
Broj elaborata: S 11/2021

Nekretnina: STAN U PRIZEMLJU STAMBENE ZGRADE U ZAGREBU, BIJENIČKA CESTA BR. 20

Predmet: Izrada elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine u predmetu „Stečajna masa iza Ljevaonica produkt d.o.o.“ St-298/2021 koji se vodi pri Trgovačkom sudu u Bjelovaru

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

ČETVEROSOBNI STAN U PRIZEMLJU ZGRADE U ZAGREBU, BIJENIČKA CESTA BR 20



Lokacija: ZAGREB, Bijenička cesta 20

Broj ZK uloška: **18877**

Broj ZK čestice: **8178/5**

Kat. općina: **K.o. Grad Zagreb**

Općinski sud: Općinski građanski sud u Zagrebu, ZK odjel: Zagreb

Površina stana: 99,45 m²

Površina podruma: 23,73 m² (prostorija u podrumu sa stubama)

Vlasnik: LJEVAONICA PRODUKT d.o.o., A. Mihanovića br. 76, Mali Zdenci

Naručitelj: Stečajni upravitelj, Zdravko Krznar, Stečajna masa iza LJEVAONICA PRODUKT d.o.o.

Svrha: Procjena tržišne vrijednosti radi prodaje nekretnine u stečajnom postupku

Izradio: **GINO FOTAK**, dipl. inž. grad.,
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Broj: 4-Su-239/18-6, Županijski sud u Varaždinu

Datum izvješća: 10. studeni 2021.

4.3. Dostavljena dokumentacija

1. ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK br. 18877, Općinski građanski sud u Zagrebu, ZK Odjel Zagreb
2. TLOCRTI predmetnog stana

4.4. Dan vrednovanja

10.11.2021. godine

4.5. Dan kakvoće

10.11.2020. godine

4.6. Opis procjenjivane nekretnine

Predmetna nekretnina, prema opisu iz zemljišnih knjiga, predstavlja četverosobni stan u prizemlju obiteljske kuće, a u naravi predstavlja stan koji se sastoji od ulaznog hodnika, dnevnog boravka s kuhinjom, dvije sobe i kupaonice, ukupne površine 99,45 m² s prostorijom u podrumu sa stubama površine 23,73 m².

Zemljišnoknjižno stanje

Lokacija:

Županija:

ZK uložak i broj zk. čestice:

Katastarska općina:

Opis nekretnine iz ZK uložka:

ZAGREB, Bijenička cesta 20

Grad Zagreb

Broj uložka: 18877, Zk č.br. 8178/5

Grad Zagreb

KUĆA, ZGRADA I DVORIŠTE U ZAGREBU, BIJENIČKA CESTA BR. 20

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA,
2. Suvlasnički dio: 50,78/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)
četverosobni stan u prizemlju površine 99,45 čm sa
prostorijom u podrumu sa stubama površine 23,73 čm
označeno plavom bojom

Vlasnik (upisan u zemljišne knjige):

LJEVAONICA PRODUKT D.O.O., OIB: 69577670301,
A. MIHANOVIĆA BR. 76, MALI ZDENCI

Općinski sud:

Zemljišnoknjižni odjel:

Aktivne plombe:

Tereti i zabilježbe:

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
ZAGREB

nema

Vidjeti ZK uložak u prilogu elaborata

Katastarsko stanje

Katastarska općina:

Broj katastarske čestice:

Opis:

Broj posjedovnog lista: **2195**

Gradski ured za katastar i geodetske poslove

Centar

3567

BIJENIČKA CESTA

KUĆA BR.20 I ZGR., Zagreb, Bijenička cesta 20
DVORIŠTE

405 m²

VODIČKA-MATKOVIĆ NINA, Ulica Josipa Schrotta 33,

VODIČKA LJERKA, Bijenička cesta 20, Zagreb
GRAD ZAGREB, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb
JAGATIĆ IVO, Bijenička cesta 20, Zagreb
AGATIĆ DUBRAVKO, Bijenička cesta 20, Zagreb

NAPOMENA:

ZK uložak i posjedovni list se nalaze u prilogu ovog elaborata

4.7. Prostorna identifikacija

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.

Predmetna nekretnina se nalazi u podsljemenskoj zoni Grada Zagreba, u gradskoj četvrti Gornji Grad – Medveščak, u dijelu grada zvanog Šalata.

10. ZAKLJUČAK

Temeljem zahtjeva naručitelja, stečajnog upravitelja, Zdravka Krznar, Stečajna masa iza LJEVAONICA PRODUKT d.o.o., bilo je potrebno izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, u zemljišnim knjigama opisane kao Suvlasnički dio: 50,78/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), četverosobni stan u prizemlju površine 99,45 čm sa prostorijom u podrumu sa stubama površine 23,73 čm označeno plavom bojom, a u naravi predstavlja stan u prizemlju obiteljske kuće sagrađene na zk.čest. br. 8178/5 K.o. Grad Zagreb, upisane u Z.k. uložak br. 18877, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb.

Za utvrđivanje vrijednosti predmetnog stana je odabrana i korištena poredbena metoda. Za potrebe izračuna jedinične cijene su korišteni podatci iz Zbirke kupoprodajnih cijena preuzeti iz baze e-Nekretnine te ostali dostupni podatci iz raznih izvora.

U zbirci kupoprodajnih cijena, a na temelju zadanih kriterija, pronađeno je 10 poredbenih stanova koji po svojim karakteristikama odgovaraju procjenjivanom stanu.

Analizom dobivenih podataka odabrano je 7 stanova, a nakon međuvremenskog izjednačenja, statističke obrade i interkvalitativnog izjednačenja dobivena je

Jedinična tržišna vrijednost predmetnog stana u iznosu od 18.040,12 kn/m2.

Tržišna vrijednost predmetnog stana iznosi

2.008.302,97 kn odnosno **267.268,70 Eur**

prema srednjem tečaju HNB na dan 10.11.2021. godine za 1 € = 7,514172 kn

Tržišna vrijednost predmetnog stana iznosi **zaokruženo**

2.010.000,00 kn odnosno **267.000,00 Eur**

prema srednjem tečaju HNB na dan 10.11.2021. godine za 1 € = 7,514172 kn

Porezi i troškovi

Porezi i troškovi prilikom eventualne kupoprodaje procjenjivane nekretnine nisu uključeni u procjenu.

Izjava o stručnosti i neovisnosti

Potvrđujem da je procjenu izradio ovlašten procjenitelj koji je iskusan u izradama procjena tržišnih vrijednosti nekretnina i upoznat sa stanjem na tržištu nekretnina u mjeri da može izraditi kvalitetne procjene.

Izjavljujem da procjenitelj osobno kao i njemu bliske rodbinske i poslovne osobe nemaju nikakvog financijskog, pravnog ili bilo kakvog drugog interesa koji bi bio vezan uz procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja i namijenjene su samo za upotrebu osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ne prihvaća nikakva odgovornost.

Elaborat izradio:

Gino Fotak, dipl. inž. grad.
*stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu*

nekretnina

U Zagrebu, 10. studenog 2021.