

»VJEŠTAK« d.o.o.

za vještačenje i druge usluge, Zagreb, Iblerov trg 9;
Tel.**385/01/2325-762; Fax: 2316-396; info@vjestak.hr
Trgovački sud u Zagrebu, TI-99/4827-2; Temeljni kapital 181.000,00 kn ukupno uplaćen u Zagrebačkoj banci, Zagreb, Paromilska 2; Uprava Marina Terček i Tea Hulenčić;
IBAN HR1424840081102038146; OIB 66078036556;
»Pismohrana br.:VG-78/19; Zagreb, 04.09.2019.g. «

P.N.
STEČAJNA UPRAVITELJICA
"ANTI-KOROZIJA" d.o.o. u stečaju
Savska 46
IVANIĆ GRAD

PROCJEMBENI ELABORAT

OKVIRNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI **2 POSLOVNA PROSTORA**, U PODRUMU I
PRIZEMLJU, POSLOVNE ZGRADE U IVANIĆ GRADU, SAVSKA ULICA 46,
OZNAKE E-10 I E-11 , EVIDENTIRANI U ZKUL.2822, ZKČ.2552, K.O.IVANIĆ
GRAD, POV. 113,56 M2 I 99,72 M2



Poslovna	Kn/m2	€/m2	Σkn	Σ€
113,56 m2	2.617,12	353,66	300.000,00	40.000,00
99,72 m2	5.216,80	704,97	520.000,00	70.000,00

SAŽETAK

Predmet	Procjena vrijednosti nekretnine
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR U PODRUMU I PRIZEMLJU
Adresa	SAVSKA ULICA 46, IVANIĆ GRAD
Oznaka	E-10, E-11, ZKUL.2822
Ploština	NKP=113,56 m ² i NKP=99,72 m ²
Naručitelj	Stečajna upraviteljica
Vlasnik	ANTI-KOROZIJA d.o.o., u stečaju
Vrijednost	820.000,00 kn /110.000 €/
Datum očevida :	-
Datum vrednovanja	04.09.2019.g.

Sadržaj

1. Rješenje o imenovanju	4
2. OPĆI DIO	6
2.1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA	6
2.2. POLOŽAJNA OBILJEŽJA	7
2.3. Katastarske oznake nekretnine	8
2.4. Zemljišno knjižne oznake	8
2.5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	9
3. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	10
4. PROCJENA NEKRETNINE	11
4.1. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE	12
4.2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	12
4.3. PROCJENA NEKRETNINE POREDBENOM METODOM	13
5. ZAKLJUČAK.....	15

1. Rješenje o imenovanju



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

Broj: 4 Su- 527/17
Zagreb, 10. ožujka 2017.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Vještak d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

r i j e š i o j e

Utvrđuje se da pravna osoba **VJEŠTAK d.o.o.** iz Zagreba, Iblerov trg 9 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Vještak d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstvo i procjenu nekretnina**.

U prilog zahtjevu pravna osoba Vještak d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Marine Terček Drašković iz Zagreba, M. Kovačevića 4, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Teca Hulenić iz Zagreba, Pakoštanska 3a, potvrde Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz kojih je vidljivo da su navedeni vještaci zaposleni u Vještak d.o.o., kao i ugovor o osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedene vještake.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.



O tome obavijest:

1. VJEŠTAK d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

2. OPĆI DIO

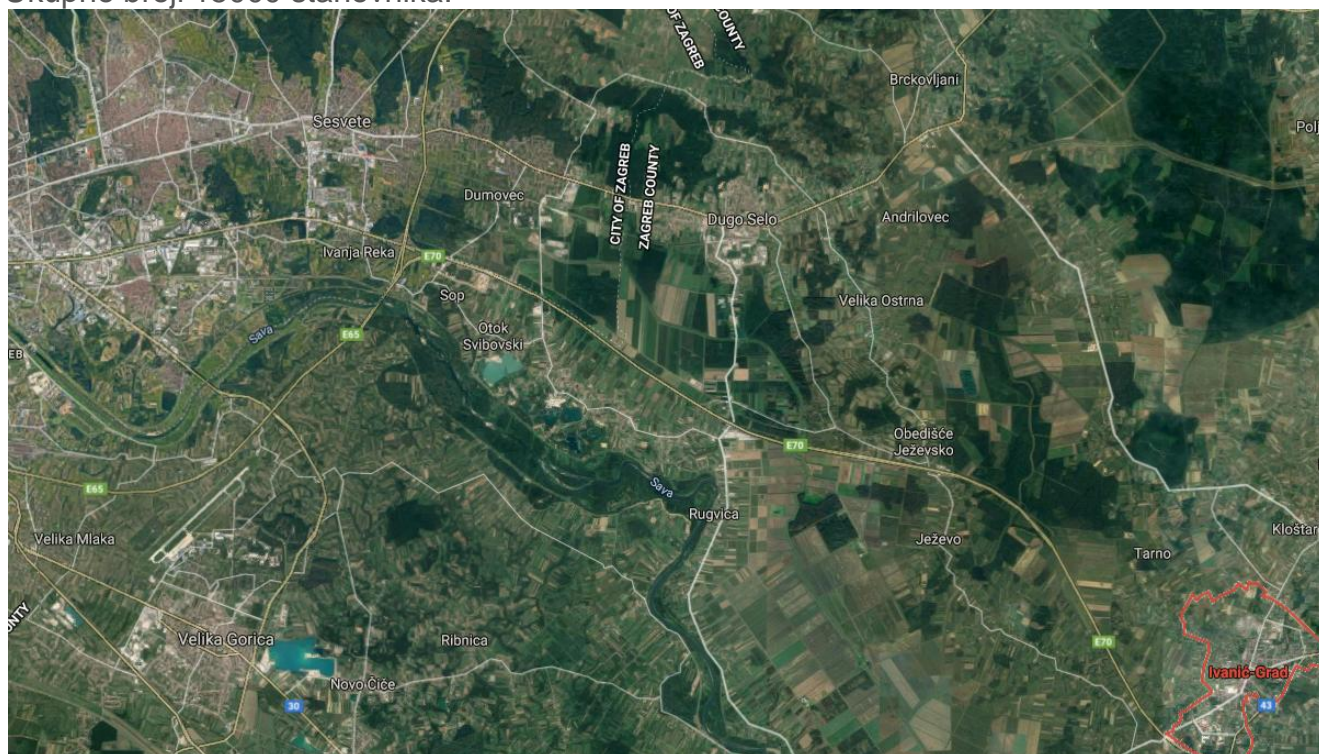
2.1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Prilikom izrade elaborata procjene korištena je literatura kako se navodi :

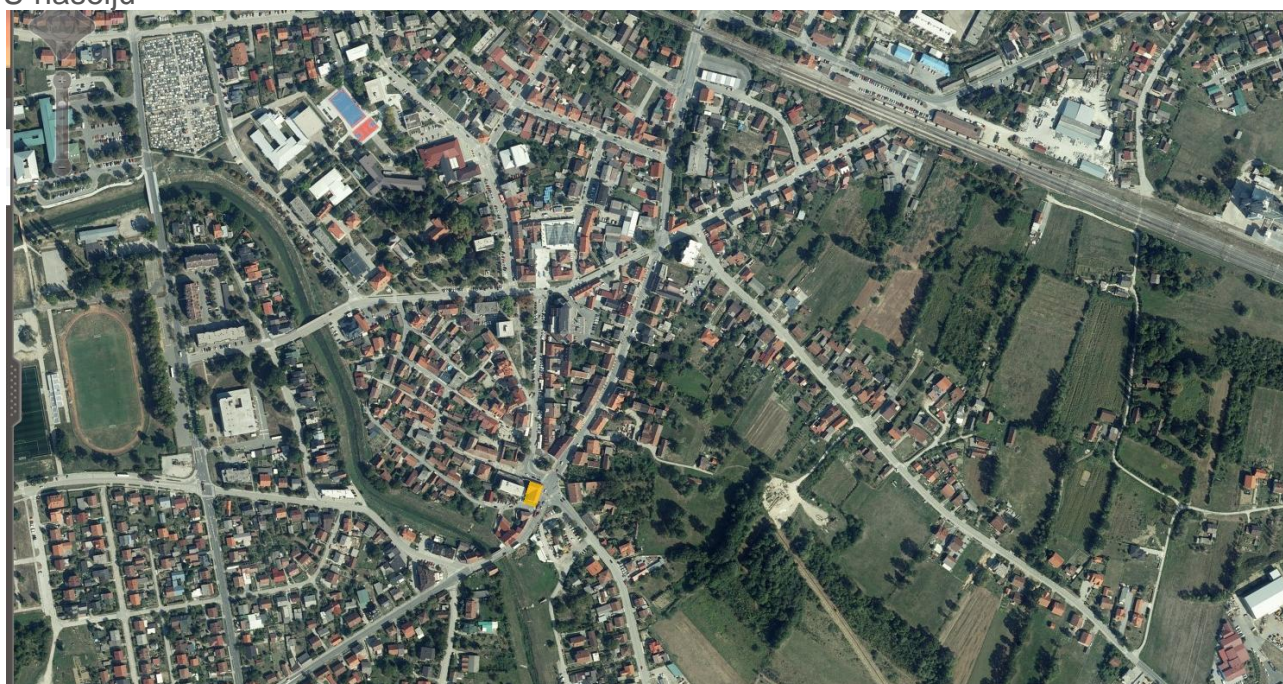
1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN.78/15)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN.105/15)
3. Zakon o tajnosti podataka
4. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99,22/00,73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141706,146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 151/14)
5. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
6. Zakon o gradnji (NN 153/13)
7. Pokazatelji troškova građenja–M.Hanžek za HKA, iz knjige Baukosten Stuttgart, 2017.g.
8. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama
9. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju sa nezakonito izgrađenim građevinama
10. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
11. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96)
12. Odluke o visini komunalnog doprinosa gradova
13. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina DGIZ 2016, (Ž.Uhlir – /B.Majčica)
14. Indeks razvijenosti gradova i općina u skladu sa Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (N.N.147/14 i Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova Europske unije.
15. Priopćenja državnog zavoda za statistiku RH –cijene prodanih novih stanova i indeks građevinskih radova, kao i broj izdanih građevinskih dozvola
16. Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko pravne poslove i imovinu grada, Služba za vrednovanje nekretnina
17. E-nekretnine
18. Indeks cijena stambenih nekretnina Državni Zavod za statistiku
19. Vlastita baza podataka

2.2. POLOŽAJNA OBILJEŽJA

Ivanić Grad udaljen je 25 km od Zagreba jugoistočno. Nalazi se u Zagrebačkoj Županiji. Ukupno broji 15000 stanovnika.



U naselju



2.3. Katastarske oznake nekretnine

- K.č.br. 2552
- k.o. Ivanić Grad
- pov.čest. 431 m2,
- PL 2843



2.4. Zemljišno knjižne oznake

- Zk.č.br. 2552
- k.o. Ivanić Grad,
- pov.č. 431 m2
- zk.ul.br. 2822
- **etažni dio E-10**

2.5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Predmet procjene: poslovni prostor u podrumu manje gradske poslovne zgrade u povijesnom - starom dijelu Ivanić Grada.

Položaj- uz tri gradske ulice i trg Vladimira Nazora. Nasuprot banke.

Dobra do vrlo dobra položajna obilježja.

ZGRADA

Godina gradnje	kraj 18 st.
Namjena	poslovna zgrada
Orientacija	na 3 ulice Kundekovu, Savsku ulicu i na Deželićevu
Katnost	Po + Prizemlje+2 potkrovlja
Temelji	kamen
Nosiva konstr.	Zidana opekom-masivna
Pregrade	zidana opeka
Međukatna konst.	Drveni grednik,
Pročelje	žbuka i boja, adaptirano
Krov	drveni višestrešni krov - mansardni
Pokrov	noviji biber crijep
Stanje	održavana građevina
Infrastruktura	uredna (gradski komunalni sustav)

POSLOVNI PROSTORI – u podrumu i prizemlju zgrade

10. suvlasnički dio E-10 sa udjelom 14/100 i

11. suvlasnički dio E-11 sa udjelom 12/100

Nije omogućen ulaz vještaku u predmetne poslovne prostore, te se procjena vrši na temelju općeg dojma i položaja zgrade i sve dostupne dokumentacije.

Posebno se napominje da je izvršena okvirna procjena bez uvida u stanje nekretnine.

3. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Glavni makroekonomski indikatori

Objavljeno: 31.1.2015. | Ažurirano: 19.7.2019.



Glavni makroekonomski indikatori jesu kratak i pregledan tablični prikaz ključnih godišnjih makroekonomskih pokazatelja hrvatskoga gospodarstva tijekom duljeg razdoblja.

	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.
Površina (u km ²)	56.594	56.594	56.594	56.594	56.594
Broj stanovnika (u mil.) ^a	4,238	4,204	4,174	4,125	4,089
BDP (u mil. HRK, tekuće cijene) ^b	331.570	339.616	351.349	365.643	381.799
BDP (u mil. EUR, tekuće cijene)	43.456	44.630	46.664	49.013	51.496
BDP po stanovniku (u EUR)	10.254	10.616	11.180	11.882	12.594
BDP - realna godišnja stopa promjene (u %)	-0,1	2,4	3,5	2,9	2,6
Prosječna godišnja stopa inflacije potrošačkih cijena	-0,2	-0,5	-1,1	1,1	1,5

BN indeks je indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnina na području cijele države Hrvatske, Burze nekretnina, na temelju baze postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama publicira HBN.

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za 4,68 %, a u odnosu na početak godine 3,61 %.

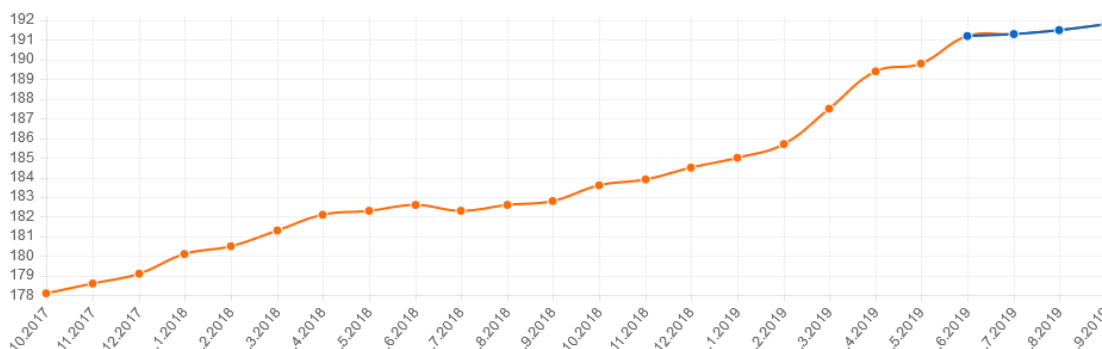
Možemo zaključiti da su cijene nekretninama i to posebno stambenim doživjele početkom ove godine najviši rast od 2008 godine. Uvijek treba naglasiti da taj rast nekretnina nije jednak za sve nekretnine i sve županije. Kod prosječne cijene za cijelu Hrvatsku treba uzeti u obzir da se u županijama s manjim rastom cijena nije povećao niti promet nekretninama. Tako da u statistici sve većim brojem sudjeluju upravo ona područja koja su u manjini ali i sa povećanom potražnjom.

Porast tražene cijene nekretnina je još uvijek za nekoliko postotaka veći nego što je rast realiziranim vrijednostima nekretnina. Većina oglašanih nekretnina ipak ne pronalazi kupca što jasno pokazuje da su nekretnine uglavnom precijenjene. Stambena novogradnja je i dalje motor rasta prosječnim cijenama i sve teže vuče cijene rabljenim nekretninama, jer će kupaca u narednom periodu biti sve manje. Početkom jeseni će se još kratkotrajno osjetiti povećanje potražnje za određenim nekretninama zbog državnih subvencija. Vlasnici nekretnina, ukoliko žele prodati nekretninu, trebali bi to učiniti u narednih godinu dana, ali bi svakako trebali traženu cijenu

prilagoditi tržištu. Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima i to posebno u odnosu na početak godine.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 06/2019

191,2

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,40%

Promjena u odnosu na godinu dana

4,68%

U odnosu na početak godine

3,61%

Izvor-Priopćenje DZS ZAGREB,

4. PROCJENA NEKRETNINE

Osnova za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost koja se utvrđuje prema zakonom propisanim metodama procjene vrijednosti nekretnine.

Procjena se temelji na jednoj (ili više) od 3 navedene:

1. troškovnoj metodi
2. Poredbenoj metodi
3. Prihodovnoj metodi

Tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene, između voljnog kupca i voljnog prodavaatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama, te je postupila razborito i bez prisile.

Procjena vrijednosti nekretnine utvrđuje se na temelju

- općih vrijednosti na tržištu nekretnina,
- stanja nekretnine na dan pregleda – kakvoće
- statističke obrade
- konačnog izračuna

Ovisno o vrsti nekretnine i dostupnim podacima odabire se metoda procjene.

OSNOVICA ZA VREDNOVANJE – 1 m² poslovnog prostora

4.1. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

Poslovni prostor

S obzirom na vrstu nekretnine poslovni prostor gdje postoji tržište sa dovoljnim brojem kupoprodaja (pouzdatih), u ovoj je procjeni **korištena**

1. Poredbena metoda i/ili

2. Prihodovna metoda, nije primjenljiva zbog nedovoljnog broja zakupa /1/

Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom je preporučena metoda za poslovne prostore bazirana na dovoljnom broju zakupa.

4.2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI i NEOVISNOSTI

posebno se napominje

- Da je procjena mišljenje vještaka napravljeno sukladno važećim propisima, standardima struke i u dobroj vjeri
-
- Da je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka
-
- Da vještak ne može odgovarati za posljedice, pravne, financijske i druge nastale temeljem korištenja procjene
-
- Da je procjena napravljena pod pretpostavkom točnosti i potpunosti korištenih podataka dobivenih od Naručitelja, iz javno dostupnih izvora i drugih izvora, te prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama
-
- Da vještak ne vrši provjere imovinsko pravne dokumentacije
-
- Da vještak nema koristi niti štete povezane s tržišnom vrijednosti predmetne nekretnine

- Procjenitelj izjavljuje da je prilikom izrade ovog procjembenog elaborata postupio kao nepristran i neovisan stručnjak i da nema nikakove veze (imovinsko-pravne i druge) sa predmetom procjene, kao i da ne postoje okolnosti koje bi dovele u sumnju neovisnost procjenitelja (iznos naknade i slično).

Vještak d.o.o.

4.3. PROCJENA NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

U tabeli se daju podaci za kupoprodaje svih Poslovnih prostora u IVANIĆ GRADU, u protekle 4 godine , sve iz E-nekretnina, korigirane hedonističkim indeksom cijena, odnosno, ICSN, koje izdaje DZS u suradnji sa HNB.

R.br.	ID ZKC	Pov. m2	kn/m2	Dat. ug.	HICU	HICP	MIC kn
1	1103406	163,70	3814,91	02.2019	100,59	100,59	3814,91
2	1046992	150,48	2562,49	11.2018	102,00	100,59	2527,07
3	809578	88,97	3393,67	12.2017	102,26	100,59	3338,25
4	796278	23,00	2608,70	11.2017	102,26	100,59	2566,10
5	791141	36,70	5791,83	11.2017	102,26	100,59	5697,24
6	737894	50,16	2791,07	05.2017	100,93	100,59	2781,67
7	710045	186,20	1779,30	12.2016	98,26	100,59	1821,49
8	559590	14,10	6382,98	05.2016	100,52	100,59	6387,43
9	551537	36,80	6556,80	03.2016	100,21	100,59	6581,66
10	640190	36,80	6112,00	10.2015	100,16	100,59	6138,24
PRIVREMENA JEDINIČNA VRIJEDNOST PP							4165,41

ICSN

Bazni indeksi, 2015. = 100¹⁾

Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2014.	1.tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	2.tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	3.tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	4.tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59

Poslovni prostor u podrumu

Nakon analize navedenih podataka odabrane su transakcije nižeg cjenovnog razreda zbog položaja u zgradi – poslovni prostor u podrumu i nekretnine većih površina, kao i promatrana nekretnina.

R.b r.	ID ZKC	Pov. m2	kn/m2	Dat. ug.	HICU	HICP	MIC kn	%
2	1046992	150,48	2562,49	11.2018	102,00	100,59	2527,07	-3
3	809578	88,97	3393,67	12.2017	102,26	100,59	3338,25	+28
6	737894	50,16	2791,07	05.2017	100,93	100,59	2781,67	+6
7	710045	186,20	1779,3	12.2016	98,26	100,59	1821,49	-30
PROSJEK- JEDINIČNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA 1							2617,12	

Poslovni prostor u prizemlju

Nakon analize navedenih podataka odabrane su transakcije prosječne vrijednosti zbog položaja u zgradi (prizemlje).

R.b r.	ID ZKC	Pov. m2	kn/m2	Dat. ug.	HICU	HICP	MIC kn	%
1	1103406	163,70	3814,91	02.2019	100,59	100,59	3814,91	-27
5	791141	36,70	5791,83	11.2017	102,26	100,59	5697,24	+9
10	640190	36,80	6112,00	10.2015	100,16	100,59	6138,24	+18
PROSJEK- JEDINIČNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA 2							5216,80	

Vrijednost promatranih nekretnina dobivenih poredbenom metodom, bez očevida, iznosi okvirno:

Nekretnina	Kn/m2	€/m2	kn	€
113,56 m2	2617,12	353,66	297.200,15	40.162,18
99,72 m2	5216,80	704,97	520.219,30	70.299,90

5. ZAKLJUČAK

Naručitelj: STEČAJNI UPRAVITELJ MARIJANA SABLJIĆ,
„ANTIKOROZIJA“ d.o.o. u stečaju , Savska 46, Ivanić Grad

Adresa nekretnine: IVANIĆ GRAD, Savska 46

Vrsta nekretnine: poslovni prostor E-10 - podrum NKP = 113,56 m²
poslovni prostor E-11 - prizemlje NKP = 99,72 m²

Datum vrednovanja 04.09.2019.g.

Prosječna okvirna tržišna vrijednosti poslovnih prostora (prema tečaju 1 €=7,40 kn), dobivena poredbenom metodom, bez uključenih ikakvih poreza, zaokruženo, iznosi:

Poslovni prostori	Kn/m ²	€/m ²	Σkn	Σ€
113,56 m ²	2.617,12	353,66	300.000,0	40.000,00
99,72 m ²	5216,80	704,97	520.000,0	70.000,00

Vještak:

Tea Hulenčić, d.i.a.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD
Stanje na dan: 15.03.2019. 00:17

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312347, IVANIĆ GRAD

Broj ZK uložka: 2822

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3428/2016
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 10, 11 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m ²	
1.	2552	KUĆA I DVORIŠTE U IVANIĆ GRADU			431	
		UKUPNO:			431	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10. Suvlasnički dio: 14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)		
1. poslovni prostor u podrumu površine od 113,56 m ²		
"ANTI-KOROZIJA" D.O.O., IVANIĆ GRAD, SAVSKA 46		
11. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)		
1. poslovni prostor u prizemlju površine od 99,72 m ²		
"ANTI-KOROZIJA" D.O.O., IVANIĆ GRAD, SAVSKA 46		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5. Na suvlasnički dio: 10 (14/100)			
5.1	Zaprimljeno 25.09.2009. broj Z-1650/09	100.000,00 KN	
	Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu za financiranje trajnih obrtnih sredstava od 22. rujna 2009. godine, solemniziranog pod brojem OV-10308/09, uknjižuje se založno pravo na glavnom ulošku radi osiguranja tražbine u iznosu od 100.000,00 kn zajedno sa ugovorenim kamatom prema odluci o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. (kamatna stopa je promjenjiva) na dan sklapanja ugovora iznosi 12,85% odnosno sa zakonskom zateznom kamatom ukoliko ista bude viša, računajući od dospijanja pa do namirenja tražbine, uvećano za sve poreze utvrđene posebnim propisima, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2		
5.2	zabilježba na glavnom ulošku da je zasnovano založno pravo na sporednom ulošku (k.o. Ivanić Grad zk. ul. 2822 poduložak 11).		
6. Na suvlasnički dio: 10 (14/100)			