

LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

POSLOVNI PROSTOR I 13 PARKIRALIŠNIH MJESTA

zk.ul.br. 18340 k.o. Hrašće, br. podul. 1

DRAČEVIČKA ULICA 44
10010 VELIKO POLJE

NARUČITELJ PROCJENE:
DOMET GASTRO d.o.o. u stečaju
Dračevićka 44, 10000 Zagreb

Zagreb, 27. srpanj 2018.

LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

UVOD

Na zahtjev naručitelja, DOMET GASTRO d.o.o. u stečaju, Dračevićka 44, Zagreb, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti poslovnog prostora u prizemlju i podrumu stambeno – poslovne zgrade te 13 parkirališnih mjesta, u naselju Veliko Polje. Procjenjivana nekretnina izgrađena je na kat.čest.br. 1664/1 k.o. Odra.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta te utvrđivanje **TRŽIŠNE** – vrijednosti nekretnine u trenutku procjenjivanja.

Odabrana je prihodovna metoda procjene za izračun vrijednosti nekretnine, a u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 79/14). Prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda. U prihodovnoj metodi na temelju periodički različitih prihoda, prihodovna vrijednost utvrđuje se iz ostvarivih čistih prihoda izvedenih iz vjerodostojnih podataka unutar razmatranog vremenskog razdoblja.

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

Predmet procjene je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjemenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Provjera pravnog statusa nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjemenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

Opće pretpostavke pod kojom je izrađen ovaj procjemeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14)

LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Posebne pretpostavke:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

LOKACIJA



Veliko Polje se nalazi u sastavu gradske četvrti Novi Zagreb – Istok, u južnom dijelu Grada Zagreba. Osim dijela prekosavskog područja naselja grad Zagreb obuhvaća i prigradska samostalna naselja Buzin i Veliko Polje. Na sjeveru, odnosno sjeverozapadu Sava je dijeli od gradskih četvrti Trnje i Peščenica – Žitnjak. Avenija Većeslava Holjevca odvaja je od Gradske četvrti Novi Zagreb – zapad. Na jugoistoku graniči s gradom Velikom Goricom, odnosno Zagrebačkom županijom. Gradska četvrt Novi Zagreb – istok prostire se nizinskim ravničarskim krajem južno od rijeke Save. To je područje sve do šezdesetih godina prošloga stoljeća bilo izrazito ruralno, najvećim dijelom prekriveno pašnjacima, jarugama i barama. Tu su prebivali tek malobrojni stanovnici sela Buzin, Otok, Jakuševac i Hrelić.

Nakon gradnje Mosta slobode, 1959., započela je gradnja visokourbaniziranih naselja na tom području, najprije Zapruđa, zatim Utrina, Sopota, Travnog, Dugava, Središća i, najzad, Sloboštine.

U neposrednoj blizini je izvedena slijedeća javna komunalna infrastruktura na koju je moguće priključenje:

- vodovod
- telefon
- električna struja
- plin
- kanalizacija

Na lokaciji nema izvora buke koji bi značajnije odudarali niti izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi a koji bi značajnije odudarali.

LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

DOKAZ VLASNIŠTVA

Procjenjivana nekretnina je upisana u zemljoknjižni i katastarski operat u skladu sa stanjem u naravi. Naručitelj procjene dostavio je procjenitelju na uvid izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu za k.o. Hrašće:

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 05.03.2018. 23:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9996, HRAŠĆE

Broj ZK uložka: 18340

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16015/2016
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	151/1	STAMBENO GOSPODARSKA ZGRADA BR. 44, DRAČEVIČKA ULICA I DVORIŠTE STAMBENO GOSPODARSKA ZGRADA BR. 44, DRAČEVIČKA ULICA DVORIŠTE, DRAČEVIČKA ULICA			1285 343 942	Pripis iz uložka 18291
		UKUPNO:			1285	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 214/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) 1. "roh-bau" poslovni prostor ukupne korisne površine 253,18 m2, a koji se sastoji od prostora u prizemlju korisne površine 139,27 m2, skladišta u podrumu korisne površine 113,91m2 (podne površine 227,82m2), pristupnog platoa* podne površine 56 m2, vrta* podne površine 117 m2 i 13 parkirališta* u dvorištu, oznaka P17 do P29, podne površine 11,50 m2 svako, sve u nacrtima označeno crvenom bojom DOMET GASTRO D.O.O., OIB: 32481267295, DRAČEVIČKA BR. 44, ZAGREB	
1.3	Zaprimljeno 27.10.2015.g. pod brojem Z-23754/2015 VIDI C-5.1	na 1 (1.2)

LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

KOMENTAR LEGALITETA

Procjenjivana nekretnina je upisana u zemljišno - knjižni operat i bez vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet te se smatra legalnom.

TEHNIČKI OPIS

Stambeno – poslovna zgrada katnosti Po+Pr+2+Pot u kojoj je smještena procjenjivana nekretnina je izgrađena 2007. godine na k.č.br. 1664/1 k.o. Odra. Predmet procjene je "roh-bau" poslovni prostor ukupne korisne površine 253,18 m², a koji se sastoji od prostora u prizemlju korisne površine 139,27 m², skladišta u podrumu korisne površine 113,91m² (podne površine 227,82m²), pristupnog platoa podne površine 56 m², vrta podne površine 117 m² i 13 parkirališta u dvorištu.

Generalni opis objekta:	'roh-bau' poslovni prostor
Tlocrti / koncepcija:	Podrum – skladište, prizemlje - restoran
Konstrukcija:	opeka
Temelji i podne ploče	betonsko
Ispuna zidova	opeka
Krovna konstrukcija i pokrov:	ravno krovište
Pročelje:	termofasada
Unutarnji zidovi:	gletano, žbukano, keramika
Prozori:	aluminisjki
Vrata:	rađena po mjeri, staklena
Podne obloge:	keramika, kamen
Stubište:	popločano
Hlađenje:	izvedeno
Sanitarije / kupaonica:	iznadstandardna
Rasvjeta:	iznadstandardna
IT:	-
Posebni elementi:	-
Standard opreme:	visoki
Izgradnja i održavanje	izvedeni radovi u skladu sa pravilima struke
Nedostaci gradnje	ne
Certifikat energetske učinkovitosti	nedostupan

Poslovni prostor je dovršen međutim nije u upotrebi.

METODE PROCJENE

PRIKAZ OPĆIH ODNOSA VRIJEDNOSTI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

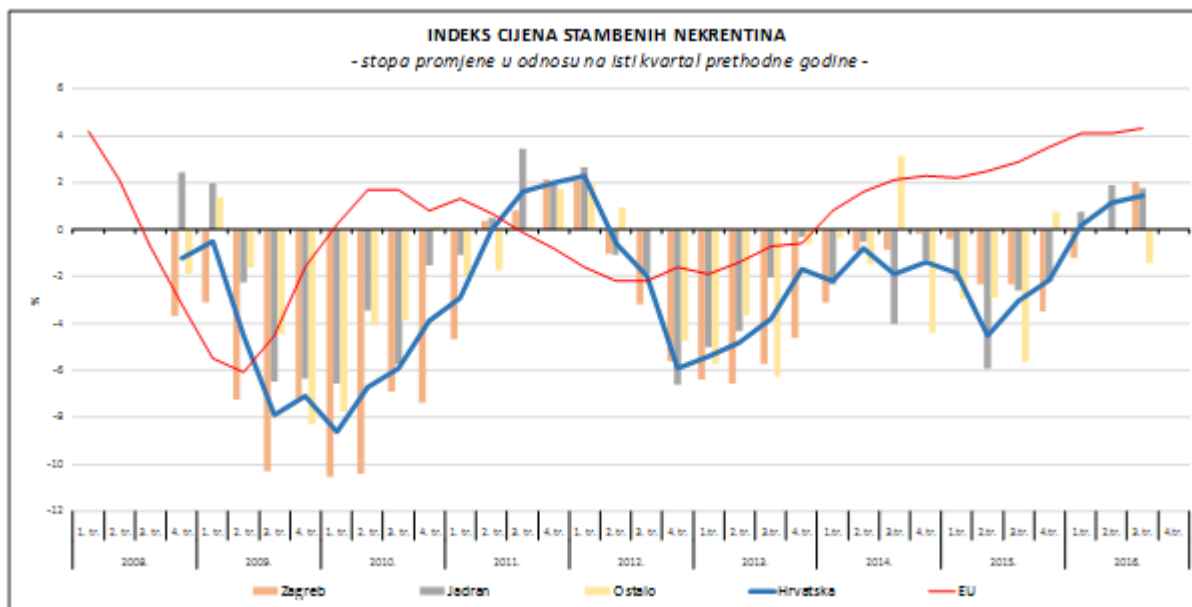
Općenito o tržištu nekretnina - proteklih nekoliko godina zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene.

Prema našim istraživanjima tražene cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj pale su u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine za 14%. Pojavom krize postala je sve izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena, pa naša iskustva govore da je ta razlika u početku bila u prosjeku od 10 do 15% da bi se sada nalazila u prosjeku između 5 i 10%. Stoga zaključujemo da su na razini Hrvatske realizirane cijene pale u prosjeku oko 25% od početka krize. No, važno je naglasiti da pad cijena nije linearan, dakle nisu sve nekretnine pale 25%. Naime, vrijednost nekih stanova od početka krize pala je tek neznatno, dok se vrijednost određene skupine proizvoda znatnije spustila, čak i do 50%.

Također bismo istaknuli kako nisu svi dijelovi Hrvatske na jednak način ušli u krizu, niti su tijekom krize bili toliko podložni tim promjenama. Uglavnom je to bilo uvjetovano količinom zaliha neprodanih stanova po regijama ulaskom u krizu što je znatno utjecalo na kretanje cijena. Ipak, svima se ukazao isti zajednički problem, a to je pad volumena prodaje te duži period prodaje nekretnina po projektima.

Prema podacima DZS-a, cijene stambenih nekretnina u trećem kvartalu prošle godine u Hrvatskoj porasle za 1,03% u odnosu na prethodni kvartal te za 1,46% u odnosu isti kvartal prethodne godine. Pritom se oporavak cijena temelji na povećanoj vrijednosti transakcija s postojećim stambenim objektima, dok cijene novih stambenih objekata i dalje padaju. Prema geografskim područjima, međugodišnji je rast bio izraženiji u cijeni stambenih objekata u Gradu Zagrebu (2,05%) nego na Jadranu (1,78%), dok je na ostalom području zabilježen pad cijena od 1,41%.

Graf 1. Prikaz kretanja indeksa cijena stambenih nekretnina do zadnjeg kvartala 2016. godine



PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM

Za potrebe izračuna vrijednosti primijenjena je prihodovna metoda procjene a u skladu s Uredbom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 74/12) te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 79/14) primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. Prilikom primjene prihodovne metode na primjereni način utvrđuje se položaj na tržištu nekretnina uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnine, troškova gospodarenja i drugih okolnosti koje utječu na vrijednost nekretnine. U korištenoj, prihodovnoj metodi - prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda. Privremena nepopunjenost kao i prihodi od prostorija koje se koriste za vlastite potrebe (primjerice prostorije koje su zbog osobnih razloga iznajmljene po nižoj cijeni), utvrđuju se prema prihodima koji se postižu na lokalnom tržištu.

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem uviđaja na nekretnini dana 25. ožujka 2018. godine i dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene. Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 79/14)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 088/2008)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., - 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12.)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10. i 55/13.)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

PRILOZI

Prilog br.1
Prilog br.2
Prilog br.3

Fotodokumentacija
Zemljoknjižni izvadak
Rješenje o imenovanju sudskim vještakom

LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovčenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE	
GODINA IZGRADNJE		2007			
GODINA PROCJENE		2018			
Starost objekta (G):		11 god			
Održivi vijek korištenja OVK:		120 god			
Preostali vijekt korištenja (4-3):		109 god			
FK MATRICA		A - Lokacija/ tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)
		2	1	1	
Odabrani faktor korištenja:		2			
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):		9,17%			
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):		90,83%		(Prilog 10. Pravilnika)	
OOVK (OVK*PoOVK):		109 god			
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				NAPOMENE	
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA		1253,43 €/m2			
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		-			
ORJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		Poslovni prostori 4.5-6.0 %		(Prilog 13. Pravilnika)	
ODABRANA ORJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		6,00%			
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:					
- Prema položaju:	Loš do dobar, povećani rizici: +0.5 do +1.0 %		1,00%		
- Kvaliteta građevine:	Naročito dobra: do -0.5 %		0,00%		
- Gospodarska situacija:	Naročito loša: do +1.0 %		1,00%		
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %		0,50%		
PRILAGOĐENA KAMATNA STOPA		8,50%			
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		0,00%			
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		120 god		(Prilog 9. Pravilnika)	
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		109 god			
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		11,76		(Prilog 14. Pravilnika)	
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		0,000		(Prilog 8. Pravilnika)	
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA				NAPOMENE	
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD		15.041,16 €			
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA		0,00 €			
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG		15.041,16 €			
PRIHODOVNA VRJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)		176.884,04 €			
VRJEDNOST ZEMLJIŠTA		0,00 €			
DISKONTIRANA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q^n)		0,00 €		Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI					
UKUPNA PRIHODOVNA VRJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV		176.884,04 €		(PV = PGxM+VZ/q^n)	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRJEDNOST					
ODBICI					
Utjecaj buke	Srednje/opterećujuće: 10 - 25 %	0,00%	0,00 €		
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 €		
Troškovi adaptacije			0,00 €		
UKUPNO ODBICI			0,00		
TRŽIŠNA VRJEDNOST NEKRETNINE (EUR)			176.884,04 €		
TRŽIŠNA VRJEDNOST NEKRETNINE (kn)			1.307.880,60 kn		
TRŽIŠNA VRJEDNOST NEKRETNINE (kn) ZAOKRUŽENO			1.310.000,00 kn		

LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovčenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđuje se prometna vrijednost poslovnog prostora u prizemlju i podrumu stambeno – poslovne zgrade te 13 parkirališnih mjesta, u naselju Veliko Polje. Procjenjivana nekretnina izgrađena je na kat.čest.br. 1664/1 k.o. Odra.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)	1.307.880,60 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn) ZAOKRUŽENO	1.310.000,00 kn

Izračunata tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje PDV.

Zagreb, 27. srpnja 2018.

Procjenu izradila:

Lana Čengija

*Stalni sudski vještak
za graditeljstvo
i procjene nekretnina*



LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Prilog br. 1: fotodokumentacija



LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 05.03.2018. 23:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9996, HRAŠĆE

Broj ZK uložka: 18340

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16015/2016
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	151/1	STAMBENO GOSPODARSKA ZGRADA BR. 44, DRAČEVIĆKA ULICA I DVORIŠTE STAMBENO GOSPODARSKA ZGRADA BR. 44, DRAČEVIĆKA ULICA DVORIŠTE, DRAČEVIĆKA ULICA			1285 343 942	Pripis iz uložka 18291
		UKUPNO:			1285	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 214/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) 1. "roh-bau" poslovni prostor ukupne korisne površine 253,18 m2, a koji se sastoji od prostora u prizemlju korisne površine 139,27 m2, skladišta u podrumu korisne površine 113,91m2 (podne površine 227,82m2), pristupnog platoa* podne površine 56 m2, vrta* podne površine 117 m2 i 13 parkirališta* u dvorištu, oznaka P17 do P29, podne površine 11,50 m2 svako, sve u nacrtima označeno crvenom bojom DOMET GASTRO D.O.O., OIB: 32481267295, DRAČEVIĆKA BR. 44, ZAGREB	
1.3	Zaprimljeno 27.10.2015.g. pod brojem Z-23754/2015 VIDI C-5.1	na 1 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 1 (214/1000)		
1.1	Zaprimljeno 26.07.2007. broj Z-49681/07 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 25.07.2007. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 2.450.000,00 EUR i nuzgredica (naknada, troškova i kamata), rokom otplate do 15.07.2008.te prema ostalim uvjetima iz Sporazuma, za korist: BANKA CELJE D.D., MB: 5026121, VODNIKOVA BR. 2, CELJE, REPUBLIKA SLOVENIJA	2.450.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul.br.18291 k.o. Hrašće		ZABILJEŽBA
2.	Na suvlasnički dio: 1 (214/1000)		

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 19.02.2009. broj Z-9491/09 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 13.02.2009 godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 1.200.000,00 EUR s redovnom kamatom na glavicu u visini 7,50% koje su za vrijeme kreditnog odnosa fiksne, te prema ostalim uvjetima utvrđenim Sporazumom za korist: BANKA CELJE D.D., MB: 5026121, VODNIKOVA BR. 2, CELJE, REPUBLIKA SLOVENIJA	1.200.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK ISTI KAO NA ETAŽI 2,3,5,7,8,11,12,13,14,15,16
2.2	Zaprimljeno 19.02.2009. broj Z-9491/09 Zabilježuje se da je sporedni uložak zk. ul. 18341 iste ko.		ZABILJEŽBA
3. Na suvlasnički dio: 1 (214/1000)			
3.1	Zaprimljeno 04.05.2010. broj Z-22744/10 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 29. travnja 2010 uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od EUR 346.000,00 i nuzgredica s redovnom kamatom na glavicu po promjenjivoj kamatnoj stopi, u visini 6-mjesečnog EURIBOR uvećan za dodatak marže od 4,50 % godišnje koji je za vrijeme kreditnog odnosa fiksna za korist: BANKA CELJE D.D., OIB: 24044360807, VODNIKOVA BR. 2, CELJE, R. SLOVENIJA	346.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
3.2	Zaprimljeno 04.05.2010. broj Z-22744/10 zabilježuje se da je zk zl 56259 ko Jakuševac (etaža 4) određen kao-sporedni uložak		ZABILJEŽBA
5. Na suvlasnički dio: 1 (214/1000)			
5.1	Zaprimljeno 27.10.2015.g. pod brojem Z-23754/2015 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL. BROJ OVR-7288/15-2 16.10.2015, zabilježuje se ovrha utvrđivanjem vrijednosti nekretnine i prodajom predmetne nekretnine, te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		vezano uz B 1 (1.2)
8. Na suvlasnički dio: 1 (214/1000)			
8.1	Zaprimljeno 13.07.2016.g. pod brojem Z-16015/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 159.644,31 kn (glavnica 124.081,38 kn, kamata 35.562,93 kn.) sa zakonskom zateznom kamatom na iznos od 124.081,38 kn počev od 07.05.2016. po čl. 29.st.2 Zakona o obveznim odnosima, koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, pa do isplate, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	159.644,31 KN	
8.2	Zaprimljeno 13.07.2016.g. pod brojem Z-16015/2016 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG DRŽAVNOG ODVJETNIŠTVA U NOVOM ZAGREBU POSL. BR. OVR-1807/2016 11.07.2016, (čl. 297. St. 2. Ovršnog zakona).		na 8.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.03.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su – 454/17
Zagreb, 28. travnja 2017.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Lane Čengije za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13. 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14. i 123/15) donosi

R J E Š E N J E

Lana Čengija (OIB: 96542264752), iz Zagreba, Radićevo šetalište 27; ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Predsjednik
Trgovačkog suda u Zagrebu

Nino Radić

