

ARHITEKTONSKI STUDIO d.o.o. u stečaju
10 000 Zagreb, Kneza Višeslava 1,
OIB: 96541496399

Zastupan po stečajnom upravitelju mr.sc. Tomislavu Strniščaku

adresa za komunikaciju:
mr.sc. Tomislav Strniščak
Gorčica 10, Šenkovec
40 000 Čakovec

e-mail: stecajniupravitelj.tstrniscak@gmail.com
mob: 095 8444 643



Dp-016/19- ARH

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
NA BROJ: St-1502/17

U Šenkovcu, 29.05.2019. godine

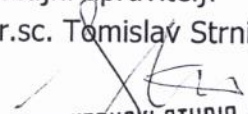
PREDMET: DOSTAVA PROCJENE, IZVJEŠĆA O INVENTURI I Z-K IZVODA

Ovim putem dostavljam sudu radi objave na e-oglasnoj ploči i kasnije radi donošenja odgovarajućih odluka za prodaju nekretnine putem FINE slijedeće:

1. Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine - - z. k. ul. br. 10092 k.o. Gornji Stenjevec, k.č.br. 468/15 k.o. Gornji Stenjevec oranica u Borčecu, ukupne površine 34 m2
2. Izvješće o izvršenoj inventuri od 03.05.2019. godine
3. Originalne z-k izvode za nekretnine:
 - 3.1. z. k. ul. br. 3160 (E-11), k.o. Grad Zagreb, ZK tijelo I, koja se sastoji od suvlasničkog dijela s neodređenim omjerima k.č.br. 2338/35 kuća popisni broj 4631 sa dvorišnom trokatnom kućom popisni broj 1080 i dvorište u ulici kneza Višeslava br. 1, ukupne površine 241 čhv, 869 m2, povezano s vlasništvom poslovnog prostora PP, ukupne površine 194,48 čm u potkrovlju kuće popisni broj 4631, Ulica kneza Višeslava 1;
 - 3.2. z. k. ul. br. 7451 (E-1), k.o. Vrapče Novo, koja se sastoji od 1816/10000 k.č.br. 1377/2 stambeno-poslovni objekt u Zagrebu, Nikole Gorjanskog broj 3 i dvorište, ukupne površine 328 m2, povezano s vlasništvom poslovnog prostora br. P-1 u podrumu, površine 110,15 čm
 - 3.3. z. k. ul. br. 530 (E-4), k.o. Gornji Stenjevec, koja se sastoji od 666/10000 k.č.br. 468/4 stambena zgrada br. 68 tlocrtne površine 158 m2 i dvorište površine 561 m2, Borčec, ukupne površine 719 m2, povezano s vlasništvom garaže oznake G-4 u podrumu zgrade, korisne površine 29,72 m2

- 3.4. z. k. ul. br. 530 (E-5), k.o. Gornji Stenjevec, koja se sastoji od 1273/10000 k.č.br. 468/4 stambena zgrada br. 68 tlocrtne površine 158 m² i dvorište površine 561 m², Borčec, ukupne površine 719 m², povezano s vlasništvom stana oznake B2S1-trosobni stan u prizemlju korisne površine 56,85 m², koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom i blagovaonicom, hodnika, kupaonice, dvije sobe te pripadka stanu B2S1: terasa stvarne površine 16,16 m² i kućni vrt stvarne površine 39,87 m²
- 3.5. z. k. ul. br. 10092 k.o. Gornji Stenjevec, k.č.br. 468/15 k.o. Gornji Stenjevec oranica u Borčecu, ukupne površine 34 m²

stečajni upravitelj:
mr.sc. Tomislav Strnišćak


ARHITEKTONSKI STUDIO d.o.o.
- u stečaju -
ZAGREB, Kneza Višeslava 1
OIB: 96541496399

Prilog – kao u tekstu

IZVJEŠĆE O IZVRŠENOJ INVENTURI

Nadnevak inventure: 03.05.2019. godine

ARHITEKTONSKI STUDIO d.o.o. u stečaju

Sjedište: Kneza Višeslava 1, Zagreb

Poslovni prostor: Kneza Višeslava 1, Zagreb

Inventurna komisija:

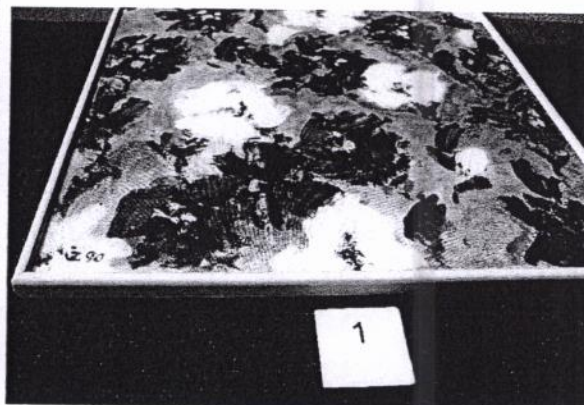
Magdalena Kovačić, predsjednik

Sara Lacko, član

**MJESTO IZVRŠENJA INVENTURE: POSLOVNI PROSTOR ARHITEKTONSKI STUDIO d.o.o. u
stečaju, na lokaciji Kneza Višeslava 1, Zagreb**

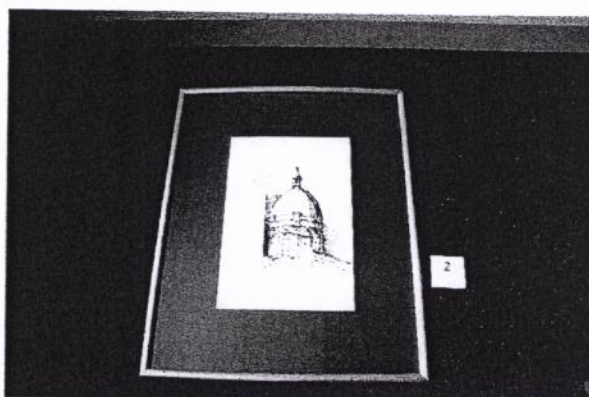
| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|--------------------------|-------------|----------|----------|----------|
| 1. | 1. | Slika s prikazom cvijeća | 57x63,50 cm | 1 | kom | |

Slika



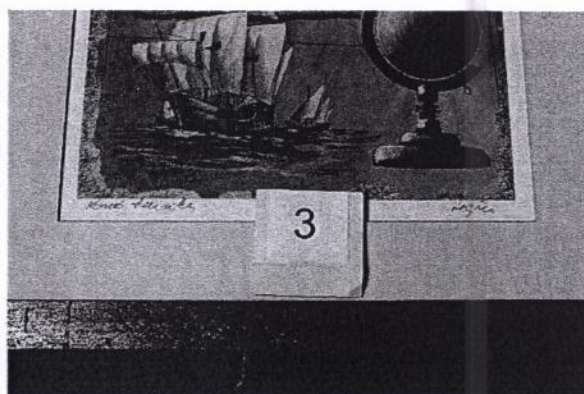
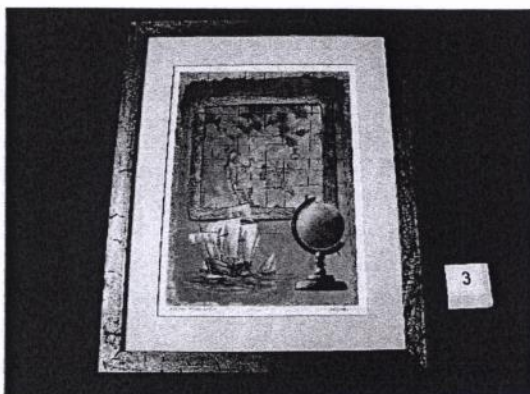
| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|-------------------------|-----------|----------|----------|----------|
| 2. | 2. | Slika s prikazom kupole | 57x70 cm | 1 | kom | |

Slika



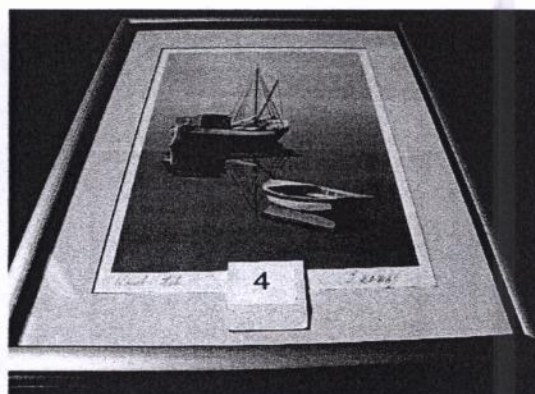
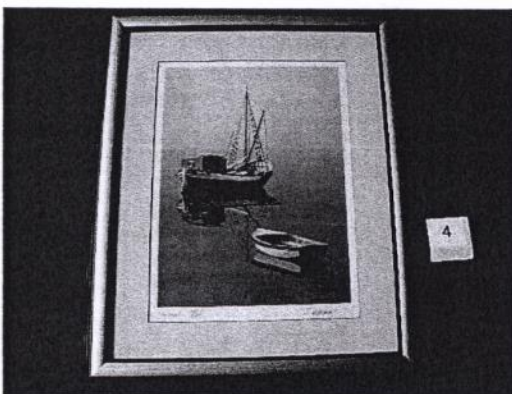
| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|--|-----------|----------|----------|----------|
| 3. | 3. | Slika s prikazom globusa, karte i jedrenjaka | 49x60 cm | 1 | kom | |

Slika



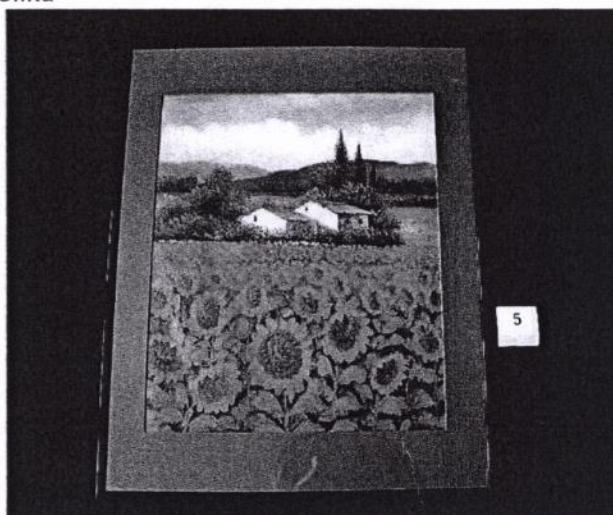
| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|---------------------------------|-------------|----------|----------|----------|
| 4. | 4. | Slika s prikazom čamca, J.Kapaj | 51,50x63 cm | 1 | kom | |

Slika



| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|-----------|--------------------|-----------------------------------|-----------|----------|-------------|----------|
| 5. | 5. | Slika s prikazom suncokreta | 66x82 cm | 1 | kom | |

Slika



| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|-----------|--------------------|------------------------------|-----------|----------|-------------|----------|
| 6. | 6. | Slika s prikazom lica | 34x43 cm | 1 | kom | |

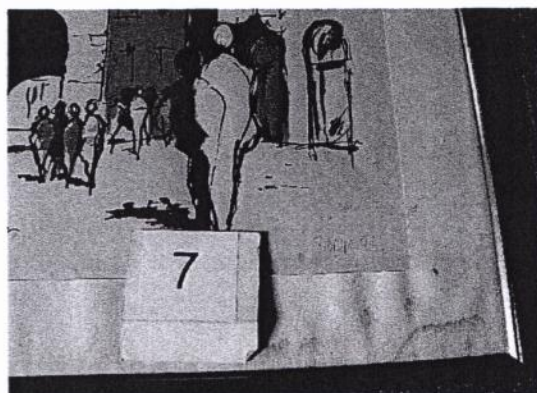
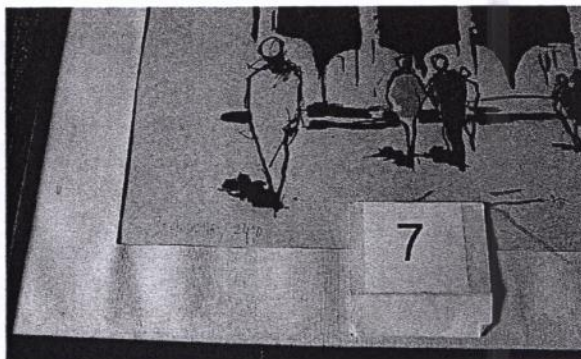
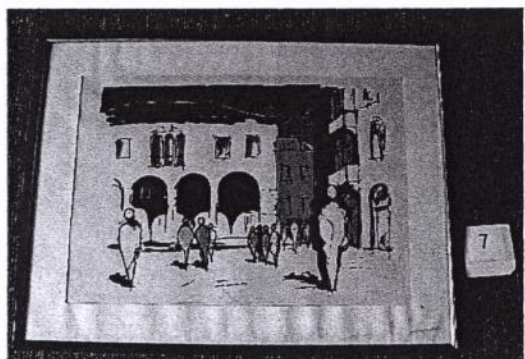
Slika



196

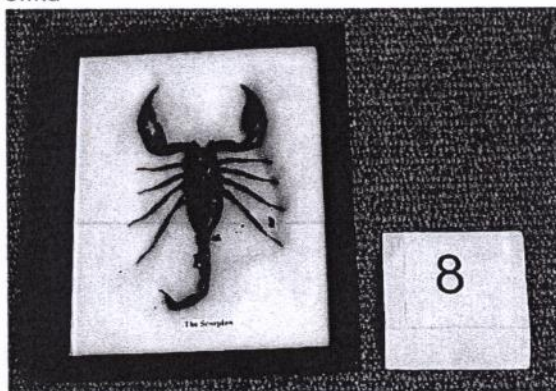
| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|---------------------------------------|-------------|----------|----------|----------|
| 7. | 7 | Slika s prikazom starog grada i ljudi | 59x44,50 cm | 1 | kom | |

Slika



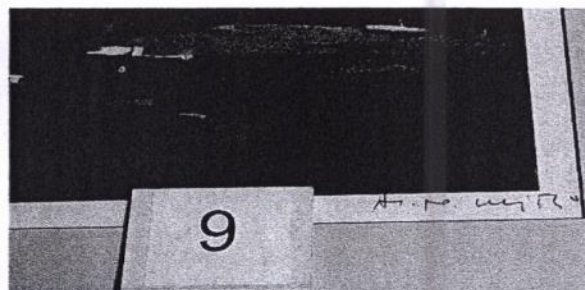
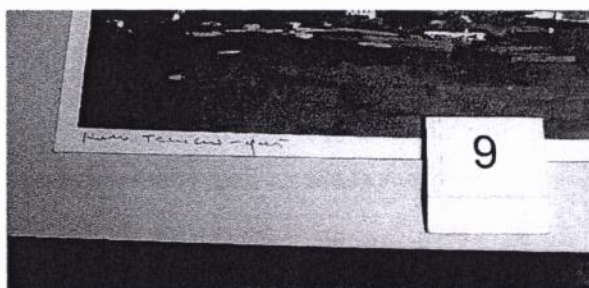
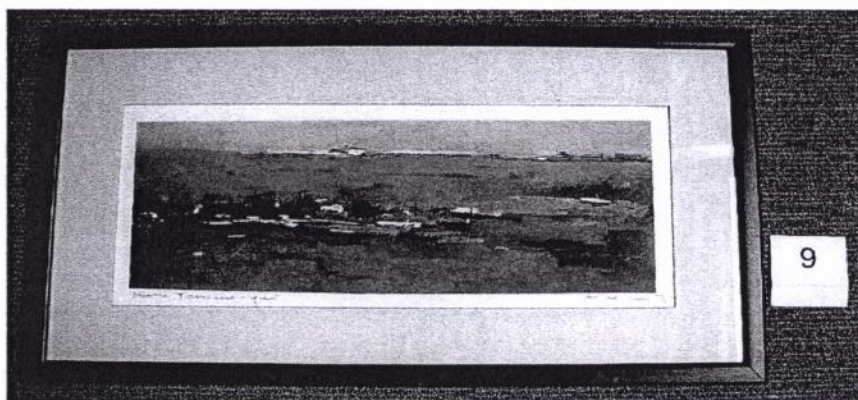
| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|------------------------|-----------|----------|----------|----------|
| 8. | 8. | Škorpion u okviru | 15x18 cm | 1 | kom | |

Slika



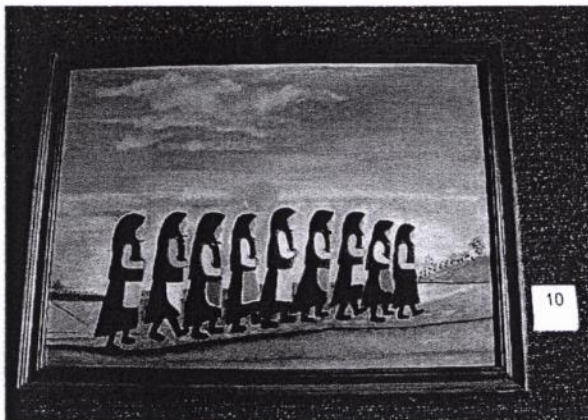
| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|------------------------|-----------|----------|----------|----------|
| 9. | 9. | Slika s prikazom mora | 65x36 cm | 1 | kom | |

Slika



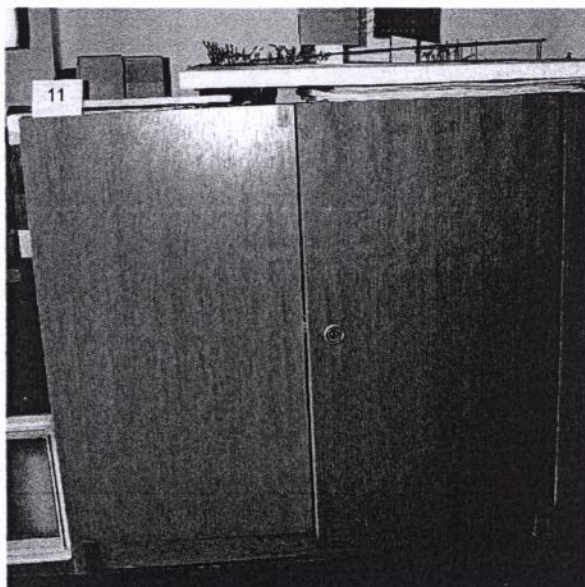
| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|---|-----------|----------|----------|----------|
| 10. | 10. | Slika s prikazom žena u narodnoj nošnji | 77x58 cm | 1 | kom | |

Slika



| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|------------------------|-------------|----------|----------|----------|
| 11. | 11. | Ormarić | 78x73x40 cm | 15 | kom | |

Slika



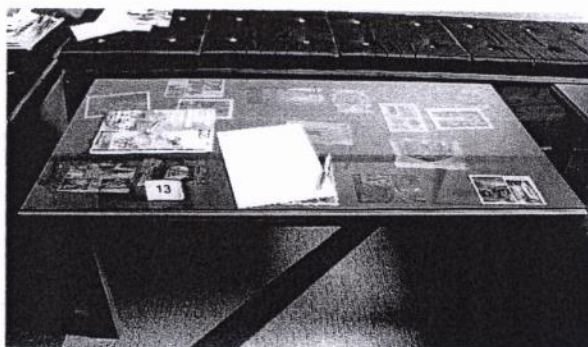
| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|------------------------|--------------|----------|----------|----------|
| 12. | 12. | Ormarić s nogama | 81x100x40 cm | 1 | kom | |

Slika



| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|------------------------|-------------|----------|----------|----------|
| 13. | 13 | Stolić za kavu | 120x50x61cm | 2 | kom | |

Slika



| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|---------------------------|---|----------|----------|----------|
| 14. | 14. | Ugradbena kutna garnitura | Lijevo krilo 227 cm, desno krilo 258 cm, centralni dio 303 cm | 1 | komplet | |

Slika



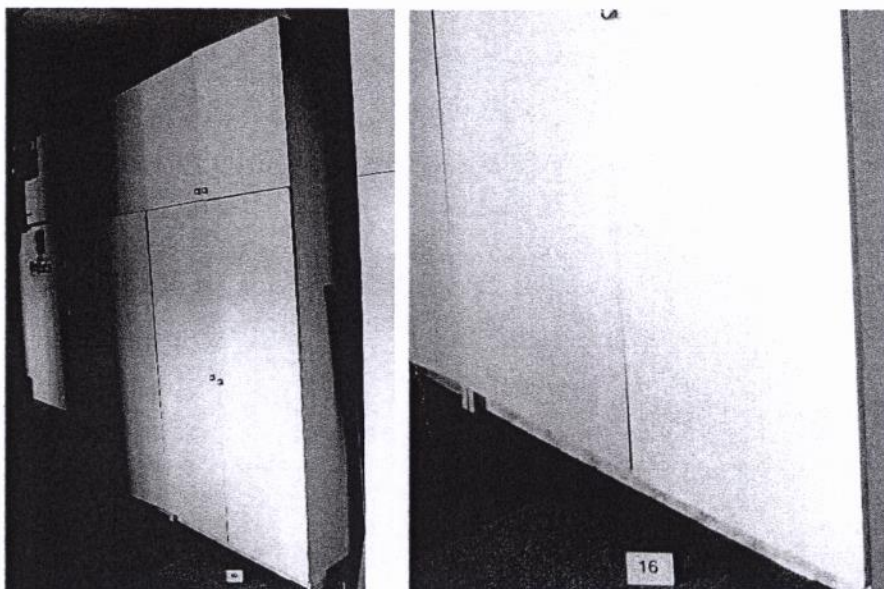
| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|--|---------------|----------|--------------|----------|
| 15. | 15. | Ugradbena blok kuhinja s hladnjakom, električnim štenjakom, sudoperom i elementima | 270x225x90 cm | 1 | blok kuhinja | |

Slika



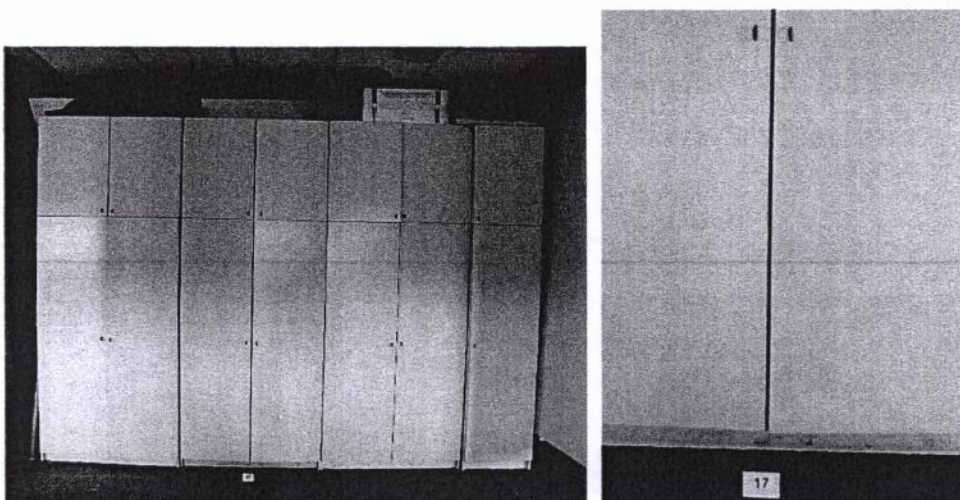
| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|---|---------------|----------|----------|----------|
| 16. | 16. | Poluugradbeni četverokrlni ormar bijeli | 192x235x62 cm | 1 | kom | |

Slika



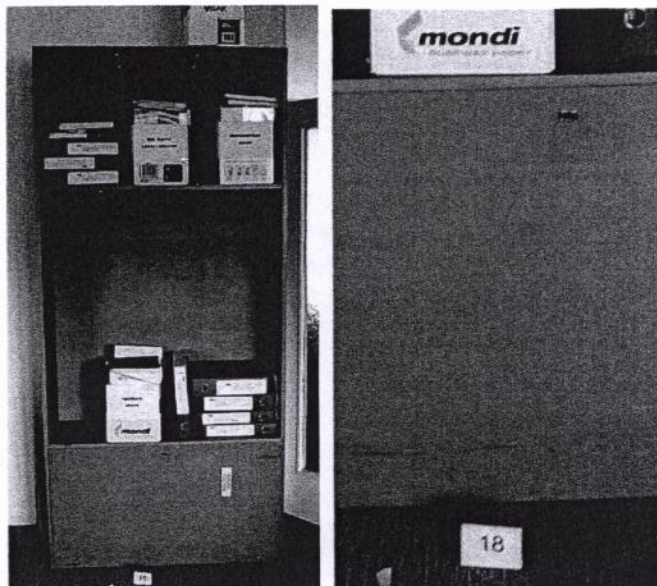
| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|---|---------------|----------|----------|----------|
| 17. | 17. | Poluugradbeni sedmerokrlni ormar bijeli | 339x235x62 cm | 1 | kom | |

Slika



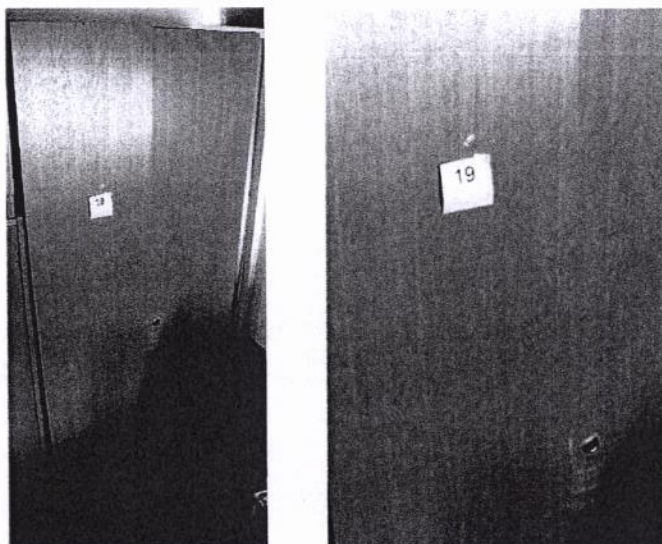
| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|------------------------|------------------|----------|----------|----------|
| 18. | 18. | Ormar smeđi | 100x215x35 cm | 1 | kom | |

Slika



| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|------------------------|-----------------|----------|----------|----------|
| 19. | 19. | Ormar smeđi dvokrilni | 79x200x40 cm | 1 | kom | |

Slika



| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|------------------------|--------------|----------|----------|----------|
| 20. | 20. | Ormar smeđi dvokrilni | 79x200x40 cm | 1 | kom | |

Slika



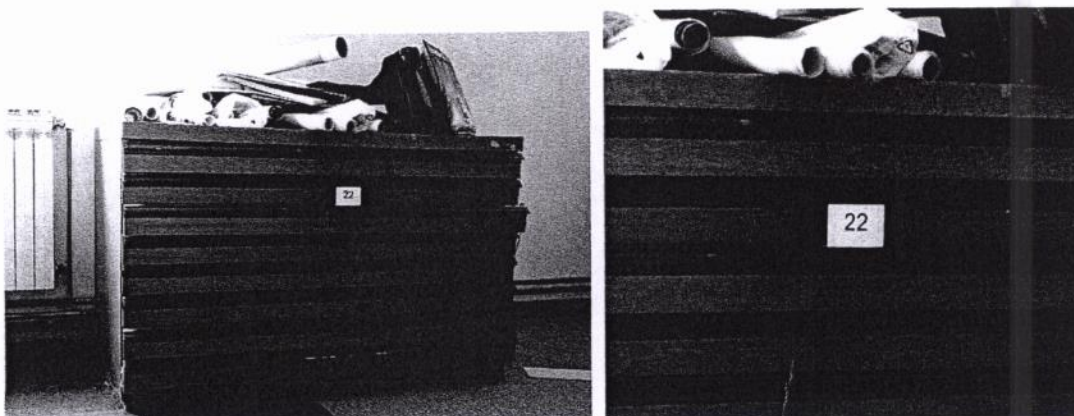
| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|------------------------|--------------|----------|----------|----------|
| 21. | 21. | Police, bijele | 96x162x37 cm | 2 | kom | |

Slika



| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|------------------------|--------------|----------|----------|----------|
| 22. | 22. | Ormar ladičar | 117x75x78 cm | 1 | kom | |

Slika



| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|------------------------|-------------|----------|----------|----------|
| 23. | 23. | Uredski stolac crni | 62x94x72 cm | 1 | kom | |

Slika



| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|------------------------|-------------|----------|----------|----------|
| 24. | 24. | Uredski stolac sivi | 56x80x53 cm | 1 | kom | 20kn/kom |

Slika



| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|------------------------|-------------|----------|----------|----------|
| 25. | 25. | Stolac drveni smeđi | 45x78x58 cm | 1 | koma | |

Slika



| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|------------------------|----------------|----------|----------|----------|
| 26. | 26. | Ladičar uredski | 43x56x78 cm | 5 | kom | |

Slika



| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|------------------------|----------------|----------|----------|----------|
| 27. | 27. | Ladičar uredski | 41x56x78 cm | 1 | kom | |

Slika



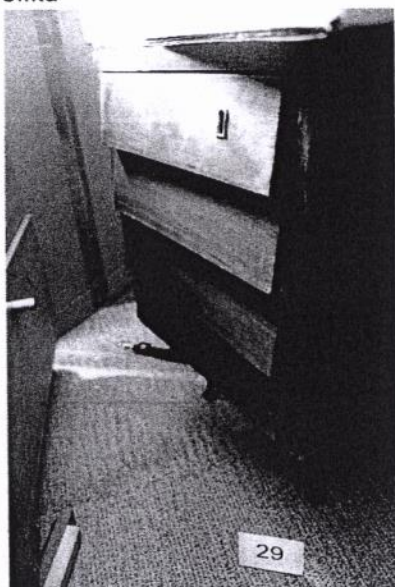
| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|------------------------|----------------|----------|----------|----------|
| 28. | 28. | Ladičar uredski | 41x61x79 cm | 1 | kom | |

Slika



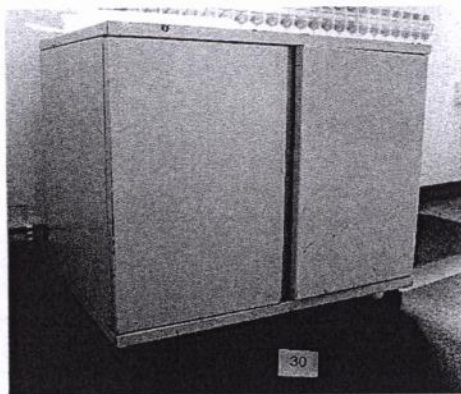
| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|------------------------|----------------|----------|----------|----------|
| 29. | 29. | Ladičar uredski | 32x53x46 cm | 1 | kom | |

Slika



| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|------------------------|----------------|----------|----------|----------|
| 30. | 30. | Ormarić metalni | 70x61,50x55 cm | 1 | kom | |

Slika



| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|--------------------------|-------------|----------|----------|----------|
| 31. | 35. | Klima vanjska, Panasonic | 70x57x39 cm | 4 | kom | |

Slika



| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|-------------------------|-----------|----------|----------|----------|
| 32. | 36. | Aparat za kavu Pascucci | 26x32x27 | 1 | kom | |

Slika



| R. Br. | Inventurni broj | Opis opreme/stroja dr. | Dimenzije | Količina | Mj. Jed. | Napomena |
|--------|-----------------|--------------------------|-----------|----------|----------|----------|
| 33. | 37. | Aparat za gašenje požara | - | 3 | kom | |

Slika



INVENTURNA KOMISIJA:

Magdalena Kovačić, predsjednik

Kovačić

Sara Lacko, član

Lacko Sara

Stečajni upravitelj
g.Tomislav Strniščak
Bana Josipa Jelačića 22B i 22C
40000 Čakovec

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
NEKRETNINE

Gradevinsko zemljište

z.k.č.468/15 k.o. Gornji Stenjevec koja odgovara
k.č. 1733/10 k.o. Gornji Stenjevec



Branko Preočanin, dipl.ing.grad.
stalni sudski vještak za graditeljstvo

24.04.2019.

24.04.2019.



SADRŽAJ:**UVOD****ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA NEKRETNINE**

Uputa

Očevid lokacije

Popis propisa i literature

NEKRETNINA

Opis nekretnine

OPISNE INFORMACIJE

Identifikacija nekretnine

Opis lokacije i okoliša

Očevid - tehnički opis

ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Potencijal lokacije

PROCJENA**METODOLOGIJA PROCJENE**

Poredbena metoda

OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE**PROCJENA POREDBENOM METODOM**

Pretpostavke procjene

Ulazni parametri za izračun

Izračun

Zaključak

PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA**SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA****PRILOZI**

UVOD

ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA NEKRETNINE

Sukladno narudžbi pristupio sam izradi procjemenog elaborata za građevinsko zemljište u Zagrebu, na z.k.č. 468/15 k.o. Gornji Stenjevec koja odgovara k.č. 1733/10 k.o. Gornji Stenjevec. Izvršio sam očevid na terenu i prikupio potrebne informacije potrebne za izradu analize i elaborata.

Uputa

Istraživanje koje sam proveo da bi dao svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle, pretpostavka je da je potrebno utvrditi "TRŽIŠNU VRIJEDNOST", odnosno 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.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 24. travnja 2019. koji je isti kao dan kakvoće (stanja) nekretnine.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB od 24. travnja 2019. koji je iznosio 1 EUR = 7,43 Kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Očevid lokacije:

Očevid na terenu obavljen je 23.04.2019. uz prisustvo naručitelja.

Popis propisa i literature:

Popis:

- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- GUP grada Zagreba
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 41/15, 75/15)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske"
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima - NN br. 38/2014.
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12 i 151/13)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje

- 205
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13.)
 - Zakon o prostornom uređenju - („Narodne novine“ broj 153/13.)
 - Građevinska regulativa i ostala pravila struke.

NEKRETNINA

Opis nekretnine

Predmetom procjene je građevinsko zemljište u Zagrebu, z.k.č. 468/15 k.o. Gornji Stenjevec koja odgovara k.č.1733/10 k.o. Gornji Stenjevec. Predmetna nekretnina smještena je u ulici Borčec 68, Gornji Stenjevec.



OPISNE INFORMACIJE

Identifikacija nekretnina

Nekretnina na z.k.č. 468/15 upisana je u zemljišne knjige u zk.ul. 100192 k.o. Gornji Stenjevec kojoj odgovara k.č. 1733/10 upisana u posj.list 5370 k.o. Gornji Stenjevec.

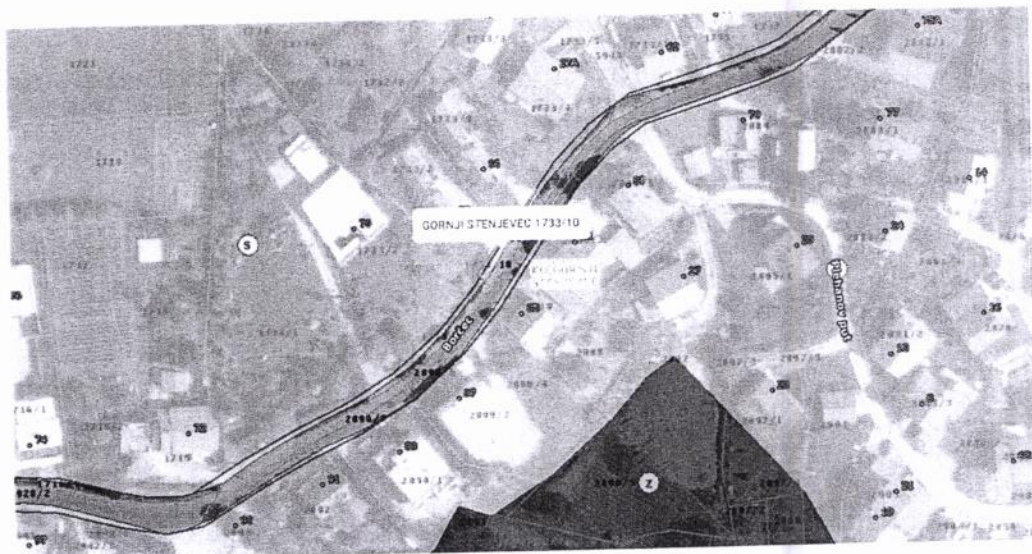
- Stanje u zemljišnim knjigama nije usklađeno sa stanjem u katastru i na terenu u pogledu površine čestica.

Opis lokacije i okoliša

Građevinsko zemljište nalazi se u Zagrebu, na z.k.č. 468/15 k.o. Gornji Stenjevec koja odgovara k.č. 1733/10 k.o. Gornji Stenjevec. Lokacija je u ulici Borčac 63 u Gornji Stenjevec. Zemljište je pravilnog trokutastog oblika te ima direktni pristup na JPP. Prema GUP-u grada Zagreba zemljište se nalazi u S zoni

- građevinsko područje pretežito stambene namjene.

GUP Grada Zagreba, namjena površina i urbana pravila



Tekst iz GUP grada Zagreb

Uvidom u GUP Grada Zagreba utvrđeno je da se predmetna čestica nalazi unutar zone stambene namjene oznake S uz primjenu procedura i urbanih pravila 2.2.

Preko predmetne čestice nema planiranih prometnih niti drugih infrastrukturnih koridora (dalekovodi, plinovodi, magistralni vodovodi i sl.) koji bi opterećivali ili umanjivali vrijednost zemljišta. S obzirom da zemljište ima premalu površinu da bi zadovoljavala uvjete za I. kategoriju zemljišta biti će procijenjena kao 2. kategorija zemljišta i kao takva će ući u izračun procjene. Prometna povezanost lokacije je prosječna.

Predmetom procjene je z.k.č. 468/15 k.o. Gornji Stenjevec površine 34 m²

ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

Najbolja iskoristivost definira se kao razumno i legalno korištenje nekretnina na način koji je fizički moguć, isplativ i financijski ostvariv, tj. koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Postoje četiri kriterija najbolje iskoristivosti, a to su: ZAKONSKA DOPUSTIVOST, FIZIČKA MOGUĆNOST, FINANCIJSKA OSTVARIVOST, MAKSIMALNA PROFITABILNOST.

Obzirom na mogućnosti korištenja ovdje navedenog zemljišta, smatramo da korištenje za stambenu namjenu optimalno.

Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina - građevinsko zemljište

Gospodarski i demografski prikaz

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Država: | Hrvatska |
| Površina: | 56.542 km ² |
| Oblik vladanja: | Republika |
| Populacija: | 4,28 Mil. stanovnika |
| Glavni grad / stanovništvo: | Zagreb / 780.000 |
| Poslovni jezik: | Hrvatski |
| Ekonomski rast: | BDP: 0,5% |
| Inflacija: | - 0,5 % |
| Stopa nezaposlenosti: | 19,6 % |
| Valuta: | Kuna (100 Lipa) |
| Naselje: | Zagreb |

Broj stanovnika: -
 Površina: - km²
 Gustoća populacije: - stanovnika / km²
 Prometna povezanost:
 Prosječna, blizina državne cesta

Barometar cijena

| Prosječna cijena (EUR/m ²) | | | | |
|--|---------------|--------------|---------|------------|
| | Hrvatska | Zagreb | Obala | Ostalo |
| 2017-01-01 | 1.208 | 1.824 | 1.955 | 631 |
| 2017-02-02 | 1.209 + 0,08% | 1.813 - 0,6% | 1.950 + | 635 + 0,8% |

Tražene i postignute cijene



| | |
|------------------------|-----------------------------------|
| Iskorištenost površine | Trenutno je minimalno iskorištena |
| Alternativna namjena | - |
| Iznajmljivost | Ispod prosječna |
| Utrživost | prosječna |
| Pozitivna svojstva | Pogled |
| Negativna svojstva | Oblik i veličina parcele |

PROCJENA

METODOLOGIJA PROCJENE

Procjena se izrađuje sukladno "Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina" (nn 78/15) čl.24.st.1 i čl.25.st.1. te pripadajućem "Pravilniku o metodama procjene nekretnina" (nn 79/14) korištenjem poredbene metode za zemljište.

3.1.1. Poredbena metoda

Poredbena metoda se temelji na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom periodu dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Recentni period u pravilu iznosi tri do šest mjeseci, a u vrijeme stabilnih cijena moguće ga je proširiti i na 12 mjeseci. Zakon o procjeni nekretnina (nn 78/15) i pripadajući Pravilnik o metodama procjene nekretnina (nn 105/15) u skladu s kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat proširuje recentni period na 48 mjeseci. S obzirom da je ponekad teško

pribaviti dovoljan broj prikladnih nekretnina uzimajući u obzir starije transakcije potrebno je provesti intervremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina. Za to se mogu koristiti indeksni nizovi objavljeni na Eurostatu (HNB), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori kao i odgovarajućim statističkim podacima agencija za posredovanje u prometu nekretnina ukoliko su ti podaci javno dostupni.

U drugom koraku potrebno je pronaći nekretnine koje su po svojim bitnim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini ukoliko razlike u vrijednosti korištenih i odbitaka za Inter kvalitativno izjednačenje ne prelazi 40%. U pravilu se uzima minimalno tri pa do pet nekretnina u skup za usporedbu. U skladu s Uredbom o procjeni nekretnina procjena se temelji na ostvarenim cijenama koje trebaju biti javno dostupne uz precizno navođenje njihovog izvora ili se izvor podataka prilaže u procjembenom elaboratu.

Završni korak je statistička obrada i izračun jedinične i ukupne cijene predmetne nekretnine, a tržišna vrijednost nekretnine se izračunava kao linearni prosjek korigiranih cijena po kvadratnom metru usporednih nekretnina. Nakon dobivene tržišne vrijednosti potrebno je uzeti u obzir dodatke i odbitke na istu s obzirom odstupanja u obilježjima pojedinih nekretnina, a sve u skladu s člankom 33., čl. 36. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Obzirom na dobivene podatke o realiziranim kupoprodajnim cijenama sličnih nekretnina u naselju Trešnjevka i okolici odabirem poredbenu metodu kao mjerodavnu za građevinsko zemljište, a sve u skladu s Zakonom o procjeni nekretnina (nn 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (nn 105/15).

PROCJENA POREDBENOM METODOM - građevinsko zemljište

Ulazni parametri za izračun

| PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA - Članak 69. i 70. Zakona | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------|--------------------|--|---------------------------|--|------------------------------------|--|----------------------|--------------|
| Redni broj transakcije | Zemljišno katastarska čestica | Katastarska općina | Površina zemljišno katastarske čestice | Kupoprodajna cijena kn/m2 | Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora | Vrsta korištenja (namjena) | Mjera korištenja (koeficijent iskoristivosti - za grad. zemljišta) | Kategorija zemljišta | Izvor |
| 1 | 5206/2 | Gornji Stenjevec | 288.00 m2 | 742.38 kn | 05.03.2019 | G | 0.6 | 1. | e-nekretnine |
| 2 | 5205 | Gornji Stenjevec | 312.00 m2 | 742.38 kn | 05.03.2019 | G | 0.6 | 1. | e-nekretnine |
| 3 | 2387/3 | Gornji Stenjevec | 913.00 m2 | 445.20 kn | 27.12.2018 | G | 0.6 | 1. | e-nekretnine |
| 4 | 2336/4 | Gornji Stenjevec | 874.00 m2 | 458.79 kn | 25.09.2018 | G | 0.6 | 1. | e-nekretnine |
| 5 | 2835/1 | Gornji Stenjevec | 827.00 m2 | 670.93 kn | 26.07.2017 | G | 0.6 | 1. | e-nekretnine |
| 6 | 2790/1 | Gornji Stenjevec | 704.00 m2 | 477.96 kn | 28.07.2016 | G | 0.6 | 1. | e-nekretnine |
| Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice | | | | | | | | | |
| Površina zemljišta (m ²): | | | | | | 34.00 | | | |
| Vrsta: | | | | | | G | | | |
| Kategorija: | | | | | | 2 | | | |
| Lokacija: | | | | | | z.k.č.468/16 k.o. Gornji Stenjevec | | | |
| Dan vrednovanja: | | | | | | 24.04.2019. | | | |

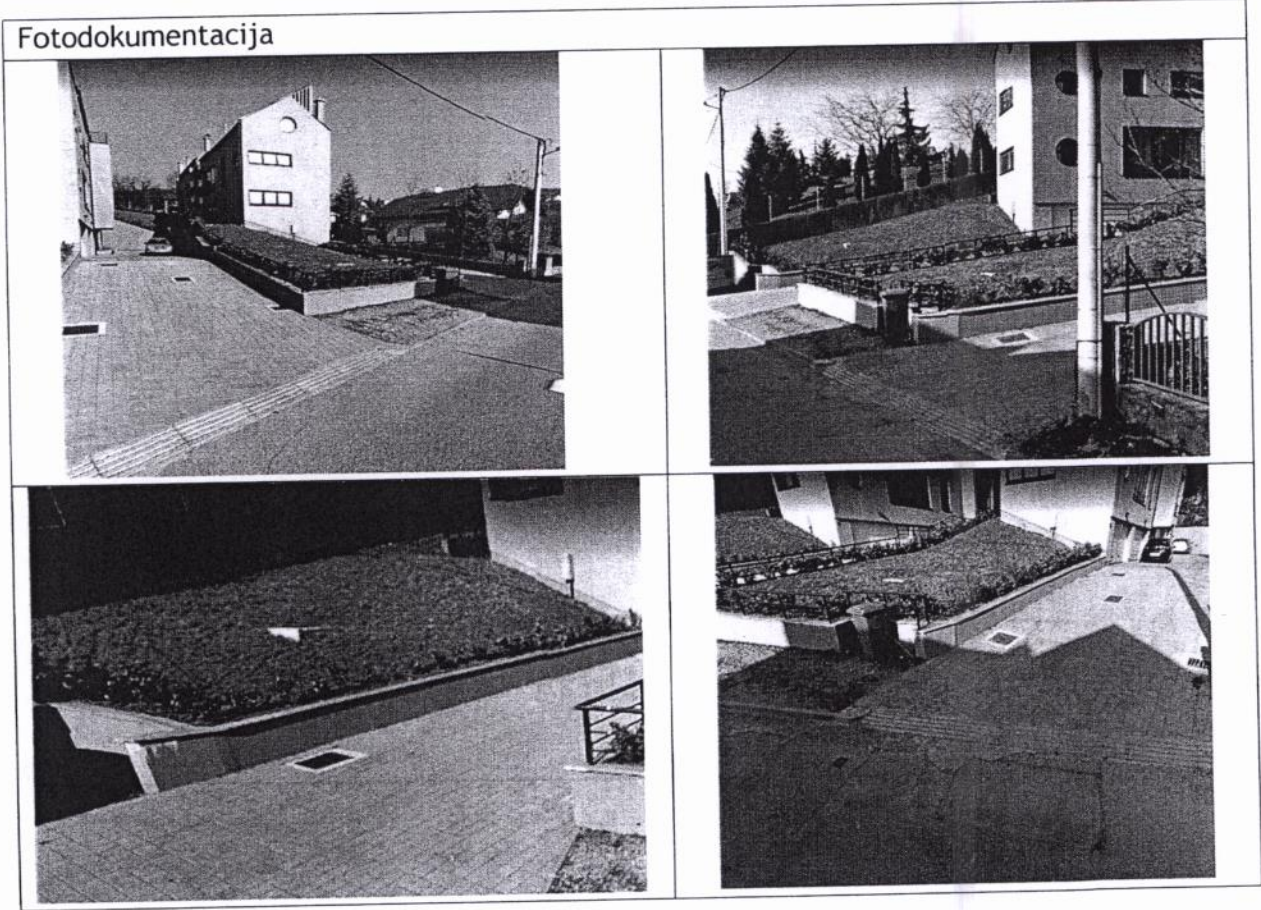
Izračun

| "GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA" - Članak 4. stavak 3. prva rečenica Pravilnika | | | | | | | | |
|---|-------------------------------|------------------------|--|---------------------------------------|--|----------------------------|--|----------------------|
| Redni broj transakcije | Zemljišno katastarska čestica | Katastarska općina | Površina zemljišno katastarske čestice | Kupoprodajna cijena kn/m ² | Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora | Vrsta korištenja (namjena) | Mjera korištenja (koeficijent iskoristivosti za građ. zemljišta) | Kategorija zemljišta |
| 1 | 5206/2 | Gornji Stenjevec | 288 | 742.38 | 05.03.2019 | G | | 1. |
| 2 | 5205 | Gornji Stenjevec | 312 | 742.38 | 05.03.2019 | G | | 1. |
| 3 | 2387/3 | Gornji Stenjevec | 913 | 445.20 | 27.12.2018 | G | | 1. |
| 4 | 2336/4 | Gornji Stenjevec | 874 | 458.79 | 25.09.2018 | G | | 1. |
| 5 | 2835/1 | Gornji Stenjevec | 827 | 670.93 | 26.07.2017 | G | | 1. |
| 6 | 2790/1 | Gornji Stenjevec | 704 | 477.96 | 28.07.2016 | G | | 1. |
| Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna: | | | | | | | | |
| Transakcija br. | | | | | | | | |
| - | | Nerealno niska cijena | | | | | | |
| - | | Nerealno visoka cijena | | | | | | |

| MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA) Članak 3. stavak 1. podstavak 15., članak 6. stavak 4. podstavak 1. Zakona; Članak 6. i 7. Pravilnika | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------|--------------------|--|---------------------------------------|--|--|--|------------------------------|----------------------------------|
| Redni broj transakcije | Zemljišno katastarska čestica | Katastarska općina | Površina zemljišno katastarske čestice | Kupoprodajna cijena kn/m ² | Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora | Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A) | Bazni indeks* na dan vrednovanja 24.04.2019. (B) | Korekcijski faktor = (B)/(A) | Međuvremenski izjednačena cijena |
| 1 | 5206/2 | Gornji Stenjevec | 288 | 742.38 | 05.03.2019 | 119.82 | 119.82 | 1.00 | 742.38 |
| 2 | 5205 | Gornji Stenjevec | 312 | 742.38 | 05.03.2019 | 119.82 | 119.82 | 1.00 | 742.38 |
| 3 | 2387/3 | Gornji Stenjevec | 913 | 445.20 | 27.12.2018 | 119.82 | 119.82 | 1.00 | 445.20 |
| 4 | 2336/4 | Gornji Stenjevec | 874 | 458.79 | 25.09.2018 | 118.96 | 119.82 | 1.01 | 462.11 |
| 5 | 2835/1 | Gornji Stenjevec | 827 | 670.93 | 26.07.2017 | 102.69 | 119.82 | 1.17 | 782.85 |
| 6 | 2790/1 | Gornji Stenjevec | 704 | 477.96 | 28.07.2016 | 101.96 | 119.82 | 1.18 | 561.68 |
| * izvor: www.dsz.hr | | | | | | | | | |

| STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - Članak 6. 68. stavak 11. Pravilnika | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------|--------------------|--|---------------------------|--|--|--|----------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| Redni broj transakcije | Zemljišno katastarska čestica | Katastarska općina | Površina zemljišno katastarske čestice | Kupoprodajna cijena kn/m2 | Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora | Međuvremenski izjednačena cijena kn/m ² | Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena kn/m ² | Odstupanje od prosjeka u % | Odstupanje od prosjeka (apsolutno) | Kvadrat odstupanja (apsolutnih) |
| 1 | 5206/2 | Gornji Stenjevec | 288 | 742.38 | 05.03.2019 | 742.38 | 742.38 | -19.21% | -119.62 | 14,308.05 |
| 2 | 5205 | Gornji Stenjevec | 312 | 742.38 | 05.03.2019 | 742.38 | 742.38 | -19.21% | -119.62 | 14,308.04 |
| 3 | 2387/3 | Gornji Stenjevec | 913 | 445.20 | 27.12.2018 | 445.20 | 445.20 | 28.51% | 177.57 | 31,529.76 |
| 4 | 2336/4 | Gornji Stenjevec | 874 | 458.79 | 25.09.2018 | 462.11 | 462.11 | 25.80% | 160.66 | 25,811.61 |
| 5 | 2835/1 | Gornji Stenjevec | 827 | 458.79 | 26.07.2017 | 782.85 | 782.85 | -25.70% | -160.08 | 25,626.05 |
| 6 | 2790/1 | Gornji Stenjevec | 704 | 670.93 | 28.07.2016 | 561.68 | 561.68 | 9.81% | 61.09 | 3,731.71 |
| Prosjeak (medijan): | | | | | | | 622.77 | 115,315.23 | | |
| Standardno odstupanje (±): | | | | | | | 169.79 | 27.26% | | |
| Pravilo dva-sigma (±): | | | | | | | 339.58 | | | |
| Umanjenje iz I. u II.ktg - 622.77 x 80 % | | | | | | | 498.21 kn | 67.24 € | | |
| Tržišna vrijednost = | | | | | | | 16,939.25 kn | 2,286.00 € | | |
| Tržišna vrijednost zaokruženo= | | | | | | | 17,000.00 kn | 2,291.11 € | | |
| Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice | | | | | | | | | | |
| Površina zemljišta (m ²): | | | 34.00 | | | | | | | |
| Vrsta: | | | G | | | | | | | |
| Kategorija: | | | 2 | | | | | | | |
| Lokacija: | | | z.k.č. 468/16 k.o. Gornji Stenjevec | | | | | | | |
| Dan vrednovanja: | | | 24.04.2019. | | | | | | | |

Iz toga proizlazi da trenutna vrijednost građevinskog zemljišta iznosi 2.291,11 € odnosno 21.000,00 kn.



PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživao 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 sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih 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 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. Pretpostavio 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 procjenjenoj 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. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će moja imovina.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u moju listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

| | |
|--|---|
| naručitelj | Stečajni upravitelj g.Tomislav Strniščak Bana Josipa Jelačića 22B i 22C 40000 Čakovec |
| adresa nekretnine | z.k.č.468/15 k.o. Gornji Stenjevec koja odgovara k.č.1733/10 k.o. Gornji Stenjevec |
| opis nekretnine | Građevinsko zemljište |
| vlasništvo i identifikacija čestica | z.k.č.468/15 upisana je u u zem. knjige općinskog suda u Zagrebu u zk.ul.100192 k.o. Gornji Stenjevec |
| datum kakvoće nekretnine | 24. travnja 2019. |
| datum vrednovanja procjene | 24. travnja 2019. |
| svrha procjene | Određivanje POŠTENE TRŽIŠNE VRIJEDNOST |
| pretpostavka procjene | Ponuda na otvorenom tržištu |
| poštena tržišna vrijednost građevinskog zemljišta iznosi | 2.291,11 € odnosno 21.000,00 Kn (prema srednjem tečaju HNB od 24. travnja 2019. godine) |
| potvrđuje: | Branko Preočanin, dip.ing.građ. stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina |





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 21.04.2019. 22:42

Katastarska općina: 335576, GORNJI STENJEVEC

Broj sadnjeg dnevnika: Z-13754/2019
Aktivna plomba:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 100192

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|-------------------|----------|-----|----|-----------|
| | | | jutro | čvr | m2 | |
| 1. | 468/15 | ORANICA U BORČECU | | | 34 | |
| | | UKUPNO: | | | 34 | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-------------|
| 1. | Suvlasnički dio: 1/2 BALOG STEFANIJA, OIB: 54975518530, BORČEC BR. 75, ZAGREB | |
| 2. | Suvlasnički dio: 1/2 ARHITEKTONSKI STUDIO D.O.O., OIB: 96541496399, KNEZA VIŠESLAVA BR. 1, ZAGREB | |
| 2.1 | Zaprimljeno 14.03.2019. g. pod brojem Z-13754/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-1502/17-21/11.03.2019. nad dužnikom Arhitektonski studio d.o.o., Zagreb, Kneza Višeslava 1, OIB 96541496399 | na 2. (1/2) |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Izno: | Primjedba |
|------|--|---------------|-----------|
| 1. | Na suvlasnički dio: 2 (1/2) | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 30.05.2012. broj Z-41903/12 Temeljem Rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-2533/12-2 od 27. kolovoza 2012. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 393.334,85 kn sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 10. srpnja 2012. do isplate za korist REPUBLIKA HRVATSKA- MINISTARSTVO FINACIJA | 393.334,85 KN | |
| 1.2 | Zaprimljeno 30.05.2012. broj Z-41903/12 založuje se ovisnost tražbine radi čijeg je osiguranja uknjiženo založno pravo | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.04.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.04.2019. 23:09

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GORNJI STENJEVEC (Mbr. 335576)

Posjedovni list: 5370

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-------------|
| 1/2 | BALOG JOSIP, JAMINE 63, ZAGREB, HRVATSKA (SUVLASNIŠTVO) | 37522078234 |
| 1/2 | BALOG ŠTEFANIJA, BORČEC 75, ZAGREB, HRVATSKA (SUVLASNIŠTVO) | 54975518530 |

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 |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 1733/10 | BORČEC | 34 | 97 | | |
| | | | ORANICA | 34 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 34 | | | |

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

24. 04. 2019

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa 24.04.2019



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

Broj: 4 Su-1708/16
Zagreb, 24. siječnja 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Branka Preočanina, 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

Branko Preočanin, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Voćarski put 1b, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Branko Preočanin, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, 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.



PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Branko Preočanin
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis