

EKORAM d.o.o. za usluge, Ludbreg
P. Zrinskog 8 **OIB: 53955206735**
IBAN: HR1624840081104651581

gsm: 091/46-377-46
tel: 01/ 37-65-190
e-mail: gino.fotak@gmail.com

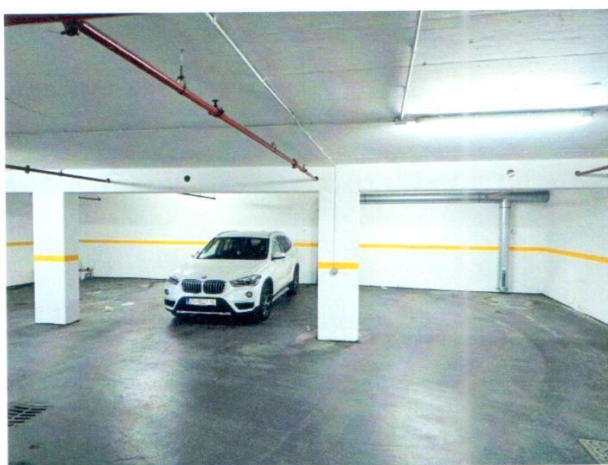
Broj elaborata: PM 02/2024

Nekretnina: PARKIRALIŠNO MJESTO U ZAGREBU, ZAGREBAČKA CESTA 217

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**PARKIRALIŠNO MJESTO PM11 U PODRUMU
STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE U ZAGREBU**



Lokacija: ZAGREB, Zagrebačka cesta 217

Broj ZK uloška: **100517**

Broj ZK čestice: **4929/1**

Katastarska općina: **K.o. Vrapče Novo**

Općinski sud: Zagreb

Zemljišnoknjižni odjel: Zagreb

Površina garaže: **10,80 m2**

Vlasnik: HL IN CETAR D.O.O., BIJENIK 20, 10000 ZAGREB

Naručitelj: Stečajni upravitelj Zdravko Krznar

Svrha: Procjena tržišne vrijednosti u cilju prodaje nekretnine u stečajnom postupku

Izradio: **GINO FOTAK**, dipl. inž. grad.,
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Broj: 4-Su-243/2022-4, Županijski sud u Varaždinu

Datum izvješća: 21. veljača 2024.

SADRŽAJ:

- 1. NASLOVNICA**
- 2. OVLAŠTENJE**
- 3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE**
- 4. ZADATAK, OPIS NEKRETNINE I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA**
 - 4.1. Zadatak
 - 4.2. Ograničenja
 - 4.3. Dostavljena dokumentacija
 - 4.4. Dan vrednovanja
 - 4.5. Dan kakvoće
 - 4.6. Opis procjenjivane nekretnine
 - 4.7. Prostorna identifikacija
 - 4.7.1. Grafički prikaz
 - 4.7.2. Prometna povezanost
 - 4.7.3. Katastarski prikaz
 - 4.7.4. Prostorno-planska dokumentacija
 - 4.7.5. Legalitet
- 5. REZULTATI OČEVIDA, FOTODOKUMENTACIJA, OKRUŽENJE, OSTALO**
 - 5.1. Rezultati očevida
 - 5.1.1. Datum očevida
 - 5.1.2. Tehnički podaci
 - 5.1.3. Geometrijski podaci
 - 5.2. Fotografije predmetne nekretnine
 - 5.3. Stvarno stanje procjenjivane nekretnine
 - 5.4. Obilježja okolnih nekretnina
 - 5.5. Druge odlučne činjenice
- 6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE**
- 7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**
- 8. ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**
- 9. PROCJENA VRIJEDNOSTI PARKIRALIŠNOG MJESTA**
 - 9.1. Podatci o poredbenim nekretninama
 - 9.2. Odabrani kriteriji pretrage
 - 9.3. Prikaz pribavljenih podataka
 - 9.4. Analiza pribavljenih podataka
 - 9.4.1. Međuvremensko izjednačenje
 - 9.4.2. Interkvalitativno izjednačenje
 - 9.4.3. Statistička obrada
 - 9.5. Izračun tržišne vrijednosti parkirališnog mjesta
- 10. ZAKLJUČAK**
- 11. PRILOZI**
 - 11.1. Izvadak iz zemljišne knjige
 - 11.2. Prijepis posjedovnog lista

2. OVLAŠTENJE - RJEŠENJE O IMENOVANJU



Republika Hrvatska
Županijski sud u
Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-243/2022-4
Varaždin, 22. srpnja 2022.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20., 21/22. i 60/22.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Gino Fotak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Ludbrega, Petra Zrinskog 8, OIB: 21180387258, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, rješenjem broj 4 Su-239/2018-6 od 29. kolovoza 2018., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 30. kolovoza 2022.

Obrazloženje

1. Gino Fotak, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje i procjena vrijednosti nekretnina u razdoblju od protekle 4 godine, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za period od 16.4.2022. do 16.4.2023., Elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje KLASA: 034-04/22-03/6 URBROJ: 341-25-05/8-22-323942 od 15. srpnja 2022., uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak).

2. Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

3. Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.

Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. Gino Fotak, Ludbreg, Petra Zrinskog 8
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Varaždin, Ispostava Ludbreg, Trg Sv. Trojstva 14
5. u spis

GINO FOTAK, dipl. inž. grad. - stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Pri proračunu tržišne vrijednosti su korišteni slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/13, 60/13, 108/17)
- Razni podaci nadležnih gradskih tijela
- HRN ISO 9836:2011 Standard za obračunavanje površina i zapremina objekata
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH, cijene na području RH
- Uredba o visini vodnoga doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (DGIZ, 2016. godina)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16)
- Generalni urbanistički plan Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 16/07, 8/09, 7/13, 9/16 i 12/16 - pročišćeni tekst)
- BN komentar, stručnjaci Burze nekretnina, 06.12.2022.
- Vlastita baza podataka
- Ostali važeći normativi i propisi u RH

4. ZADATAK, OPIS NEKRETNINE I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

4.1. Zadatak

Temeljem usmenog zahtjeva naručitelja, stečajnog upravitelja g. ZDRAVKA KRZNAR iz Zagreba, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti parkirališnog mjesta u podrumu zgrade mješovite uporabe, na adresi Zagrebačka cesta 217, 10000 Zagreb, u zemljišnu knjigu upisanog kao Parkirališno mjesto oznake PM11, površine 10,80 m².

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja parkirno mjesto u podrumu stambeno-poslovne zgrade, sagrađene na zk. čest. br. 4929/1 K.o. Vrapče Novo i upisane u Z.k. uložak br. 100517, Općinski sud u Zagrebu, Zemljišno-knjižni odjel Zagreb.

Preuzeta obveza pretpostavlja pregled nekretnine na licu mjesta s utvrđivanjem stanja iste u obimu koji se može utvrditi vizualnim pregledom, izradu foto zapisa, prikupljanje podataka i izradu procjemenog elaborata u pisanoj formi. Podaci su prikupljeni od naručitelja, iz raznih javno dostupnih izvora te iz vlastite baze podataka.

Elaborat nalaza i mišljenja će služiti naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu prodaje iste u stečajnom postupku.

4.2. Ograničenja

Predmet ove procjene nije provjera stvarnog imovinsko-pravnog stanja ni provjera s upravno-pravnog naslova. U ovom procjemenom elaboratu se pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba tvrdnje valjane, imovinska prava utrživa te da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

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

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem. Vrijednost navedena u ovom izvješću se temelji na navedenim pretpostavkama i važi jedino za navedenu nekretninu.

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koji reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina uz uvažavanje navedenih ograničenja.

Nakon obavljenog očevida i svestranog razmatranja predmeta vještačenja, prema dobivenoj dokumentaciji i podacima dobivenim od stranke daje se sljedeći nalaz i mišljenje.

4.3. Dostavljena dokumentacija

Zemljišnoknjižni uložak br. 100517, Općinski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb

4.4. Dan vrednovanja

21.02.2024. godine

4.5. Dan kakvoće

21.02.2024. godine

4.6. Opis procjenjivane nekretnine

Predmetna nekretnina, prema opisu iz zemljišnih knjiga, predstavlja parkirališno mjesto oznake PM 11 u podrumu zgrade mješovite uporabe, površine od 10,80 m².

Zemljišnoknjižno stanje

Lokacija:

ZAGREB, Zagrebačka cesta 217

Broj ZK uložka:

100517

Broj ZK. čestice:

4929/1 K.o.

Katastarska općina:

Vrapče Novo

Opis nekretnine iz ZK uložka:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 217 I DVORIŠTE, ZAGREBAČKA CESTA

DVORIŠTE

ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE

32. Suvlasnički dio:

41/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28)

Parkirališno mjesto oznake PM11, u podrumu, površine 10,80 m², u elaboratu označeno svijetlo plavom bojom - šrafura linije.

Vlasnik (upisan u zemljišne knjige):

HL IN CENTAR D.O.O., BIJENIK 20, 10000 ZAGREB

Aktivne plombe:

nema

Tereti i zabilježbe:

nema

NAPOMENA:

Izvadak iz zemljišne knjige i prijepis posjedovnog lista se nalaze u prilogu ovog elaborata

4.7. Prostorna identifikacija

Zagreb je glavni grad Republike Hrvatske i najveći grad u Hrvatskoj po broju stanovnika. Zagreb danas predstavlja upravno, gospodarsko, kulturno, prometno i znanstveno središte Hrvatske. Položajem i kulturom spada u gradove Srednje Europe. Grad Zagreb je posebna jedinstvena, teritorijalna, upravna i samoupravna jedinica koja ima položaj županije. Predmetna nekretnina se nalazi u zapadnom dijelu Grada Zagreba, smještena u Zagrebačkoj cesti, na zapadnoj granici Gradske četvrti Trešnjevka – sjever.

4.7.1. Grafički prikaz

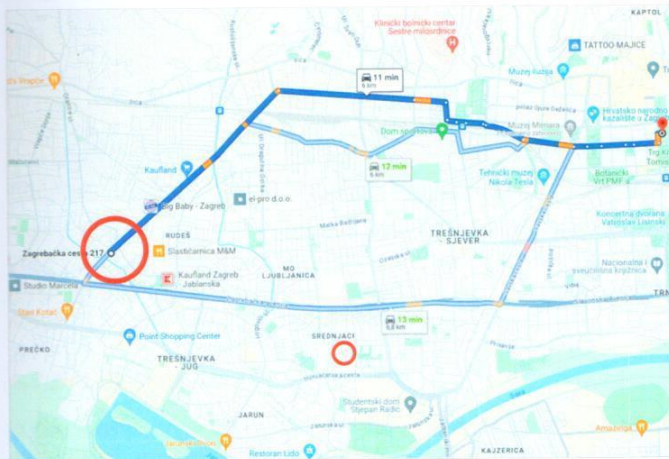
Makrolokacija



Mikrolokacija



4.7.2. Prometna povezanost



Predmetna nekretnost se nalazi u zapadnom dijelu Grada Zagreba. Udaljenost do užeg centra Grada Zagreba je cca 6 km, odnosno cca 11 minuta vožnje. Omogućeno je korištenje javnog gradskog prijevoza.

4.7.3. Katastarski prikaz

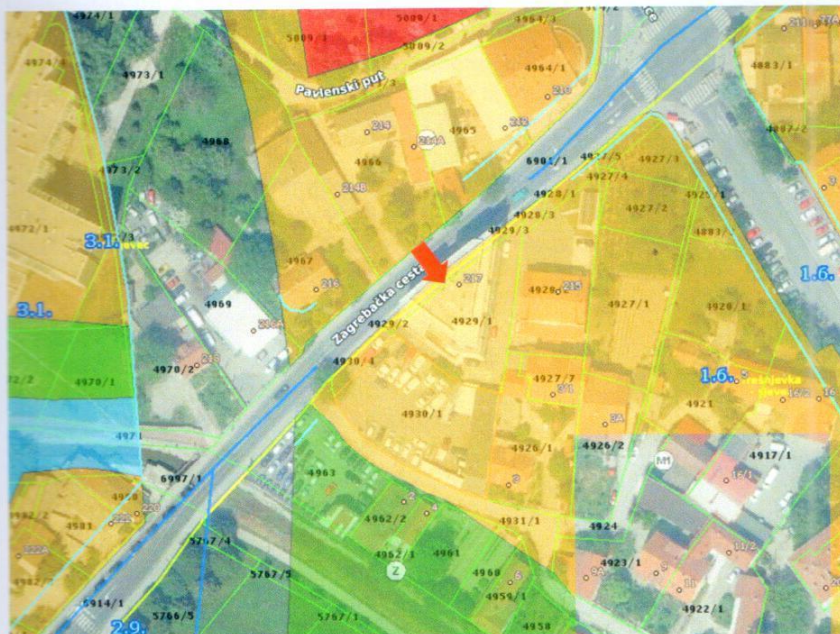


K.č.br. 4929/1 K.o. Vrapče

4.7.4. Prostorno-planska dokumentacija

Važeći prostorni plan za predmetno područje je Generalni urbanistički plan Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 16/07, 8/09, 7/13, 9/16 i 12/16 - pročišćeni tekst)

Izvod iz GUP-a Grada Zagreba, Kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena površina



Prema Generalnom urbanističkom planu Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 16/07, 8/09, 7/13, 9/16 i 12/16 - pročišćeni tekst), Kartografski prikaz 1. „Korištenje i namjena površina“, zgrada u kojoj se nalazi predmetno parkirališno mjesto se nalazi u zoni mješovite namjene - pretežito stambene, oznake M1, urbano pravilo 1.6. Zaštita i uređenje dovršenih naselja.

4.7.5. Legalitet

U Z.k. ulošku br. 100517, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, procjenjivano parkirališno mjesto je upisano kao ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA, 32. suvlasnički dio: 41/10000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28), i to kao parkirališno mjesto oznake PM11, koje se nalazi u podrumu, površine 10,80 m².

Kao vlasnik predmetne nekretnine upisano je trgovačko društvo HL IN CENTAR d.o.o. iz Zagreba, Bijenik 20.

Dana 06.10.2016.g. pod brojem Z-44559/2016, zaprimljena je ZABILJEŽBA, kojom je zabilježeno da je za evidentiranje građevine u katastru sagrađene na čkr. 4929/1 **priložena uporabna dozvola** Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnjeg odsjeka za graditeljstvo, klasa: UP/I-361-05/16-001/232, urbroj 251-13-22-1/040-16-5 od 13.09.2016.

Nekretnina je legalna.

NAPOMENA: Predmet ovog vještačenja nije imovinsko pravna provjera kao ni provjera s upravno pravnog naslova, već samo evidencija trenutno zatečenog stanja.

5. REZULTATI OČEVIDA, FOTODOKUMENTACIJA, OKRUŽENJE, OSTALO

5.1. Rezultati očevida

Prilikom očevida je identificirana nekretnina, prikupljena dokumentacija, utvrđene su tehničke karakteristike predmetne nekretnine te je nekretnina fotografirana izvana i unutar objekta.

5.1.1. Datum očevida

Očevид predmetne nekretnine je obavljen dana 20.02.2024. godine

5.1.2. Tehnički podaci

OPĆENITO - ZGRADA

Katnost: podrum, prizemlje + 5 etaža (Po+P+5)

Posebni dijelovi zgrade: 1 ulaz u zgradu

Vertikalna komunikacija: unutarnje stubište, dizalo

Parkiranje: parkirna mjesta na -1 etaži (podrum)

Instalacije: vodovod, kanalizacija, el. energija, plin

Opće stanje zgrade: završeno, kompletno opremljeno i uređeno

KONSTRUKCIJA

Temelji: armiranobetonska temeljna ploča

Nosiva konstrukcija: armiranobetonski zidovi i stropovi

Međukatna konstrukcija: armiranobetonska ploča

Krovna konstrukcija: ravni krov

PARKIRALIŠNO MJESTO

Pregradni zidovi: nisu izvedeni

Vanjska stolarija: postavljena rolo garažna vrata

Obrada zidova: beton, neožbukano, oličeno

Obrada podova: betonski pod, obojano

Obrada stropova: beton, neožbukano, obojano

5.1.3. Geometrijski podaci

Prilikom očevida predmetno parkirališno mjesto nije izmjereno, već je podatak o površini preuzet iz zemljišnih knjiga. Netto (stvarna) površina prema podacima iz zemljišne knjige iznosi **10,80 m²** te se ista koristi prilikom izračuna tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

5.2. Fotografije predmetne nekretnine

VANJSKI IZGLED ZGRADE

POGLED NA ZGRADU SA SJEVEROZAPADA



POGLED NA ZGRADU S ISTOKA



UNUTRAŠNJOST – PARKIRALIŠNO MJESTO

ULAZNA RAMPA U GARAŽU



PARKIRALIŠNA MJESTA



5.3. Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Građevina u kojoj se nalazi predmetno parkirališno mjesto je stambeno-poslovne namjene. Zgrada je građena sukladno uobičajenim standardima građenja. Zgrada ima 1 ulaz. Pristup garaži je omogućen ulaznom rampom sa sjeverozapadne strane zgrade. Predmetno parkirališno mjesto se nalazi u podrumskom dijelu zgrade.

Na promatranju lokaciji dolazi do povećanja buke uslijed cestovnog prometa te su zabilježene uobičajene emisije onečišćenja zraka.

5.4. Obilježja okolnih nekretnina

Građevine u okruženju su pretežito građene kao stambeno-poslovne, odnosno zgrade mješovite uporabe. U okruženju predmetne nekretnine se nalaze svi sadržaji potrebni za kvalitetno stanovanje.

5.5. Druge odlučne činjenice

U bližem okruženju nema dovoljan broj parkirališnih i garažnih mjesta. Relativno veliki broj stanova i poslovnih prostora u odnosu na broj parkirno-garažnih mjesta u okruženju može utjecati na tržišnu vrijednost predmetne procjenjivane nekretnine.

6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Prilikom građenja su korišteni materijali i oprema standardne kvalitete. Zgrada je u potpunosti završena i opremljena. Parkirališna mjesta su uredno označena i odvojena betonskim stupovima. Zidovi, podovi i strop su betonski, obojeni bijelom bojom za beton. Ulaz u podrumski prostor iz ulice je omogućen preko betonske rampe te su ugrađena rolo automatska podizna vrata.

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvor: BN Komentar 22.11.2023.

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, a objavljuje se jednom mjesečno.

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

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.



8. ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Sadašnja namjena korištenja stana je za stanovanje. Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl.23., a uzimajući u obzir vrstu nekretnine i ostale poznate podatke o nekretnini te tržišno dostupne podatke, za utvrđivanje vrijednosti predmetnog parkirališnog mjesta je odabrana Poredbena metoda.

Poredbena metoda (Metoda usporednih vrijednosti) podrazumijeva usporedbu procijenjene vrijednosti nekretnine s postignutom cijenom pri kupoprodaji sličnih nekretnina u relativno bliskom razdoblju i u usporedivim područjima.

Da bi poredbena metoda bila što učinkovitija, dobro je, ako je to ikako moguće, imati uvid u što više usporednih, sličnih nekretnina, odnosno u ostvarenu cijenu i uvjete kupoprodaje. Prikupljanjem podataka na tržištu nekretnina potrebno je odrediti prosječnu jediničnu cijenu, kao bazu za izračun vrijednosti predmetnog parkirališnog mjesta.

9. PROCJENA VRIJEDNOSTI PARKIRALIŠNOG MJESTA

9.1. Podatci o poredbenim nekretninama

Za potrebe izračuna jedinične cijene su korišteni podatci iz **Zbirke kupoprodajnih cijena** preuzeti iz **baze eNekretnine** te ostali dostupni podatci iz raznih izvora. U zbirci kupoprodajnih cijena su navedene poredbene kupoprodajne cijene i ostali podatci potrebni za usporedbu s procjenjivanim parkirališnim mjestom.

Za potrebe ove procjene je obavljeno istraživanje tržišta parkirno-garažnih mjesta u zgradama koje se nalaze u blizini procjenjivane nekretnine, odnosno unutar cjenovnih blokova LJUBLJANSKA – ZAGREBAČKA, ORANICE TEP i ZAGREBAČKA ULICA.

Tražena su samo parkirno-garažna mjesta (PGM) u zgradama, ali ne i vanjska parkirna mjesta (VPM), odnosno tražena su samo ona parkirališna mjesta koja po svojim karakteristikama što više odgovaraju procjenjivanom PGM-u. Također, tražena su parkirališna mjesta koja imaju površinu veću od 9,00 m², a manju od 16,00 m².

Obzirom na veliki broj pronađenih transakcija, pretraga je obavljena za period od 20.11.2023. godine do dana vrednovanja, odnosno tražene su transakcije unutar perioda od najviše 3 mjeseca.

9.2. Odabrani kriteriji pretrage

CIENOVNI BLOK	LJUBLJANSKA - ZAGREBAČKA...
DATUM UGOVORA DO	20.02.2024.
DATUM UGOVORA OD	20.11.2023.
KAT. OPĆINA	VRAPČE, GRAD ZAGREB
POVRŠINA U PROMETU DO (...)	16
POVRŠINA U PROMETU OD (...)	9
VRSTA NEKRETNINE	PARKIRNO - GARAŽNO MJEST...
VRSTA UGOVORA	KP - KUPOPRODAJA

9.3. Prikaz pribavljenih podataka

Pretragom podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena prema odabranim kriterijima pretrage, pronađeno je ukupno 6 poredbenih nekretnina, koje svojim karakteristikama odgovaraju procjenjivanom parkirališnom mjestu. Sve poredbene nekretnine se nalaze nedaleko procjenjivanog parkirališnog mjesta.

Prikaz podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena (baza e-Nekretnine)

RB	ID ZKC	Grad/Općina	K.O.	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu	Cjenovni blok
1	2011567	GRAD ZAGREB	VRAPČE	12.12.2023.	10.000,00 EUR	11,32 M ²	LJUBLJANSKA - ZAGREBAČKA
2	2006083	GRAD ZAGREB	VRAPČE	05.12.2023.	5.000,00 EUR	15,70 M ²	ZAGREBAČKA ULICA
3	2055610	GRAD ZAGREB	VRAPČE	30.11.2023.	10.704,00 EUR	13,38 M ²	ORANICE TEP
4	1997967	GRAD ZAGREB	VRAPČE	24.11.2023.	12.750,00 EUR	12,75 M ²	ORANICE TEP
5	2010036	GRAD ZAGREB	VRAPČE	22.11.2023.	11.000,00 EUR	13,50 M ²	ORANICE TEP
6	2018636	GRAD ZAGREB	VRAPČE	20.11.2023.	14.000,00 EUR	11,58 M ²	ORANICE TEP

NAPOMENA:

Sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje područje zaštite osobnih podataka, dio podataka je prikriven.

Tablični prikaz odabranih poredbenih nekretnina iz zbirke kupoprodajnih cijena

RB	Vrsta	ID	Katastarska	Datum sklap.	Kupopr.	NKP	Jed. cijena
	Nekr.	ID ZKC	općina	Datum ug.	Cijena (Eur)	Pov. (m2)	Jed. c. (Eur/m2)
1	PG mjesto	2019678	Vrapče	12.12.2023.	10.000,00	11,32	883,39
2	PG mjesto	2006083	Vrapče	05.12.2023.	5.000,00	15,70	318,47
3	PG mjesto	2055610	Vrapče	30.11.2023.	10.704,00	13,38	800,00
4	PG mjesto	1997967	Vrapče	24.11.2023.	12.750,00	12,75	1.000,00
5	PG mjesto	2010036	Vrapče	22.11.2023.	11.000,00	13,50	814,81
6	PG mjesto	2018636	Vrapče	20.11.2023.	14.000,00	11,58	1.208,98

9.4. Analiza pribavljenih podataka

"GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA" - Članak 4. stavak 3. Pravilnika

RB	Vrsta	ID	Katastarska	Datum sklap.	Kupopr.	NKP	Jed. cijena
	Nekr.	ID ZKC	općina	Datum ug.	Cijena (Eur)	Pov. (m2)	Jed. c. (Eur/m2)
1	PG mjesto	2019678	Vrapče	12.12.2023.	10.000,00	11,32	883,39
2	PG mjesto	2006083	Vrapče	05.12.2023.	5.000,00	15,70	318,47
3	PG mjesto	2055610	Vrapče	30.11.2023.	10.704,00	13,38	800,00
4	PG mjesto	1997967	Vrapče	24.11.2023.	12.750,00	12,75	1.000,00
5	PG mjesto	2010036	Vrapče	22.11.2023.	11.000,00	13,50	814,81
6	PG mjesto	2018636	Vrapče	20.11.2023.	14.000,00	11,58	1.208,98

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna

Transakcija br. 2: preniska jedinična cijena

Tablični prikaz nakon isključenja pojedinih transakcija

RB	Vrsta	ID	Katastarska	Datum sklap.	Kupopr.	NKP	Jed. cijena
	Nekr.	ID ZKC	općina	Datum ug.	Cijena (Eur)	Pov. (m2)	Jed. c. (Eur/m2)
1	PG mjesto	2019678	Vrapče	12.12.2023.	10.000,00	11,32	883,39
3	PG mjesto	2055610	Vrapče	30.11.2023.	10.704,00	13,38	800,00
4	PG mjesto	1997967	Vrapče	24.11.2023.	12.750,00	12,75	1.000,00
5	PG mjesto	2010036	Vrapče	22.11.2023.	11.000,00	13,50	814,81
6	PG mjesto	2018636	Vrapče	20.11.2023.	14.000,00	11,58	1.208,98
Prosječna jedinična cijena (Eur/m2)							941,44

9.4.1. Međuvremensko izjednačenje

Obzirom da su u izračun uzete transakcije u periodu od samo 3 mjeseca od dana vrednovanja, međuvremensko izjednačenje, odnosno prilagodbu tržištu (revalorizaciju cijena), nije potrebno provoditi. Također, na dan izrade ovog elaborata indeks cijena za 4. kvartal 2023. godine nije objavljen.

9.4.2. Interkvalitativno izjednačenje

Obzirom na vrstu nekretnine i stupanj dovršenosti, odnosno obzirom da sva parkirališna mjesta imaju ista podudarna obilježja, interkvalitativno izjednačenje nije potrebno provoditi.

9.4.3. Statistička obrada

Neuobičajenim okolnostima se smatraju značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine.

RB	ID ZKC	Površina	Jedinična cijena	Odstupanje od prosjeka		Kontrola
		(m2)	(Eur/m2)	Relativno (%)	Apsol. (Eur/m2)	odstupanja
1	2019678	11,32	883,39	-6,13	-57,69	zadovoljava
3	2055610	13,38	800,00	-14,99	-141,08	zadovoljava
4	1997967	12,75	1.000,00	6,26	58,92	zadovoljava
5	2010036	13,50	814,00	-13,50	-127,08	zadovoljava
6	2018636	11,58	1.208,00	28,36	266,92	zadovoljava
Prosječna jed. cijena:			941,08			

Temeljem analize i slijedom navedenog, proizlazi da **jedinična cijena predmetnog parkirališnog mjesta iznosi 941,08 Eur/m².**

9.5. Izračun tržišne vrijednosti parkirališnog mjesta

OBJEKT	Netto	Jedinična tržišna	Međuvr. i interkv.	Tržišna
	pov. (m ²)	cijena (Eur/m ²)	izjed. cijena (Eur/m ²)	vrijednost (Eur)
PG mjesto	10,80	941,08	941,08	10.163,66

Tržišna vrijednost predmetnog parkirališnog mjesta iznosi 10.163,66 Eura.

10. ZAKLJUČAK

Temeljem usmenog zahtjeva naručitelja, stečajnog upravitelja g. ZDRAVKA KRZNAR, Zagreb, bilo je potrebno izraditi procjenu tržišne vrijednosti parkirališnog mjesta u podrumu zgrade mješovite uporabe, na adresi Zagrebačka cesta 217, 10000 Zagreb, u zemljišnu knjigu upisanog kao Parkirališno mjesto oznake PM11, površine 10,80 m².

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja parkirno mjesto u podrumu stambeno-poslovne zgrade, sagrađene na zk. čest. br. 4929/1 K.o. Vrapče Novo i upisane u Z.k. uložak br. 100517, Općinski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb.

Svrha izrade ovog elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine je prodaja iste u stečajnom postupku.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnog parkirališnog mjesta je odabrana i korištena poredbena metoda, a za potrebe izračuna jedinične cijene su korišteni podatci iz Zbirke kupoprodajnih cijena preuzeti iz baze e-Nekretnine te ostali dostupni podatci iz raznih izvora.

U zbirci kupoprodajnih cijena, na temelju odabranih kriterija, pronađeno je ukupno 6 poredbenih nekretnina koje po svojim karakteristikama odgovaraju procjenjivanom parkirališnom mjestu.

Obavljena je analiza dobivenih podataka te je dobivena

prosječna jedinična cijena od 941,08 Eura/m².

Ukupna tržišna vrijednost predmetnog parkirališnog mjesta iznosi 10.163,66 Eura.

Tržišna vrijednost parkirališnog mjesta oznake PM11, površine 10,80 m², u podrumu stambeno-poslovne zgrade mješovite uporabe, izgrađene na zk.č.br. 4929/1 K.o. Vrapče Novo i upisane u ZK uložak br. 100517, Općinskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, kao ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA, 32. Suvlasnički dio: 41/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28), na adresi Zagrebačka cesta 217, 10010 Zagreb

iznosi zaokruženo 10.200,00 Eura.

Porezi i troškovi

Porezi i troškovi prilikom eventualne kupoprodaje procjenjivane nekretnine nisu uključeni u procjenu.

Izjava o stručnosti i neovisnosti

Potvrđujem da je procjenu izradio ovlašten procjenitelj koji je iskusan u izradama procjena tržišnih vrijednosti nekretnina i upoznat sa stanjem na tržištu nekretnina u mjeri da može izraditi kvalitetne procjene.

Izjavljujem da procjenitelj osobno kao i njemu bliske rodbinske i poslovne osobe nemaju nikakvog financijskog, pravnog ili bilo kakvog drugog interesa koji bi bio vezan uz procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su, povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja i namijenjene su samo za upotrebu osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ne prihvaća nikakva odgovornost.

U Zagrebu, 21. veljače 2024.



Elaborat izradio:
Gino Fotak, dipl. inž. građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

11. PRILOZI

11.1. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
 Stanje na dan: 30.01.2024. 20:41

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-60774/2023
 Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 100517

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4929/1	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 217 I DVORIŠTE, ZAGREBAČKA CESTA DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE			791 9 782	
		UKUPNO:			791	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 06.10.2016.g. pod brojem Z-44559/2016	
2.1	ZABILJEŽBA, da je za evidentiranje građevine u katastru sagrađene na čkbr. 4929/1 priložena uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnjeg odsjeka za graditeljstvo, klasa: UP/I-361-05/16-001/232, urbroj 251-13-22-1/040-16-5 od 13.09.2016.	Zabilježba

B
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	HL IN CENTAR D.O.O., OIB: 56361744504, BIJENIK 20, 10000 ZAGREB	
33.	Suvlasnički dio: 42/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29) Parkirališno mjesto oznake PM12, u podrumu, površine 11,10 m2, u elaboratu označeno zelenom bojom - šrafura linije.	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.01.2024.

NAPOMENA:

Ostali suvlasnički dijelovi nisu prikazani

11. PRILOZI

11.1. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 30.01.2024. 20:41

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-60774/2023
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 100517

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4929/1	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 217 I DVORIŠTE, ZAGREBAČKA CESTA DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE			791 9 782	
		UKUPNO:			791	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 06.10.2016.g. pod brojem Z-44559/2016	
2.1	ZABILJEŽBA, da je za evidentiranje građevine u katastru sagrađene na čkbr. 4929/1 priložena uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnjeg odsjeka za graditeljstvo, klasa: UP/I-361-05/16-001/232, urbroj 251-13-22-1/040-16-5 od 13.09.2016.	Zabilježba

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	HL IN CENTAR D.O.O., OIB: 56361744504, BIJENIK 20, 10000 ZAGREB	
33.	Suvlasnički dio: 42/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29) Parkirališno mjesto oznake PM12, u podrumu, površine 11,10 m2, u elaboratu označeno zelenom bojom - šrafura linije.	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.01.2024.

NAPOMENA:

Ostali suvlasnički dijelovi nisu prikazani