knjigu neovisno o stanju utvrđenom u naravi obzirom da za isto nije dostavljen dokaz legaliteta.

7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

1. Općenito o 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 mogu 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. 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 bi strane istaknula 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 očekujem sve izraženiju razliku između traženih i realiziranih cijena. Iskustva govore da bi ta razlika mogla doseći i razinu od 10 do 15%.

2. Tržište stambenih nekretnina u 2021. 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 koji su proizvedeni u prošlom građevinskom ciklusu. Novi stanovi koji izlaze na tržište i dalje postižu znatno veće vrijednosti na mikrolokaciji na kojoj se nalaze dok starogradnja lagano raste, ali i ima snažan pritisak na snižavanje cijene. Potresi u Hrvatskoj su još više izbacili novogradnju u prvi plan kupaca budući kvaliteta gradnje te veća otpornost na potrese dolazi u prvi plan kupaca. To će kratkoročno snažno utjecati na kretanje realiziranih cijena starogradnje i ukupni volumen prodaje starogradnje dok će na tražene cijene imati dugoročniji učinak. 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 imati i daljnji pritisak na snižavanje cijene kao rezultat smanjenih gospodarskih aktivnosti, sve većeg odljeva ljudi iz Hrvatske i pada broja transakcija

3. Tržište poslovnih nekretnina u 2021.

Nastavlja se pozitivan gospodarski trend 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 prvenstveno odnosi na transakcije zakupa. U narednim godinama smanjuje se stopa nepopunjenosti posebno u većim gradovima što očekujem i u narednom periodu. Također je primijećena i veća potražnja

za lokalima u ulicama smještenima u strogim centrima većih gradova. Njihova stopa popunjenost je visoka te su visoke i postignute realizirane cijene za koje očekujem daljnji trend rasta. Za očekivati je u narednih nekoliko godina da će se razvoj poslovnih nekretnina u Hrvatskoj temeljiti na potencijalu gospodarskog razvoja koji će se posebno vidjeti u sektoru turizma i logistike.

4. Maloprodaja, uredi i logistika

Stanje uvjetovano pandemijom uvelike je utjecalo na način obavljanja različitih djelatnosti. U prvom redu ovo je utjecalo na način distribucije robe, način rada u pojedinim uslužnim djelatnostima i načine na koje ljudi kupuju robu. Pandemija je imala bitan utjecaj na trgovinu na malo. Prema podacima Državnog zavoda za statistiku realni promet od trgovine na malo u 2020. se smanjio za 5,5% u odnosu na realni promet u trgovini na malo u 2019.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Za to se mogu koristiti indeksni nizovi objavljeni na Eurostatu (HNB), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori kao i odgovarajućim statističkim podacima agencija za posredovanje u prometu nekretnina ukoliko su ti podaci javno dostupni.

U procjembenom elaboratu koriste se indeksni nizovi Državnog zavoda za statistiku.

8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Kako bi došla do podatka o realiziranim zakupima usporednih sa procjenjivanom nekretninom koristila sam podatke iz sustava eNekretnine.

Za izradu ove procjene koristiti će se dostupni podaci o zakupima poslovnih prostora na području cjenovnog bloka Republike Austrije površine manje od 70 m² koje svojim obilježjima odgovaraju promatranoj nekretnini i to u razdoblju od 2017. – 2021. godine.

Cjenovni blokovi su kartografski prikazi koji predstavljaju najmanju prostornu cjelinu na kojoj se postiže približno ista razina kupoprodajnih cijena za nekretnine približno istih obilježja odnosno unutar koje se prati uobičajeni poslovni promet nekretnina i u praksi se prema svome sadržaju izjednačava s položajnim obilježjima (lokacijom).

Vrsta nekretnine - POSLOVNI PROSTOR (PP) Vrsta ugovora - ZAKUP (Z) Cjenovni blok - REPUBLIKE AUSTRIJE									
RB	ID ZKC	K.O.	K.Č.	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m ²)	Etaža (kat)	PDV uračunat u cijenu	Godina izgradnje
1	1304807	ČRNOMEREC	3594	6.8.2020	2.801,11	29,87	PRIZEMLJE	Ne	-
2	1294987	ČRNOMEREC	3595	23.7.2020	2.500,00	22,37	PRIZEMLJE	Ne	-
3	1309232	ČRNOMEREC	3582/1	7.7.2020	3.750,00	46,09	PRIZEMLJE	Ne	-
4	1278051	ČRNOMEREC	3573	20.2.2020	1.487,95	21,40	PRIZEMLJE	Ne	1992
5	1274421	ČRNOMEREC	3612/1	20.10.2019	1.000,00	12,00	5	Ne	-
6	1026689	ČRNOMEREC	3727	15.1.2019	4.455,59	58,32	PRIZEMLJE	Ne	1894
7	1057183	ČRNOMEREC	3850/1	19.9.2018	3.751,25	58,22	PRIZEMLJE	Ne	1928
8	931174	ČRNOMEREC	3602/1	18.5.2018	1.687,50	23,99	PRIZEMLJE	Ne	1931
9	877280	ČRNOMEREC	3763	11.4.2018	4.081,00	70,00	PRIZEMLJE	Ne	1909
10	959704	ČRNOMEREC	3727	19.10.2017	3.601,01	58,32	PRIZEMLJE	Ne	1894

9. Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN78/15) ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA - primjerena za neizgrađena i izgrađena zemljišta, obiteljske kuće, stanove, garaže (GPM i PM) kao pomoćne građevine i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno 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.

Poslovnim prostorima svrha je stvaranje prihoda te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana PRIHODOVNA METODA., a sve u skladu s Zakonom o procjeni nekretnina (nn 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (nn 105/15).

10. Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA								
OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE								
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Položaj	Godina izgradnje	Opće stanje	
14.7.2021	Republike Austrije	Grad Zagreb	Čnomerec 3760/2	35,93	prizemlje	2004	izvršno	
OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum skapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Površina (m ²)	Položaj	Godina izgradnje	Opće stanje
1	6.8.2020	Republike Austrije	Grad Zagreb	12,55	29,87	prizemlje	-	---
2	23.7.2020	Republike Austrije	Grad Zagreb	14,85	22,37	prizemlje	-	---
3	7.7.2020	Republike Austrije	Grad Zagreb	10,78	46,09	prizemlje	-	---
4	20.2.2020	Republike Austrije	Grad Zagreb	9,35	21,40	prizemlje	1992	---
5	20.10.2019	Republike Austrije	Grad Zagreb	11,21	12,00	5	-	---
6	15.1.2019	Republike Austrije	Grad Zagreb	10,29	58,32	prizemlje	1894	---
7	19.9.2018	Republike Austrije	Grad Zagreb	8,68	58,22	prizemlje	1928	---
8	18.5.2018	Republike Austrije	Grad Zagreb	9,54	23,99	prizemlje	1931	---
9	11.4.2018	Republike Austrije	Grad Zagreb	7,86	70,00	prizemlje	1909	---
10	19.10.2017	Republike Austrije	Grad Zagreb	8,23	58,32	prizemlje	1894	---

U daljnjem izračunu provodi se intervremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova Državnog zavoda za statistiku te interkvalitativno izjednačenje.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m ²)	
1	12,55	Grad Zagreb	6.8.2020	141,09	145,43	1,031	12,94	
2	14,85		23.7.2020	141,09		1,031	15,30	
3	10,78		7.7.2020	141,09		1,031	11,11	
4	9,35		20.2.2020	140,79		1,033	9,65	
5	11,21		20.10.2019	137,38		1,059	11,86	
6	10,29		15.1.2019	125,02		1,163	11,97	
7	8,68		19.9.2018	118,96		1,223	10,62	
8	9,54		18.5.2018	114,51		1,270	12,11	
9	7,86		11.4.2018	114,51		1,270	9,98	
10	8,23		19.10.2017	110,46		1,317	10,84	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m ²)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	12,94	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,05 - bolje	1,05	13,59
2	15,30	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,05 - bolje	1,05	16,07
3	11,11	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,05 - bolje	1,05	11,66
4	9,65	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,05 - bolje	1,05	10,14
5	11,86	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,05 - bolje	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,05 - bolje	1,10	13,08
6	11,97	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,05 - bolje	1,05	12,57
7	10,62	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,05 - bolje	1,05	11,15
8	12,11	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,05 - bolje	1,05	12,72
9	9,98	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,05 - bolje	1,05	10,47
10	10,84	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,05 - bolje	1,05	11,38
U odnosu na poredbene nekretnine procjenjivana nekretnina u naravi ima stvarno veću površinu na kojoj je izvedena funkcionalna galerija koja površinom nije upisana u zemljišne knjige. Ujedno, procjenjivana nekretnina je novijeg vremena izgradnje u odnosu na poredbene nekretnine.								

"Čišćenje izvatka" - članak 4. stavak 3. Pravilnika								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja
1	13,59	11%	1,31	Zadovoljava	13,59	15%	1,73	Zadovoljava
2	16,07	31%	3,79	Ne zadovoljava				
3	11,66	-5%	0,62	Zadovoljava	11,66	-2%	0,20	Zadovoljava
4	10,14	-17%	2,15	Zadovoljava	10,14	-15%	1,72	Zadovoljava
5	13,08	6%	0,80	Zadovoljava	13,08	10%	1,22	Zadovoljava
6	12,57	2%	0,28	Zadovoljava	12,57	6%	0,71	Zadovoljava
7	11,15	-9%	1,13	Zadovoljava	11,15	-6%	0,71	Zadovoljava
8	12,72	4%	0,44	Zadovoljava	12,72	7%	0,86	Zadovoljava
9	10,47	-15%	1,81	Zadovoljava	10,47	-12%	1,39	Zadovoljava
10	11,38	-7%	0,90	Zadovoljava	11,38	-4%	0,48	Zadovoljava
	12,28	prosjeak	5,23	pravilo 2-sigma	11,86	prosjeak	3,37	pravilo 2-sigma
Transakcija redni broj				Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:				
br.2				neuobičajeno visoka cijena - odstupanje kupoprodajnih cijena veće od ±30 % prosječne kupoprodajne cijene				

Sukladno čl. 4. Pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se cijene zakupa koje nisu pod utjecajem neuobičajenih okolnosti. Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih cijena. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja cijena zakupa veća od ±30% od prosječne cijene zakupa poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja				
1	13,59	15%	1,73	Zadovoljava				
3	11,66	-2%	0,20	Zadovoljava				
4	10,14	-15%	1,72	Zadovoljava				
5	13,08	10%	1,22	Zadovoljava				
6	12,57	6%	0,71	Zadovoljava				
7	11,15	-6%	0,71	Zadovoljava				
8	12,72	7%	0,86	Zadovoljava				
9	10,47	-12%	1,39	Zadovoljava				
10	11,38	-4%	0,48	Zadovoljava				
	11,86	prosjeak	3,37	pravilo 2-sigma				
Procijenjena jedinična cijena zakupa					11,86 €/m ²			

Tržišna vrijednost zakupa predmetnog poslovnog prostora na dan vrednovanja procijenjena je u iznosu od 11,86 €/m² što preračunato po srednjem tečaju HNB-a na dan vrednovanja iznosi 88,80 kn/m².

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA POJEDNOSTAVLJENOM PRIHODOVNOM METODOM

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Površina (m ²)	Mjesečna najamnina (€)	Godišnja najamnina (€)
poslovni prostor E-24	11,86	35,93	426,16	5.113,92
Ukupno prihod od najma		35,93	426,16	5.113,92

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA						
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m ²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m ²)			
				(€)	(%)	
2,00%	5,00	5,00%	0,50	555,59	10,86%	4.558,33

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
14.7.2021	2004	17	Stambene i poslovne zgrade - klasična urbana gradnja (u gradovima 19. st.)	100	17,00%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	88,00%	88	7,00%	14,25

Privremena tržišna vrijednost nekretnine	64.949,98 €
poredbeni pokazatelj:	1.807,68 €/m ²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m ²)	Opis odstupanja (€/m ²)					Korigirana jedinična vrijednost (€/m ²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
1.807,68	→ 0	→ 0	→ 0	→ 0	→ 0	1.807,68	64.949,98

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
poslovni prostor E-24	1.808	35,93	64.950	486.301
Ukupno			64.950	486.301
Zaokruženo				486.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,487323 kn/€				

Prema članku 68. st. 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem, iz čega slijedi da procijenjena tržišna vrijednost nekretnine na dan vrednovanja iznosi 486.000,00 kn.

U izraženoj vrijednosti nije sadržan PDV.

11. Pretpostavke, ograničenja i opći uvjeti poslovanja

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživala i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su podaci sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koje su dobavljene od strane drugih, a koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Položajni nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni su dobavljeni od strane investitora i geodetskog vještaka i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe.

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

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavila sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem.

Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe.

U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Sve datoteke, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja mog zadatka biti će moja imovina.

12. ZAKLJUČAK

naručitelj	STANOGRAD stambeno-graditeljska zadruga u stečaju Ilica 109, Zagreb OIB: 48821947982
opis nekretnine	Lokal br. 4 u prizemlju površine 35,93 m²
vlasništvo i identifikacija čestica	zk.ul.br. 12916, suvl. udio br. 24 (E-24) zkč 478/3 ko. Grad Zagreb što odgovara kč 3760/2 ko Črnomerec
datum kakvoće nekretnine	14. srpnja 2021.
datum vrednovanja procjene	14. srpnja 2021.
svrha procjene	Određivanje POŠTENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
pretpostavka procjene	Ponuda na otvorenom tržištu
poštena tržišna vrijednost nekretnine iznosi	64.950 € odnosno 486.000,00 kn (zaokruženo) (prema srednjem tečaju HNB od 14. srpnja 2021. godine)
potvrđuje:	Maja Petrović, dipl.ing.građ. stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Dokument je potpisan elektroničkim potpisom koji zamjenjuje žig i vlastoručni potpis vještaka sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, čl. 31).

13. PRILOZI

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 02.07.2021. 00:01

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 12916

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20609/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 24 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)****A**

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	478/3	ILICA, ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 134 I 134/1 I DVORIŠTE DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE Ilica 134 i 134/1			911 152 759	
		UKUPNO:			911	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 15.02.2018.g. pod brojem Z-9338/2018 ZABILJEŽBA, da je za upis stambeno-poslovne zgrade, na kčbr. 478/3, Ilica 134 priloženo rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasa: UP/I 350-05/2013-007/13998 ur.broj: 251-13-22-1/003-16-14 od 21.11.2018. i rješenje o ispravku Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasa: UP/I 350-05/2013-007/13998 ur.broj: 251-13-22-1/010-17-16 od 16.05.2017.	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
24.	Suvlasnički dio: 1,322/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24) Lokal br. 4, površine 35,93 čm, u prizemlju (kota 0,00), u planu posebnih dijelova označeno tamno narančastom bojom. STAMBENA ZADRUGA STANOGRAD, OIB: 48821947982, ZAGREB, ILICA 109	
24.1	Zaprimljeno 07.02.2019.g. pod brojem Z-6950/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-3048/16-43 (SPOJEN ST-1561/18) 22.11.2018, nad Stambena zadruga Stanograd, (OIB:48821947982), Ilica br. 109, Zagreb	ZABILJEŽBA na 2 (1.1), 1 (1.1), 3 (1.1), 8 (1.1), 20 (1.1), 24 (1.1), 14 (1.1), 15 (1.1), 16 (1.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 12916

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 24 (1,322/100)			
2.1	Zaprimljeno 28.05.2015. broj Z-22033/15 Temeljem sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnosti od 08. ožujka 2015. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 290.000,00 EUR (slovima: dvjesto i četrdeset tisuća eura), u korist: ŠKEGRO BLANKA, OIB: 27855236095, ZELENGAJ BR. 71, ZAGREB	290.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
2.2	Zaprimljeno 28.05.2015. broj Z-22033/15 Zabilježuje se da je zk. ul. 8886 k.o. Grad Zagreb (E-78) sporedni uložak.		ZABILJEŽBA
71. Na suvlasnički dio: 24 (1,322/100)			
71.1	Zaprimljeno 26.11.2015.g. pod brojem Z-44066/2015 Prvenstveni red upisa: Z-43541/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSL.BR. OVR-11568/15 20.11.2015. u prvenstvenom redu zabilježbe pokrenutog postupka pod posl. br. Z-43541/15 radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 9.437.468,32 kn zajedno s kamatama po stopi propisanoj čl.29 st.2 Zakona o obveznim odnosima (NN-35/05,41/08,125/11 i 78/15) koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, za pet postotna poena, a koje kamate teku na iznos od 7.287.733,35 kn od 01.rujna 2015. do isplate i na iznos od 2.149.734,97 kn od 01. rujna 2015. do isplate, te nastalih troškova ovršnog postupka u iznosu od 6.287,50 kn kao i predviđenih troškova ovršnog postupka u iznosu od 37,50 kn sa pripadajućim kamatama tekućim od 12. listopada 2015. do isplate, po stopi propisanoj čl.29 st.2 Zakona o obveznim odnosima (NN-35/05,41/08, 125/11, 78/15) koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, za pet postotna poena, za korist: SG KONZALT J.D.O.O., OIB: 12372925940, KUSTO ŠIJANSKA ULICA 250, 10000 ZAGREB	9.437.468,32 KN	Sporedni uložak vezano uz B 24 (1.1)
71.2	Zaprimljeno 26.11.2015.g. pod brojem Z-44066/2015 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 7761 k.o GRAD ZAGREB		na 71.1
71.3	Zaprimljeno 26.11.2015.g. pod brojem Z-44066/2015 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAJŽBINE		zabilježba na 71.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.07.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.07.2021. 00:01

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČRNOMEREC (Mbr. 335266)

Posjedovni list: 3105

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
46270/10000 00	FIJEMBER RADOVAN, ULICA VJEKOSLAVA KLAIČA 44, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	56132631780
22895/10000 00	PEKO ANTE, ŠANDORA PETEFIJA 154, OSIJEK (SUVLASNIŠTVO)	13994938219
22895/10000 00	BARBARIĆ ZDENKA, NJEMAČKA, HAMBURG, BARMBEKER STR. 161B (SUVLASNIŠTVO)	25539958571
15500/10000 00	MUSTAPIĆ ANTONIO, UL.DINKA ŠTAMBAKA 33, 21260 IMOTSKI, HRVATSKA	
876940/1000 000	"STANOGRAD" STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA, ILICA 109, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	48821947982
15500/10000 00	MUSTAPIĆ ANTE, UL.DINKA ŠTAMBAKA 33, 21260 IMOTSKI, HRVATSKA	16829074711

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
		3760/2	Ilica	911	27		
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Ilica 134, 134/1	759			
			DVORIŠTE	152			
Ukupna površina katastarskih čestica				911			

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