

VITREUS SPALATO d.o.o. za trgovinu
u stečaju
OIB: 90130704561
Vrh Visoke 53
21000 Split

Rd 1

Zastupan po stečajnom upravitelju
Štefan Rola

Vlaška 95, Zagreb, mob. 099 747 9682, e-mail: stefan.rola@gmail.com

Posl. broj: 1St-682/2017

POSUDARSTVO SUD U SPLITU
SPLIT

28-05-2019

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Priloga za posudu: 28.05.19
Posuda: Revizija 1 B 738/0485
Ovaj primjerak: []
Tiskanje: []

Predmet: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine V/2019 u vlasništvu dužnika VITREUS SPALATO d.o.o. za trgovinu, OIB: 90130704561, Vrh Visoke 53, 21000 Split

U prilogu šaljem Vama Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine V/2019, trosobni stan na adresi Črešnjevci 62, 1000 Zagreb u vlasništvu dužnika VITREUS SPALATO d.o.o. za trgovinu, OIB: 90130704561, Vrh Visoke 53, 21000 Split. Procjenu su dana 4.5.2019. godine izradili ovlašteni sudski vještaci Nikola Anić dipl.ing.građ i Ante Matić, dipl.ing. građ..
Naslovni sud molim da odredi isplatu predujma na žiro račun dužnika HR2424840081135103811 kod Raiffeisen BANK d.d., u visini troškova provedbe elektroničke javne dražbe na FINI.
Predlaže se naslovnom sudu primiti sve prethodno navedeno na znanje i shodno tome postupati.

mag. Štefan Rola

stečajni upravitelj

U Zagrebu, 23.5.2019. godine

Naručitelj: **Stečajni upravitelj tvrtke VITREUS SPALATO**
u stečaju: Štefan Rola
Vlaška 95
10000 Zagreb

Predmet: **Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
V/2019

Tip nekretnine: **Trosobni stan u prizemlju**

Adresa: **Črešnjevec 62**
10000 Zagreb

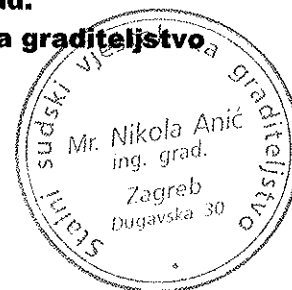


Tržišna vrijednost nekretnine: **101.419,39 EUR = 751.000,00 KN**

OVLAŠTENI SUDSKI VJEŠTAK: **Nikola Anić, dipl.ing.grad.**
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Ante Matić, dipl.ing.grad.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Datum izrade procjene: **04.05.2019.**

Datum kakvoće nekretnine: **04.05.2019.**

Datum vrednovanja nekretnine: **04.05.2019.**

Sadržaj

1	UVODNI PODACI	6
1.1	OPĆE INFORMACIJE	6
1.2	PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU	6
1.3	PODACI O OČEVIDU	7
1.4	IDENTIFIKACIJA	8
1.4.1	IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA.....	8
1.4.2	IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA.....	11
1.5	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE.....	11
1.6	OPĆI UVJETI	12
2	OPISNI PODACI O NEKRETNINI I NJEZINOJ LEGALNOSTI	12
2.1	PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	12
2.2	LOKACIJA.....	13
2.3	OPREMLJENOST	14
2.4	GOSPODARSKO STANJE RH.....	15
2.5	TEHNIČKI OPIS.....	16
2.5.1	ZGRADE	16
2.5.2	STANA	16
2.6	KORISNA POVRŠINA STANA.....	16
3	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	17
3.1	IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM	17
3.2	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM.....	17
3.2.1	IZVOD IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA.....	17
3.2.2	MEĐUVREMENSKO I INTERAKTIVNO IZJEDNAČENJE	19
3.2.2.1	INDEX CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA	19
3.2.2.2	Međuvremensko izjednačavanje cijena	19
3.2.2.3	Interkvalitativno izjednačenje	20
3.2.2.3.1	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi	20
3.2.2.3.2	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine	21
3.2.2.3.3	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine	21
3.2.3	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	22
4	MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK	23

4.1	PREDMET PROCJENE.....	23
4.2	VLASNIK	23
4.3	POVRŠINA STANA I PARKIRALIŠNIH MJESTA.....	23
4.4	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	23
5	FOTOGALERIJA.....	24



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

Broj: 4 Su-184/17
Zagreb, 3. veljače 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Nikole Anića, 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

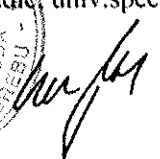
Mr.oec. Nikola Anić, ing.grad. iz Zagreba, Dugavska 30. ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Nikola Anić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

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

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. Nikola Anić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-549/18-4
Velika Gorica, 13. studenoga 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Vitomir Boić, odlučujući u povodu zahtjeva Ante Matića, dipl. ing. građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16 – dalje u tekstu: Pravilnik), 13. studenoga 2018.

riješio je

Ante Matić, dipl. ing. građ., OIB: 15307815995, iz Velike Gorice, Velika Mlaka, Ivana Lackovića 28, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Ante Matić, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti. Uz zahtjev priložio je rješenja iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta, potvrdu o stručnom usavršavanju, presliku osobne iskaznice i diplomu Sveučilišta u Zagrebu Građevinski institut Fakultet građevinskih znanosti sveučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom zvanju diplomirani inženjer građevinarstva.

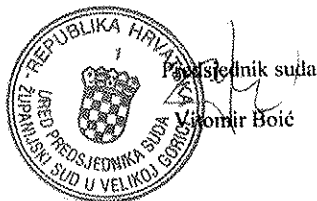
Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-578/13-7 od 13. studenoga 2014. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo na vrijeme od četiri godine, te mu je rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-578/13-12 od 21. travnja 2016. prošireno područje vještačenja i na procjenu nekretnina. U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima bi bio angažiran od strane suda, stručno se usavršavao i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



O tome obavijest:

1. Ante Matić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Pismohrana

1 UVODNI PODACI

1.1 OPĆE INFORMACIJE

Vrsta predmeta procjene:	trosobni stan u prizemlju s dva parkirna mjesta
Adresa zgrade:	Črešnjevec 62 10000 Zagreb
Izvadak iz zem. knjige:	k.o.: Remete z.k.uložak: 22594 poduložak: 4 trosobni stan oznake S 2-1 u prizemlju zgrade, sadržaja: ulaz kuhinja, blagovanje, dn. boravak, wc, dvije sobe, kupaona, ostava, balkon netto korisne površine 78,30 čm, neodvojivo povezano sa vlasništvom parkirnog mjesta P-1 u dvorištu netto korisne površine 3,95 čm i parkirnog mjesta P-3 netto korisne površine 2,88 čm, u nacrtu označeno zelenom bojom
Katastarski podaci:	k.o. Remete k.č. 810/2 Katastarski ured Zagreb

1.2 PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU

Naručitelj:	Stečajni upravitelj tvrtke VITREUS SPALATO u stečaju: Štefan Rola Vlaška 95, 10000 Zagreb
Vlasnik:	Vitreus Spalato d.o.o. Vrh Visoke 53, Split udio 1/1

1.3 PODACI O OČEVIDU

Datum kakvoće: 04.05.2019.

Datum vrednovanja procjene: 04.05.2019.

Datum obilaska terena 21.04.2019.

Opseg obilaska: Obavljen je vizualni pregled zgrade izvana.

Obavljeni je očevid stana. Za dijelove građevine koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i dr.) stečeni dojam o građevini tijekom obilaska se prenosi i na te dijelove.

Na očevidu su prisutni: -

Na očevidu korištena dokumentacija: Izvadak iz zemljišne knjige

1.4 IDENTIFIKACIJA

1.4.1 IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 03.05.2019. 23:08

Katastarska općina: 335353, REMETE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 22594

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13692/2019
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2560/2	STAMBENA ZGRADA BR. 62 (POVRŠ. 191 ČM) I DVORIŠTE (POVRŠ. 522 ČM) ČREŠNJEVEC			713	PRIPIS IZ UL. OŠKA 2246
		UKUPNO:			713	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvasnički dio: 1641/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)	
1.	Trosobni stan oznake S 2-1 u prizemlju zgrade, sadržaja: ulaz, kuhinja, blagovanje, du. boravak, wc, dvije sobe, kupaozna, ostava, balkon neto korisne površine 78,30 čm, neodvojivo povezano sa vlasništvom parkirališnog mjesta P-1 u dvorištu neto korisne površine 3,95 čm i parkirališnog mjesta P-3 neto korisne površine 2,88 čm, u nacrtu označeno zelenom bojom	
	"VITREUS SPALATO" D.O.O., VRH VISOKE BR. 53, SPLIT	
4.2	Zaprimljeno 30.11.2018.g. pod brojem Z-65015/2018	
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE O OTVARANJU STEČAJNOG POSTUPKA TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSL. BROJ: IST-682/2017-18, 28.11.2018	
4.3	Zaprimljeno 14.03.2019.g. pod brojem Z-13692/2019	zabilježba
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BR. ST-682/2017 11.03.2019, rješenja o prodaji nekretnosti.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvasnički dio: 4 (1641/10000)		
1.1	Zaprimljeno 16.03.2007. broj Z-19291/07	150.000,00 CHF	
	Na temelju Ugovora o kreditu broj: 211-070/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 97. ožujka 2007. javnobilježnički solemniziran broj OV-4703/2007, uknjižuje se založno pravo u iznosu 150.000,00 CHF (stope desettisuća švicarskih franaka) u kunske protuvrijednosti sa pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama (amortetna-mjesečna otplata), za korist:		
	H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6 A		
2.	Na suvasnički dio: 4 (1641/10000)		

Zemljišnoknjizni izvatak (datum i vrijeme izrade)

04.05.2019. 22:33:07

Stranica: 1

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Stan / Črešnjevec 62, Zagreb

Katastarska općina: 335355, REMETE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 22594

POSEBNI IZVADAK

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 30.03.2007. broj Z-23232/07 Temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj: 211-094/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 28. ožujka 2007. godine solemniziranog po javnom bilježniku Puljiz Zoji iz Splita, Mažuranićevo šetalište 14 pod br. OU-2566/07 od 29.03.2007. godine uknjižuje se založno pravo u iznosu od 145.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d., Zagreb, sa pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgedicama, za korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. ZAGREB, POLJIČKA CESTA BR. 39, SPLIT	145.000,00 EUR	
3. Na suvlasnički dio: 4 (1641/10000)			
3.2	Zaprimljeno 11.01.2008. broj Z-1943/08 Zaprimljeno 02.11.2007. broj Z-69293/07 Na temelju Ugovora o kreditu br. 211-225/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 26.10.2007. godine solemniziranog po javnom bilježniku Puljiz Zoji iz Splita pod posl.brojem OV-8054/07 uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja naplate kunske protuvrijednosti 145.000,00EUR po srednjem tečaju Hypo Alpe Adria Bank d.d. sa pripadajućim kamatama, naknadama, eventualnim zateznim kamatama, troškovima i ostalim nuzgedicama za korist: H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6 A	145.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
3.3	Zaprimljeno 11.01.2008. broj Z-1943/08 Zabilježuje se da je glavni uložak u zk. ul. br. 3376 k.o. Sutivan.		ZABILJEŽBA
4. Na suvlasnički dio: 4 (1641/10000)			
4.1	Zaprimljeno 28.01.2009. broj Z-4538/09 Temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj: 215-69000266 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 31. prosinca 2008.godine uknjižuje se založno pravo a radi osiguranja tražbine vjerovnika u iznosu od 74.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti, s pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgedicama za korist: H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6 A	74.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
4.2	Zaprimljeno 28.01.2009. broj Z-4538/09 Zabilježuje se da je z.k.ul.3376 /pod.ul.145 k.o. Sutivan određen kao glavni.		ZABILJEŽBA
5. Na suvlasnički dio: 4 (1641/10000)			
5.1	Zaprimljeno 06.03.2012. broj Z-12896/12 Temeljem rješenja o ovrsi ovog suda posl.br.Ovr-122/12 od 23.veljače 2012.godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 303.619,95 Kn sa znteznim kamatama po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu, za pet postotnih poena, na iznos duga 200.528,31 kn od 28.02.2010.g.do isplate, na iznos duga 9.391,02 kn id 15.03.2009.g.do isplate, na iznos duga od 283,60 kn od 15.09.2009.g. do isplate, na iznos duga od 8.451,55 kn od 15.03.2009.g.do isplate, na iznos duga od 736,14 kn od 15.02.2009.g.do isplate, na iznos duga od 8.572,83 kn od 04.01.2010.g. do isplate, na iznos duga od 10.926,39 kn od 28.01.2009.g. do isplate, na iznos od 10.200,00 kn od 27.01.2010.g. do isplate, na iznos duga od 25.354,63 kn od 15.03.2009.g. do isplate, na iznos duga od 25.354,61 kn od 15.03.2009.g.do isplate, na iznos duga od 845,84 kn od 15.03.2009.g. do isplate i na iznos duga od 2.795,02 kn od 15.03.2009.g. REPUBLIKA HRVATSKA	303.619,95 KN	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

04.05.2019. 22:33:07

Stranica: 2

Katastarska općina: 335355, REMETE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 22594

POSEBNI IZVADAK

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Tercetovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznas	Primjedba
5.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.05.2019.

(Izvor: <http://e-izvadak.pravosudje.hr/home.htm>)

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Stan / Črešnjevec 62, Zagreb

Str. 10

1.4.2 IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gw/CadastreViewPrint.html>

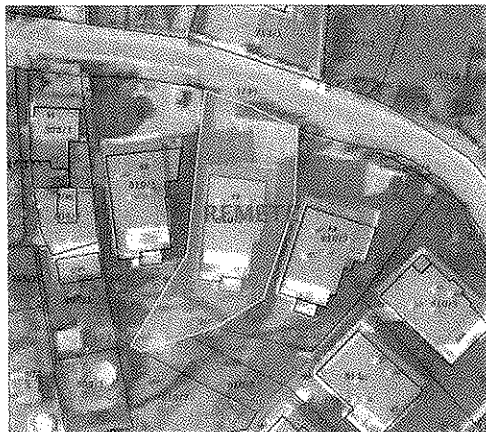

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODEZSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

A = 30.5/13, 33.0/14
A.2 Br. 8392

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Publična verzija plana 1:500
Izvođenje iz katastarskog plana 1:1000



Izvođenje iz katastarskog plana 1:1000

1 of 1

5/1/2019, 10:35 PM

(Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadastreparcel.jsp?publicCadastreParcel=true&institutionID=700>)

1.5 POPIS PRIMIJEJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Popis:

- Zakon o vlasništvu i drugim pravnim stvarima (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)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakon o gradnji ("Narodne novine" 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 135/13, 67/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji i Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" 153/13)
- Vladimir Krtalić : Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Stan / Črešnjevec 62, Zagreb

Str. 11

1.6 OPĆI UVJETI

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.

Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.

Porez na promet nekretnina nije sadržan u procjeni vrijednosti nekretnine.

2 OPISNI PODACI O NEKRETNINI I NJEZINOJ LEGALNOSTI

Upisana je zabilježba u povjesni prikaz izvadaka iz zemljišne knjige o dostavljenoj Uporabnoj dozvoli klasa: UP/I-361-05/2007-01/272, Urbroj: 251-13-22/103-08-5 od 08. veljače 2008 godine.

Nekretnina je legalna prema Uporabnoj dozvoli klasa:UP/I-361-05/2007-01/272, Urbroj:251-13-22/103-08-5 od 08. veljače 2008 godine.

Teret: ima prema priloženom izvadku iz zemljišne knjige

2.1 PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

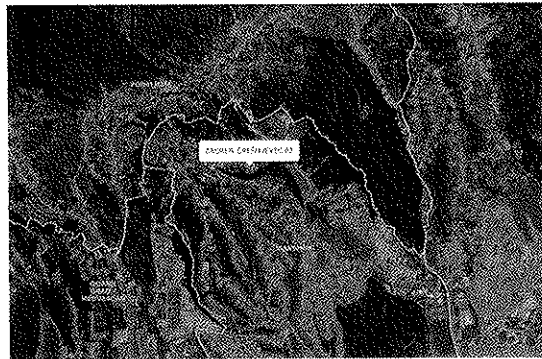
Nekretnina se prema GUP-u grada Zagreba nalazi u S stambenoj namjeni, urbana pravila 2.2.



(Izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>)

2.2 LOKACIJA

Predmet procjene je stan u prizemlju u stambenoj zgradi u gradu Zagrebu u naselju Remete u ulici Črešnjevec 62. Zgrada se nalazi u građevinskom području naselja u dijelu u kojem prevladavaju sadržaji stambene namjene. Javni promet je u blizini u Bukovačkoj cesti. Zgrada se nalazi istočno od Bukovačke ceste.



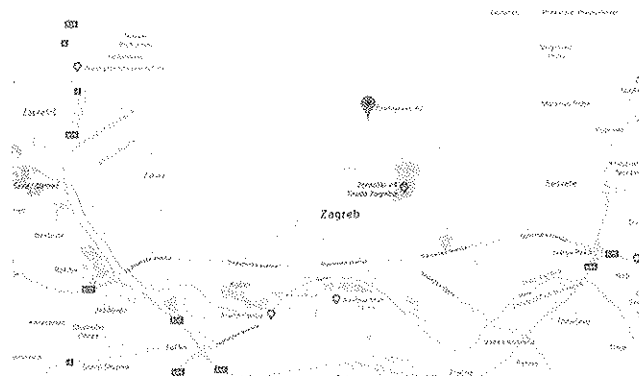
(Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>)

Prilaz s javno prometne površine:

Neposredno iz ulice Črešnjevec

Potencijal mikrolokacije:

Stan je uređen i djelomično oštećen



(Izvor: <https://www.google.hr/maps>)

2.3 OPREMLJENOST

Prometna povezanost:	Dobra prometna povezanost ulicom Črešnjevec
Prometnice:	Iz ulice Črešnjevec pristupa se do zemljišno knjižne čestice. Ulica Črešnjevec je prometnica srednjeg inteziteta.
Komunalna infrastruktura:	Vizualnim pregledom je utvrđeno da je stan priključen na objekte i uređaje komunalne infrastrukture.
Energetski certifikat:	-
Električna energija:	priključena
Toplinska energija (toplana):	-
Kanalizacija:	priključena na gradski sustav
Plin	priključen
Vodovod:	priključen
DTK:	priključen

2.4 GOSPODARSKO STANJE RH

BN indeks je u 2018. u odnosu na 2017. godinu narastao za 3,02%.

BN indeks zadnjih mjeseci u 2018. godini raste po većoj stopi nego u istom razdoblju prije godinu dana. S obzirom na povećan rast traženih cijena stambenih nekretnosti, rast realiziranih nije rastao istom stopom, što se jasno vidi i na kretanju BN indeksa.

Očito da je subjektivni stav o cijeni vlasnika sve manje u skladu s realnim. Postoje određene nekretnosti kojima je evidentno rasla cijena zadnjih godinu dana, ali je vidljivo da su one u manjini. Rast traženih cijena protivno očekivanjima ne utječe pozitivno na rast cijelog tržišta i povećanje broja transakcija.

Možemo na kraju zaključiti da je 2018. godina bila godina kada su cijene najviše rasle od početka krize 2008. godine, što je svakako dobra vijest ako govorimo o optimizmu tržišta koji je uvijek neophodan.

Cijene će prije svega ovisiti o stanju gospodarstva, a s obzirom na količinu nekretninskih transakcija očekujemo usporavanje rasta cijena do kraja godine, ali i povećanje građevinskih aktivnosti u stanogradnji.

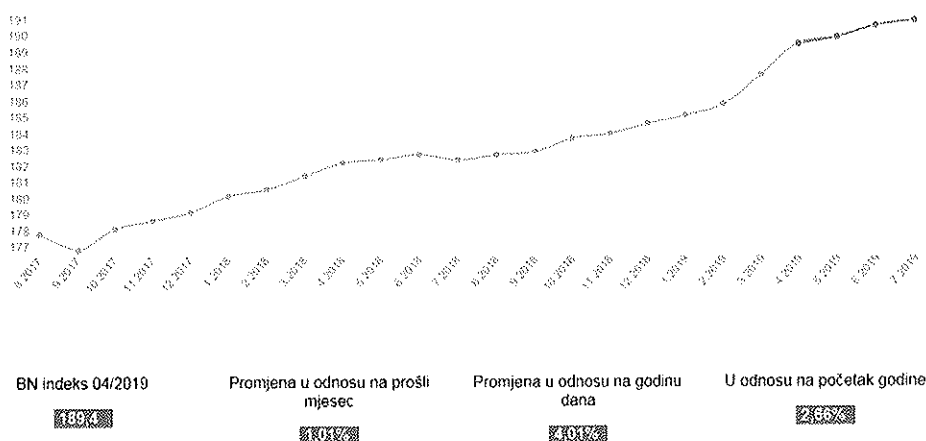
Tržište nekretnosti

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnosti koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnosti.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na kvartilnim godišnjim cijena tipična nekretnost na tipičnom lokaciji iz baze Burze nekretnosti. BN indeks se obračunava mjesečno.



2.5 TEHNIČKI OPIS

2.5.1 ZGRADE

Predmetna zgrada se nalazi u gradu Zagrebu u naselju Remete, Zagreb izgrađena cca 2006 godine. Predmetna zgrada je katnosti Po+Pr+1+ Pot.

Konstrukcija je zidana sa vertikalnim i horizontalnim serklažima, fasada ETICS toplinka s završnim slojem silikatne žbuke. Unutrašnji zidovi su od opeke. Vertikalna komunikacija je betonskim unutarnjim stubištem, međukatna konstrukcija je armiranobetonska. Krov je ravni.

2.5.2 STANA

Predmetni stan se nalazi na u prizemlju stambene zgrade. Stan uređen i neuseljen, na stanu su primjećena manja oštećenja. Sastoji se od ulaza, kuhinje, blagovanja, dn. boravaka, wc, dvije sobe, kupaone, ostave i balkona. Zidovi su žbukani i bojani osim u kupaoni, kuhinji i wc-u gdje su djelomično obloženi keramičkim pločicama. Stropovi su žbukani i bojani. Stolarija unutarnja je drvena a vanjska je pvc s izo ostakljenjem. Stanu pripadaju i dva parkirna mjesta u prizemlju. Stan je nije dugo korišten i djelomično je oštećen.

2.6 KORISNA POVRŠINA STANA

Površina stana preuzeta je iz izvadka iz zemljišne knjige.

Netto korisna površina iz izvadka iz knjige iznosi 78,30 m², parkirališta P-1 3,95 m² i parkirališta 2,88 m². Ukupna netto korisna površina iznosi 85,13 m².

$$\text{NKP} = 85,13 \quad \text{m}^2$$

6.2. Brutto razvijena površina (BRP)

$$\begin{aligned} \text{BRP} &= \text{NKP} & \times & k \\ \text{BRP} &= 85,13 & \times & 1,20 \end{aligned}$$

$$\text{BRP} = 102,16 \quad \text{m}^2$$

6.3. Brutto volumen (BVO)

$$\begin{aligned} \text{BVO} &= \text{BRP} & \times & h \\ \text{BVO} &= 102,16 & \times & 2,6 \end{aligned}$$

$$\text{BVO} = 265,61 \quad \text{m}^3$$

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	85,13	m ²
-------	-------	----------------

BRP =	102,16	m ²
-------	--------	----------------

BVO =	265,61	m ³
-------	--------	----------------

3 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1 IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Obzirom na raspoložive podatke o predmetnoj nekretnini te prometu nekretnina odabrana je poredbena metoda za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

3.2 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Jedinična cijena stana određuje se temeljem pribavljenih podataka s eNekretnina.

3.2.1 IZVOD IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Pribavljeni su na osnovu dostupnih podataka i metodom grubog čišćenja uzevši u obzir nemogućnost pristupa svim potrebnim podatcima, a koje prema iskustvu i procjeni vještaka najbliže odgovaraju predmetnoj nekretnini. Izdvojili smo siljedeće poredbene nekretnine čija je kupoprodaja realizirana u zadnjih tri godine.

1.

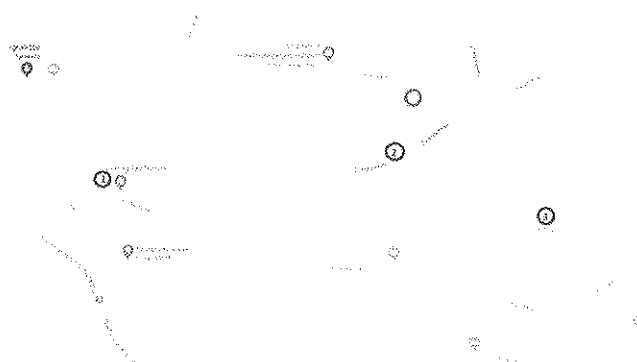
Podaci o nekretnini		
Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		564452
Datum pregleda		4.5.2019
Vrsta nekretnine		ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)		3763596
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		110,30
Vrijednost nekretnine (KN)		999.268,10
Datum ugovora		01.03.2017
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		GRAČANI - REMETE
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - STAMBENA NAMJENA

2.

Podaci o nekretnini		
Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		966244
Datum pregleda		4.5.2019
Vrsta nekretnine		ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)		3874934
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		75,40
Vrijednost nekretnine (KN)		702.201,90
Datum ugovora		28.02.2018
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok		GRAČANI - REMETE
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - STAMBENA NAMJENA

3.

Podaci o nekretnini	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	877165
Datum pregleda	4.5.2019.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3776666
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	108,77
Vrijednost nekretnine (KN)	749.384,40
Datum ugovora	05.10.17.
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	GRAČANI - REMETE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacija poredbenih nekretnina

Redni broj	Vrsta Ugovora	ID PN (PU)	Neto korisna površina	Prodajna cijena (€/m2)	Datum sklapanja ugovora o prodaji	Vrsta nekretnine	Adresa	jedinična cijena eur/m2
1	KP	3763596	110,30	133.000,00	30.10.17.	ST	Gospočač	1.205,80
2	KP	3874934	75,40	95.000,00	26.07.18.	ST	Črešnjevec	1.259,95
3	KP	3776666	108,77	99.986,56	05.10.17.	ST	Ledine	919,25

Napomene:

Usvajaju se da su u podaci o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz eNekretnina, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.

Obzirom na podatke o poredbenim nekretninama dobivene iz podataka eNekretnina, nisu se mogli prikupiti niti iskazati drugi kvalitativni parametri bitni za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine. Izvedene vrijednosti izračunavaju se korištenjem koeficijenata propisanih Pravilnikom. Zbog nedostataka poredbenih nekretnina dobivena cijena će se evaluirati sa koeficijentima prilagodbe tržišnoj vrijednosti.

3.2.2 MEĐUVREMENSKO I INTERAKTIVNO IZJEDNAČENJE

3.2.2.1 INDEX CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES²⁾

Možemo koristiti da pri korištenju podataka navodimo izvor.

Godina	Trimestar	Indeksi cijena stambenih objekata					
		Indeks cijena stambenih objekata	Indeks cijena stambenih objekata	Indeks cijena stambenih objekata	Indeks cijena stambenih objekata	Indeks cijena stambenih objekata	Indeks cijena stambenih objekata
2010.	Q1	112,07	113,93	111,75	115,82	109,60	109,92
	Q2	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89
	Q3	108,52	109,83	110,83	112,10	107,58	108,53
	Q4	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	108,00
2011.	Q1	108,81	109,30	108,56	110,21	108,42	107,78
	Q2	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	Q3	111,31	113,01	110,58	113,02	111,32	108,65
	Q4	111,99	116,90	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,89	105,31	105,73	103,69
	Q2	104,83	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,38	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,10	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,34	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,89	100,00	99,37	99,52	100,01	99,14
	Q4	99,06	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	98,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	98,87	102,30	101,95	101,80	97,74
	Q4	100,79	94,84	101,97	100,59	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,63
	Q2	104,55	98,71	106,17	102,89	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	108,85	106,45	105,48	100,20
	Q4	109,45	98,73	110,40	110,46	108,07	102,20
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,90	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	110,00	119,82	113,50	102,00

3.2.2.2 Međuvremensko izjednačavanje cijena

Redni broj	Vrsta Ugovora	ID PN (PU)	Neto korisna površina	jedinična cijena eur/m2	Bazni indeks* na dan prodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena
1	KP	3763596	110,30	1.205,80	110,46	119,82	1,08	1.307,98
2	KP	3874934	75,40	1.259,95	118,96		1,01	1.269,06
3	KP	3776666	108,77	919,25	110,46		1,08	997,14

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Stan / Črešnjevec 62, Zagreb

Str. 19

3.2.2.3 Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje obračunavat će se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom.

3.2.2.3.1 Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a * k_k + b * k_o + c * k_{gps} + d * k_{uo} + e * k_{sks}$$

k_k koeficijent katnosti stana

k_o koeficijent orijentacije stana

k_{gps} koeficijent geografskog položaja (dnevnog boravka)

k_{uo} koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

k_{sks} koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

Postoci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p iznose:

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

Obzirom da se prema raspoloživim poredbenim parametrima kod predmetne nekretnine nmogu izdvojiti neka posebna ili značajna obilježja za k_{gps} i k_{uo} , K_p se izračunava korištenjem preporučenog izraza za izračun koeficijenta povoljnosti za višestambene zgrade uzimajući u obzir posebna i značajna obilježja procjenjivane nekretnine:

$$K_p = 0,28 * k_k + 0,09 * k_o + 0,22 * k_{gps} + 0,27 * k_{uo} + 0,14 * k_{sks}$$

	a	b	c	d	e	
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	
Redni broj	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}	K_p
PREDMETNI STAN:						
0.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
POREDBENE NEKRETNINE:						
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Napomena:

Parametri poredbenih nekretnina potreban za izračun koeficijenta povoljnosti nisu iskazani u podacima e Nekretnina, niti ih je bilo moguće dobiti iz ostalih dostupnih izvora, također ih nije moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje značajno nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga se usvaja vrijednost tih parametara za promatranu nekretninu prema pravilniku.

3.2.2.3.2 Utjecaj buke na vrijednost nekretnine

S obzirom na nedostatak podataka o razinama buke za područja predmetne i poredbenih nekretnina, usvaja se da je razina buke ista za sve nekretnine:

$$K_b=0$$

Prema podacima iz strateške karte buke za cestovni promet za predmetnu i poredbene nekretnine, smatra se da je utjecaj buke identičan za sve nekretnine.

3.2.2.3.3 Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, nisu identificirani izvori zagađenja zraka koji bi mogli imati posebnog utjecaja na tržišnu vrijednost predmetne ili poredbenih nekretnina, pa se usvaja da je utjecaj zagađenja zraka identičan za sve nekretnine:

$$K_{zz}=0$$

Interkvalitativno izjednačenje

Redni broj	Vrsta Ugovora	ID PN (PU)	Neto korisna površina	Međuvremenski izjednačena cijena	K _p	bazna K _p	K _b	K _{zz}	Korekcijskim faktorima izjednačena cijena	Odstupan je od prosjeka
1	KP	3763596	110,30	1.307,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1.307,98	9,79%
2	KP	3874934	75,40	1.269,06	1,00		1,00	1,00	1.269,06	6,52%
3	KP	3776666	108,77	997,14	1,00		1,00	1,00	997,14	-16,30%
							prosječno:		1.191,39	

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

3.2.3 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB od 04.05.2019. koji je iznosio 1 EUR = 7,404896 Kn.

Tržišna vrijednost stana računa se po izrazu:

$$T_{vr} = C_{stana} \times NKP$$

T_{vr} tržišna vrijednost stana

C_{stana} jedinična cijena stana (zaokružena)

KVP korisna vrijednost površine stana i pripadaka

$$T_{vr} = 1.191,39 \text{ EUR/m}^2 \times 85,13 \text{ m}^2$$

$$T_{vr} = 101.423,17 \text{ EUR} = 751.028,02 \text{ kn}$$

$$T_{vr} = 751.000,00 \text{ kn}$$

4 MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

4.1 PREDMET PROCJENE

Trosobni stan u prizemlju S2-1 neto korisne površine 78,30 m² i dva parkirališna mjesta P1 neto korisne površine 3,95 m² i P3 neto korisne površine 2,88 m² u stambenoj zgradi na adresi Črešnjevec 62, 10000 Zagreb, upisane u izvadak iz zemljišne knjige u općinski građanski sud Zagreb; k.o.Remete, zk.ul. 22594 u poduložak 4.

4.2 VLASNIK

VITREUS SPALATO D.O.O., VRH VISOKE 53, SPLIT udio 1/1.

4.3 POVRŠINA STANA I PARKIRALIŠNIH MJESTA

NKP = 85,13m²

4.4 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

$T_{vr} = 101.419,39 \text{ EUR} = 751.000,00 \text{ kn}$

$C_{stana} = 1.191,35 \text{ EUR/m}^2 \text{ NKP} = 8.821,80 \text{ kn/m}^2 \text{ NKP}$

Izradio:

Ante Matić
dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu
nekretnina



Nikola Anić
dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu
nekretnina

5 FOTOGALERIJA

