

Naručitelj:

STANOGRAD stambeno-graditeljska zadruga u stečaju
Ilica 109, Zagreb
OIB: 48821947982

Nekretnina:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
zkčbr 8953/3 ko Grad Zagreb



PROCJEMBENI ELABORAT

Zagreb, travanj 2021.

SADRŽAJ ELABORATA

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

1. Preslika ovlaštenja, popis primijenjenih propisa i priloženih isprava

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

Broj: 4 Su- 1721/17
Zagreb, 11. listopada 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe MP Peritissima j.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),

riješio je

— Utvrđuje se da pravna osoba **MP PERITISSIMA j.d.o.o.** iz Zagreba, Rapska 46b ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE 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 MP Peritissima j.d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba MP Peritissima j.d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Maje Petrović iz Zagreba, Rapska 46b, potvrde Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz kojih je vidljivo da je imenovana zaposlena u tvrtci MP Peritissima j.d.o.o., kao i ugovor o osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

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. MP PERITISSIMA j.d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA

- Zakon o procijeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 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)
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123 / 17),
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147 / 14, 123 / 17, 118 / 18),
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131 / 17),
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19),
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m3 etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 87 / 17),
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH,
- Norma HRN ISO 9836:2011.,

- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 15/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1. od 20. siječnja 2016., te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora

2. Zadatak

Sukladno narudžbi pristupila sam izradi procjemenog elaborata za zemljište U Zagrebu. Procjenjivana nekretnina upisana je u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb u zk.ul.br. 18979, zkč. 8953/3 k.o. Grad Zagreb u površini od 27,00 m².

DAN VREDNOVANJA: 19. travnja 2021. godine

DAN KAKVOĆE: 19. travnja 2021. godine

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB od 19. travnja 2021. godine koji je iznosio 1 EUR = 7,561922 kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

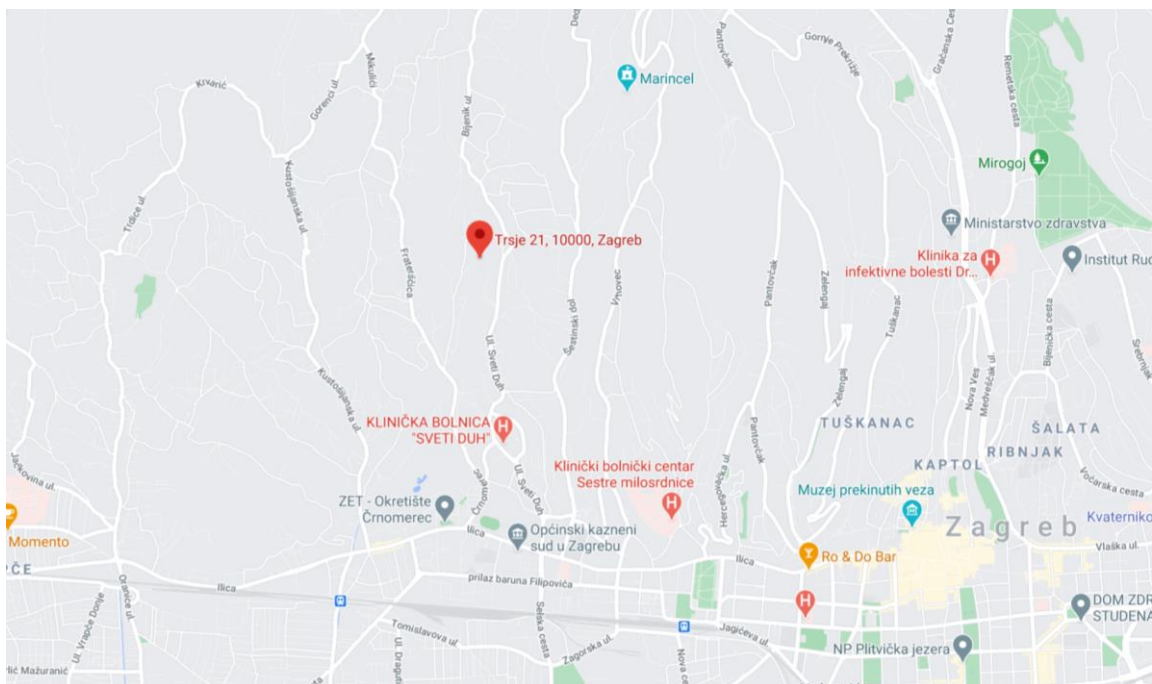
3. Opis procjenjivane nekretnine

Opis nekretnine

Predmet procjene jest neizgrađeno građevinsko zemljište koji se nalazi na 8953/3 k.o. Grad Zagreb.

4. Prostorna identifikacija procjenjivane nekretnine

Nekretnina koja je predmet procjene nalazi se u širem centru grada Zagreba u gradskoj četvrti Črnomerec. Nalazi se na sjeverozapadnom dijelu grada Zagreba, između gradskih četvrti Podsljeme na sjeveroistoku, Donji grad i Gornji grad – Medveščak na istoku, Trešnjevka – sjever na jugu, Stenjevec na jugozapadu i Podsused – Vrapče na sjeverozapadu. Na jugu je omeđena željezničkom prugom, a na sjeveru zadire duboko u Zagrebačku goru.

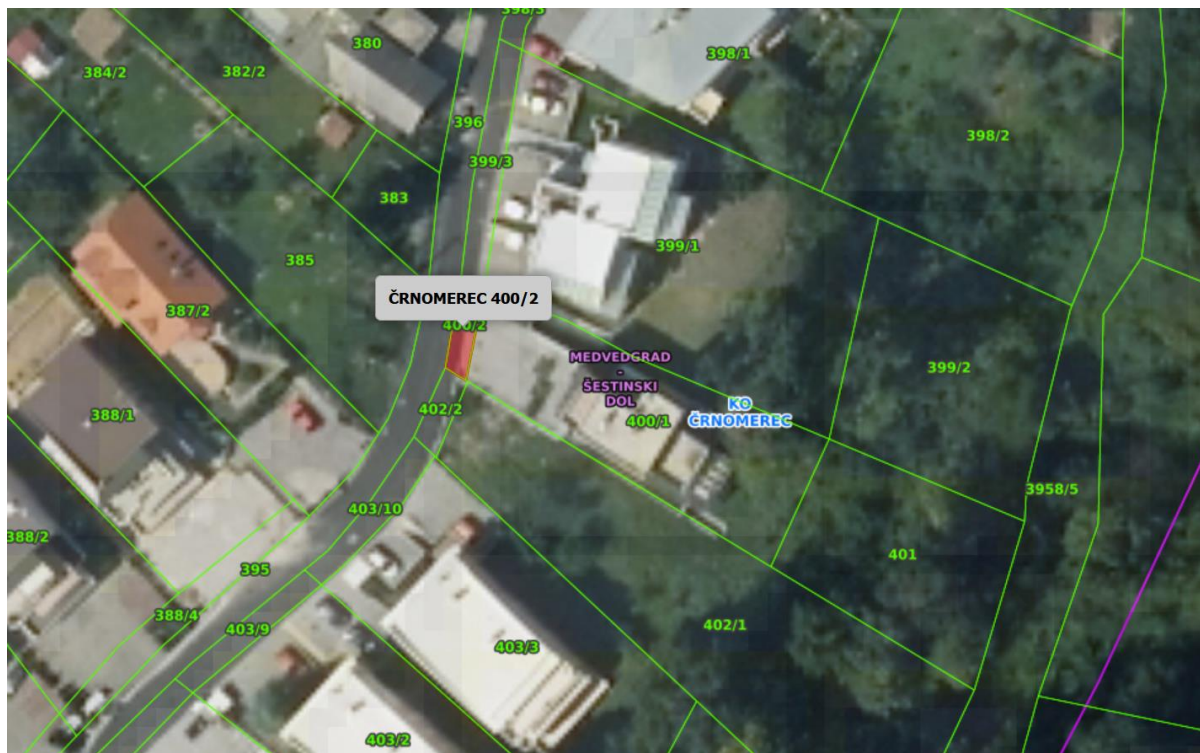


Izvor: <https://www.google.com/maps>

IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

zk.č.br. : 8953/3 k.o. Grad Zagreb
kč.br.: 400/2 k.o. Črnomerec
vlasništvo: 1/1
vlasnik: STANOGRAD STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA , ILICA BR. 109, ZAGREB
tereta: prema zk izvatku u prilogu

Predmetna nekretnina nalazi se u cjenovnom bloku Medvedgrad – Šestinski dol.
Lokacija Sveti Duh/Trsje nalazi se u mirnom i rezidencijalnom području.



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

5. Očevid

Očevid / pregled lokacije na terenu obavljen je 19. travnja 2021. godine.

Procjenjivanu nekretnina odnosi se na neizgrađeno asfaltirano zemljište koje u naravi čini pristupni put stambene zgrade na k.č. 400/1 k.o. Črnomerec na javnu površinu koja se nalazi na ulici Trsje.

fotografije nekretnine učinjene tijekom očevida



6. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine

građevinsko zemljište

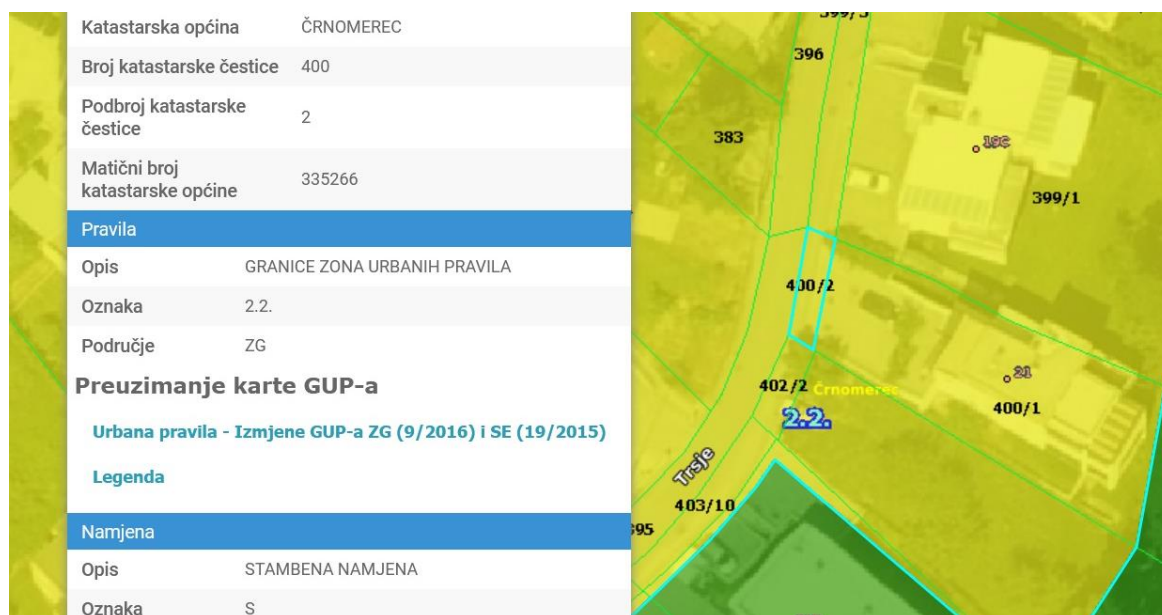
k.č. 400/2 k.o. Črnomerec

Sukladno prostornom planu – Generalni urbanistički plan Grada Zagreba zemljište se nalazi u zoni S – stambena namjena.

Detaljna pravila GUP-a u zoni stambene i mješovite namjene:

- gradnja samostojećih i poluugrađenih građevina, a ugrađenih isključivo kao dovršetak postojeće tipologije gradnje;
- najmanja površina građevne čestice je 600 m²;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 30%;
- najveći GBP 400 m² za samostojeće, a 300 m² za poluugrađene građevine;
- najveći ki 0,6; -najmanji prirodni teren je 40% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice;
- najveća visina je tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat;

- najmanje 2 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici (50% u glavnoj građevini ili u izdvojenoj garaži, ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice), druge namjene prema normativima;
- pomoćne građevine su iza građevnog pravca glavne građevine, iznimno na strmom terenu garaža se može graditi na rubnoj liniji rezervacije proširenja ulice, odnosno na regulacijskoj liniji ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati proširenje;
- udaljenost građevnog pravca glavne građevine od rubne linije rezervacije proširenja ulice, odnosno od regulacijske linije ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati proširenje, najmanje 5,0 m, iznimno, može i manje u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina;
- najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je 3,0 m;
- obvezno je uređenje predvrta zelenilom;
- rekonstrukcija i gradnja novih, građevina umjesto postojećih na česticama jednakim ili većim od propisanih izvodi se po pravilima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih mogu zadržati, ali bez povećanja.



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

Sukladno čl. 58. stavku 3. Zakona, utvrđeni su sljedeći parametri koji se odnose na kakvoću i opće vrijednosne odnose na tržištu nekretnina:

VRSTA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA:	S
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA:	2.2.
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA:	II. kategorija

7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

1. Općenito o tržištu nekretnina

Od početka pojave krize na tržištu nekretnina do kraja 2015. godine zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa mogu reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene. Krajem 2015. godine počinju novi odnosi na tržištu što je vidljivo već 2016. godine kada dolazi do laganog rasta traženih cijena stambenih nekretnina. Već 2017. godine tražene cijene su dostigle razinu vrijednosti u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine te su daljnjem kontinuiranom laganom kvartalnom rastu. U 2020. godini i dalje se nastavlja trend rasta traženih cijena. Događaji koji su se dogodili početkom 2020. godine s dolaskom Covid – 19 krize te dva razorna potresa, nisu zaustavili trend rasta traženih cijena stambenih nekretnina. 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 bi strane istaknula kako nisu svi dijelovi Hrvatske na jednak način ušli u krizu, niti su tijekom krize bili toliko podložni tim promjenama pa tako ni u novom nadolazećem rastu nisu u jednakim pozicijama. S obzirom na situaciju uvjetovanu potresom u gradu Zagrebu i Petrinji te COVID – 19 krizom, moguć je utjecaj na gospodarstvo u cjelini te negativan utjecaj na prodaju nekretnina, a time i na tražene cijene nekretnina. Pojavom novonastale situacije u 2020. godini očekujem sve izraženiju razliku između traženih i realiziranih cijena. Iskustva govore da bi ta razlika mogla doseći i razinu od 10 do 15%.

2. Tržište stambenih nekretnina u 2021. godini

Kao što je bilo i najavljivano polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. Već u 2018. godini gotovo da više i nema stanova iz neprodane zalihe nekretnina koji su proizvedeni u prošlom građevinskom ciklusu. Novi stanovi koji izlaze na tržište i dalje postižu znatno veće vrijednosti na mikrolokaciji na kojoj se nalaze dok starogradnja lagano raste, ali i ima snažan pritisak na snižavanje cijene. Potresi u Hrvatskoj su još više izbacili novogradnju u prvi plan kupaca budući kvaliteta gradnje te veća otpornost na potrese dolazi u prvi plan kupaca. To će kratkoročno snažno utjecati na kretanje realiziranih cijena starogradnje i ukupni volumen prodaje starogradnje dok će na tražene cijene imati dugoročniji učinak. Najlikvidnija tržišta (Zagreb, veći gradovi i obala) imaju potencijal daljnjeg rasta dok će u većini ostalih dijelova Hrvatske tržište nekretnina ili blago rasti ili stagnirati. Neke lokacije će imati i daljnji pritisak na snižavanje cijene kao rezultat smanjenih gospodarskih aktivnosti, sve većeg odljeva ljudi iz Hrvatske i pada broja transakcija.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. U ovom elaboratu koriste se bazni indeksi Državnog zavoda za statistiku.

8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Temeljem utvrđenih obilježja navedenih u točki 6. ovog Procjemenog elaborata koriste se podaci iz sustava eNekretnine kako bi se pronašle poredbene nekretnine koje svojim karakteristikama odgovaraju promatranom zemljištu.

Dobivene transakcije sklopljene su u razdoblju od 2017. do 2021. godine, te je potrebno sukladno čl. 7. Pravilnika provesti međuvremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova (baznih indeksa) DZS-a koji odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina.

Vrsta nekretnine - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) Vrsta ugovora - KUPOPRODAJA (KP)										
RB	ID ZKC	K.O.	K.Č.	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Namjena	Cjenovni blok	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	1373398	MIKULIĆI	3695/1	8.12.2020	1.150.000,00	908,50	S	MEDVEDGRAD - ŠESTINSKI DOL	0,6	2.
2	1375954	MIKULIĆI	1543	25.11.2020	75.566,42	95,00	S	MEDVEDGRAD - ŠESTINSKI DOL	0,6	2.
3	1341602	MIKULIĆI	1407/3	2.11.2020	116.854,82	193,00	S	MEDVEDGRAD - ŠESTINSKI DOL	0,6	2.
4	1154230	MIKULIĆI	3954	6.9.2019	147.939,08	88,00	S	MEDVEDGRAD - ŠESTINSKI DOL	0,6	1.
5	999084	MIKULIĆI	1543	8.11.2018	691.208,45	1.008,00	S	MEDVEDGRAD - ŠESTINSKI DOL	0,6	2.
6	728871	MIKULIĆI	1546	27.6.2017	870.179,85	753,50	S	MEDVEDGRAD - ŠESTINSKI DOL	0,6	1.

8. Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi 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 svrha kojih je 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.

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina poredbena metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih zemljišta, te će se i tržišna vrijednost procjenjivanog zemljišta utvrditi poredbenom metodom.

9. Poredbena metoda

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM								
OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE								
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta	
19.4.2021	Medvedgrad - Šestinski dol	Grad Zagreb	Čnomerec 400/2	27,00	S	0,6	2.	
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	8.12.2020	Medvedgrad - Šestinski dol	Grad Zagreb	167,82	908,50	S	0,6	2.
2	25.11.2020	Medvedgrad - Šestinski dol	Grad Zagreb	105,26	95,00	S	0,6	2.
3	2.11.2020	Medvedgrad - Šestinski dol	Grad Zagreb	80,00	193,00	S	0,6	2.
4	6.9.2019	Medvedgrad - Šestinski dol	Grad Zagreb	227,27	88,00	S	0,6	1.
5	8.11.2018	Medvedgrad - Šestinski dol	Grad Zagreb	92,26	1.008,00	S	0,6	2.
6	27.6.2017	Medvedgrad - Šestinski dol	Grad Zagreb	155,94	753,50	S	0,6	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	167,82	Grad Zagreb	116,560	Grad Zagreb	116,56	1,000	167,82	
2	105,26	Grad Zagreb	116,560			1,000	105,26	
3	80,00	Grad Zagreb	116,560			1,000	80,00	
4	227,27	Grad Zagreb	116,560			1,000	227,27	
5	92,26	Grad Zagreb	116,560			1,000	92,26	
6	155,94	Grad Zagreb	116,560			1,000	155,94	
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	167,82	Grad Zagreb	8.12.2020	145,45	145,45	1,000	167,82	
2	105,26		25.11.2020	145,45		1,000	105,26	
3	80,00		2.11.2020	145,45		1,000	80,00	
4	227,27		6.9.2019	133,46		1,090	247,69	
5	92,26		8.11.2018	119,82		1,214	112,00	
6	155,94		27.6.2017	102,69		1,416	220,87	
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	167,82	2.	80%	2.	80%	1,000	167,82	
2	105,26			2.	80%	1,000	105,26	
3	80,00			2.	80%	1,000	80,00	
4	247,69			1.	100%	0,800	198,15	
5	112,00			2.	80%	1,000	112,00	
6	220,87			1.	100%	0,800	176,70	

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo		
1	167,82	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	
2	105,26	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	
3	80,00	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	
4	198,15	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	
5	112,00	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	
6	176,70	➡ 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 (€/m²)
1	1,00	S	Ne	0,6	0,60	1,00	1,00	167,82
2	1,00				0,60	1,00	1,00	105,26
3	1,00				0,60	1,00	1,00	80,00
4	1,00				0,60	1,00	1,00	198,15
5	1,00				0,60	1,00	1,00	112,00
6	1,00				0,60	1,00	1,00	176,70
"ČIŠĆENJE IZVATKA" - članak 4. stavak 3. Pravilnika								
#	Jedinična cijena (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja	Jedinična cijena (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja
1	167,82	20%	27,83	Zadovoljava	167,82	19%	27,37	Zadovoljava
2	105,26	-25%	34,72	Zadovoljava	105,26	-25%	35,18	Zadovoljava
3	80,00	-43%	59,99	Ne zadovoljava				
4	198,15	42%	58,16	Ne zadovoljava				
5	112,00	-20%	27,99	Zadovoljava	112,00	-20%	28,45	Zadovoljava
6	176,70	26%	36,71	Zadovoljava	176,70	26%	36,25	Zadovoljava
	139,99	prosjeak	105,32	pravilo 2-sigma	140,44	prosjeak	64,11	pravilo 2-sigma
Transakcija redni broj			Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:					
br. 4			neuobičajeno visoka cijena - odstupanje kupoprodajnih cijena veće od ±30 % prosječne kupoprodajne cijene					
br. 3			neuobičajeno niska cijena - odstupanje kupoprodajnih cijena veće od ±30 % prosječne kupoprodajne cijene					

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja				
1	167,82	19%	27,37	Zadovoljava				
2	105,26	-25%	35,18	Zadovoljava				
5	112,00	-20%	28,45	Zadovoljava				
6	176,70	26%	36,25	Zadovoljava				
	140,44	prosjeak	64,11	pravilo 2-sigma				
PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE								
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)	
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova		
140,44	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	140,44	
1,00								

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
k.č. 400/2 k.o. Črnomerec	140,44	27,00	3.792	28.675
Ukupno			3.792	28.675
Zaokruženo				28.600
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,561922 kn/€				

Prema članku 68. st. 5. Pravilnika iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem, pa

ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine iznosi 28.600,00 kn.

11. Pretpostavke, ograničenja i opći uvjeti poslovanja

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

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

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

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

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

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

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

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

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

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

12. ZAKLJUČAK

naručitelj	STANOGRAD stambeno-graditeljska zadruga u stečaju Ilica 109, Zagreb OIB: 48821947982
opis nekretnine	Građevinsko zemljište - namjena S
vlasništvo i identifikacija čestica	upisano u zk.ul.br. 18979, zkč 8953/3 ko. Grad Zagreb koja odgovara kč 400/2 ko Črnomerec u površini 27 m2
datum kakvoće nekretnine	19. travnja 2021.
datum vrednovanja procjene	19. travnja 2021.
svrha procjene	Određivanje POŠTENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
pretpostavka procjene	Ponuda na otvorenom tržištu
poštena tržišna vrijednost nekretnine iznosi	3.792 € odnosno 28.600,00 kn (zaokruženo) (prema srednjem tečaju HNB od 19. travnja 2021. godine)

potvrđuje:

Maja Petrović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjene nekretnina

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

13. PRILOZI**REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski građanski sud u Zagrebu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
 Stanje na dan: 11.04.2021. 22:47

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13987/2020
 Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 18979

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8953/3	DVORIŠTE			27	
		UKUPNO:			27	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1	STANOGRAD STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA, ILICA BR. 109, ZAGREB	
4.1	Zaprimljeno 07.02.2019. g. pod brojem Z-6950/2019	na 4 (1.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-3048/16-43 (SPOJEN ST-1561/18) 22.11.2018, nad Stambena zadruga Stanograd, (OIB:48821947982), Ilica br. 109, Zagreb	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
21.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 18979

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
21.1	<p>Zaprimljeno 13.03.2020.g. pod brojem Z-13987/2020</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-28241/2015</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE POSL.BR. 55 OVR-7565/15-82 20.01.2020, uknjižuje se založno pravo u prvenstvenom redu zabilježbe ovrhe upisane pod posl.br. Z-28241/15, radi osiguranja novčanih tražbina: - u iznosu od 154.469,82 kn, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama po stopi utvrđenoj čl. 1. Uredbe o visini stope zatezne kamate tekućim na određene iznose pod određenim uvjetima, - na ime zakonske zatezne kamate na iznos od 78.958,00 kn, po stopi utvrđenoj čl. 1. Uredbe o visini stope zatezne kamate tekućim na određene iznose pod određenim uvjetima, - na ime zakonske zatezne kamate na iznos od 349.417,75 kn (zakonske zatezne kamate na iznos od 751.088,35 kn) koje su tekle na određene iznose pod određenim uvjetima, - na ime troškova ovršnog prijedloga u iznosu od 10.000,00 kn sa zakonskom zateznom kamatom tekućim od 27.09.2002. do 31.12.2007. po stopi utvrđenoj čl. 1. Uredbe o visini stope zatezne kamate - na ime procesne kamate na iznos od 349.417,75 kn tekuće od 03.10.2008. do isplate, kao i troška parničnog postupka u iznosu od 96.582,75 kn sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od dana donošenja presude do isplate, - na ime troškova parničnog postupka u iznosu od 96.582,75 kn sa zakonskom zateznom kamatom tekućim od 23.04.2014. do 31.07.2015. godine po kamatnoj stopi koja se određuje za svako polugodište - na ime troškova ovršnog postupka određenih ovosudnim rješenjem o ovrši posl.br. Ovr-7565/15 od 09.07.2015. godine u iznosu od 12.731,25 kuna sa zakonskom zateznom kamatom tekućim od dana donošenja rješenja do 31.07.2015. godine po kamatnoj stopi koja se određuje za svako polugodište, a sve sukladno uvjetima, rokovima, kamatnim stopama utvrđenim u tč. II citiranog rješenja.</p> <p>BUŠAC D.O.O., OIB: 49575697018, ULICA VLADIMIRA NOVAKA 34, 10290 ZAPREŠIĆ PRODUKT D.O.O., OIB: 93205471623, ULICA FRANA VRBANIĆA 50, 10000 ZAGREB BOGUNOVIĆ SMILJA, OIB: 58975851057, ULICA VJEKOSLAVA KLAJČA 55, 35000 SLAVONSKI BROD</p>	0,00 HRK	
21.2	<p>Zaprimljeno 13.03.2020.g. pod brojem Z-13987/2020</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE</p>		na 21.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.04.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.04.2021. 22:47

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČRNOMEREC (Mbr. 335266)

Posjedovni list: 731

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"STANOGRAD" STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA, ILICA 109, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	48821947982

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		400/1	TRSJE	524	9		
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Trsje 21	167			
			DVORIŠTE	357			
		400/2	TRSJE	27	9		
			DVORIŠTE	27			
		401	TRSJE	436	9		
			ORANICA	436			
Ukupna površina katastarskih čestica				987			

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. ČRNOMEREC, 335266
k.č. br.: 400/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 19.04.2021