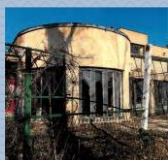


2020

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE RESTORAN „ŠUMSKI DVOR“, GORNJE PREKRIŽJE 2, ZK.Č 8486/2 , K.O. GRAD ZAGREB

Naručitelj: DDM Invest III AG, Schochenmühlestrasse 4, 6340 Baar, Švicarska



SADRŽAJ:

1.	Sažetak procjene	4
2.	UVOD	5
2.1.	Zadatak	5
2.2.	Svrha	5
2.3.	Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne literature	5
2.4.	Zemljišno knjižno stanje	6
2.5.	Katastarsko stanje	6
2.6.	Identifikacija	6
3.	OPIS NEKRETNINE.....	7
3.1.	Podaci o očevidu.....	7
3.2.	Lokacija nekretnine	7
3.3.	Podaci o nekretnini.....	9
3.4.	Prostorno planski status.....	9
3.5.	Predmet procjene.....	10
3.6.	Iskaz površina predmetne nekretnine.....	10
4.	Određivanje tržišne vrijednosti	11
4.1.	Odabir metode	11
4.2.	Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem	12
4.3.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	13
4.4.	Procjena vrijednosti zemljišta – POREDBENA METODA.....	14
4.4.1.	Ulazni parametri za izračun	14
4.4.1.1.	Komentar odabranih podataka	15
4.4.2.	Međuvlasničko vremensko izjednačenje.....	15
4.4.3.	Interkvalitativno izjednačenje	16
4.4.4.	Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	17
4.4.5.	Statistička obrada i izračun.....	17
4.5.	Procjena vrijednosti poslovne zgrade (restoran) – POREDBENA METODA.....	18
4.5.1.	Ulazni parametri za izračun	18
4.5.1.1.	Komentar odabranih podataka	19
4.5.2.	Međuvlasničko vremensko izjednačenje.....	19

4.5.3.	Interkvalitativno izjednačenje	19
4.5.4.	Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	20
4.5.5.	Statistička obrada i izračun.....	20
4.6.	Umanjenje vrijednosti	21
4.7.	Rekapitulacija	21
5.	Zaključak.....	23
6.	Fotodokumentacija	24
6.1.	Predmet procjene eksterijer	24
6.1.	Predmet procjene interijer.....	26
7.	Prilozi	27
7.1.	Ovlaštenje sudskog vještaka za procjenu nekretnina	27
7.2.	Prijepis posjedovnog lista	27
7.3.	ZK izvadak	27

1. Sažetak procjene

Naručitelj:	DDM Invest III AG, Schochenmühlestrasse 4, 6340 Baar, Švicarska
Adresa nekretnine:	Gornje Prekrižje 2, 10000 ZAGREB
Vlasništvo i identifikacija čestice:	Poslovna zgrada i dvorište upisani su u zk.č. 8486/2 k.o. Grad Zagreb
Vlasništvo nekretnine:	Prema ZK izvadku nekretnina je u vlasništvu KERUM D.O.O., ZRINJSKO-FRANKOPANSKA BR. 68, SPLIT
Legalnost:	Akt legalnosti nije dostavljen
Dan vrednovanja:	18. lipanj .2020. god.
Zadatak procjene:	Određivanje tržišne vrijednosti zemljišta i poslovne zgrade, radi provođenja ovršnog postupka.
Tečaj € na dan vrednovanja:	1€ = 7,552155
Tržišna vrijednost €:	2.008.549,99 €
Tržišna vrijednost HRK:	15.168.880,85 HRK

Zaokruženo prema čl.68 Pravilnika

15.170.000,00 kuna

(petnaestmilijunastosedamdesettisuća kuna i nula lipa)

Izradila: Ljiljana Družina Čupić mag.ing.aedif. stalna sudska vještakinja za građevinarstvo i procjenu nekretnina

MP

2. UVOD

2.1. Zadatak

Prema zahtjevu naručitelja DDM Invest III AG pozvana sam kao stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina, da izvršim procjenu tržišne vrijednosti zemljišta i poslovne zgrade u svrhu provođenja ovršnog postupka. Predmetna nekretnina se nalazi na k. č. br. 3983, k.o. Šestine, odnosno, prema ZK ulošku broj 12860, zk.č. 8486/2 k.o. Grad Zagreb, u Zagrebu, Gornje Prekrižje 2.

Kao dan vrednovanja, koji je istovjetan danu kakvoće, uzet je datum 18. lipnja 2020..

2.2. Svrha

Istraživanje koje je provedeno kako bi dali svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju utvrđivanja vrijednosti u ovršnom postupku. Dakle, **potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine – poslovne zgrade i zemljišta na datum 18.lipnja 2020.** po kojem bi se nekretnina mogla prodati. Za izračun tržišne vrijednosti koristila se " Kuna „ kao službena valuta Republike Hrvatske.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

2.3. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne literature

U izradi procjene korišteni su slijedeći zakoni i propisi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78-1491/2015)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105-2060/2015)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica)
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina; Vladimir Krtalić, svibanj 2007.
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji; Institut IGH d.d.
- Posebne uzance struke
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" 88/08)
- GUP Grada Zagreba
- Zakona o gradnji (Narodne novine 153-3221/2013)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" 91 /96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98,137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke

2.4. Zemljišno knjižno stanje

Za predmetne nekretnine je priložen zemljišno knjižni izvadak. **Prema ZK ulošku broj 12860 u A** Posjedovnicu upisano je:

zk.č. 8486/2 k.o. Grad Zagreb, POSLOVNA ZGRADA U ZAGREBU GORNJE PREKRIŽJE BR. 2 SAGRAĐENA NA ČKBR. 8486/2 I DVORIŠTE, **površine 1177 m²**.

U B Vlastovnicu upisano je:

1. Vlasnički dio: 1/1
KERUM D.O.O., ZRINJSKO-FRANKOPANSKA BR. 68, SPLIT

U C Teretovnicu je upisano više tereta.

ZK izvadak priložen je u poglavlju 8. Prilozi

2.5. Katastarsko stanje

Prema izvatku iz katastra procjenjivane nekretnine se nalaze na **k.č. 3983, k.o. Šestine** a upisano je:

- Dvorište - 609 m²
 - Kuća br. 2, 4ZGR, Gornje Prekrižje 2 - 524 m²
- Sveukupno 1133 m²**

2.6. Identifikacija

Stanje u zemljišnoj knjizi i katastru nije usklađeno.

NAPOMENA:

- PREDMET OVOG ELABORATA NIJE IMOVINSKO-PRAVNA PROVJERA DOKUMENTACIJE ILI VLASNIŠTVA PREDMETNE NEKRETNINE

3. OPIS NEKRETNINE

3.1. Podaci o očevidu

Očevид je izvršen 18.06.2020., prilikom čega je utvrđeno da se radi o **poslovnoj zgradi – restoran** koja se sastoji od prizemlja i kata **te pripadajućeg zemljišta** na adresi Gornje Prekrižje 2, u gradskoj četvrti Gornji grad - Medveščak.

Procjenitelj je prilikom očevida prikupio sve potrebne relevantne podatke, te napravio fotodokumentaciju.

Predmetna poslovna zgrada je u derutnom stanju, te se u njoj trenutno ne odvija poslovna djelatnost. Poslovna zgrada je izgrađena 1933. godine, a rekonstruirana i nadograđena je krajem 1950-tih godina.

Na očevidu su prisutni:

- DDM Invest III AG (naručitelj procjene)
- Ljiljana Družina Čupić (procjeniteljica)

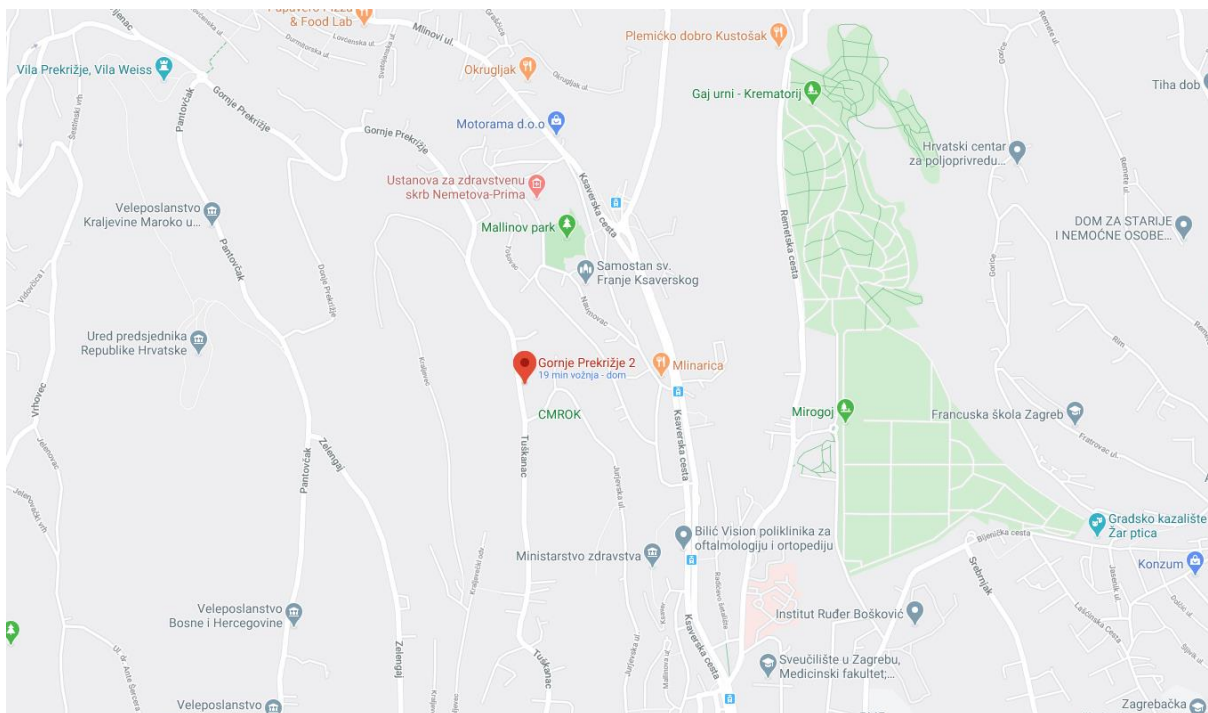
3.2. Lokacija nekretnine

Zagreb je glavni grad Republike Hrvatske, i najveći grad u Hrvatskoj po broju stanovnika. Zagreb danas predstavlja upravno, gospodarsko, kulturno, prometno i znanstveno središte Hrvatske. Položajem i kulturom spada u gradove Srednje Europe. Grad Zagreb je posebna jedinstvena, teritorijalna, upravna i samoupravna jedinica koja ima položaj županije.

Gradska četvrt Gornji grad - Medveščak buhvaća dio najužeg središta grada Zagreba, uključujući središnji gradski trg i staru gradsku jezgru (Kaptol i Gradec). Graniči s Gradskom četvrti Donji grad na jugu, Maksimirom na istoku, Podsljemenom na sjeveru i Črnomercem na zapadu.

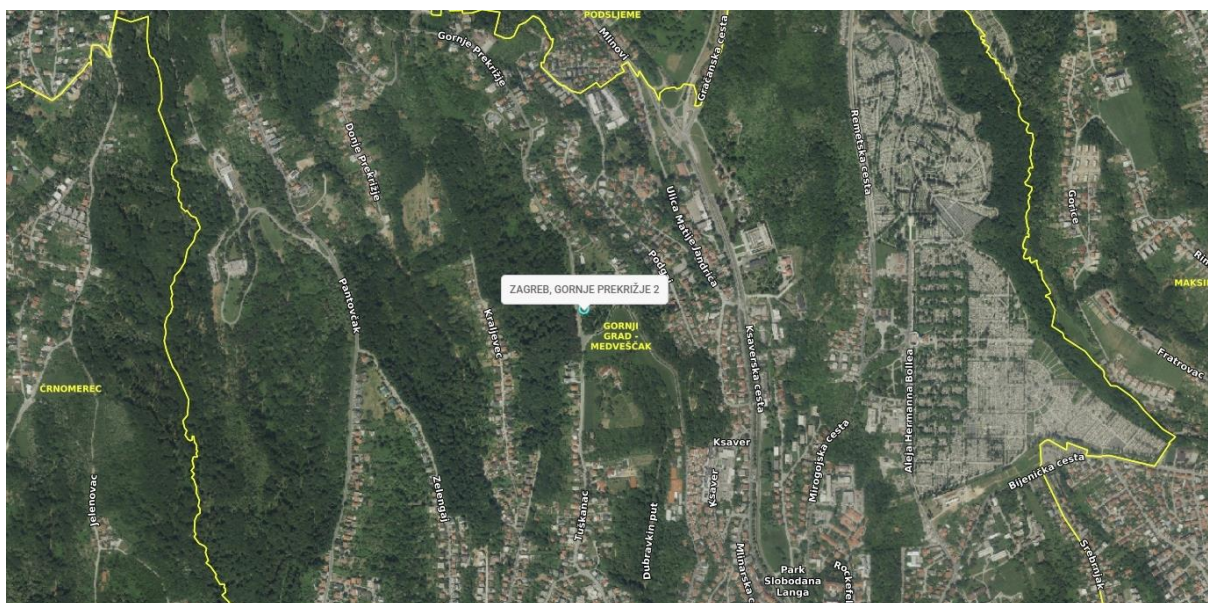
Područje Četvrti izduženo je u pravcu sjever-jug i, osim vrlo malenoga najjužnijeg dijela, u cijelosti se proteže obroncima Medvednice. Prostor je prošaran park-šumama Jelenovac, Prekrižje, Zelengaj, Tuškanac, Orlovac i Remetski kamenjak. Južni dio Četvrti čini stara gradska jezgra, urbanistički dovršena u 19. stoljeću, kojom dominira Gornji grad s Kaptolom i Gradecom – jezgrom i temeljem današnjega grada Zagreba. Središnji i sjeverni dio Četvrti područje je urbanih vila i obiteljskih kuća.

Makrolokacija



Slika 1 Makrolokacija nekretnine

Mikrolokacija



Slika 2 Mikrolokacija nekretnine

3.3. Podaci o nekretnini

- **zemljište oznake:** k.č. br.: zk.č.br. 8486/2 , k.o Grad Zagreb
- **prostorno planska namjena:** T – Ugostiteljsko-turističke namjene
- **urbano pravilo:** 1.3 – Zaštita, uređenje i dogradnja osobito vrijednog središnjeg dijela podsljemenskog područja
- **površina nekretnina:** zemljište 1177 m² zgrada GBP 965,7 m²
- **položaj objekta:** objekt je slobodnostojećeg tipa
- **predmet procjene:** zemljište ukupne površine šine 1177 m² i poslovna zgrada GBP 965,70 m²
- **godina izgradnje :** oko 1933 god. Rekonstrukcija i dogradnja krajem 1950.-tih god.

3.4. Prostorno planski status

Prema važećem GUP-u grada Zagreba procjenjivane predmetne parcele koje odgovaraju katastarskim česticama 3983 k.o. Šestine se prema namjeni nalazi u zoni T- Ugostiteljsko-turističke namjene, urbano pravilo 1.3. – Zaštita, uređenje i dogradnja osobito vrijednog središnjeg dijela podsljemenskog područja.



Slika 3 GUP GRADA ZAGREBA – namjena prostora i urbana pravila

3.5. Predmet procjene

Predmet procjene su zemljište katastarske oznake 3983 k.o. Šestine. Ukupna površina čestice iznosi 1177 m². Na katastarskoj čestici je izgrađena poslovna zgrada. Čestica se nalaze u zoni ugostiteljsko-turističke namjene T, razvojni potencijal nekretnine definiran je urbanim pravilom 1.3. Zaštita, uređenje i dogradnja osobito vrijednog središnjeg dijela podsljemenskog područja. Prema tome čestica se svrstava, prema članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, u 1. kategoriju.

Poslovna zgrada izgrađena je oko 1933, a dograđena je i rekonstruirana krajem 1950 – tih godina. Poslovna zgrada je poslovne namjene, ugostiteljske djelatnosti te zbog derutnog stanja nije u funkciji nalazi se na dobroj lokaciji uz dovoljnu infrastrukturu bez fleksibilnosti.

Ugrađeni materijali, unutarnja i vanjska stolarija te oprema su loše kvalitete i vidno dotrajali i/ili uništeni.

Fotografije procjenjivane nekretnine nalaze se u 7. poglavlju. (7. Fotodokumentacija)

3.6. Iskaz površina predmetne nekretnine

Prilikom očevida, na osnovu dostupne dokumentacije i izmjere na licu mjesta utvrdila se građevinska bruto površina prema Pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine.

GBP poslovne zgrade iznosi 965,70 m².

4. Određivanje tržišne vrijednosti

4.1. Odabir metode

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.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode: poredbena, prihodovna i troškovna.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvedu iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

PRIHODOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U 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.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda.

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

4.2. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Izbor:

Predmet procjene je poslovna zgrada i pripadajuće zemljište, te se sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78-1491/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105-2060/2015) odabire **poredbena metoda** za procjenu tržišne vrijednosti poslovne zgrade i zemljišta.

Obrazloženje:

Predmet procjene je izgrađeno zemljište, te se kao metoda za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine odabire poredbena metoda. Na osnovu dostupnih kupoprodajnih podataka za usporedive poslovne zgrade i građevinska zemljišta sa informacijskog sustava eNekretnine izvršeno je utvrđivanje tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta i obiteljske kuće sukladno članku 37. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

4.3. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Obzirom da još nisu izvedeni od strane Procjeniteljskog povjerenstva koristit će se Indeks cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku, za područje Hrvatske.

Tablica 13.1.3. Indeks cijena stambenih nekretnina s prikazom baznih indeksa prema tromjesečjima za razdoblje od 4 godine prije dana vrednovanja u skladu s čl. 57. st. 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (<http://www.dzs.hr>).

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2.tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3.tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4.tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64

4.4. Procjena vrijednosti zemljišta – POREDBENA METODA

4.4.1. Ulazni parametri za izračun

Ulazni parametri za izračun tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom preuzeti su sa informacijskog sustava eNekretnina (<https://ispu.mgipu.hr>). A izdani od strane STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA.

R. BR.	ADRESA	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Članak 10. Pravilnika</i>	PRIPOMENA
		K.Č.	K.O.						NAMJENA	URBANA PRAVILA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI		
1	MASLINSKA ULICA BB	6286/1	DUBRAVA	GZ	671	671	897,69 €	02.06.2020.	M2	-	-	1	
2	ULICA VLADIMIRA NAZORA BB	1246/1	CENTAR	GZ	420	420	1.162,09 €	23.08.2019.	S	-	0,7	1	
3	CMROK BB	4027/2	ŠESTINE	GZ	780	780	821,08 €	04.07.2019.	S	-	0,7	1	

Izradio: Boris Čupić dipl.ing.građ

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine	
Površina:	1177
Vrsta:	T1 - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA
Urbano pravilo:	1.3.
Koeficijent izgrađenosti:	0,40
Koeficijent iskoristivosti:	-
Kategorija:	1
Dan vrednovanja:	18.06.2020.
Dan kakvoće:	18.06.2020.

4.4.1.1. Komentar odabranih podataka

Za procjenu tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta poredbenom metodom pribavljeni su dostupni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na području istog cjenovnog bloka sukladno članku 57., 58. i 59. Zakona o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine.

R. BR.	ADRESA	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Članak 10. Pravilnika
		K.Č.	K.O.						NAMJENA	URBANA PRAVILA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	
1	MASLINSKA ULICA BB	6286/1	DUBRAVA	GZ	671	671	897,69 €	02.06.2020.	M2	-	-	1
2	ULICA VLADIMIRA NAZORA BB	1246/1	CENTAR	GZ	420	420	1.162,09 €	23.08.2019.	S	-	0,7	1
3	CMROK BB	4027/2	ŠESTINE	GZ	780	780	821,08 €	04.07.2019.	S	-	0,7	1

Odabrano je tri transakcije za građevinska zemljišta koji se nalaze na području usporedivom s procjenjivanom nekretninom. Sve preuzete transakcije nalaze se unutar istog cjenovnog bloka, sukladno tome preuzete transakcije imaju dobre poredbene pokazatelje obzirom da su oblik i povezanost u odnosu na procjenjivanu nekretninu isti, transakcije odstupaju od procjenjivane nekretnine u namjeni. Preuzete transakcije sklopljene su u razdoblju od srpnja 2019. do lipnja 2020. godine, te je potrebno sukladno članku 7. Pravilnika provesti međuvremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova postojećih stambenih nekretnina (baznih indeksa) DZS-a, koji odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina. Transakcije su za građevinska zemljišta sličnih obilježja, te je potrebno provesti interkvalitativno izjednačavanje. Ugovorene kupoprodajne cijene kreću se od 821,08 € do 1.162,09 €.

4.4.2. Međuvlasničko vremensko izjednačenje

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA) - Članak 3. stavak 1. podstavak 15., članak 6. stavak 4. podstavak 1. Uredbe; Članak 6. i 7. Pravilnika

Redni broj transakcije	Katastarska čestica	Katastarska općina	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Ugovorena cijena kupoprodajnog ugovora €/m ²	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja 18.06.2020.	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m ²
1	6286/1	DUBRAVA	02.06.2020.	897,69 €	137,38	137,38	1,00	897,69 €
2	1246/1	CENTAR	23.08.2019.	1.162,09 €	118,96	137,38	1,15	1.342,03 €
3	4027/2	ŠESTINE	04.07.2019.	821,08 €	118,96	137,38	1,15	948,22 €

* izvor: www.hnb.hr

Zagreb, lipanj 2020.
dipl.ing.građ.

Izradio: Boris Čupić

4.4.3. Interkvalitativno izjednačenje

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI - MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA) - Članak 3. stavak 1. podstavak 8., članak 6. stavak 4. podstavak 2. Uredbe; Članci 8., 9., 10., 11., 14., 19. i 20. Pravilnika; Prilog br. 11 Pravilnika

Redni broj transakcije	Katastarska čestica	Katastarska općina	Međuvremenski izjednačena cijena	Koeficijent preračunavanja vrijednosti služnosti puta	Koeficijent preračunavanja vrijednosti služnosti vodova	Mjera građevinskog korištenja	Kategorija zemljišta	Utjecaj buke	Koeficijent utjecaja okoliša	Utjecaj zagađenja zraka	Odstupanje u kakvoći arondacijskih površina	Koeficijent za preračunavanje (prilagodba)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1	6286/1	DUBRAVA	897,69 €	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,00	-	-	1,00	897,69 €
2	1246/1	CENTAR	1.342,03 €	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,00	-	-	1,00	1.342,03 €
3	4027/2	ŠESTINE	948,22 €	1,00	1,00	1,00	1,00	-	1,00	-	-	1,00	948,22 €
Obrazloženje				Nema	nema	nema	1 kategorija	nema	nema	nema	nema		

Zagreb, lipanj 2020.

Izradio: Boris Čupić dipl.ing.građ.

4.4.4. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Sukladno čl. 4. Pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajem neuobičajenih okolnosti. Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja među vremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Redni broj transakcije	Katastarska čestica	Katastarska općina	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	6286/1	DUBRAVA	02.06.2020.	897,69	897,69	897,69	15,52%	164,96	27210,38
2	1246/1	CENTAR	23.08.2019.	1162,09	1342,03	1342,03	-26,29%	-279,38	78055,88
3	4027/2	ŠESTINE	04.07.2019.	821,08	948,22	948,22	10,77%	114,43	13094,03

- Analizom kupoprodajnih cijena, preuzetih sa portala eNekretnine, nakon provedenog među vremenskog i interkvalitativnog izjednačenja vidljivo je da su sklopljene cijene u rasponu od 897,69 €/m² do 1342,03 €/m². Transakcije ne odstupaju gubo od prosjeka.

4.4.5. Statistička obrada i izračun

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - Članak 6. stavak 4. podstavak 3. Uredbe; Članak 4. stavak 3. druga rečenica									
Redni broj transakcije	Katastarska čestica	Katastarska općina	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	6286/1	DUBRAVA	02.06.2020.	897,69	897,69	897,69	15,52%	164,96	27210,38
2	1246/1	CENTAR	23.08.2019.	1162,09	1342,03	1342,03	-26,29%	-279,38	78055,88
3	4027/2	ŠESTINE	04.07.2019.	821,08	948,22	948,22	10,77%	114,43	13094,03
					Prosjek:	1062,65			118360,29
Standardno odstupanje (±):						243,27	22,89%		
Pravilo dva-sigma (±):						486,54			

- Utvrđena je tržišna vrijednost građevinskog zemljišta u iznosu od 1062,65 €/m²

Cijena nekretnine = Tržišna cijena (€/m²) * površina (m²)

Nam temelju dokumentacije i analize stanja nekretnine vještak procjenjuje:

Cijena nekretnine (zemljišta) = 1062,65 €/m² * 1177 m² = 1.250.739,05 €

4.5. Procjena vrijednosti poslovne zgrade (restoran) – POREDBENA METODA

4.5.1. Ulazni parametri za izračun

Ulazni parametri za izračun tržišne vrijednosti poslovne zgrade (restorana) poredbenom metodom preuzeti su sa informacijskog sustava eNekretnina (<https://ispu.mgipu.hr>). A izdani od strane STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA.

R. BR.	ADRESA	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	ETAŽNOST	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	CIJENA €/m2	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	ORIJENTACIJA	TLOCRTNA POVRŠINA POMOĆNIH OBJEKATA	CJENOVNI BLOK	PRIPOMENA
		K.Č.	K.O.									
1	MASLINSKA ULICA BB	4240/8	ŠESTINE	PP	-	31,30	1.000,06 €	26.06.2019.	ULIČNA	-	TUŠKANAC	
2	ULICA VLADIMIRA NAZORA BB	4064/6	ŠESTINE	PP	-	67,00	1.026,77 €	29.05.2019.	ULIČNA	-	NOVA VES	
3	CMROK BB	4064/6	ŠESTINE	PP	-	218,00	901,25 €	10.04.2019.	ULIČNA	-	NOVA VES	

Izradio: Boris Čupić dipl.ing.građ.

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine	
Površina:	965,7
Vrsta:	PP
Etažnost	Pr+K
Orijentacija	Ulična
Dan vrednovanja:	18.06.2020.
Dan kakvoće:	18.06.2020.

4.5.1.1. Komentar odabranih podataka

Za procjenu tržišne vrijednosti poslovne zgrade poredbenom metodom pribavljeni su dostupni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na području istog cjenovnog bloka sukladno članku 57., 58. i 59. Zakona o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine.

R. BR.	ADRESA	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	ETAŽNOST	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	ORIJENTACIJA	TLOCRTNA POVRŠINA POMOĆNIH OBJEKATA	CJENOVNI BLOK
		K.Č.	K.O.								
1	MASLINSKA ULICA BB	4240/8	ŠESTINE	PP	-	31,30	1.000,06 €	26.06.2019.	ULIČNA	-	TUŠKANAC
2	ULICA VLADIMIRA NAZORA BB	4064/6	ŠESTINE	PP	-	67,00	1.026,77 €	29.05.2019.	ULIČNA	-	NOVA VES
3	CMROK BB	4064/6	ŠESTINE	PP	-	218,00	901,25 €	10.04.2019.	ULIČNA	-	NOVA VES

Odabrano je tri transakcije za poslovne zgrade koje se nalaze na području usporedivom s procjenjivanom nekretninom. Sve preuzete transakcije nalaze se unutar istog cjenovnog bloka, sukladno tome preuzete transakcije imaju dobre poredbene pokazatelje s obzirom da je utjecaj lokacije u odnosu na procjenjivanu nekretninu isti, međutim stanje procjenjivane zgrade je dotrajalo te su vidljiva oštećenja koja upućuju na ograničenu uporabljivost. Preuzete transakcije sklopljene su u razdoblju od travanja 2019. do lipnja 2019. godine, te je potrebno sukladno članku 7. Pravilnika provesti međuvremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova postojećih stambenih nekretnina (baznih indeksa) DZS-a, koji odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina. Transakcije su za poslovne zgrade istih obilježja, te nije potrebno provesti interkvalitativno izjednačavanje. Ugovorene kupoprodajne cijene kreću se od 901,25 € do 1.026.77 €.

4.5.2. Međuvlasničko vremensko izjednačenje

Redni broj transakcije	Katastarska čestica	Katastarska općina	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Ugovorena cijena kupoprodajnim ugovorom €/m ²	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja 18.06.2020.	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m ²
1	4240/8	ŠESTINE	26.06.2019.	1.000,06 €	131,15	137,38	1,05	1.047,57 €
2	4064/6	ŠESTINE	29.05.2019.	1.026,77 €	131,15	137,38	1,05	1.075,55 €
3	4064/6	ŠESTINE	10.04.2019.	901,25 €	131,15	137,38	1,05	944,06 €

* izvor: www.hnb.hr

4.5.3. Interkvalitativno izjednačenje

Redni broj transakcije	Katastarska čestica	Katastarska općina	Međuvremenski izjednačena cijena	Utjecaj buke	Koeficijent utjecaja okoliša	Utjecaj zagađenja zraka	Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja	Koeficijent za preračunavanje (prilagodba)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1	4240/8	ŠESTINE	1.047,57 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.047,57 €
2	4064/6	ŠESTINE	1.075,55 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.075,55 €
3	4064/6	ŠESTINE	944,06 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	944,06 €
Obrazloženje				nema	nema	nema	nema		

4.5.4. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Sukladno čl. 4. Pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajem neuobičajenih okolnosti. Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja među vremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Redni broj transakcije	Katastarska čestica	Katastarska općina	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	4240/8	ŠESTINE	26.06.2019.	1000,06	1047,57	1047,57	-2,46%	-25,18	633,86
2	4064/6	ŠESTINE	29.05.2019.	1026,77	1075,55	1075,55	-5,20%	-53,15	2825,33
3	4064/6	ŠESTINE	10.04.2019.	901,25	944,06	944,06	7,66%	78,33	6135,65

- Analizom kupoprodajnih cijena, preuzetih sa portala eNekretnine, nakon provedenog među vremenskog i interkvalitativnog izjednačenja vidljivo je da su sklopljene cijene u rasponu od 944,06 €/m² do 1075,55 €/m². Transakcije ne odstupaju gubo od prosjeka.

4.5.5. Statistička obrada i izračun

Redni broj transakcije	Katastarska čestica	Katastarska općina	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	4240/8	ŠESTINE	26.06.2019.	1000,06	1047,57	1047,57	-2,46%	-25,18	633,86
2	4064/6	ŠESTINE	29.05.2019.	1026,77	1075,55	1075,55	-5,20%	-53,15	2825,33
3	4064/6	ŠESTINE	10.04.2019.	901,25	944,06	944,06	7,66%	78,33	6135,65
					Prosjek:	1022,39			9594,84
					Standardno odstupanje (±):	69,26	6,77%		
					Pravilo dva-sigma (±):	138,53			

- Utvrđena je prosječna vrijednost poslovne zgrade (restorana) u iznosu od 1.022,39 €/m²

Cijena nekretnine = Tržišna cijena (€/m²) * površina (m²)

Na temelju dokumentacije i analize stanja nekretnine vještak procjenjuje:

$$\text{Cijena nekretnine (poslovne zgrade)} = 1022,39 \text{ €/m}^2 * 965,7 \text{ m}^2 = 987.322,02 \text{ €}$$

4.6. Umanjenje vrijednosti

Uzimanje u obzir posebnih značajnih obilježja procjenjivane nekretnine (Čl. 4. st. 1. podst. 30. ZPVN-a):

„30. posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu“

Procjenjivana nekretnina je derutna te se bitno razlikuje u kvaliteti i održivom vijeku trajanja sa odabranim transakcijama poslovnih zgrada. Nosiva konstrukcija objekta je u dobrom stanju bez vidljivih tragova oštećenja. Iz navedenog razloga prosječna vrijednost poslovne zgrade u iznosu od 1.022,39 €/m² nije realna i ne prikazuje realnu tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

Umanjenje cijene zbog starosti i stanja građevine								
Godina procjene:							2020	god
Godina izgradnje/rekonstrukcije:							1933	god
Starost zgrade(n):							87	god
OVK (Prilog 9. Pravilnika): (N)							120	god
Umanjenje konstrukcije $U_k = 0,80 \times n/N \times (n+N)/2N$	0,8	x	0,725	x	0,8625	=	0,50	
Učešće konstrukcije u cijeni 48%:							0,48	
poredbena tržišna vrijednost zgrade:							987.322,02	€
Korigirana tržišna vrijednost zgrade:							237.075,76	€

4.7. Rekapitulacija

Primjenom poredbene metode za dobivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na temelju odabranih kupoprodajnih cijena izračunati su slijedeći iznosi:

Cijena nekretnine (građevinsko zemljište) = 1.250.739,05 €

Cijena nekretnine (poslovna zgrada) = 237.075,76 €

Ukupno = 1.487.814,81 €

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

Sukladno članku 33. pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i opisa u knjizi „ Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina“ (V. Krtalić 2007. god.) razmatrane su i ostale okolnosti koje utječu na tržišnu vrijednost nekretnina, a nisu obuhvaćene sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/15) i Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). Prema gore navedenom Pravilniku i literaturi u poslovnoj praksi razvijen je sustav korektivnih faktora, odnosno koeficijenata, kojima se korigira procjena vrijednosti s nekim utjecajem vrijednostima radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina:

OPIS KOREKTIVNOG FAKTORA	RASPON	USVOJENO
Faktor lokacije	Fi= od 0,00 do +0,25	0,25
Faktor korisne površine	Fkp= od -0,20 do +0,10	0,00
Faktor za poslovne zgrade	Fpz= od 0,00 do +0,30	0,10
Faktor kvaliteta	Fkv= od -0,20 do +0,20	0,00
Faktor usklađenosti/održavanja	Fu= od -0,10 do +0,10	0,00
Faktor ponude/potražnje	Fpp= od -0,10 do +0,20	0,00
SVEUKUPNO		0,35

Tržišna promatrana vrijednost predmetne zgrade ocijenjena je 35% veća od utvrđene cijene po opisanim kriterijima radi činjenice da se radi o nekretnini koja ima jedinstveno povijesno nasljeđe i potencijal.

Tržišna vrijednost nekretnine Restoran Šumski dvor iznosi UKUPNO x KOEFICIJENT PRILAGODBE =

$$1.487.814,81 * 1,35 = 2.008.549,99 \text{ €}$$

Tečaj eura na dan vrednovanja iznosi 1€=7,552155 (srednji za devize):

$$2.008.549,99 * 7,552155 = 15.168.880,85 \text{ HRK}$$

5. Zaključak

Iz gore primijenjene metode procjene vrijednosti nekretnine i izračuna proizlazi da **tržišna vrijednost nekretnine - zemljišta i poslovne zgrade „Šumski dvor“, Gornje Prekrižje 2 u Zagrebu, na k.č.br. 3983 k.o. Šestine, zkč.br. 8486/2 k.o. Grad Zagreb**, na dan vrednovanja iznosi:

15.168.880,85 kuna

(petnaestmiljunastošedesetosamtisućaosamstoosamdeset kuna i osamdesetoet lipa)

Zaokruženo prema čl.68 Pravilnika

15.170.000,00 kuna

(petnaestmilijunastosedamdesettisuća kuna i nula lipa)

Ovaj elaborat izrađen je u tri istovjetna primjerka, od toga su dva predana naručiocu, a jedan ostaje u arhivi vještaka.

Procjenitelj :

Ljiljana Družina Čupić, mag. ing. aedif.

6. Fotodokumentacija

6.1. Predmet procjene eksterijer





6.1. Predmet procjene interijer



7. Prilozi

7.1. Ovlaštenje sudskog vještaka za procjenu nekretnina

7.2. Prijepis posjedovnog lista

7.3. ZK izvadak



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

Broj: 4 Su-259/17
Zagreb, 20. veljače 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Ljiljane Družina Čupić, 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

Ljiljana Družina Čupić, mag.ing.aedif. iz Zagreba, Ljubijaska 17, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Ljiljana Družina Čupić, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložila 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. Ljiljana Družina Čupić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.07.2020. 23:27

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠESTINE (Mbr. 335258)

Posjedovni list: 2901

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	UGOSTITELJSKO PODUZEĆE "LOTREŠČAK", OPATOVINA 11, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	

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
		224	PRILAZ KRALJIČINOM ZDENCU	2392	11		
			RESTORAN	244			
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Prilaz kraljičinom zdencu 12	98			
			TERASA	204			
			DVORIŠTE	1678			
			TERASA	168			
		3983	ŠUMSKI DVOR	1133	75		
			KUĆA BR.2,4ZGR, Zagreb, Gornje Prekrižje 2	524			
			DVORIŠTE	609			
Ukupna površina katastarskih čestica				3525			

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 15.07.2020. 23:27

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 12860

Broj zadnjeg dnevnika: Z-57007/2019

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8486/2	POSLOVNA ZGRADA U ZAGREBU GORNJE PREKRIŽJE BR. 2 SAGRAĐENA NA ČKBR. 8486/2 I DVORIŠTE		327,2	1177	
		UKUPNO:		327,2	1177	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 KERUM D.O.O., ZRINJSKO-FRANKOPANSKA BR. 68, SPLIT	
1.5	Zaprimljeno 25.01.2017.g. pod brojem Z-3775/2017 VIDI C-12.1	
1.6	Zaprimljeno 07.11.2018.g. pod brojem Z-59325/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSL. BR. ST-2/13 02.11.2018	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 11.07.2008. broj Z-41796/08 Na temelju ugovora o založnom pravu od 07.srpnja 2008.g. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-4700/08-1 uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine vjerovnika u iznosu od EUR 3.340.000,00(trimilijunatristočetdesetisuća EUR i 00/100) s ugovorenim kamatom prema Odluci o kamatnim stopama Zagrebačke banke dd (kamatna stopa promjenjiva) odnosno sa zakonskom kamatom ukoliko bude viša, računajući od dospijeca do namirenja potraživanja, uvećano za sve poreze utvrđene posebnim propisima i ostalim uvjetima iz Ugovora za korist:	3.340.000,00 EUR	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 12860

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.2	Zaprimljeno 28.11.2019.g. pod brojem Z-57007/2019 Prvenstveni red upisa: Z-41796/2008 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA OD 27.09.2019, PUNOMOĆ BR. 3090/2019 OD 26. RUJNA 2019., SPECIJALNE PUNOMOĆI OD 31. SRPNJA 2019. S OVJERENIM PRIJEVODOM OVJERE POTPISA I APOSTILLA OD 11. KOLOVOZA 2019., I IZVATKA IZ SUDSKOG REGISTRA OD 21. LISTOPADA 2019. S OVJERENIM PRIJEVODOM ULOŽENIH U OVOSUDNOJ ZBIRCI ISPRAVA POD POSL. BR. Z-51649/19, uknjižuje se ustupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl. br. Z-41796/08 u iznosu od 3.340.000,00 EUR-a, sa imena nosioca tog prava Zagrebačke banke d.d. (OIB 92963223473) za korist novog založnog vjerovnika: DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4, CH-6340 BAAR, ŠVICARSKA		na 4.1
7.			
7.1	Zaprimljeno 19.12.2012. broj Z-60901/12 Zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Joker d.o.o. iz Splita, Put Brodarice 6 radi upisa založnog prava.		ZABILJEŽBA
12.			
12.1	Zaprimljeno 25.01.2017.g. pod brojem Z-3775/2017 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL. BR. OVR-13103/16 23.01.2017, ZAKLJUČAK POSL. BR. OVR-13103/16 23.01.2017		
13. Na suvlasnički dio: 1			
13.1	Zaprimljeno 18.07.2014.g. pod brojem Z-31217/2014 Prvenstveni red upisa: Z-21857/2013 Zaprimljeno 03.05.2013. broj Z-21857/13 Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-810/13 od 24. travnja 2013.g., uknjižuje se založno pravo u iznosu od 25.658.307,69 kn sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na iznos duga od 8.400.856,04 kn tekućom od ovršnosti odnosno od 02. srpnja 2012.g. do isplate eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja se vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanom za pet postotnih poena, na iznos duga od 670.404,33 kn sa zakonskom zateznom kamatom za pet postotnih poena, na iznos duga od 670.404,33 kn sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od ovršnosti 31. srpnja 2012.g. do isplate, na iznos duga od 8.778.909,42 kn sa kamatom od ovršnosti 31. kolovoza 2012. do isplate, na iznos duga od 2.497.293,91 kn sa kamatom od ovršnosti 01.10.2012.g. do isplate, na iznos duga od 5.310.844,02 sa kamatom od ovršnosti 30.04.2012.g. do isplate temeljem ovršne isprave - rješenja Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Split, Prijave poreza na dodanu vrijednost za 05. mjesec 2012. od 02.07.2012. ovršnog 02.07.2012., Prijave poreza na dodanu vrijednost za 06. mjesec 2012. od 31.07.2012.g. ovršnog 31.07.2012., Prijave poreza na dodanu vrijednost za 07. mjesec 2012. od 31.08.2012.g. ovršnog 31.08.2012., Prijave poreza na dodanu vrijednost za 08. mjesec 2012. od 01.10.2012.g. ovršnog 01.10.2012., Prijave poreza na dobit za 2011. od 29.04.2012.g. ovršnog 30.04.2012., za korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA	25.658.307,69 KN	
13.2	Zaprimljeno 18.07.2014.g. pod brojem Z-31217/2014 Prvenstveni red upisa: Z-21857/2013 Zaprimljeno 03.05.2013. broj Z-21857/13 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

16.07.2020. 14:06:10

Stranica: 2

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 12860

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
14.			
14.1	Zaprimljeno 11.09.2019.g. pod brojem Z-42508/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSL. BR. OVR-810/2013 06.09.2019. radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 5.310.844,02 kn sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 30. travnja 2012. do 31. srpnja 2015. po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, a od 1. kolovoza 2015. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 18683136487	5.310.844,02 KN	
14.2	Zaprimljeno 11.09.2019.g. pod brojem Z-42508/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 14.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.07.2020.