LIP PROJEKT D.O.O.

Kraljevićeva 30

10000 Zagreb



ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, POSLOVNA ZGRADA S DVORIŠTEM

GRAD ZAGREB, ZAGORSKA ULICA 2, 10000 ZAGREB

K.Č.BR. 539/1 I 539/2, K.O. TREŠNJEVKA (GRAD ZAGREB)

NARUČITELJ:

RESEDA D.O.O. U STEČAJU,

OIB: **46524291493, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34**,

10000 ZAGREB

Zagreb, 28. studenoga 2021.

SADRŽAJ

UVOD 2
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE 3
LOKACIJA 5
DOKAZ VLASNIŠTVA 7
PROSTORNO-PLANSKI STATUS 11
IZRAČUN POVRŠINA 12
TEHNIČKI OPIS 12
PRAVNI STATUS 14
METODE PROCJENE 15
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina 15
Obrazloženje za odabir metode 16
Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom 17
Procjena vrijednosti NEKRETNINE prihodovnom metodom 21
PRILOZI 25
Z A K L J U Č A K 26
IZJAVA: 26
FOTODOKUMENTACIJA 27

UVOD

Na zahtjev naručitelja, RESEDA D.O.**O. U STEČAJU**, Draškovićeva ulica 34, 10000 Zagreb, zadatak je izraditi procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta te poslovne zgrade s pripadajućim zemljištem. Procjenjivana nekretnina nalazi se u gradu Zagrebu, Zagorska ulica 2, upisana u zk.ul.br. 8311 i 8181, na k.č.br. 539/1 i 539/2, k.o. Trešnjevka (Grad Zagreb).

Dan kakvoće: 17. studenog 2021.

Dan vrednovanja: 28. studenog 2021.

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.

Za izračun vrijednosti građevinskog zemljišta koristiti će se poredbena metoda i to za obje parcele koje se nalaze u vlasništvu naručitelja budući se na taj način maksimizira potencijal izgradnje a sve 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.

Odabrana je i prihodovna metoda procjene za izračun vrijednosti poslovne zgrade koja se nalazi na zemljištu mješovite namjene koje ima potencijal izgradnje stambeno-poslovnih nekretnina. Taj će izračun služiti kao pomoćni budući je oportunitetni trošak zemljišta na kojem je ista izgrađena daleko veći.

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.

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 koristi u bilo kakve druge svrhe.

Opće pretpostavke pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

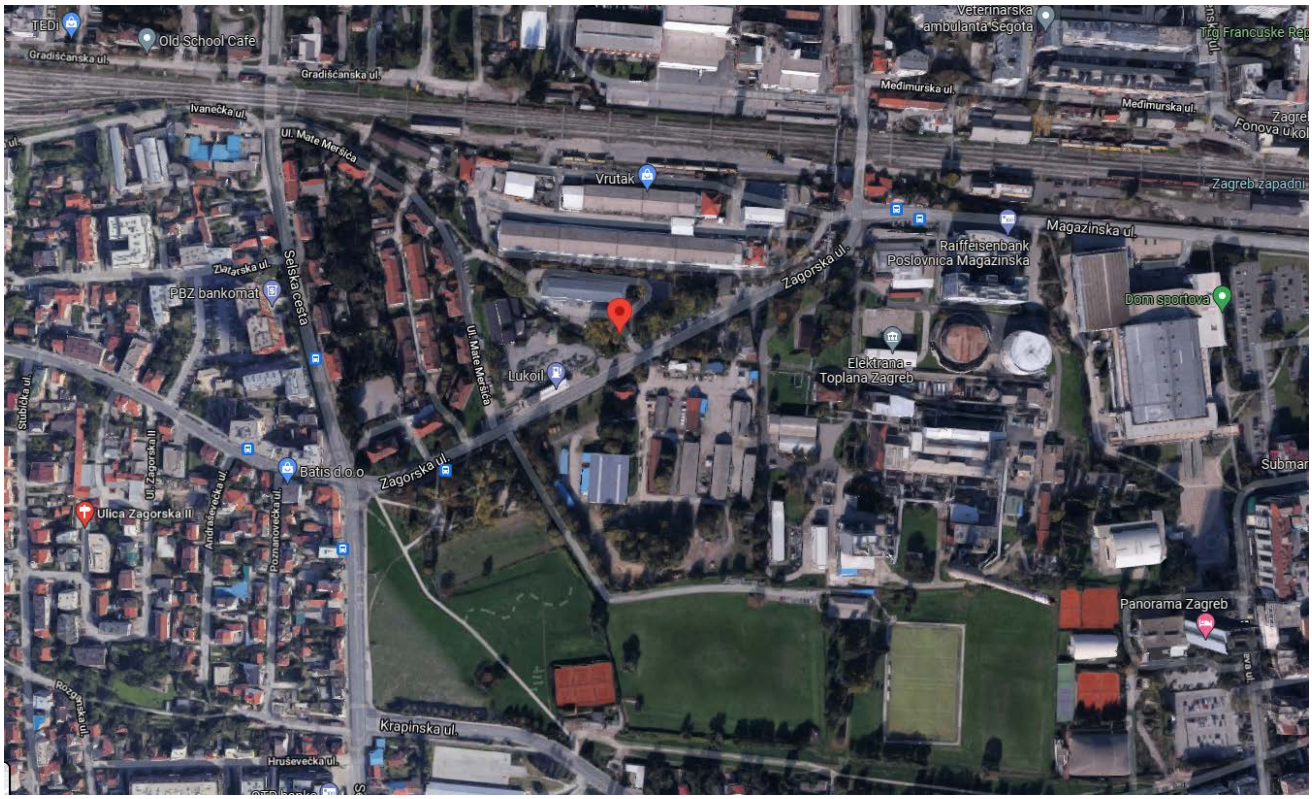
- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali 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


TEDi
Old School Cafe
Gradišćanska ul.
Ivanečka ul.
Ul. Mate Meršića
Selska cesta
Zlatarska ul.
PBZ bankomat
Stubička ul.
Ul. Zagorske ul.
Andrijaševečka ul.
Poznanovečka ul.
Batis d.o.o
Ulica Zagorska III
Rozgajska ul.
Hrušovečka ul.
Krapinska ul.
Zagorska ul.
Ul. Mate Meršića
Lukoil
Vrutak
Medimurska ul.
Veterinarska ambulanta Segota
Trg Francuske Rep
Zagreb zapadni
Magazinska ul.
Raiffeisenbank Poslovnica Magazinska
Elektrana - Toplana Zagreb
Dom sportova
Panorama Zagreb


TREŠNJEVKA
Stanje DKP-a na dan: 17.11.2021.
Ulica Mate Meršića
Zagorska ulica
6841
533/2
533/1
533/4
533/5
541
940
549/2
549/3
668/6
668/7
668/1
20A
20A/1
20A/2
20B
20B/1
20C
12A
12B

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

Predmetna nekretnina smještena je u širem centru grada Zagreba, u središtu grada pored zapadnog kolodvora odnosno između Selske ulice i Doma sportova. Predmetna nekretnina ujedno je dio gradske četvrti Trešnjevka koja je u samoupravnom ustrojstvu grada Zagreba. Četvrt obuhvaća dio Zagreba južno od željezničke pruge, sjeverno od Ljubljanske/Zagrebačke avenije, a između Savske i Zagrebačke ceste. Na istoku prevladavaju pravilni gradski blokovi, a na zapadu uske uličice sa gusto naseljenim kućama.

Trešnjevka jedna od najvećih i najnaseljenijih zagrebačkih četvrti. Zbog svoje veličine, administrativno je podijeljena na dvije gradske četvrti - Trešnjevku sjever i Trešnjevku jug.

Na Trešnjevci se nalazi puno važnih gradskih objekata, kao što su sportski centar Dražen Petrović, Tehnički muzej Nikola Tesla, tramvajska Remiza, Centar za kulturu Trešnjevka, sportske dvorane Kutija šibica i Dom sportova, Kazalište Trešnja, ŠRC Jarun, Dom odbojke, Plivalište Mladost, Atletski stadion, dva Studentska naselja (od četiri u Zagrebu) i mnogi drugi.

U crkvenom administrativnom smislu, cijelo područje obuhvaćeno je Trešnjevačkim dekanatom.

Prometna povezanost nekretnine vrlo je povoljna. Nekretnina se nalazi u širem centru grada, dok je uži centar na 30 minuta hoda i 15 minuta vožnje motornim vozilom. Trgovine, mnogi poslovni objekti, parkovi te ostali društveni sadržaji također se nalaze na pješačkoj udaljenosti od nekretnine.

DOKAZ VLASNIŠTVA

Nekretnina je upisana u zemljišne knjige upisana u zk.ul.br. 8311 i 8181, na k.č.br. 539/1 i 539/2, k.o. Trešnjevka (Grad Zagreb) kao dvorište i poslovna zgrada sa dvorištem, ukupne površine zemljišta 7470 m2.

Kao vlasnik predmetne nekretnine upisan je:

RESEDA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 4652491493, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34, 10000 ZAGREB

Katastarska općina: 335622, TREŠNJEVKA **Broj ZK uloška: 8311**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-52284/2021 **ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**
Aktivne plombe: Z-60452/2021 (E-1), Z-60452/2021 (E-2), Z-60452/2021 (E-3), Z-60452/2021 (E-4), Z-60452/2021 (E-5)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	539/1	**ZAGORSKA**			**4877**	
		DVORIŠTE			3431	
		ZGRADA BR.2, Zagorska ulica 2, Zagreb			1446	
		UKUPNO:			**4877**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 05.10.2020.g. pod brojem Z-43692/2020 Zabilježuje se na temelju čl.75 st.2 Zakona o gradnji (N.N. 52/99) da za upis zgrade br.2 u ul. Zagorska na čkbr. 539/1 k.o. Trešnjevka nije priložena uporabna dozvola.	"ZABILJEŽBA"

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Suvlasnički dio: 31/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) **Skladišni prostor u podrumu zgrade površine 879,78 čm sa stubištem površine 8,53 čm i nadstrešnicom površine 24,50 čm.** **RESEDA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46524291493, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34, 10000 ZAGREB**	
	2. Suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) **Poslovni prostor u prizemlju desno površine 494,91 čm, utovarna rampa i stubište na jugu površine 58,80 čm , utovarna rampa i stubište na sjeveru površine 72,00 čm, prilazna rampa na jugu površine 8,88 čm i nadstrešnica površine 25,66 čm.** **RESEDA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46524291493, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34, 10000 ZAGREB**	
	3. Suvlasnički dio: 14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) **Poslovni prostor u prizemlju lijevo površine 407,06 čm, utovarna rampa i stubište na jugu površine 68,00 čm , utovarna rampa i stubište na sjeveru površine 52,00 čm i stubište površine 1,28 čm.** **RESEDA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46524291493, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34, 10000 ZAGREB**	
	4. Suvlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) **Poslovni prostor u prizemlju i na katu desno, površine 509,97 čm , te vanjsko stubište površine 6,52 čm.** **RESEDA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46524291493, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34, 10000 ZAGREB**	

Katastarska općina: 335622, TREŠNJEVKA **Broj ZK uloška: 8311**

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Suvlasnički dio: 20/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)		
Poslovn prostor u prizemlju i na katu lijevo površine 575,11 čm, vanjsko stubište površine 15,06 čm i balkon površine 8,50 čm.		
RESEDA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46524291493, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34, 10000 ZAGREB		

Katastarska općina: 335622, TREŠNJEVKA **Broj ZK uloška: 8181**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-52284/2021
Aktivne plombe: Z-60452/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	539/2	**ZAGORSKA ULICA**			**2593**	
		DVORIŠTE			2593	
		UKUPNO:			**2593**	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
RESEDA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46524291493, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34, 10000 ZAGREB		
1.5	Zaprimljeno 20.05.2021.g. pod brojem Z-27938/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. 72. ST-464/2020-27 10.03.2021, POTVRDA PRAVOMOĆNOSTI / OVRŠNOSTI OZNAKE: ST-464/2020-41 17.05.2021, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. 72. ST-464/2020-28 11.03.2021, POTVRDA PRAVOMOĆNOSTI / OVRŠNOSTI OZNAKE ST-464/2020-40 17.05.2021, zabilježuje se da je otvoren (nastavljen) stečajni postupak nad dužnikom RESEDA d.o.o. u stečaju.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)

Pristup javnoj prometnici s obje parcele je direktan.

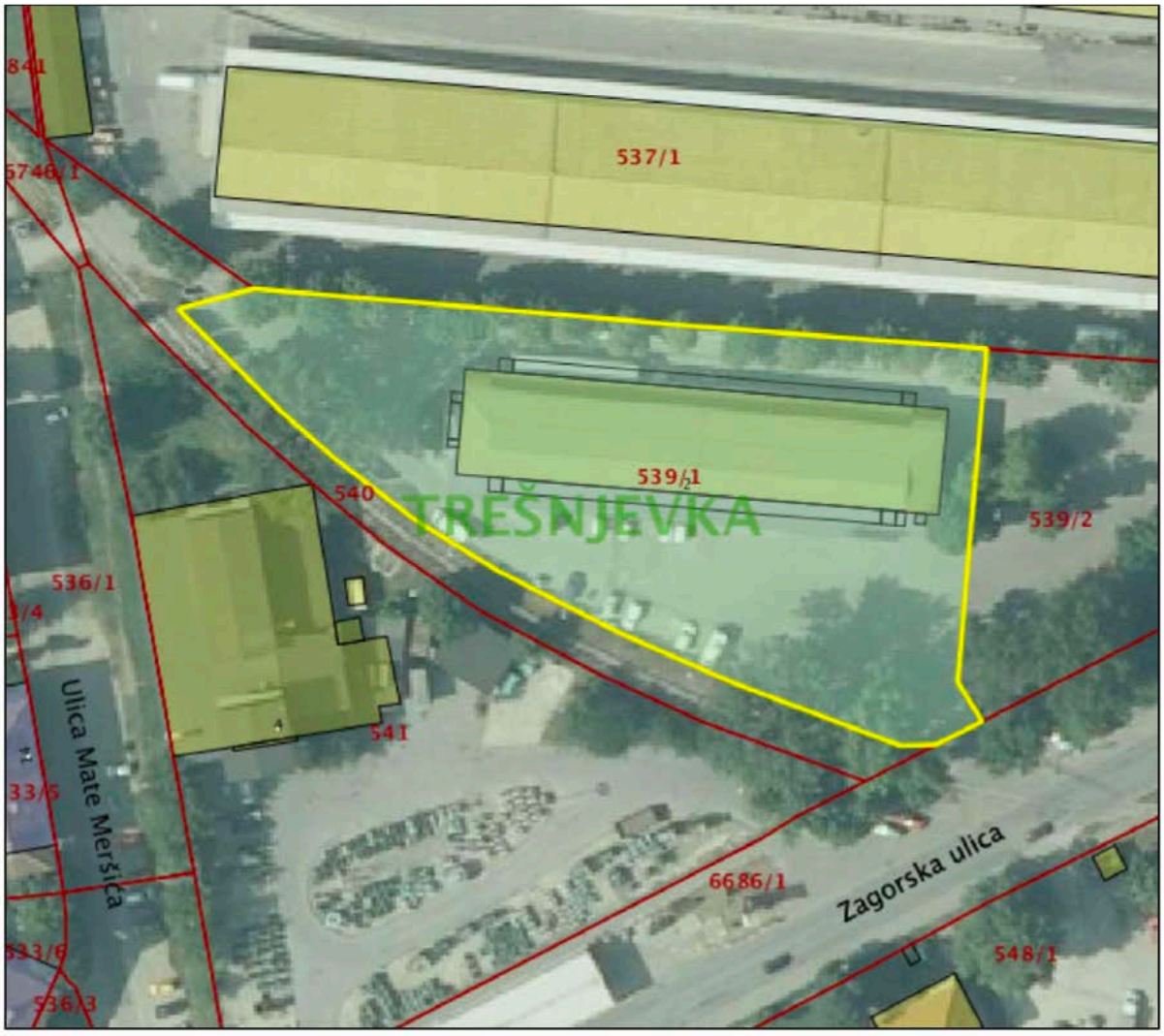
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TREŠNJEVKA, 335622
k.č. br.: 539/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TREŠNJEVKA, 335622
k.č. br.: 539/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Pristup javnoj prometnici je direktan.

PROSTORNO-PLANSKI STATUS

Procjenjivana nekretnina je smještena u izgrađenom dijelu mješovite namjene, pretežito poslovne prema Generalnom urbanističkom planu Grada Zagreba (zona M2, urbana pravila 2.9.):





Prema urbanim pravilima nekretnina pripada urbanim pravilima 2.9:

2.9	Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje

IZRAČUN POVRŠINA

POSLOVNA ZGRADA	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
E-1				
Skladište u podrumu	879,78	0,50	439,89	
Stubište	8,53	1,00	8,53	
Nadstrešnica	24,50	0,50	12,25	
	912,81	---	**460,67**	---
E-2				
Poslovni prostor u prizemlju	494,91	1,00	494,91	
Utovarna rampa	58,80	1,00	58,80	
Utovarna rampa	72,00	1,00	72,00	
Prilazna rampa	8,88	1,00	8,88	
Nadstrešnica	25,66	0,50	12,83	
	660,25	---	**647,42**	---
E-3				
Poslovni prostor u prizemlju	407,06	1,00	407,06	
Utovarna rampa	68,00	1,00	68,00	
Utovarna rampa	52,00	1,00	52,00	
Stubište	1,28	1,00	1,28	
	528,34	---	**528,34**	---
E-4				
Poslovni prostor u prizemlju i katu	509,97	1,00	509,97	
Vanjsko stubište	6,52	1,00	6,52	
	516,49	---	**516,49**	---
E-5				
Poslovni prostor u prizemlju i katu	575,11	1,00	575,11	
Vanjsko stubište	15,06	1,00	15,06	
Balkon	8,50	0,50	4,25	
	598,67	---	**594,42**	---
UKUPNO:	**3.216,56**	---	**2.747,34**	**---**
POVRŠINA IZVADKA:		**2.747,34**		

ZEMLJIŠTA			
zk. općina i odjel	**zk.ul.**	**zk.č.**	**Površina (m2)**
Trešnjevka	8311	539/1	4.877
Trešnjevka	8181	539/2	2.593
UKUPNO:			**7.470**

TEHNIČKI OPIS

Predmet procjene je građevinsko zemljište na kojem je izgrađena poslovna građevina katnosti Po+Pr+1.

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

Ka**kvoća** poslovnog objekta **k.č.** 539/1 k.o. Trešnjevka

Temelji:	AB
Nosiva konstrukcija:	AB
Međukatna konstrukcija:	AB ploča
Krovište	Drveno
Pročelje:	Ožbukano
Pregrade:	Opeka
Obrada zidova:	Žbukani, gletani, obojani, keramičke pločice
Podne obloge:	Parket, keramičke pločice
Obrada stropova	Obojani
Unutarnja stolarija:	Drvena, ostakljena
Vanjska stolarija:	PVC stolarija
Izvedene instalacije:	Voda, kanalizacija, struja, plin
Grijanje:	Etažno plinsko
Godina izgradnje:	1968.
Godina adaptacije:	2001.
Kat / Katnost:	Po+Pr+1
Okoliš:	Održavan, asfaltiran, ograđen

Kakvoća zemljišta k.č. 539/2 k.o. Trešnjevka

Vrsta zemljišta	građevinsko
Teren	ravan, asfaltiran
Navodnjavanje	da
Odvodnjavanje	da
Namjena (prema GUP-u)	M2
Formirana zona	ne
Pravac Pružanja	I-Z

Kultura, sorte, vrste objekta	postojeće, trava, stabla
Održavanje	da
Infrastruktura	na međi
Izvedene komunalije	VIO
Uvjeti izgradnje	2.9., Kis=0,5, Kiz=3,0
Opći dojam	prosječno

PRAVNI STATUS

U zk stoji zabilježba da za upis zgrade br. 2 u ul. Zagorska na kčbr. 539/1, k.o. Trešnjevka nije priložena uporabna dozvola. Izvidom na terenu je utvrđeno da izgrađenost objekta odgovara opisanom u katastarskom operatu. Naručitelj nije u posjedu dozvola i tehničke dokumentacije iz kojih bi nedvosmisleno bio utvrđen legalitet procjenjivane nekretnine.



Na digitalnoj ortofoto karti iz 1968.g. je vidljiva ucrtana građevina koja je predmetom procjene te ne postoji prepreka izdavanju Uporabne dozvole temeljem čega je zemljištu dodan trošak komunalnih i vodnih doprinosa.

Uviđaj na nekretnini nije bio omogućen pa je procjena napravljena pod pretpostavkom urednog korištenja nekretnine.

METODE PROCJENE

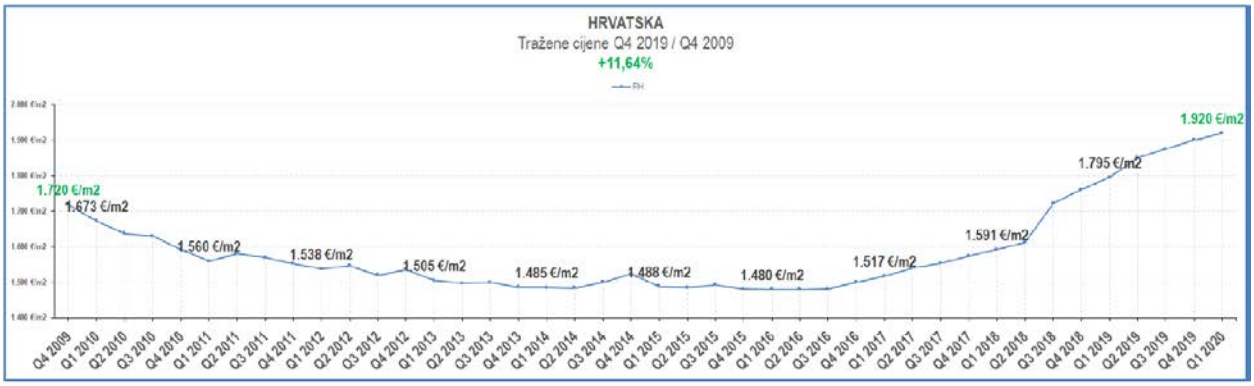
***Prikaz općih odnosa** vrijednosti na tržištu nekretnina*

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.

S obzirom na situaciju uvjetovanu potresom u gradu Zagrebu i COVID – 19 krize, moguć je utjecaj na gospodarstvo u cjelini te negativan utjecaj na prodaju nekretnina, a time i na tražene cijene nekretnina. Pojavom krize postala je sve izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena, pa naša iskustva govore da je ta razlika u početku bila u prosjeku od 10 do 15% da bi se sada nalazila u prosjeku između 5 i 10%. Stoga zaključujemo da se na razini Hrvatske i realizirane cijene približavaju vrijednostima koje su bile krajem 2009. godine.

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.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



Prema podatcima Državnog zavoda za statistiku (DZS) broj izdanih građevinskih dozvola kontinuirano raste od 2016. godine, kad je u Republici Hrvatskoj izdano ukupno 5317 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 6594 dozvola, a u 2018. se povećao na ukupno 6635 građevinskih dozvola. Broj izdanih građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade se u razdoblju od 2016., kad je bilo 3850 dozvola, povećao na ukupno 5202 građevinske dozvole u 2018. godini, što predstavlja porast od 35% izdanih dozvola u jednoj godini za stambene objekte. U istom razdoblju se broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju nestambenih zgrada kretao od 1467 izdanih dozvola u 2016., 1614 izdanih dozvola u 2017. do 1433 izdanih dozvola u 2018. Prema podacima DSZ-a vrijednost obavljenih građevinskih radova s vlastitim radnicima kretala se od 14.033.086 tisuća kuna u 2016., 14.347.071 tisuća kuna u 2017. i 15.531.395 tisuća kuna u 2018., što predstavlja porast od 10,6% od 2016. do 2018. godine. U istom razdoblju

se vrijednost novih narudžbi kretala od 15.983.834 tisuća kuna u 2016., 17.828.480 tisuća kuna u 2017. i 19.191.157 tisuća kuna u 2018. 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.

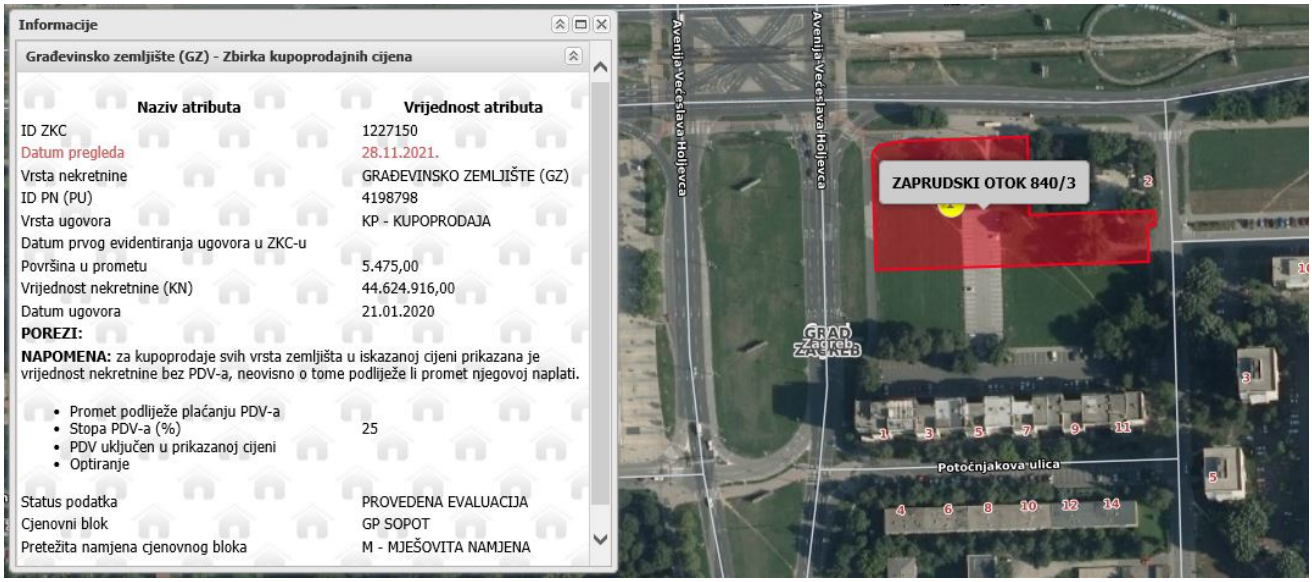
Predmetna nekretnina je građevinsko zemljište te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana USPOREDNA METODA jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

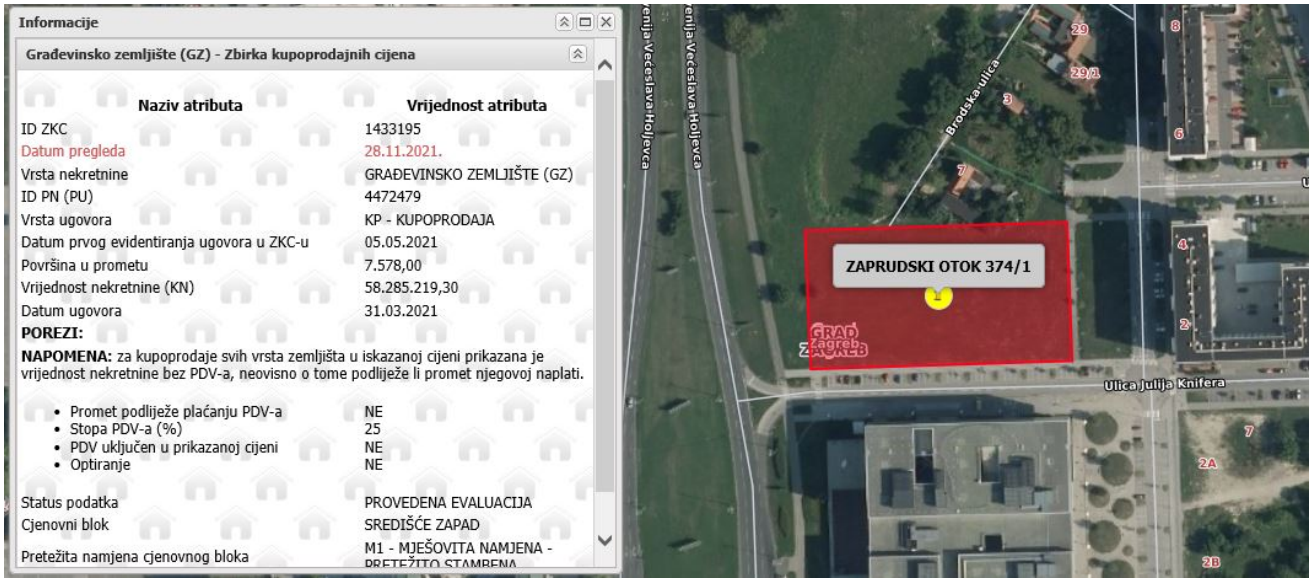
Za izgrađeni objekt je napravljen izračun vrijednosti prihodovnom metodom kao kontrolnom, propuštena korist tj. vrijednost zemljišta na kojem se objekt nalazi premašuje vrijednost građevine te je iz tog razloga odabrano procijeniti vrijednost obje parcele uz priznavanje troška komunalnih i vodnih doprinosa te umanjenje za eventualne troškove rušenja i uređenja zemljišta.

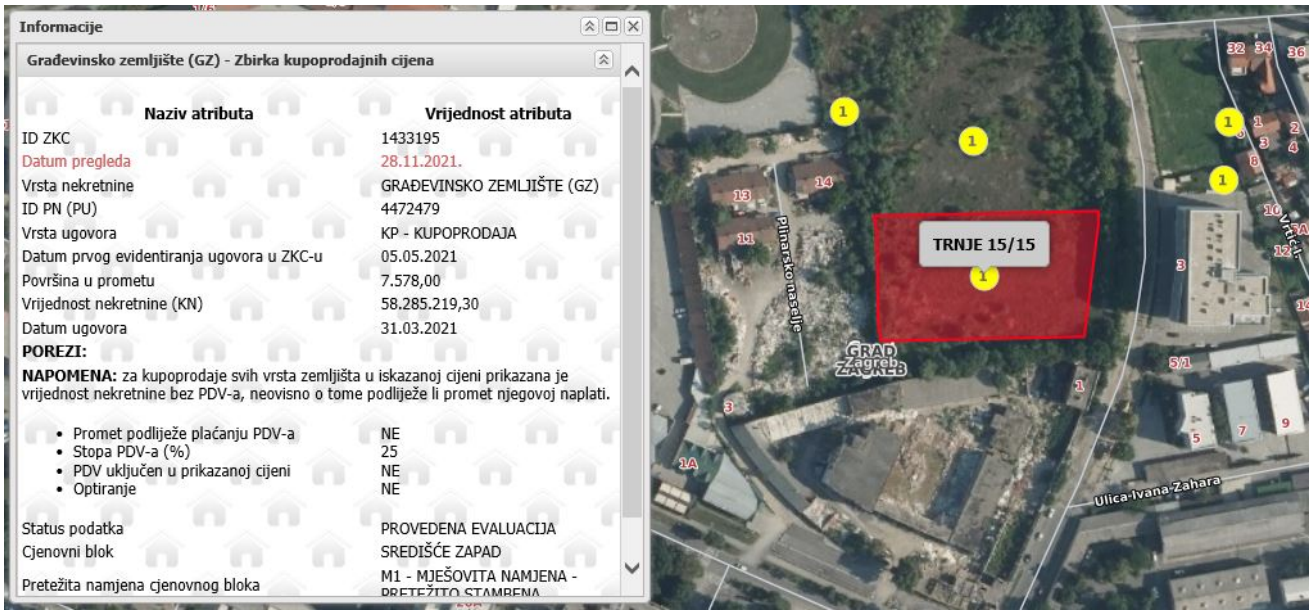
Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom

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:




Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena
Naziv atributa
Vrijednost atributa
ID ZKC 1433195
Datum pregleda 28.11.2021.
Vrsta nekretnine GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU) 4472479
Vrsta ugovora KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u 05.05.2021
Površina u prometu 7.578,00
Vrijednost nekretnine (KN) 58.285.219,30
Datum ugovora 31.03.2021
POREZI:
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.
Promet podliježe plaćanju PDV-a NE
Stopa PDV-a (%) 25
PDV uključen u prikazanoj cijeni NE
Optiranje NE
Status podatka PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok SREDIŠĆE ZAPAD
Pretežita namjena cjenovnog bloka M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
ZAPRUDSKI OTOK 374/1
Ulica Julija Knifera
Brodska ulica


Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena
Naziv atributa
Vrijednost atributa
ID ZKC 1433195
Datum pregleda 28.11.2021.
Vrsta nekretnine GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU) 4472479
Vrsta ugovora KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u 05.05.2021
Površina u prometu 7.578,00
Vrijednost nekretnine (KN) 58.285.219,30
Datum ugovora 31.03.2021
POREZI:
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.
Promet podliježe plaćanju PDV-a NE
Stopa PDV-a (%) 25
PDV uključen u prikazanoj cijeni NE
Optiranje NE
Status podatka PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok SREDIŠĆE ZAPAD
Pretežita namjena cjenovnog bloka M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
TRNJE 15/15
Pilarsko naselje
Ulica Ivana Zahara

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m^2)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
28.11.2021	Selska - Zagorska	Grad Zagreb	kč.br. 539/1 i 539/2 k.o. Trešnjevka	7.470,00	M	3,0	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m^2)	Površina (m^2)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	21.1.2020	GP SOPOT	Grad Zagreb	1.095,89	5.475,00	M	3,7	1.
2	31.3.2021	SREDIŠĆE ZAPAD	Grad Zagreb	1.016,10	7.578,00	M	3,0	1.
3	24.8.2020	HEINZELOVA - RADNIČKA	Grad Zagreb	914,41	5.129,00	M	3,0	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	1.095,89	Grad Zagreb	116,560	Grad Zagreb	116,56	1,000	1.095,89
2	1.016,10	Grad Zagreb	116,560			1,000	1.016,10
3	914,41	Grad Zagreb	116,560			1,000	914,41

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	1.095,89	Grad Zagreb	21.1.2020	140,79	152,55	1,084	1.187,43
2	1.016,10		31.3.2021	145,43		1,049	1.065,85
3	914,41		24.8.2020	141,09		1,081	988,68

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m^2)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m^2)
1	1.187,43	1.	100%	1.	100%	1,000	1.187,43
2	1.065,85			1.	100%	1,000	1.065,85
3	988,68			1.	100%	1,000	988,68

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m^2)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	1.187,43	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00
2	1.065,85	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00
3	988,68	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m^2)
1	1,00	M	Ne	3,0	3,70	0,88	0,88	1.044,94
2	1,00				3,00	1,00	1,00	1.065,85
3	1,00				3,00	1,00	1,00	988,68

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja				
1	1.044,94	1%	11,78	Zadovoljava				
2	1.065,85	3%	32,69	Zadovoljava				
3	988,68	-4%	44,47	Zadovoljava				
	1.033,15	**prosjek**	**56,44**	**pravilo 2-sigma**				

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
1.033,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.033,15
	1,00						

PROCJENA UPLAĆENIH VODNIH DOPRINOSA						
Dio građevine	Volumen (m³)	Koeficijent	Obračunski volumen (m³)	Grad, zona i tarifni broj	Doprinos (kn/m³)	Vodni doprinos (kn)
kč.br. 539/1 k.o. Trešnjevka	9.649,68	1,00	9.649,68	A	16,73	161.439,15
Ukupno:						**161.439,15**

PROCJENA UPLAĆENIH KOMUNALNIH DOPRINOSA						
Dio građevine	Volumen (m³)	Koeficijent	Obračunski volumen (m³)	Grad i zona	Doprinos (kn/m³)	Komunalni doprinos (kn)
kč.br. 539/1 k.o. Trešnjevka	9.649,68	1,00	9.649,68	I	118,00	1.138.662,24
Ukupno:						**1.138.662,24**

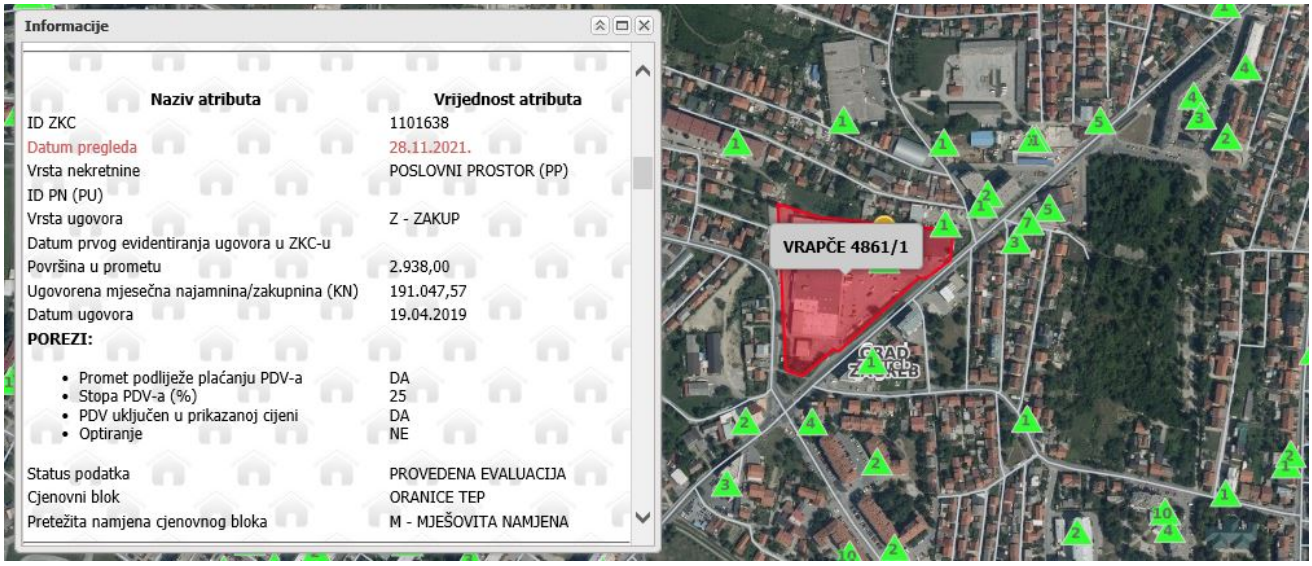
PROCJENA TROŠKOVA RUŠENJA OBJEKATA I UREĐENJA ZEMLJIŠTA			
Dio građevine	Bruto izgrađena površina (m²)	Troškovi rušenja i uređenja zemljišta (€/m²)	Troškovi rušenja i uređenja zemljišta (€)
kč.br. 539/1 k.o. Trešnjevka	3.216,56	46,67	150.106,13
Ukupno:			**150.106,13**

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
kč.br. 539/1 i 539/2 k.o. Trešnjevka	1.033,15	7.470	7.717.665	58.034.879
Uplaćeni vodni doprinosi, ukupno			21.469	161.439
Uplaćeni komunalni doprinosi, ukupno			151.423	1.138.662
Troškovi rušenja postojećih objekata, ukupno			-150.106	-1.128.760
Ukupno			**7.740.450**	**58.206.220**
Zaokruženo				**58.200.000**
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,519746 kn/€				

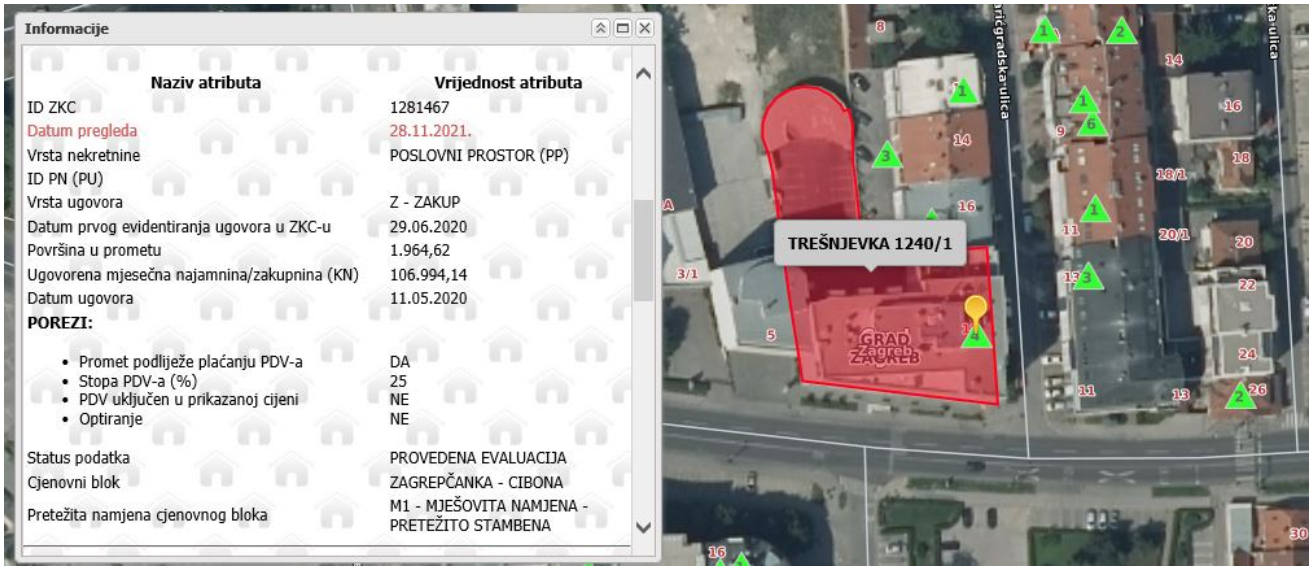
Procjena vrijednosti NEKRETNINE prihodovnom metodom

Za potrebe izračuna vrijednosti primijenjena je prihodovna metoda procjene primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. Prilikom primjene prihodovne metode na primjereni način utvrđuje se položaj na tržištu nekretnina uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnine, troškova gospodarenja i drugih okolnosti koje utječu na vrijednost nekretnine. U korištenoj, prihodovnoj metodi - prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda. Privremena nepopunjenost kao i prihodi od prostorija koje se koriste za vlastite potrebe (primjerice prostorije koje su zbog osobnih razloga iznajmljene po nižoj cijeni), utvrđuju se prema prihodima koji se postižu na lokalnom tržištu.

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






Informacije
Naziv atributa
Vrijednost atributa
ID ZKC
1281467
Datum pregleda
28.11.2021.
Vrsta nekretnine
POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)
Vrsta ugovora
Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u
29.06.2020
Površina u prometu
1.964,62
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)
106.994,14
Datum ugovora
11.05.2020
POREZI:
Promet podliježe plaćanju PDV-a
DA
Stopa PDV-a (%)
25
PDV uključen u prikazanoj cijeni
NE
Optiranje
NE
Status podatka
PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok
ZAGREPČANKA - CIBONA
Pretežita namjena cjenovnog bloka
M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
TREŠNJEVKA 1240/1
GRAD Zagreb ZAGREB

PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m^2)	Položaj	Namjena	Opće stanje
2.11.2021	Selska - Zagorska	Grad Zagreb	k.č.br. 539/1 i 539/2 k.o. Trešnjevka	2.623,31	Prizemlje+Podrum	Skladište/Uredi	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Površina (m^2)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	19.4.2019	ORANICE TEP	Grad Zagreb	8,75	2.938,00	Prizemlje	Poslovno	dobro
2	23.8.2019	FERENŠČICA	Grad Zagreb	7,50	2.470,40	Prizemlje	Poslovno	dobro
3	7.5.2020	ZAGREPČANKA - CIBONA	Grad Zagreb	7,20	1.964,62	Prizemlje	Poslovno	dobro

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/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 zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m^2)
1	8,75	Grad Zagreb	116,560	Grad Zagreb	116,56	1,000	8,75
2	7,50	Grad Zagreb	116,560			1,000	7,50
3	7,20	Grad Zagreb	116,560			1,000	7,20

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	8,75	Grad Zagreb	19.4.2019	131,15	152,55	1,163	10,18
2	7,50		23.8.2019	133,46		1,143	8,57
3	7,20		7.5.2020	142,54		1,070	7,71

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	10,18	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00	10,18
2	8,57	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00	8,57
3	7,71	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00	7,71

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m^2)	Kontrola odstupanja				
1	10,18	15%	1,36	Zadovoljava				
2	8,57	-3%	0,25	Zadovoljava				
3	7,71	-13%	1,11	Zadovoljava				
	8,82	**prosjek**	**1,77**	**pravilo 2-sigma**				

Procijenjena jedinična cijena zakupa	8,82	€/m^2

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA POJEDNOSTAVLJENOM PRIHODOVNOM METODOM

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Mjesečna najamnina (€)	Godišnja najamnina (€)
Poslovna zgrada mješovite namjene (skladište/uredi)	8,82	2.623,31	23.134,03	277.608,36
Ukupno prihod od najma		**2.623,31**	**23.134,03**	**277.608,36**

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA						
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m²)	(€)	(%)	
2,00%	10,00	8,00%	0,50	55.305,59	19,92%	222.302,77

IZRAČUN DISKONTIRANE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA				
Površina zemljišta (m²)	Jedinična cijena zemljišta (€/m²)	Vrijednost zemljišta (€)	Stopa kapitalizacije (%)	Diskontirana vrijednost zemljišta (€)
4.877,00	1.033,15	5.038.694,93	8,00%	137.431,51

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
28.11.2021	2003	18	Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje) - masivne, uobičajene	60	30,00%

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	78,00%	46,8	8,00%	12,16

Kapitalizirani čisti godišnji prihod	**2.702.992,67**	**€**
Diskontirana vrijednost zemljišta	**137.431,51**	**€**
Privremena tržišna vrijednost nekretnine	**2.840.424,17**	**€**
poredbeni pokazatelj:	1.082,76	€/m²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m²)	Opis odstupanja (€/m²)					Korigirana jedinična vrijednost (€/m²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
1.082,76	0	0	0	0	0	1.082,76	2.840.424,17

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Poslovna zgrada mješovite namjene (skladište/uredi)	1.083	2.623,31	2.840.424	21.359.268
Ukupno			**2.840.424**	**21.359.268**
Zaokruženo				**21.350.000**
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:	7,519746	kn/€		

Tržišna vrijednost poslovnog objekta izgrađena na kč.br. 539/1 k.o. Trešnjevka prema prihodovnoj metodi iznosi 2.840.424,00 EUR dok sama vrijednost parcele **na kojoj je izgrađen,** prema poredbenoj metodi iznosi 5.038.694,93 EUR.

Iz navedenog razloga će se uzeti u obzir oportunitetni trošak zemljišta i nekretnina procjenjivati kao jedinstvena cjelina – građevinsko zemljište mješovite namjene.

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

PRILOZI

Prilog br.1	Zemljoknjižni izvadak
Prilog br.2	Posjedovni list
Prilog br.3	Kopija katastarskog plana
Prilog br.4	Rješenje o imenovanju sudskog vještaka

Z A K L J U Č A K

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđuje se vrijednost građevinskog zemljišta na kojem je izgrađena poslovna zgrada, te građevinskog zemljišta koje služi kao dvorište izgrađenoj poslovnoj zgradi, u gradu Zagrebu, Zagorska ulica 2, upisano u zk.ul.br. 8311 i 8181, na k.č.br. 539/1 i 539/2, k.o. Trešnjevka (Grad Zagreb) - u iznosu od:

Zemljište	**Jedinična** vrijednost (€/m^2)	Površina (m^2)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
kč.br. 539/1 i 539/2 k.o. Trešnjevka	1.033,15	7.470	7.717.665	58.034.879
Uplaćeni vodni doprinosi, ukupno			21.469	161.439
Uplaćeni komunalni doprinosi, ukupno			151.423	1.138.662
Troškovi rušenja postojećih objekata, ukupno			-150.106	-1.128.760
Ukupno			7.740.450	58.206.220
Zaokruženo				58.200.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:	7,519746	kn/€		

Izračunata tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje PDV.

Zagreb, 28. studenog 2021.

I z r a d a i o v j e r a e l a b o r a t a :

Lana Čengija

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA
LANA ČENGIJA
dipl.ing.grad.
Lovćenska 79
ZAGREB

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

















STRUČNJAK
ZA BOL





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 18.11.2021. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335622, TREŠNJEVKA

Broj ZK uloška: 8311

Broj zadnjeg dnevnika: Z-52284/2021

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-60452/2021 (E-1), Z-60452/2021 (E-2), Z-60452/2021 (E-3), Z-60452/2021 (E-4), Z-60452/2021 (E-5)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	**539/1**	**ZAGORSKA**			**4877**	
		DVORIŠTE			3431	
		ZGRADA BR.2, Zagorska ulica 2, Zagreb			1446	
		UKUPNO:			**4877**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 05.10.2020.g. pod brojem Z-43692/2020 Zabilježuje se na temelju čl.75 st.2 Zakona o gradnji (N.N. 52/99) da za upis zgrade br.2 u ul. Zagorska na čkbr. 539/1 k.o. Trešnjevka nije priložena uporabna dozvola.	"ZABILJEŽBA"

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Suvlasnički dio: 31/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) **Skladišni prostor u podrumu zgrade površine 879,78 čm sa stubištem površine 8,53 čm i nadstrešnicom površine 24,50 čm.** **RESEDA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46524291493, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34, 10000 ZAGREB**	
	2. Suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) **Poslovni prostor u prizemlju desno površine 494,91 čm, utovarna rampa i stubište na jugu površine 58,80 čm , utovarna rampa i stubište na sjeveru površine 72,00 čm, prilazna rampa na jugu površine 8,88 čm i nadstrešnica površine 25,66 čm.** **RESEDA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46524291493, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34, 10000 ZAGREB**	
	3. Suvlasnički dio: 14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) **Poslovni prostor u prizemlju lijevo površine 407,06 čm, utovarna rampa i stubište na jugu površine 68,00 čm , utovarna rampa i stubište na sjeveru površine 52,00 čm i stubište površine 1,28 čm.** **RESEDA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46524291493, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34, 10000 ZAGREB**	
	4. Suvlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) **Poslovni prostor u prizemlju i na katu desno, površine 509,97 čm , te vanjsko stubište površine 6,52 čm.** **RESEDA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46524291493, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34, 10000 ZAGREB**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Suvlasnički dio: 20/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)		
Poslovn prostor u prizemlju i na katu lijevo površine 575,11 čm, vanjsko stubište površine 15,06 čm i balkon površine 8,50 čm. **RESEDA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46524291493, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34, 10000 ZAGREB**		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (31/100)			
1.1	Zaprimljeno 05.10.2020.g. pod brojem Z-43692/2020 Prvenstveni red upisa: Z-17445/2010 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 06.04.2010. broj Z-17445/10 Na temelju Ugovora o hipotekarnom kreditu od 31. ožujka 2010. godine i šest punomoći od 25. ožujka 2010. godine, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine iz čl. 2. Ugovora o hipotekarnom kreditu za trajna obrtna sredstva od 31.03.2010. godine u iznosu od 4.150.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja HNB-a na dan dospijeća tražbine sa redovnom kamatom umanjenoj za 0,5 % po promjenjivoj-godišnjoj kamatnoj stopi u trenutku sklapanja ugovora, interkalarnoj kamati po stopi jednakoj redovnoj kamati, te ostalih uvjeta iz Ugovora, za korist: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB**	4.150.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK, ISTI KAO NA OSTALIM ETAŽNIM UDJELIMA
1.2	Zaprimljeno 05.10.2020.g. pod brojem Z-43692/2020 Prvenstveni red upisa: Z-1129/2018 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, ugovor o ustupu od 28. rujna 2017.g., punomoć br. 614/17 od 02. kolovoza 2017.g., specijalna punomoć od 21. srpnja 2017.g. s nadovjerom i ovjerenim prijevodom s njemačkog jezika od 31.srpnja 2017., koje isprave su uložene u ovosudnu zbirku isprava pod posl. br. Z-1132/18 izvadak iz Trgovačkog regista Kantona Schwyz od 02. ožujka 2017.g . s nadovjerom i ovjerenim prijevodom sa njemačkog jezika od 19. rujna 2017.g. prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom, upisanim pod posl. br. Z-17445/10, u iznosu od 4.150.000,00 eur i spp, s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., Zagreb Paromlinska 2, OIB: 92963223473, za korist: **JP INTERNATIONAL HOLDING AG, OIB: 74291150773, STUDENBÜHLSTRASSE 26, 8832 WOLLERAU, ŠVICARSKA**		na 1.1
1.3	Zaprimljeno 05.10.2020.g. pod brojem Z-43692/2020 Prvenstveni red upisa: Z-14728/2020 ZABILJEŽBA, Zabilježuje se da su sporedni ulošci određeni u zk. ul. 8181 k.o. Trešnjevka i zk.ul. 2431 k.o. Dubrovnik		na 1.1
2. Na suvlasnički dio: 1 (31/100)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 05.10.2020.g. pod brojem Z-43692/2020 Prvenstveni red upisa: Z-60255/2012 UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST - PRAVO PLODOUŽIVANJA Zaprimljeno 17.12.2012. broj Z-60255/12 Temeljem ugovora o osnivanju osobne služnosti plodouživanja od 12.prosinca 2012.godine uknjižuje se pravo plodouživanja za korist: **ABLES D.O.O., OIB: 49686904757, VIŠNJICA BR.21, ZAGREB**		"PRAVO PLODOUŽIVANJA"
3. Na suvlasnički dio: 2 (17/100)			
3.1	Zaprimljeno 05.10.2020.g. pod brojem Z-43692/2020 Prvenstveni red upisa: Z-17445/2010 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 06.04.2010. broj Z-17445/10 Na temelju Ugovora o hipotekarnom kreditu od 31. ožujka 2010. godine i šest punomoći od 25. ožujka 2010. godine, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine iz čl. 2. Ugovora o hipotekarnom kreditu za trajna obrtna sredstva od 31.03.2010. godine u iznosu od 4.150.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja HNB-a na dan dospijeća tražbine sa redovnom kamatom umanjenoj za 0,5 % po promjenjivoj-godišnjoj kamatnoj stopi u trenutku sklapanja ugovora, interkalarnoj kamati po stopi jednakoj redovnoj kamati, te ostalih uvjeta iz Ugovora, za korist: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB**	4.150.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK, ISTI KAO NA OSTALIM ETAŽNIM UDJELIMA
3.2	Zaprimljeno 05.10.2020.g. pod brojem Z-43692/2020 Prvenstveni red upisa: Z-1129/2018 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, ugovor o ustupu od 28. rujna 2017.g., punomoć br. 614/17 od 02. kolovoza 2017.g., specijalna punomoć od 21. srpnja 2017.g. s nadovjerom i ovjerenim prijevodom s njemačkog jezika od 31.srpnja 2017., koje isprave su uložene u ovosudnu zbirku isprava pod posl. br. Z-1132/18 izvadak iz Trgovačkog regista Kantona Schwyz od 02. ožujka 2017.g . s nadovjerom i ovjerenim prijevodom sa njemačkog jezika od 19. rujna 2017.g. prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom, upisanim pod posl. br. Z-17445/10, u iznosu od 4.150.000,00 eur i spp, s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., Zagreb Paromlinska 2, OIB: 92963223473, za korist: **JP INTERNATIONAL HOLDING AG, OIB: 74291150773, STUDENBÜHLSTRASSE 26, 8832 WOLLERAU, ŠVICARSKA**		na 3.1
3.3	Zaprimljeno 05.10.2020.g. pod brojem Z-43692/2020 Prvenstveni red upisa: Z-14728/2020 ZABILJEŽBA, Zabilježuje se da su sporedni ulošci određeni u zk. ul. 8181 k.o. Trešnjevka i zk.ul. 2431 k.o. Dubrovnik		na 3.1
4. Na suvlasnički dio: 2 (17/100)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 05.10.2020.g. pod brojem Z-43692/2020 Prvenstveni red upisa: Z-60255/2012 UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST - PRAVO PLODOUŽIVANJA Zaprimljeno 17.12.2012. broj Z-60255/12 Temeljem ugovora o osnivanju osobne služnosti plodouživanja od 12.prosinca 2012.godine uknjižuje se pravo plodouživanja za korist: **ABLES D.O.O., OIB: 49686904757, VIŠNJICA BR.21, ZAGREB**		"PRAVO PLODOUŽIVANJA"
5. Na suvlasnički dio: 3 (14/100)			
5.1	Zaprimljeno 05.10.2020.g. pod brojem Z-43692/2020 Prvenstveni red upisa: Z-17445/2010 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 06.04.2010. broj Z-17445/10 Na temelju Ugovora o hipotekarnom kreditu od 31. ožujka 2010. godine i šest punomoći od 25. ožujka 2010. godine, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine iz čl. 2. Ugovora o hipotekarnom kreditu za trajna obrtna sredstva od 31.03.2010. godine u iznosu od 4.150.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja HNB-a na dan dospijeća tražbine sa redovnom kamatom umanjenoj za 0,5 % po promjenjivoj-godišnjoj kamatnoj stopi u trenutku sklapanja ugovora, interkalarnoj kamati po stopi jednakoj redovnoj kamati, te ostalih uvjeta iz Ugovora, za korist: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB**	4.150.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK, ISTI KAO NA OSTALIM ETAŽNIM UDJELIMA
5.2	Zaprimljeno 05.10.2020.g. pod brojem Z-43692/2020 Prvenstveni red upisa: Z-1129/2018 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, ugovor o ustupu od 28. rujna 2017.g., punomoć br. 614/17 od 02. kolovoza 2017.g., specijalna punomoć od 21. srpnja 2017.g. s nadovjerom i ovjerenim prijevodom s njemačkog jezika od 31.srpnja 2017., koje isprave su uložene u ovosudnu zbirku isprava pod posl. br. Z-1132/18 izvadak iz Trgovačkog regista Kantona Schwyz od 02. ožujka 2017.g . s nadovjerom i ovjerenim prijevodom sa njemačkog jezika od 19. rujna 2017.g. prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom, upisanim pod posl. br. Z-17445/10, u iznosu od 4.150.000,00 eur i spp, s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., Zagreb Paromlinska 2, OIB: 92963223473, za korist: **JP INTERNATIONAL HOLDING AG, OIB: 74291150773, STUDENBÜHLSTRASSE 26, 8832 WOLLERAU, ŠVICARSKA**		na 5.1
5.3	Zaprimljeno 05.10.2020.g. pod brojem Z-43692/2020 Prvenstveni red upisa: Z-14728/2020 ZABILJEŽBA, Zabilježuje se da su sporedni ulošci određeni u zk. ul. 8181 k.o. Trešnjevka i zk.ul. 2431 k.o. Dubrovnik		na 5.1
6. Na suvlasnički dio: 3 (14/100)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 05.10.2020.g. pod brojem Z-43692/2020 Prvenstveni red upisa: Z-60255/2012 UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST - PRAVO PLODOUŽIVANJA Zaprimljeno 17.12.2012. broj Z-60255/12 Temeljem ugovora o osnivanju osobne služnosti plodouživanja od 12.prosinca 2012.godine uknjižuje se pravo plodouživanja za korist: **ABLES D.O.O., OIB: 49686904757, VIŠNJICA BR.21, ZAGREB**		"PRAVO PLODOUŽIVANJA"
7. Na suvlasnički dio: 4 (18/100)			
7.1	Zaprimljeno 05.10.2020.g. pod brojem Z-43692/2020 Prvenstveni red upisa: Z-17445/2010 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 06.04.2010. broj Z-17445/10 Na temelju Ugovora o hipotekarnom kreditu od 31. ožujka 2010. godine i šest punomoći od 25. ožujka 2010. godine, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine iz čl. 2. Ugovora o hipotekarnom kreditu za trajna obrtna sredstva od 31.03.2010. godine u iznosu od 4.150.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja HNB-a na dan dospijeća tražbine sa redovnom kamatom umanjenoj za 0,5 % po promjenjivoj-godišnjoj kamatnoj stopi u trenutku sklapanja ugovora, interkalarnoj kamati po stopi jednakoj redovnoj kamati, te ostalih uvjeta iz Ugovora, za korist: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB**	4.150.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK, ISTI KAO NA OSTALIM ETAŽNIM UDJELIMA
7.2	Zaprimljeno 05.10.2020.g. pod brojem Z-43692/2020 Prvenstveni red upisa: Z-1129/2018 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, ugovor o ustupu od 28. rujna 2017.g., punomoć br. 614/17 od 02. kolovoza 2017.g., specijalna punomoć od 21. srpnja 2017.g. s nadovjerom i ovjerenim prijevodom s njemačkog jezika od 31.srpnja 2017., koje isprave su uložene u ovosudnu zbirku isprava pod posl. br. Z-1132/18 izvadak iz Trgovačkog regista Kantona Schwyz od 02. ožujka 2017.g . s nadovjerom i ovjerenim prijevodom sa njemačkog jezika od 19. rujna 2017.g. prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom, upisanim pod posl. br. Z-17445/10, u iznosu od 4.150.000,00 eur i spp, s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., Zagreb Paromlinska 2, OIB: 92963223473, za korist: **JP INTERNATIONAL HOLDING AG, OIB: 74291150773, STUDENBÜHLSTRASSE 26, 8832 WOLLERAU, ŠVICARSKA**		na 7.1
7.3	Zaprimljeno 05.10.2020.g. pod brojem Z-43692/2020 Prvenstveni red upisa: Z-14728/2020 ZABILJEŽBA, Zabilježuje se da su sporedni ulošci određeni u zk. ul. 8181 k.o. Trešnjevka i zk.ul. 2431 k.o. Dubrovnik		na 7.1
8. Na suvlasnički dio: 4 (18/100)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 05.10.2020.g. pod brojem Z-43692/2020 Prvenstveni red upisa: Z-60255/2012 UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST - PRAVO PLODOUŽIVANJA Zaprimljeno 17.12.2012. broj Z-60255/12 Temeljem ugovora o osnivanju osobne služnosti plodouživanja od 12.prosinca 2012.godine uknjižuje se pravo plodouživanja za korist: **ABLES D.O.O., OIB: 49686904757, VIŠNJICA BR.21, ZAGREB**		"PRAVO PLODOUŽIVANJA"
9. Na suvlasnički dio: 5 (20/100)			
9.1	Zaprimljeno 05.10.2020.g. pod brojem Z-43692/2020 Prvenstveni red upisa: Z-17445/2010 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 06.04.2010. broj Z-17445/10 Na temelju Ugovora o hipotekarnom kreditu od 31. ožujka 2010. godine i šest punomoći od 25. ožujka 2010. godine, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine iz čl. 2. Ugovora o hipotekarnom kreditu za trajna obrtna sredstva od 31.03.2010. godine u iznosu od 4.150.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja HNB-a na dan dospijeća tražbine sa redovnom kamatom umanjenoj za 0,5 % po promjenjivoj-godišnjoj kamatnoj stopi u trenutku sklapanja ugovora, interkalarnoj kamati po stopi jednakoj redovnoj kamati, te ostalih uvjeta iz Ugovora, za korist: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB**	4.150.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK, ISTI KAO NA OSTALIM ETAŽNIM UDJELIMA
9.2	Zaprimljeno 05.10.2020.g. pod brojem Z-43692/2020 Prvenstveni red upisa: Z-1129/2018 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, ugovor o ustupu od 28. rujna 2017.g., punomoć br. 614/17 od 02. kolovoza 2017.g., specijalna punomoć od 21. srpnja 2017.g. s nadovjerom i ovjerenim prijevodom s njemačkog jezika od 31.srpnja 2017., koje isprave su uložene u ovosudnu zbirku isprava pod posl. br. Z-1132/18 izvadak iz Trgovačkog regista Kantona Schwyz od 02. ožujka 2017.g . s nadovjerom i ovjerenim prijevodom sa njemačkog jezika od 19. rujna 2017.g. prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom, upisanim pod posl. br. Z-17445/10, u iznosu od 4.150.000,00 eur i spp, s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., Zagreb Paromlinska 2, OIB: 92963223473, za korist: **JP INTERNATIONAL HOLDING AG, OIB: 74291150773, STUDENBÜHLSTRASSE 26, 8832 WOLLERAU, ŠVICARSKA**		na 9.1
9.3	Zaprimljeno 05.10.2020.g. pod brojem Z-43692/2020 Prvenstveni red upisa: Z-14728/2020 ZABILJEŽBA, Zabilježuje se da su sporedni ulošci određeni u zk. ul. 8181 k.o. Trešnjevka i zk.ul. 2431 k.o. Dubrovnik		na 9.1
10. Na suvlasnički dio: 5 (20/100)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.1	Zaprimljeno 05.10.2020.g. pod brojem Z-43692/2020 Prvenstveni red upisa: Z-60255/2012 UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST - PRAVO PLODOUŽIVANJA Zaprimljeno 17.12.2012. broj Z-60255/12 Temeljem ugovora o osnivanju osobne služnosti plodouživanja od 12.prosinca 2012.godine uknjižuje se pravo plodouživanja za korist: **ABLES D.O.O., OIB: 49686904757, VIŠNJICA BR.21, ZAGREB**		"PRAVO PLODOUŽIVANJA"

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.11.2021.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 18.11.2021. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335622, TREŠNJEVKA

Broj ZK uloška: 8181

Broj zadnjeg dnevnika: Z-52284/2021
Aktivne plombe: Z-60452/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	**539/2**	**ZAGORSKA ULICA**			**2593**	
		DVORIŠTE			2593	
		UKUPNO:			**2593**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
RESEDA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46524291493, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34, 10000 ZAGREB		
1.5	Zaprimljeno 20.05.2021.g. pod brojem Z-27938/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. 72. ST-464/2020-27 10.03.2021, POTVRDA PRAVOMOĆNOSTI / OVRŠNOSTI OZNAKE: ST-464/2020-41 17.05.2021, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. 72. ST-464/2020-28 11.03.2021, POTVRDA PRAVOMOĆNOSTI / OVRŠNOSTI OZNAKE ST-464/2020-40 17.05.2021, zabilježuje se da je otvoren (nastavljen) stečajni postupak nad dužnikom RESEDA d.o.o. u stečaju.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 19.03.2020.g. pod brojem Z-14728/2020 Prvenstveni red upisa: Z-17445/2010 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 06.04.2010. broj Z-17445/10 Na temelju Ugovora o hipotekarnom kreditu od 31. ožujka 2010. godine i šest punomoći od 25. ožujka 2010. godine, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnini u A radi osiguranja tražbine iz čl. 2. Ugovora o hipotekarnom kreditu za trajna obrtna sredstva od 31.03.2010. godine u iznosu od 4.150.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja HNB-a na dan dospijeća tražbine sa redovnom kamatom umanjenoj za 0,5 % po promjenjivoj-godišnjoj kamatnoj stopi u trenutku sklapanja ugovora, interkalarnoj kamati po stopi jednakoj redovnoj kamati, te ostalih uvjeta iz Ugovora, za korist:	4.150.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB		
1.3	Zaprimljeno 19.03.2020.g. pod brojem Z-14728/2020 Prvenstveni red upisa: Z-1129/2018 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, ugovor o ustupu od 28. rujna 2017.g., punomoć br. 614/17 od 02. kolovoza 2017.g., specijalna punomoć od 21. srpnja 2017.g. s nadovjerom i ovjerenim prijevodom s njemačkog jezika od 31.srpnja 2017., koje isprave su uložene u ovosudnu zbirku isprava pod posl. br. Z-1132/18 izvadak iz Trgovačkog regista Kantona Schwyz od 02. ožujka 2017.g . s nadovjerom i ovjerenim prijevodom sa njemačkog jezika od 19. rujna 2017.g. prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom, upisanim pod posl. br. Z-17445/10, u iznosu od 4.150.000,00 eur i spp, s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., Zagreb Paromlinska 2, OIB: 92963223473, za korist: **JP INTERNATIONAL HOLDING AG, OIB: 74291150773, STUDENBÜHLSTRASSE 26, 8832 WOLLERAU, ŠVICARSKA**		na 1.1
1.5	Zaprimljeno 05.10.2020.g. pod brojem Z-43692/2020 Prvenstveni red upisa: Z-17445/2010 ZABILJEŽBA, Zabilježuje se da je glavni uložak zk. ul. br. 8311 k.o. Trešnjevka, a sporedni i u zk. ul. br. 2431 k.o. Dubrovnik.		na 1.1
2.			
2.1	Zaprimljeno 19.03.2020.g. pod brojem Z-14728/2020 Prvenstveni red upisa: Z-60255/2012 UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST - PRAVO PLODOUŽIVANJA Zaprimljeno 17.12.2012. broj Z-60255/12 Temeljem ugovora o osnivanju osobne služnosti plodouživanja od 12.prosinca 2012.godine uknjižuje se pravo plodouživanja za korist: **ABLES D.O.O., OIB: 49686904757, VIŠNJICA BR.21, ZAGREB**		"PRAVO PLODOUŽIVANJA"

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.11.2021.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 18.11.2021. 22:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 8311
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	31/100	RESEDA D.O.O. U STEČAJU, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	46524291493
2	17/100	RESEDA D.O.O. U STEČAJU, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	46524291493
3	14/100	RESEDA D.O.O. U STEČAJU, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	46524291493
4	18/100	RESEDA D.O.O. U STEČAJU, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	46524291493
5	20/100	RESEDA D.O.O. U STEČAJU, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	46524291493

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
		539/1	**ZAGORSKA**	**4877**	**2**		
			ZGRADA BR.2, Zagreb, Zagorska ulica 2	1446			
			DVORIŠTE	3431			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**4877**			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 18.11.2021. 22:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)
Posjedovni list: 8181

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	RESEDA D.O.O., VRBIK BR.26, ZAGREB (VLASNIK)	46524291493

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
		539/2	**ZAGORSKA**	**2593**	**2**		
			DVORIŠTE	2593			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**2593**			

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. TREŠNJEVKA, 335622
k.č. br.: 539/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 18.11.2021

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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TREŠNJEVKA, 335622
k.č. br.: 539/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 18.11.2021

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika - Predsjednika suda
Zagreb, Amruševa 2/II

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

R J E Š E NJ E

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 podnosioc 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.

Uputa 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.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave
Nino Radić

REPUBLIKA HRVATSKA 2 ZAGREB TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

DNA:
1. vještak
2. MPU