

PROCJEMBENI ELABORAT DOPUNA I REVALORIZACIJA VRIJEDNOSTI



NEKRETNINA: Građevinsko zemljište površine 48 m² u Zagrebu, Rušičak
zk.čest.br. 479/13 k.o. Gornji Stenjevec, zk.ul. 5947
(katastarski odgovara čest. br. 2948/3 k.o. Gornji Stenjevec)

NARUČITELJ: ZAG Nekretnine d.o.o. u stečaju, Zagreb, Smičiklasova 23/III,
OIB 20337097712
Stečajna upraviteljica: Biserka Šmit-Sabolić

BROJ ELABORATA: P-22-2025

SVRHA PROCJENE: Prodaja stečajne mase

PROCJENITELJ: Goran Korica, mag.ing.aedif., REV
stalni sudski vještak za područje građevinarstva
i procjenu vrijednosti nekretnina



DIREKTOR: Goran Korica

MJESTO I DATUM: Zagreb, 26. veljače 2025.



SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA:

NEKRETNINA:	Građevinsko zemljište površine 48 m ² u Zagrebu, Rušičak zk.čest.br. 479/13 k.o. Gornji Stenjevec, zk.ul. 5947 (katastarski odgovara čest. br. 2948/3 k.o. Gornji Stenjevec)
NARUČITELJ:	ZAG Nekretnine d.o.o. u stečaju, Zagreb, Smičiklasova 23/III, OIB 20337097712 Stečajna upraviteljica: Biserka Šmit-Sabolić
ZADATAK:	Procjena vrijednosti nekretnine
DAN OČEVIDA:	09.03.2023.
DAN VREDNOVANJA:	26.02.2025.
DAN KAKVOĆE:	26.02.2025.
POVRŠINA ZEMLJIŠTA (m ²):	48,00
PROCIJENJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:	3.620 EUR
PROCJENITELJ:	Goran Korica, mag.ing.aedif., REV stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina

SADRŽAJ:

Sažetak procjemenog elaborata.....	2
Sadržaj.....	3
Registracija trgovačkog društva Desidia d.o.o.....	4
Ovlaštenje - Rješenje o imenovanju vještaka.....	5
1. Dopuna procjene.....	6
2. Dopuna zaključka o vrijednosti nekretnine.....	7

REGISTRACIJA TRGOVAČKOG DRUŠTVA DESIDIA d.o.o.

11. 11. 2022. 08:26	Sudski registar - Podaci o poslovnim subjektu - verzija za ispis
11. 11. 2022. 08:26	Sudski registar - Podaci o poslovnim subjektu - verzija za ispis
Nadležni sud Trgovački sud u Zagrebu	<ul style="list-style-type: none">* turističke usluge u nautičkom turizmu* turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude* ostale turističke usluge* turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti* poslovanje nekretninama* posredovanje u prometu nekretnina* poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina* usluge informacijskog društva* računalne i srodne djelatnosti* izrada i održavanje web stranica* web dizajn* poduke iz informatike* proizvodnja računala i periferne opreme* čišćenje svih vrsta objekata* uređenje i održavanje krajolika* poljoprivredna djelatnost* ekološka proizvodnja, prerada, distribucija, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda* integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda* proizvodnja brašna i slavljanje brašna na tržište* potvrđivanja sukladnosti sa specifikacijom proizvoda* stručni poslovi u području savjetodavne djelatnosti u poljoprivredi, ruralnom razvoju, ribarstvu te unapređenju gospodarstva u šumama i šumskim zemljištima šumoposjednika* stručni poslovi zaštite okoliša* usluge fotografiranja* usluge prevođenja* pružanje poduka iz stranih jezika* iznajmljivanje motornih vozila
MBS 080395082	
OIB 89243570715	
UID HRSR.080395082	
Status Bez postupka	
Tvrtka DESIDIA d.o.o. za projektiranje, nadzor i gradnje DESIDIA d.o.o.	
Sjedište/adresa Zagreb (Grad Zagreb) Rapska ulica 46B	
Temeljni kapital 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7,5345)	
Pravni oblik društvo s ograničenom odgovornošću	
Predmet poslovanja * kupnja i prodaja robe * pružanje usluga u trgovini * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu * zastupanje inozemnih tvrtki * vještačenje iz područja graditeljstva * vještačenje iz područja procjene nekretnina * projektiranje i gradnje građevina te stručni nadzor gradnje * energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi * stručni poslovi prostornog uređenja * djelatnost upravljanja projektom gradnje * djelatnost tehničkog ispitivanja i analize * skladištenje robe * djelatnost pakiranja * istraživanje tržišta i isplivanje javnog mnijenja * savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem * promidžba (reklama i propaganda) * organiziranje radionica, seminara, tečajeva, kongresa, audicija i promocija * izdavačka djelatnost * tiskanje časopisa, periodičnih izdanja, knjiga i brošura, glazbenih djela i glazbenih rukopisa, karata, plakata, igračih * karata, dječovodnika, albuma, poslovnih obrazaca, papirne robe za osobne potrebe i tiskanih stvari putem knjižotiska, termokopiranja, ofseta, fotografure, sitotiska i tiskarskih izrada * iznajmljivanje strojeva i opreme * industrijski dizajn * grafički dizajn * dizajn interijera * pripremanje i usluživanje jela, pica i napitaka i pružanje usluga smještaja * pripremanje jela, pica i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrbu tim jelima, pićima i napicima (catering)	
Pravni odnosi	
Osnivački akt: Odluka o osnivanju od 27.10.1994. god. usklađena sa ZTD-om 18.12.1995. god. i sastavljena u novom obliku kao Izjava. Odlukom Skupštine od 8. siječnja 2014. izmijenjena je Izjava o osnivanju od 18. prosinca 1995. u dijelu koji se odnosi na sjedište društva, te je zamijenjena novim tekstom Izjave društva od 8. siječnja 2014. koji se sastavlja u zbirku isprava. Odlukom Skupštine društva od 18.09.2017. godine izmijenjena je u očetlosti Izjava o osnivanju društva od 08.01.2014. godine te je u novom tekstu dostavljena sudu u zbirku isprava.	
Pronijete temeljnog kapitala: Odlukom osnivača od 18.12.1995. god. povećan je temeljni kapital za iznos od 10.000,00 kuna na iznos od 20.000,00 kuna.	
Ostali podaci Subjekt je bio upisan kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod reg. ul. broj 1-61348.	
Financijska izvješća Datum predaje Godina Obračunsko razdoblje Vrst izvijestaja 19.04.2022 2021 01.01.2021 - 31.12.2021 GF-POD izvještaj	
https://sudreg.pravosuđe.hr/registar/?p=150:29:2823093508696:NO:29:P29_SBT_MBS:80395082&cs=3F8711228A8E6FAE17B4B8B08E1A...	2/2

OVLAŠTENJE - RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA

studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promjeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Uzba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR
Danir Habijan

DOSTAVITI:

1. Goran Korica, Zagreb, Rapska 46B
2. Pismo hrana-ovdje



514/UP17100324016487



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP1-710-03/24-01/648
URBROJ: 514-03-04-01/01-25-07

Zagreb, 30. siječnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Gorana Korice, magistra inženjera građevinarstva iz Zagreba, Rapska 46B, OIB: 83195611432, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

I. Goran Korica, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, Rapska 46B, OIB: 83195611432, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnosti s danom 30. siječnja 2025.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Goran Korica, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnosti.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru, koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski i diplomski stručni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog



514/UP17100324016487

Na zahtjev naručitelja, a na osnovu Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu broj St-547/2022-72, zatražena je dopuna i korekcija procjene vrijednosti nekretnine uzimajući u obzir promjene cijena nekretnina unazad dvije godine.

Prethodno utvrđene analize u procjembenom elaboratu izrađenom pod brojem P-47-2023 od 9. ožujka 2023. godine, kao takve se preuzimaju i neće se ponavljati u ovoj dopuni i revalorizaciji procjene.


1. DOPUNA PROCJENE

Vještak je izvršio dodatnu analizu tržišta nekretnina te se utvrđuje da je zbog proteka vremena od izrade procjembenog elaborata i dana ožujak 2023. godine i evaluiranih pokazatelja na tržištu nekretnina do vremena izrade ove dopune procjene veljača 2025. godine, došlo do jasnih i nezanemarivih povećanja tržišnih vrijednosti ove vrste nekretnina. Usljed proteka vremena od dana vrednovanja sa očevida i izrade procjene ožujak 2023. g. (3Q2022) do vremena ove dopune procjene veljača 2025. godine, daje se međuvremensko usklađenje procijenjene vrijednosti prema najnovijoj aktualnoj tablici indeksa cijena stambenih nekretnina na području Grada Zagreba, (3Q2024) izdanog po Državnom zavodu za statistiku koji je službeno i javno objavljen 10. siječnja 2025. godine, pa proizlazi indeksacija i revalorizacija vrijednosti nekretnine =

$$= \text{odnos indeksa ICSN veljača 2025/ožujak 2023} = 220,10/182,31 = \underline{1,207}$$

Tržišna vrijednost iz procjene = 3.000,00 € x 1,207 = 3.621,00 €, zaokruženo 3.620,00 €.

Indeksi cijena stambenih nekretnina ICSN za period 4Q2023

 150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2020.	Q4 (10-12)	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1 (1-3)	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2 (4-6)	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3 (7-9)	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4 (10-12)	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1 (1-3)	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2 (4-6)	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3 (7-9)	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4 (10-12)	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1 (1-3)	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2 (4-6)	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3 (7-9)	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4 (10-12)	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1 (1-3)	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2 (4-6)	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3 (7-9)	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95

izvor: <https://podaci.dzs.hr/hr/>

2. DOPUNA ZAKLJUČKA O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zemljišnu knjigu zk.ul. 5947 k.o. Gornji Stenjevec na zk.čest.br. 479/13 kao oranica površine 48 m², u naravi građevinsko zemljište 2. kategorije, u Zagrebu u ulici Rušišćak, procjenjuje se na NETO iznos:

3.620,00 €

Elaborat stručnog mišljenja je izrađen u dva primjerka za naručitelja.

U Zagrebu 26. veljače 2025. g.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.

