

## PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina:           Zemljište

Lokacija:             Zagreb, Delkovečka ulica 5

Naručitelj:           GORNJI GRAD d.o.o., Karlovačka 203/a, Lučko

Svrha:                 Za potrebe Naručitelja

Zagreb, 30.10.2020.

## Sadržaj

<b>SAŽETAK PROCJENE:</b>	3
<b>1. Imenovanje</b>	4
<b>2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature</b>	5
2.1 Zakoni	5
2.2. Podzakonski akti	5
2.3. Stručna literatura	5
<b>3. Zadatak</b>	5
3.1. Opis zadatka	5
3.2. Dan vrednovanja	5
3.3. Dan kakvoće	5
3.4. Opis nekretnine	5
3.5. Prostorna identifikacija	6
3.6. Osnovica za vrednovanje	8
<b>4. Rezultati očevida</b>	Pogreška! Knjižna oznaka nije definirana.
<b>5. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina</b>	8
<b>6. Obrazloženje za odabir metode</b>	9
<b>7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka</b>	9
<b>8. Poredbena metoda</b>	9
<b>9. Zaključak o vrijednosti zakupa nekretnine</b>	11
<b>10. Prilozi</b>	12
10.1. Izvadak iz zemljišne knjige	12
10.2. Izvod iz katastarskog plana	Pogreška! Knjižna oznaka nije definirana.
10.3. Korištenje dokumenta i ograničenja	14
10.4. Izjava o nepristranosti i neovisnosti	14

## SAŽETAK PROCJENE:

Naručitelj:	GORNJI GRAD d.o.o.
Procjenitelj:	Tihomir Orečić, d.i.g.
Svrha procjene:	Za potrebe naručitelja
Predmet procjene:	Zemljište
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti
Adresa predmeta procjene:	Zagreb, Delkovečka ulica 5
Opis predmeta procjene:	Zemljišna čestica z.k.č. 336/35 površine 110 m <sup>2</sup> , koja je dio katastarske čestice k.č. 32, k.o. Brezovica
Korištenje predmeta procjene:	Dio (nepoznati) izgrađene katastarske čestice
Vlasništvo:	GORNJI GRAD d.o.o. (1/27) ostali suvlasnici, prema ZK izvatku
Zona:	I – gospodarska (proizvodna) namjena
Datum izrade procjene:	30.10.2020.
Datum kakvoće:	30.10.2020.
Datum vrednovanja:	30.10.2020.
Tržišna vrijednost nekretnine:	<b>12.400,00 Kn</b>

## 1. Imenovanje



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

Broj: 4 Su-1339/16  
Zagreb, 30. studeni 2016.

### RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Orečića, 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

**Tihomir Orečić, dipl.ing.građ.** iz Zagreba, Al. Blaža Jurišića 85, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Tihomir Orečić, 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.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE  
mr.sc. Dražen Jakovina



O tome obavijest:

1. Tihomir Orečić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

## **2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature**

### **2.1 Zakoni**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 66/17, 114/18, 39/19)

### **2.2. Podzakonski akti**

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15, )
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19)
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

### **2.3. Stručna literatura**

- Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

## **3. Zadatak**

### **3.1. Opis zadatka**

Na zahtjev naručitelja, potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine. Nekretninu čini zemljište, dio izgrađene parcele, u obuhvatu gospodarske namjene (I) – proizvodna namjena. Procjena vrijednosti je potrebna za potrebe naručitelja.

Očivid nije bio omogućen. U trenutku izrade procjene nije poznato (niti je priložena dokumentacija) koji dio katastarske čestice k.č. 32 predstavlja procjenjivana zemljišna čestica zk.č. 336/35.

### **3.2. Dan vrednovanja**

Dan vrednovanja je: 30.10.2020.

### **3.3. Dan kakvoće**

Dan kakvoće je: 30.10.2020.

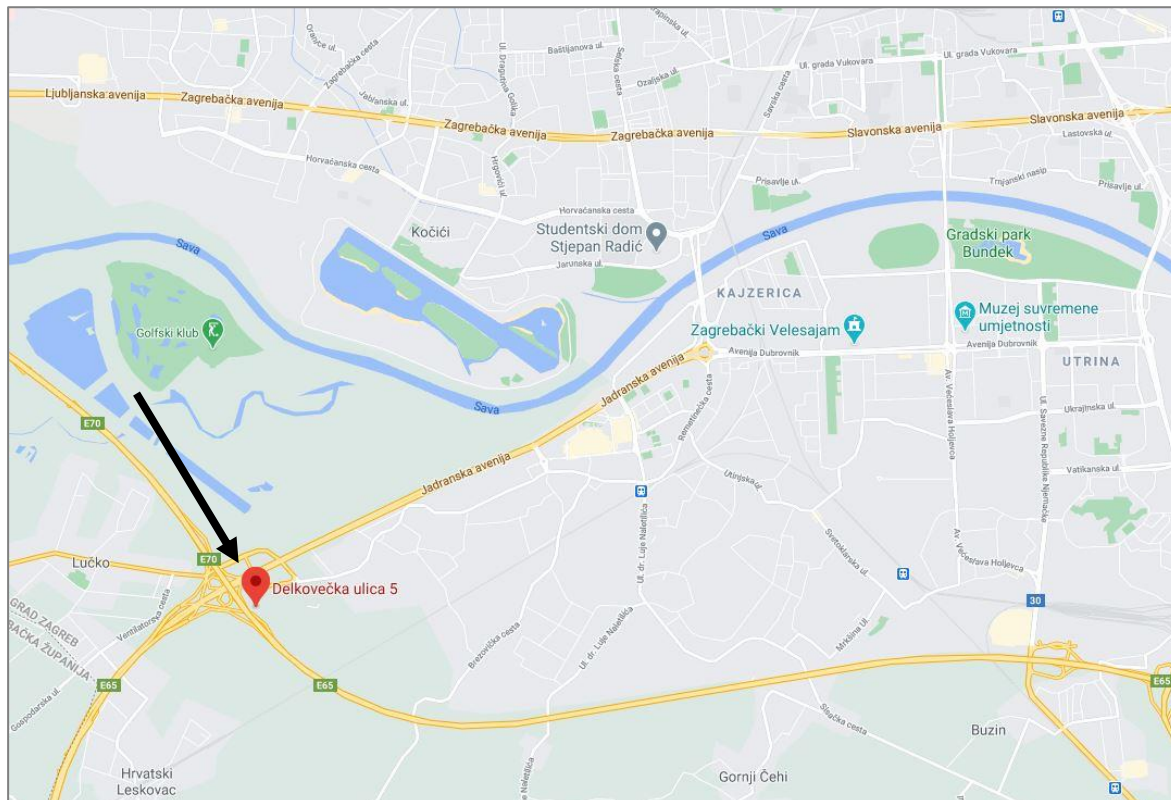
### **3.4. Opis nekretnine**

Nekretninu čini zemljište, sa pristupom na Delkovečku ulicu.



### 3.5. Prostorna identifikacija

Prikaz položaja nekretnine (ortofoto snimka, geoportal.dgu.hr):

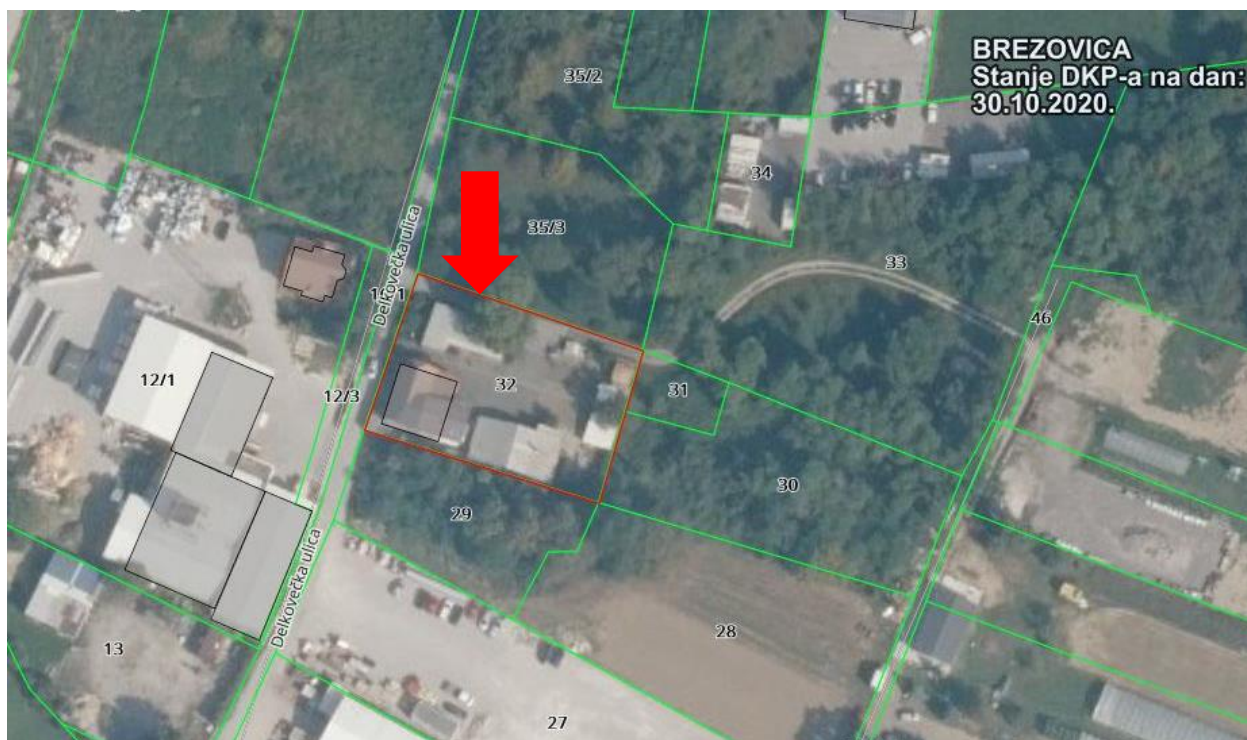




Prikaz na prostorno planskoj dokumentaciji:



Prikaz na geoportalu (geoportal.dgu.hr)



### 3.6. Osnovica za vrednovanje

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost.

\*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

## 4. Podaci o nekretnini

Nekretnina je smještena u Zagrebu, uz prometnicu. U okolici nekretnine su pretežito poslovni (proizvodni) objekti. Prometna povezanost je dobra.



## 5. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvod iz publikacije HNB-a\*: Financijska stabilnost, br. 20 od svibnja 2019., sektor Nekretnine: "Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja.



Tijekom 2018. tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjenog za otplate (mjenog transakcijama). Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja s nekretninama kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su domaće i inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Ipak, nominalno stanje duga krajem 2018. u odnosu na prethodnu godinu blago je smanjeno (za 0,5% na godišnjoj razini) ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u dugu.

## 6. Obrazloženje za odabir metode

Procjena se radi za potrebe naručitelja. Sukladno nalogu, predmet procjene je izgrađeno građevinsko zemljište, te će za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti zakupa zemljišta biti korištena poredbena metoda.

## 7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Prema dostupnim podacima, nekretnina je upisana u zemljišne knjige kao zemljište: zk.č. 336/35, opisana kao oranica 110 m<sup>2</sup>.

Navedena zemljišna čestica predstavlja (nepoznati) dio katastarske čestice k.č. 32.

Za procjenu zemljišta koriste se podaci iz baze e-Nekretnina.

## 8. Poredbena metoda

Poredbena zemljišta:

<u>r. br.</u>	<u>ID PN</u>	<u>KO</u>	<u>KČ</u>	<u>DATUM</u>	<u>namjena</u>	<u>KN</u>	<u>M2</u>	<u>kn/m2</u>
1	3979123	brezovica	26	31.01.2019.	I1, I2	1.243.309,78	3.812,47	326,12
2	3806291	brezovica	27	06.12.2017.	I1, I2	1.189.019,00	3.359,00	353,98
3	4015032	brezovica	186/1	14.02.2019.	I1, I2	481.296,79	1.273,00	378,08
4	3609364	brezovica	181/1	20.03.2017.	I1, I2	22.272,53	100,00	222,73
5	4061810	brezovica	188/1	14.06.2019.	I1, I2	97.282,38	328,36	296,27
								<b>315,43</b>

Grubo čišćenje:

Za daljnji izračun se preuzimaju svi poredbeni podaci.

Međuvremensko izjednačenje:

r. br.	ID PN	KČ	DATUM	KN	M2	kn/m2	DZS indeks na dan kupoprodaje	DZS indeks na dan procjene 4Q2020	koef	Cijena međuvremenski izjednačena (kn/m2)
1	3979123	26	31.01.2019.	1.243.309,78	3.812,47	326,12	125,02	142,54	1,14	371,82
2	3806291	27	06.12.2017.	1.189.019,00	3.359,00	353,98	110,45	142,54	1,29	456,82
3	4015032	186/1	14.02.2019.	481.296,79	1.273,00	378,08	125,02	142,54	1,14	431,06
4	3609364	181/1	20.03.2017.	22.272,53	100,00	222,73	100,72	142,54	1,42	315,20
5	4061810	188/1	14.06.2019.	97.282,38	328,36	296,27	131,15	142,54	1,09	322,00
						<b>315,43</b>				<b>379,38</b>

Interkvalitativno izjednačenje:

r. br.	ID PN	KČ	DATUM	KN	M2	kn/m2	Cijena međuvremenski izjednačena (kn/m2)	koeficijent iskoristivosti poredbenih nekretnina	koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine	koef	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m2)
1	3979123	26	31.01.2019.	1.243.309,78	3.812,47	326,12	371,82	1,60	1,6	1,00	371,82
2	3806291	27	06.12.2017.	1.189.019,00	3.359,00	353,98	456,82	1,60	1,6	1,00	456,82
3	4015032	186/1	14.02.2019.	481.296,79	1.273,00	378,08	431,06	1,60	1,6	1,00	431,06
4	3609364	181/1	20.03.2017.	22.272,53	100,00	222,73	315,20	1,60	1,6	1,00	315,20
5	4061810	188/1	14.06.2019.	97.282,38	328,36	296,27	322,00	1,60	1,6	1,00	322,00
						<b>315,43</b>	<b>379,38</b>				<b>379,38</b>

Procjena vrijednosti zemljišta:

r. br.	ID PN	KČ	DATUM	KN	M2	kn/m2	Cijena međuvremenski izjednačena (kn/m2)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m2)
1	3979123	26	31.01.2019.	1.243.309,78	3.812,47	326,12	371,82	371,82
2	3806291	27	06.12.2017.	1.189.019,00	3.359,00	353,98	456,82	456,82
3	4015032	186/1	14.02.2019.	481.296,79	1.273,00	378,08	431,06	431,06
4	3609364	181/1	20.03.2017.	22.272,53	100,00	222,73	315,20	315,20
5	4061810	188/1	14.06.2019.	97.282,38	328,36	296,27	322,00	322,00
						<b>315,43</b>	<b>379,38</b>	<b>379,38</b>

Procjena vrijednosti zemljišta i statistička obrada:

<u>r. br.</u>	<u>ID PN</u>	<u>KČ</u>	<u>DATUM</u>	<u>KN</u>	<u>M2</u>	<u>kn/m2</u>	Cijena međuvremenski izjednačena (kn/m2)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m2)	odstupanje od prosječne cijene	odstupanje od prosječne cijene
1	3979123	26	31.01.2019.	1.243.309,78	3.812,47	326,12	371,82	371,82	-7,56	-1,99%
2	3806291	27	06.12.2017.	1.189.019,00	3.359,00	353,98	456,82	456,82	77,44	20,41%
3	4015032	186/1	14.02.2019.	481.296,79	1.273,00	378,08	431,06	431,06	51,68	13,62%
4	3609364	181/1	20.03.2017.	22.272,53	100,00	222,73	315,20	315,20	-64,18	-16,92%
5	4061810	188/1	14.06.2019.	97.282,38	328,36	296,27	322,00	322,00	-57,38	-15,13%
						<b>315,43</b>	<b>379,38</b>	<b>379,38</b>		

Sva odstupanja su unutar dozvoljenih granica.

**Procijenjena jedinična vrijednost zemljišta iznosi: 379,38 Kn/m2**

## 9. Zaključak o vrijednosti zakupa nekretnine

Na osnovi provedenih analiza i izračuna, dobivena je vrijednost zemljišta:

<b>ZK</b>	<b>površina</b>	<b>vlasnik</b>	<b>suvl dio</b>	<b>Kn/m2</b>	<b>Kn</b>	<b>Kn (zaokruženo)</b>
336/35	110,00	svi suvlasnici	1/1	379,38	41.731,96	
336/35	110,00	GORNJI GRAD d.o.o.	1/27	379,38	1.545,63	<b>1.500,00</b>

Navedeni procijenjeni iznos ne sadrži porez (PDV, PPN).

Izradio:

Tihomir Orečić, d.i.g., SSV i procjenitelj



## 10. Prilozi

### 10.1. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL NOVI ZAGREB  
Stanje na dan: 30.10.2020. 23:26

Katastarska općina: 9996, GOLIBREG

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18058/2020  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 15862

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A

##### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	335/36	ORANICA KALINOVO			110	Pripiš iz uložka 632
		UKUPNO:			110	

##### B

##### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 9/27	VOJVODA BISERKA R. VRBANOVIĆ, ALEJA A. AUGUSTINČIĆA BR. 18/1, ZAGREB	
5. Suvlasnički dio: 1/27	GORNJI GRAD D.O.O., OIB: 49158686202, KARLOVAČKA CESTA 203 A, LUČKO	
5.1	Zaprimljeno 27.03.2018.g. pod brojem Z-6535/2018	na 5 (1.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, 3 ST-1153/17-23 23.03.2018	
5.2	Zaprimljeno 04.09.2020.g. pod brojem Z-18058/2020	
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, POSL. BR. ST- 1153/2017-64 31.08.2020, o prodaji u stečajnom postupku na nekretnini stečajnog dužnika.	
6. Suvlasnički dio: 4/27	VRBANOVIĆ ANTUN, OIB: 80710716605, OROSLAVJE, ANDRIJE GREDIČAKA 4	
7. Suvlasnički dio: 4/27	VRBANOVIĆ TOMISLAV, OIB: 00222298878, OROSLAVJE, ANDRIJE GREDIČAKA 4	
8. Suvlasnički dio: 4,5/27	GOVEDNIK BRANKA, OIB: 46198510784, PREMANTURSKA BR. 8, ZAGREB	
9. Suvlasnički dio: 4,5/27	TRIPALO VLASTA, OIB: 00542120546, PREMANTURSKA BR. 8, ZAGREB	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 5 (1/27)</b>			
1.1	Zaprimljeno 02.06.2015.g. pod brojem Z-15827/2015  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-6254/2015-2 od 22. svibnja 2015. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.452.245,52 kn, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587</b>	2.452.245,52 KN	
1.2	Zaprimljeno 02.06.2015.g. pod brojem Z-15827/2015  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2020.

## **10.2. Korištenje dokumenta i ograničenja**

- Pretpostavlja se točnost korištenih dokumenata i podataka preuzetih sa državnih javnih servisa i dobivenih od Naručitelja, bez dodatne provjere istih
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka
- Ovaj procjembeni elaborat predstavlja stručno mišljenje, izrađeno temeljem svih navedenih pretpostavki, dostupnih podataka, te razumijevanja i interpretacije korištenih podataka o nekretninama i tržištu sličnih nekretnina. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje podataka navedenih u ovom procjembenom elaboratu
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), te osobama i tvrtkama koje su autorizirane od strane Naručitelja. Za korištenje dokumenta u druge svrhe ili od drugih osoba se ne prihvaća odgovornost. Distribucija i kopiranje ovog izvještaja nije dozvoljeno bez odobrenja Naručitelja.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala
- U vrijeme izrade procjembenog elaborata ne postoje ekološka pitanja (uključujući, ali ne ograničavajući se na sadašnje ili moguće stanje zagađenja zemlje, vode, zraka štetnim i opasnim tvarima) koja bi utjecala na postojeće stanje nekretnine, ili na buduće objekte, i ne preuzimamo odgovornost za bilo koja ispitivanja u cilju postojanja istih
- Ovaj izvještaj je izrađen uz pretpostavku točnosti navedenih tereta, i uz pretpostavku da su vlasnički dokumenti bez pravnih smetnji. Zadržavamo pravo dosljedne izmjene u slučaju da postoje određene pravne smetnje
- Procjenitelju nisu poznata saznanja o eventualnim neupisanim teretima ili ograničenjima, te je pretpostavka ovog elaborata da nema ograničenja na nekretninama u ovom smislu
- Sve procijenjene vrijednosti su iskazane bez PDV-a i ostalih poreza, bez obzira na to da li je nekretnina u sustavu PDV-a ili ne. Također, nećemo uzimati u obzir procjene troškova prodaje ili obaveza oporezivanja koje bi nastale na osnovu prodaje ili razvoja nekretnine

## **10.3. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**

- Prilikom izrade procjembenog elaborata mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu elaborata ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine