



PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- Rekreativni centar, sportska hala, teniski tereni, parkiralište, put i dvorište u Zagrebu -



LOKACIJA – Zagreb, predio: Trešnjevka, adresa: Klanječka 37A

NARUČITELJ – OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU, Ul. grada Vukovara 84

PREDMET: Poslovni broj: **57 Ovr-873/13**

OZNAKA ELABORATA: PE - 03 - 08 - 2019

OZNAKA NEKRETNINE	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
Rekreativni centar, sportska hala, teniski tereni, parkiralište put i dvorište	TV = 22.863.000 kn

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

Ante Leko, dipl.ing.građ.



Zagreb, kolovoz / 2019

SADRŽAJ:

1. Općenito.....	4
2. Podaci o vlasništvu/posjedu.....	6
3. Izračun geometrijskih podataka.....	7
4. Tehnički opis nekretnine.....	9
5. Procjena vrijednosti nekretnine.....	14
6. Sažetak procjene.....	24

RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM



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

Broj: 4 Su-742/16
Zagreb, 05. srpnja 2016.

RJEŠENJE


Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Ante Leke za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine 28/13, 33/15 i 82/15), nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Ante Leko, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Horvaćanska cesta 47, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

mr.sc. Doražen Jakovina



O tome obavijest:

1. Ante Leko
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. OPĆENITO

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU, Ul. Grada Vukovara 84, 10000 Zagreb, u predmetu Poslovni broj: 57 Ovr-873/13 u ovršnoj stvari ovrhovoditelja BKS Bank Ag, St. Veiter Ring 43, 9020 Klagenfurt, OIB: 95202348925, Kojeg zastupa punomoćnik Zoran Vukić, odvjetnik u Odvjetničkom društvu Vukić, Jelušić, Šulina, Stanković, Jurcan & Jabuka iz Rijeke, protiv I-ovršenika Končar Turs d.o.o., Zagreb, Klanječka 37A, OIB: 16776970993, i II-ovršenika Stečajna masa Garmentjak d.o.o. u stečaju, Zagreb, Nalješkovićeve 7, OIB: 47564337044, radi ovrhe, zadatak stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina i to:

- k.č.br. 5504/1, kuća br. 37a i dvorište u Klanječkoj ulici, površine 776 m²
- k.č.br. 5504/6, put, površine 7,8 čhv, odnosno 28 m²
- k.č.br. 5504/11, dvorište i igralište (neplodno), površine 2882 m²
- k.č.br. 5504/12, igralište (neplodno), površine 1261 m²
- k.č.br. 5504/13, igralište (neplodno), površine 696 m²
- k.č.br. 5504/14, parkiralište (neplodno), površine 1261 m²
- k.č.br. 5504/15, dvorište, površine 1261 m²

sve upisano u z.k. uložak 3108, k.o. Grad Zagreb

Na čestici broj 2814/1, k.o. Trešnjevka nalazi se rekreacijski centar izgrađen 1996. godine prema procjeni vještaka. Zgrada je katnosti: podrum + prizemlje + kat. Zgrada je pravilnog tlocrta, maksimalnih dimenzija cca 29,15 x cca 27,57 m. Maksimalna visina zgrade od kote konačno uređenog terena do najviše kote dvostrešnog krovišta u blagom nagibu je cca 10,80 m. Unutar centra nalaze se restoran, kafić i svlačionica. Ukupna građevinska (bruto) površina zgrade je 998,55 m².

Odmah uz rekreacijski centar, na čestici broj 2814/1, k.o. Trešnjevka, nalazi se sportska hala koja je izgrađena od „sendvič“ panela i pokrivena jednim slojem limenog pokrova. Hala je maksimalnih tlocrtnih dimenzija cca 17,19 x 40,01 m. Maksimalna visina hale od kote konačno uređenog terena do najviše kote dvostrešnog krovišta u blagom nagibu je cca 7,34 m. Ukupna građevinska (bruto) površina hale je 687,20 m².

Najveći dio predmetne nekretnine zauzimaju teniski tereni koji se nalaze na česticama broj 2814/12 i 2814/13, k.o. Trešnjevka. Pored terena i ulaza u restoran, odmah nakon ulaza na parcelu sa Klanječke ceste, nalazi se parkiralište popločano betonskim kockama (k.č.br. 2814/13, k.o. Trešnjevka). Dio ovog predmeta su i k.č.br. 2814/16 i 2814/7, k.o. Trešnjevka, na kojima se nalaze asfaltirana cesta i pristupne stepenice.

Dan očevida: 12.06.2019.

Dan kakvoće: 12.08.2019.

Dan vrednovanja: 12.08.2019.

Očevid i pregled nekretnine obavljen je u prisustvu predstavnika naručitelja i vještaka dana 12.06.2019. Prilikom očevida obavljen je vizualni pregled objekta, fotografiranje i kontrola dimenzija objekata. Dio fotografija priložen je u ovom elaboratu, a ostatak se nalazi pohranjen u arhivu vještaka.

SVRHA:

Ovrhovoditelj ima pravni interes na predmetnoj nekretnini te je svrha izrade elaborata utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koju ona može postići u vrijeme procjene.

LOKACIJA:

Nekretnina se nalazi u sastavu grada Zagreba u gradskom naselju Trešnjevka na adresi Klanječka ulica 37a, udaljena cca 1,25 km sjeverno od Zagrebačke avenije. Nekretnina je u neposrednoj blizini svih javnih sadržaja (javni prijevoz, dućani, parkovi,...).



Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju

(NN 153/13, 65/17)

Zakon o gradnji

(NN 153/13, 20/17)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama

(NN 86/12, 143/15)

• Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina

(NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina

(NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 67/09)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

• **Propisi o vlasništvu**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 11/01, 79/06, 41/06, 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

• **Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju** (NN 79/14, 48/14)

• **Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 118/12, 151/13)

• **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

• **Osobna saznanja i iskustvo vještaka**

2. PODACI O VLASNIŠTVU/POSJEDU

ZEMLJIŠNA KNJIGA:

U ZK ulošku broj **3108**, k.o. Grad Zagreb,

u **A** Posjedovnicu, upisano je:

broj zemljišta (kat. čestice)	oznaka zemljišta	površina(m2)
5504/1	kuća br.37a i dvorište u	
	Klanječkoj ulici	776
5504/6	put	28
5504/11	dvorište i igralište (neplodno)	2882
5504/12	igralište (neplodno)	1261
5504/13	igralište (neplodno)	696
5504/14	parkiralište (neplodno)	841
5504/14	dvorište (neplodno)	450
		6934

u **B** Vlastovnicu, upisano je:

1. Vlasnički dio: 1/1

TREĆI FAKTOR D.O.O., OIB: 47564337044, ZADARSKA 77, ZAGREB

u **C** Teretovnica, upisano je:

U ZK ulošku **3108**, k.o. Grad Zagreb su utvrđeni tereti (u prilogu elaboratu se nalazi ZK uložak).

KATASTAR:

U Posjedovnom listu broj **6481**, k.o. Trešnjevka, upisano je:

k.č.br. 2814/1, k.o. Trešnjevka – kuća Zagreb, Klanječka ulica 37A površine 524 m2
k.č.br. 2814/1, k.o. Trešnjevka – dvorište površine 252 m2
k.č.br. 2814/12, k.o. Trešnjevka - igralište površine 2215 m2
k.č.br. 2814/12, k.o. Trešnjevka - dvorište površine 667 m2
k.č.br. 2814/13, k.o. Trešnjevka - igralište površine 1261 m2

k.č.br. 2814/14, k.o. Trešnjevka - igralište površine 696 m²

k.č.br. 2814/15, k.o. Trešnjevka - parkiralište površine 841 m²

k.č.br. 2814/16, k.o. Trešnjevka - dvorište površine 450 m²

UKUPNA POVRŠINA: 6909 m²

POSJEDNICI:

Udio 1/1 **TREĆI FAKTOR D.O.O., ZADARSKA 77, ZAGREB (VLASNIK), OIB: 47564337044**

U Posjedovnom listu broj **5418**, k.o. Trešnjevka, upisano je:

k.č.br. 2814/7, k.o. Trešnjevka – put, Klanječka ulica, površine 38 m²

POSJEDNICI:

Udio 1/1 **"KONČAR-TURS" D.D., KLANJEČKA ULICA 37A, ZAGREB, HRVATSKA
OIB: 16776970993**

3. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Za izračun površina primjenjuje se norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/2015). Za izračun volumena stambene zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12). Dimenzije objekata su provjerene na licu mjesta.

K.Č.BR. 2814/1:

OZNAKA NEKRETNINE	POVRŠINA - GBP (m2)	VOLUMEN (m3)
REKREACIJSKI CENTAR	998,55	3494,90
SVEUKUPNO	998,55	3494,90

OZNAKA NEKRETNINE	POVRŠINA - GBP (m2)	VOLUMEN (m3)
DVORIŠTE	252,0	-
SVEUKUPNO	252,0	-

K.Č.BR. 2814/12:

OZNAKA NEKRETNINE	POVRŠINA - GBP (m2)	VOLUMEN (m3)
3 TENISKA TERENA	2215,0	-
DVORIŠTE	667,0	-
SVEUKUPNO	2882,0	-

K.Č.BR. 2814/13:

OZNAKA NEKRETNINE	POVRŠINA - GBP (m2)	VOLUMEN (m3)
2 TENISKA TERENA	1261,0	-
SVEUKUPNO	1261,0	-

K.Č.BR. 2814/14:

OZNAKA NEKRETNINE	POVRŠINA - GBP (m2)	VOLUMEN (m3)
SPORTSKA HALA	687,20	4810,40
SVEUKUPNO	687,20	4810,40

K.Č.BR. 2814/15:

OZNAKA NEKRETNINE	POVRŠINA - GBP (m2)	VOLUMEN (m3)
PARKIRALIŠTE	841,0	-
SVEUKUPNO	841,0	-

K.Č.BR. 2814/16:

OZNAKA NEKRETNINE	POVRŠINA - GBP (m2)	VOLUMEN (m3)
DVORIŠTE	450,0	-
SVEUKUPNO	450,0	-

K.Č.BR. 2814/7:

OZNAKA NEKRETNINE	POVRŠINA - GBP (m2)	VOLUMEN (m3)
PUT	38,0	-
SVEUKUPNO	38,0	-

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Građevinsko zemljište

Predmetni objekti i igrališta izgrađena su u neposrednoj blizini svih javnih sadržaja (škola, dućani, javni prijevoz) u zoni izgradnje sportskih građevina R1. Zemljišta na kojem su izgrađene predmetne građevine imaju oznake k.č.br. 2814/1, 2814/7, 2814/12, 2814/13, 2814/14, 2814/15, 2814/16, k.o. Trešnjevka, što odgovara zk.č.br. 5504/1, 5504/6, 5504/11, 5504/12, 5504/13, 5504/14, 5504/15, k.o. Grad Zagreb, a ukupna površina mu iznosi 6934 m². Zemljište je horizontalno položeno i ima direktan kolni i pješački pristup na javnu prometnicu u Klanječkoj ulici. Nije evidentirana opasnost od klizišta u dostupnim podlogama.

Predmetne čestice se nalaze u zoni sportsko-rekreacijske namjene - sport s gradnjom - R1. Na tim se površinama mogu graditi sportske dvorane i stadioni i druge zatvorene i otvorene sportske građevine, s gledalištem ili bez gledališta, te drugi prostori što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja na tim površinama i u građevinama. Najveća ukupna površina prostora koji upotpunjuju osnovnu namjenu iznosi 30% ukupno izgrađenog GBP-a osnovne namjene, osim za stadione, gdje udio može biti i veći.

Dio čestice k.č.br. 2814/13 k.o. Trešnjevka, površine cca 530 m², na kojem se nalaze teniski tereni, Prema GUP-u Grada Zagreba nalazi se na liniji na kojoj je planiran koridor javne prometnice. Na istom koridoru nalazi se i dio k.č.br. 2814/13 k.o. Trešnjevka površine cca 320 m², na kojem se trenutno nalazi popločano parkiralište.

Građevina – rekreacijski centar i sportska hala

OPĆENITO:

Na čestici broj 2814/1, k.o. Trešnjevka nalazi se rekreacijski centar izgrađen 1996. godine prema procjeni vještaka. Objekt je katnosti: podrum + prizemlje + kat. Unutar objekta nalaze se restoran, kafić i svlačionica. Odmah uz rekreacijski centar, na čestici broj 2814/1, k.o. Trešnjevka, nalazi se sportska hala koja je izgrađena od „sendvič“ panela i pokrivena jednim slojem limenog pokrova. Hala je tlocrtnih dimenzija cca 40,0 x 17,40 m. Pretpostavlja se da je sportska hala izgrađena 2004 godine.

Na osnovu očevida pretpostavlja se da su objekti spojeni na instalacije struje, vode, telefona, plina i javne kanalizacije.

Nije poznato da li je izrađen energetska certifikat za nekretninu (pretpostavka je da objekt ima E energetska razred).

KONSTRUKCIJA I MATERIJALI:

TEMELJI:

Pretpostavlja se da su trakasti temelji i podna ploča prizemlja rekreacijskog centra i sportske hale izgrađeni od armiranog betona .

ZIDOVI:

Vanjski nosivi zidovi rekreacijskog centra su pretpostavlja se izvedeni od opeke u produžnom mortu sa horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažima i gredama. Zidovi su obojani disperzivnim bojama. Sportska hala je polumontažna konstrukcija, obod građevine je izgrađen od „sendvič“ panela.

STROPNA KONSTRUKCIJA:

Stropna konstrukcija rekreacijskog centra pretpostavlja se dijelom je drvena, a dijelom je izvedena kao ravni krov – AB konstrukcija.

KROVNA KONSTRUKCIJA:

Krovnna konstrukcija sportske hale pokrivena je limenim pokrovom.

STUBIŠTA:

Vanjsko pristupno stubište sa Fallerovog šetališta izvedeno je kao monolitno (armirano-betonsko) Vanjsko stubište rekreacijskog centra također je izvedeno kao monolitno (armirano-betonsko) i obloženo je keramičkim pločicama.

PODOVI:

Podovi u unutrašnjosti rekreacijskog centra su najvećim dijelom obloženi keramičkim pločicama. Dio unutarnjeg stepeništa je obložen drvenom podlogom.

VRATA I PROZORI:

Na rekreacijskom centru postavljena je PVC vanjska stolarija i unutarnja drvena stolarija. Na sportskoj hali nalazi se PVC vanjska stolarija.

FASADA:

Na rekreacijskom centru izveden je sustav fasade sa cementnom žbukom – bez posebnih toplinskih karakteristika. Nema vidljivih oštećenja.

PRISTUP NA PARCELU, PROMETNO RJEŠENJE I UREĐENJE OKOLIŠA:

Objekti imaju direktan kolni i pješački pristup. Parking je osiguran na vlastitoj parceli na dvorištu i popločan je betonskim kockama. Parcela je hortikulturno uređena, ali nije održavana. Sve slobodne nepopločane/betonirane površine su ozelenjene.

OPĆE STANJE OBJEKTA:

Nekretnine su u srednjem stanju.

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE:

Predmetne nekretnine su rekreacijsko-sportski objekti, igrališta i parkirališta te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana **TROŠKOVNA METODA** jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima ne pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine.

U nastavku elaborata dana je procjena vrijednosti objekata, igrališta i parkirališta troškovnom metodom. Baza podataka za izračun troškovne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom je vjerodostojna te ima dovoljan broj kvalitetnih/usporedivih pokazatelja u sličnom cjenovnom bloku. Provjera dobivenih vrijednosti će biti provedena na osnovu podataka o ponudi sličnih nekretnina agencija za promet nekretninama.

OPĆENITO O KRETANJIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA:

Evidentno je da pozitivna kretanja u gospodarstvu povoljno utječu i na tržište nekretnina. Prema podacima DZS zaključuje se da BDP ima kontinuirani rast što povoljno utječe na tržište nekretnina. Općenito je povećan broj transakcija, sa značajno većim brojem velikih transakcija, i dalje najviše u turističkom sektoru u brownfield investicije i renoviranje postojećih hotela, no bilo je i značajnih transakcija i u retail sektor. Pozitivni su pomaci i na tržištu stambenih nekretnina, povećan je broj novoizgrađenih stanova, povećani su prihodi od poreza na promet nekretninama te je povećan i broj izdanih građevinskih dozvola. Usvojena porezna reforma Vlade kojom je stopa poreza na promet nekretninama spuštana sa 5% na 4% također pozitivno utječe na tržište 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 procjembenom 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 procjembenog 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, 20/17, 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 procjembenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, 20/17 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 procjembeni elaborat:

- ▶ predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ▶ ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno 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, 20/17, čl.3, st.(14)

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 procjemenom 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.

5.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne poredbe transakcija ili prodaja, tj. poredbenom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

Ukoliko se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva, kao i promatrana nekretnina.

Predmetna zemljišta oznaka k.č.br. 2814/1, 2814/7, 2814/12, 2814/13, 2814/14, 2814/15, 2814/16, k.o. Trešnjevka, što odgovara zk.č.br. 5504/1, 5504/6, 5504/11, 5504/12, 5504/13, 5504/14, 5504/15, k.o. Grad Zagreb nalaze se u obuhvatu GUP-a grada Zagreba, u zoni R1 – sportske građevine, urbana pravila 2.4.

Cijene za procjenu zemljišta poredbenom metodom su preuzete iz aplikacije Ministarstva graditeljstva <https://nekretnine.mgipu.hr>.

Zemljišta koja su uzeta u usporedni niz nalaze se obuhvatu GUP-a grada Zagreba, u zonama mješovite namjene M1 i M2 (zbog smanjenih mogućnosti gradnje promatranog zemljišta u odnosu na usporedni niz, vrijednosti usporednih zemljišta smanjene su 10% u interkvalitativnom izjednačavanju).

Procjena vrijednosti nekretnina će biti provedena na osnovu priopćenja broj 13.1.2/2 Državnog zavoda za statistiku i pripadajuće tablice indeksa kretanja cijena stambenih nekretnina. Odredit će tržišnu vrijednost zemljišta iz tri kupoprodajne cijene (članak 9. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina). S obzirom na opće stanje, datum kupoprodaje i podatke iz aplikacije za usporedni niz se usvajaju sljedeće cijene:

- Usporedba 1. Zemljište 2.219,00 m², kupoprodajna cijena 5.556.552,00 kn, datum ug.: 13.03.2019.
- Usporedba 2. Zemljište 12.561,00 m², kupoprodaj. cijena 30.292.220,00 kn, datum ug.: 27.11.2017.
- Usporedba 3. Zemljište 3.827,00 m², kupoprodajna cijena 9.500.000,00 kn, datum ug.: 23.05.2018.

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem INDEKSA KRETANJA CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA IZ TABLICE 13.1.3. DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Lokacija	Kupoprodajna cijena-aplikacija eNekretnine	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
Zagreb	5.556.552,00	117,55	117,55	1,00	5.556.552,00
Zagreb	30.292.220,00	108,45	117,55	1,08	32.834.029,15
Zagreb	9.500.000,00	109,26	117,55	1,08	10.220.803,59

PRAVA I TERETI KOJI UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

Na predmetnoj nekretnini nisu uočena prava i tereti koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine u skladu sa Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15).

Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći):

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	5.556.552,00	32.834.029,15	10.220.803,59
Površina nekretnine	6.934,00	2.219,00	12.561,00	3.827,00
Cijena po m²	--	2.504,08	2.613,97	2.670,71
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	2.596,25	2.504,08	2.613,97	2.670,71
Orijentacija nekretnine	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	2.596,25	2.504,08	2.613,97	2.670,71
Površina nekretnine	6.934,00	2.219,00	12.561,00	3.827,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	2.596,25	2.504,08	2.613,97	2.670,71
Veličina i oblik parcele	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	2.596,25	2.504,08	2.613,97	2.670,71
Infrastruktura	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	2.596,25	2.504,08	2.613,97	2.670,71
Cestovni pristup i parkiranje	bolje	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	2.596,25	2.504,08	2.613,97	2.670,71
Komunalna infrastruktura	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	2.596,25	2.504,08	2.613,97	2.670,71
Mogućnosti gradnje, zona	lošije	bolje	bolje	bolje
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m²	2.336,63	2.253,67	2.352,57	2.403,64
Indikator vrijednosti	2.336,63	2.253,67	2.352,57	2.403,64

Vrijednost nekretnine prema poredbenoj metodi:	16.202.167,23 kn
---	-------------------------

Mišljenje: Tržišna vrijednost zemljišta oznake k.č.br. 2814/1, 2814/7, 2814/12, 2814/13, 2814/14, 2814/15, 2814/16, k.o. Trešnjevka, što odgovara zk.č.br. 5504/1, 5504/6, 5504/11, 5504/12, 5504/13, 5504/14, 5504/15, k.o. Grad Zagreb iznosi **16.202.167,00 kn.**

$$Cz = 16.202.167 \text{ kn} = 2.195.713 \text{ €}$$

5.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA I PRIKLJUČAKA

Predmetna građevina ima građevinsku dozvolu te će kod izrade procjene vrijednosti nekretnine uzeti u obzir troškove komunalnog i vodnog doprinosa. Komunalni doprinos iznosi 108,00 kn/m³ (II zona), a vodni doprinos iznosi 16,73 kn/m³ u promatranoj zoni, tj. ukupno 124,73 kn/m³ (16,88 €/m³).

$K1 = (3.494,90 + 4.810,40) \text{ m}^3 \times 16,88 \text{ €/m}^3 = 140.193 \text{ €}$ – trošak komunalnog i vodnog doprinosa

Cijena priključaka na nekretnine prema iskustvenoj procjeni iznosi: $K2 = 15.000,00 \text{ €}$

$$K2 = 15.000 \text{ €}$$

$$K = K1 + K2 = 155.193 \text{ €}$$

5.3. PROCJENA SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE

5.3.1. REKREACIJSKI CENTAR: RESTORAN, KAFIĆ, SVLAČIONICA

Na temelju pregleda građevine, tipa konstrukcije, izvedenih radova te utvrđivanja činjeničnog stanja izvršena je procjena sadašnje građevinske vrijednosti građevine REKREACIJSKI CENTAR. Na temelju podataka o etalonskoj cijeni građenja te pokazatelja troškova građenja, procjenjuje se jedinična cijena izgradnje ekvivalentne građevine na sljedeći iznos:

$$Jc = 600 \text{ €/m}^2 \text{ BGP}$$

Nova vrijednost: $Nv = 600 \text{ €/m}^2 \times 998,55 \text{ m}^2 = 599.130 \text{ €}$

Na osnovu očevida se procjenjuje da je REKREACIJSKI CENTAR izgrađen 1999. te će tu godinu uzeti za izračun umanjena na ime starosti i trošnosti konstrukcije rekreacijskog centra.

Izračun **Sadašnje vrijednosti (Sv)** uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti i trošnosti zgrade, utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeње vrijednosti kao postotak troška gradnje, a sve u skladu sa člankom 59. Pravilnika o metodama procjene nekretnina (NN 105/15).

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> izvršna lokacija* velika potražnja za vrstom objekta skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura vrlo dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> nema oštećenja puna stabilnost puna uporabivost daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra lokacija* redovita potražnja za vrstom objekta mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> mala oštećenja puna stabilnost još dobra uporabivost daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> dobra lokacija* još postoji potražnja za vrstom objekta dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura prosječno oblikovanje prosječna prostorna organizacija umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost prosječna uporabivost daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> umjerena lokacija* mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje umjerena prostorna organizacija mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost smanjena uporabivost daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> loša lokacija* jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> nedovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje nedovoljna prostorna organizacija bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> znatna oštećenja smanjena stabilnost nedovoljna uporabivost daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	2,0	2,0	2,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	2,0		

Starost građevine (G) - prosječno	2019 - 1996	god.	23
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9		god.	70
Preostali vijek korištenja (OVK-G)		god.	47
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		FK	2,0
Relativna starost (G/OVK):		%	33%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10		62%	37

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE = 0.62 x 599.130 = **371.461 €**

5.3.2. SPORTSKA HALA

Na temelju pregleda građevine, tipa konstrukcije, izvedenih radova te utvrđivanja činjeničnog stanja izvršena je procjena sadašnje građevinske vrijednosti građevine SPORTSKA HALA. Na temelju podataka o etalonskoj cijeni građenja te pokazatelja troškova građenja, procjenjuje se jedinična cijena izgradnje ekvivalentne građevine na sljedeći iznos:

$$J_c = 400 \text{ €/m}^2 \text{ BGP}$$

Nova vrijednost: $N_v = 400 \text{ €/m}^2 \times 687,20 \text{ m}^2 = 274.880 \text{ €}$

Na osnovu očevida se procjenjuje da je SPORTSKA HALA izgrađen 2014. te ću tu godinu uzeti za izračun umanjjenja na ime starosti i trošnosti konstrukcije sportske hale.

Izračun **Sadašnje vrijednosti (Sv)** uzimajući u obzir umanjjenje zbog starosti i trošnosti zgrade, utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje, a sve u skladu sa člankom 59. Pravilnika o metodama procjene nekretnina (NN 105/15).

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> izvršna lokacija* velika potražnja za vrstom objekta skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura vrlo dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> nema oštećenja puna stabilnost puna uporabivost daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra lokacija* redovita potražnja za vrstom objekta mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> mala oštećenja puna stabilnost još dobra uporabivost daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> dobra lokacija* još postoji potražnja za vrstom objekta dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura prosječno oblikovanje prosječna prostorna organizacija umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost prosječna uporabivost daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> umjerena lokacija* mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje umjerena prostorna organizacija mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost smanjena uporabivost daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> loša lokacija* jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> nedovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje nedovoljna prostorna organizacija bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> znatna oštećenja smanjena stabilnost nedovoljna uporabivost daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	2,0	2,0	2,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	2,0		

Starost građevine (G) - prosječno	2019 - 2004	god.	5
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9		god.	40
Preostali vijek korištenja (OVK-G)		god.	35
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		FK	2,0
Relativna starost (G/OVK):		%	13%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10		81%	32

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE = $0,81 \times 274.880 = 222.653 \text{ €}$

5.3.3. PARKIRALIŠTE

Na temelju pregleda građevine, tipa konstrukcije, izvedenih radova te utvrđivanja činjeničnog stanja izvršena je procjena sadašnje građevinske vrijednosti građevine PARKIRALIŠTE. Na temelju podataka o etalonskoj cijeni građenja te pokazatelja troškova građenja, procjenjuje se jedinična cijena izgradnje ekvivalentne građevine na sljedeći iznos:

$$Jc = 60 \text{ €/m}^2$$

Nova vrijednost: $Nv = 60 \text{ €/m}^2 \times 841,00 \text{ m}^2 = 50.460 \text{ €}$

Za izračun sadašnje vrijednosti preuzima se umanjenje kao za rekreacijski centar.

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE = $0,62 \times 50.460 = 31.285 \text{ €}$

5.3.4. TENISKI TERENI

Na temelju pregleda građevine, tipa konstrukcije, izvedenih radova te utvrđivanja činjeničnog stanja izvršena je procjena sadašnje građevinske vrijednosti građevine TENISKI TEREN. Na temelju podataka o etalonskoj cijeni građenja te pokazatelja troškova građenja, procjenjuje se jedinična cijena izgradnje ekvivalentne građevine na sljedeći iznos:

$$Jc = 20.000 \text{ €/kom}$$

Nova vrijednost: $Nv = 5 \text{ kom} \times 20.000 \text{ €} = 100.000 \text{ €}$

Za izračun sadašnje vrijednosti preuzima se umanjenje kao za sportsku halu.

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE = $0,81 \times 100.000 = 81.000 \text{ €}$

5.4. PROCJENA TROŠKOVA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE I NADZORA

Predmetna građevina je legalna te će pri izrade procjene vrijednosti nekretnine uzeti u obzir troškove izrade projektne dokumentacije i stručnog nadzora gradnje u iznosu od 4% od vrijednosti izgradnje objekta tj. $0,04 \times 1.024.470 = 40.979 \text{ €}$

5.5. SAŽETAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1. Zemljište	2.195.713 €
2. Komunalni doprinos i priključci	155.193 €
3. Građevine	706.399 €
4. Projekti i nadzor	40.979 €

SVEUKUPNO: 3.098.284 €

PRAVA I TERETI KOJI UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

Na predmetnoj nekretnini nisu uočeni prava i tereti koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine u skladu sa Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15).

5.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

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 105/15) 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 procijenjena vrijednost s nekim utjecajnim vrijednostima radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina:

OPIS KOREKTIVNOG FAKTORA	RASPON	USVOJENO
Faktor lokacije	$F_l = \text{od } 0,00 \text{ do } +0,25$	0,00
Faktor korisne površine	$F_{kp} = \text{od } -0,20 \text{ do } +0,10$	0,00
Faktor za poslovne zgrade	$F_{pz} = \text{od } 0,00 \text{ do } +0,30$	0,00
Faktor kvaliteta	$F_{kv} = \text{od } -0,20 \text{ do } +0,20$	0,00
Faktor usklađenosti/održavanja	$F_u = \text{od } -0,10 \text{ do } +0,10$	0,00
Faktor ponude/potražnje	$F_{pp} = \text{od } -0,10 \text{ do } +0,20$	0,00
SVEUKUPNO		0,00

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina ocijenjena je jednakom utvrđenoj cijeni po opisanim kriterijima.

TV = 3.098.284 €

1€ = 7,3792 kn (tečajna lista HNB-srednji tečaj na dan 12.08.2019.)

TV = 22.862.857 kn

Mišljenje: Tržišna vrijednost objekata, igrališta i parkirališta na adresi Klanječka ulica 37A, upisanih u ZK uložak broj 3108, k.o. Grad Zagreb iznosi 22.863.000 kn.

6. SAŽETAK PROCJENE

Nekretnina: Rekreacijski centar, sportska hala, teniski tereni, parkiralište, put i dvorište

Adresa: Klanječka ulica 37a, predio: Maksimir

Ovrhovoditelj: BKS Bank Ag, St. Veiter Ring 43, 9020 Klagenfurt, OIB: 95202348925

Ovršenici: I – ovršenik Končar Turs d.o.o., Zagreb, Klanječka 37A, OIB: 16776970993
II – ovršenik Stečajna masa Garmenjak d.o.o. u stečaju, Zagreb, Nalješkovićeve 7, OIB: 47564337044

Vlasnici:

1. Vlasnički dio: 1/1

TREĆI FAKTOR D.O.O., OIB: 47564337044, ZADARSKA 77, ZAGREB

Opći podaci:

Vrsta nekretnine: sportsko-rekreacijska nekretnina
Površina: Kuća, igrališta, parkiralište, put i dvorište
Starost građevine: 23 god. rekreacijski centar i 5 god. sportska hala, prema procjeni vještaka
Predmet procjene: Rekreacijski centar, sportska hala, teniski tereni, parkiralište, put i dvorište
Svrha procjene: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

TV - TRŽIŠNA VRIJEDNOST

OZNAKA NEKRETNINE	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
Rekreacijski centar, sportska hala, teniski tereni, parkiralište put i dvorište	$T_v = 22.863.000$ kn

U Zagrebu, kolovoz / 2019. god.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina:

Ante Leko, dipl.ing.građ.



PRILOZI:

1. FOTODOKUMENTACIJA SA OČEVIDA
2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
3. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA
4. IZVOD IZ GUP-a:



Slika 1. Pogled na sjeverno pročelje objekta



Slika 2. Pogled na zapadno pročelje objekta



Slika 3. Pogled na vanjsko stubište



Slika 4. Pogled na parkiralište popločano beton. kockama



Slika 5. Pogled na popločano i asfaltirano parkiralište



Slika 6. Pogled na zapadno pročelje sportske hale



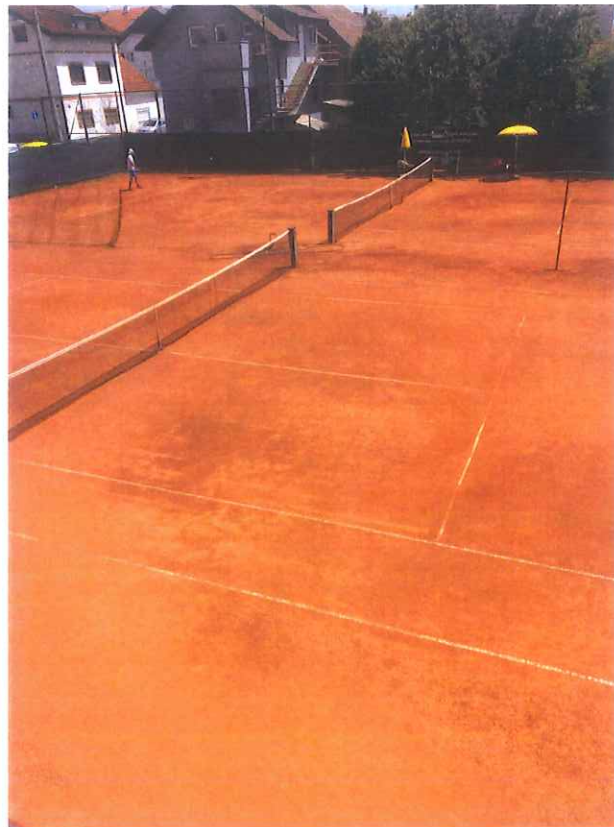
Slika 7. Pogled na asfaltiranu pristupnu cestu



Slika 8. Pogled na južno pročelje sportske hale



Slika 9. Pogled na teniske terene



Slika 10. Pogled na teniske terene



Slika 11. Pogled na unutrašnjost rekreacijskog centra



Slika 12. Pogled na teniske terene i istočno pročelje hale



Slika 13. Pogled na pokrov dijela rekreacijskog centra



Slika 14. Pogled na unutrašnjost objekta



Slika 15. Pogled na drvenu stropnu konstrukciju dijela objekta



Slika 16. Pogled na hodnik rekreacijskog centra



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
 Stanje na dan: 18.06.2019. 23:29

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 3108

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20711/2016
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5504/1	KUĆA BR.37A I DVORIŠTE U KLANJEČKOJ ULICI			776	
2.	5504/6	PUT		7,8	28	
3.	5504/11	DVORIŠTE I IGRALIŠTE (NEPLODNO)			2882	
4.	5504/12	IGRALIŠTE (NEPLODNO)			1261	
5.	5504/13	IGRALIŠTE (NEPLODNO)			696	
6.	5504/14	PARKIRALIŠTE (NEPLODNO)			841	
7.	5504/15	DVORIŠTE			450	
		UKUPNO:		7,8	6934	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
I. Vlasnički dio: 1/1		
TREĆI FAKTOR D.O.O., OIB: 47564337044, ZADARSKA 77, ZAGREB		
2.1	Zaprimljeno 09.12.2008. broj Z-70718/08 Zabilježuje se da je prijenos obavljen radi osiguranja potraživanja u protuvrijednosti 1.300.000,00 EUR.	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 05.01.2009. broj Z-43509 = Ozn. Z-70718/08 Zabilježuje se da je prijenos obavljen i radi osiguranja potraživanja u protuvrijednosti u iznosu od 621.732,85 KN.	ZABILJEŽBA
4.1	Zaprimljeno 05.01.2009. broj Z-43509 = Ozn. Z-70718/08 Zabilježuje se zabrana opterećenja.	ZABILJEŽBA
6.1	Zaprimljeno 03.11.2010. broj Z-52070/10 Temeljem tužbe tužitelja KONČAR-TURS d.o.o., Zagreb, Klanječka bb protiv tuženika M-PROFIL d.o.o., Zabok, Prilaz dr. Franje Tuđmana 11, koja je zaprimljena kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl. br. P-7240/10 dana 03. studenog 2010. i povijesnog izvotka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu za trgovačko društvo KONČAR-TURS d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Klanječka bb, zabilježuje se spor radi utvrđenja ništetnosti/pobijanja pravnih poslova	ZABILJEŽBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak
 Broj ZK uložka: 3108

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 31.08.2012. broj Z-42186/12 Temeljem tužbe radi pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika i uspostave ranijeg zemljišno njižnog stanja, s poštanskom povratnicom od 30. kolovoza 2012., a koju tužbu je tužitelj KONČAR-TURS d.o.o. podnio Trgovačkom sudu u Zagrebu protiv I. tuženika M-PROFIL d.o.o. i II. tuženika TREĆI FAKTOR d.o.o. zabilježuje se spor	ZABILJEŽBA SPORA
8.1	Zaprimljeno 19.07.2013. broj Z-35429/13 Temeljem rješenja o ovrši Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-873/2013 od 10. srpnja 2013., zabilježuje se ovrha utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom	ZABILJEŽBA OVRHE

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 29.10.2008. broj Z-61778/08 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 10.10.2008. uknjižuje se založno pravo za kredit u iznosu od 1.690.000,00 EUR, za korist: BKS BANK AG, AUSTRIJA, KLAGENFURT-NEUER PLATZ, DR A. LEMISCH PLATZ 5	1.690.000,00 EUR	
6.			
6.1	Zaprimljeno 22.04.2011. broj Z-21133/11 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. P-7240/10 od 05. travnja 2011. godine zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja nekretnina M-PROFIL d.o.o.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.06.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
 GRAD ZAGREB
 GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.06.2019. 23:29

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 6481

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TREĆI FAKTOR D.O.O., ZADARSKA 77, ZAGREB (VLASNIK)	47564337044

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2814/1	Klanječka ulica	776	8		
			KUĆA, Zagreb, Klanječka ulica 37A	524			
			DVORIŠTE	252			
		2814/12	Klanječka ulica	2882	8		
			IGRALIŠTE	2215			
			DVORIŠTE	667			
		2814/13	Klanječka ulica	1261	8		
			IGRALIŠTE	1261			
		2814/14	Klanječka ulica	696	8		
			IGRALIŠTE	696			
		2814/15	Klanječka ulica	841	8		
			PARKIRALIŠTE	841			
		2814/16	Klanječka ulica	450	8		
			DVORIŠTE	450			
Ukupna površina katastarskih čestica				6906			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
 GRAD ZAGREB
 GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.06.2019. 23:29

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 5418

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"KONČAR-TURS" D.D., KLANJEČKA ULICA 37A, ZAGREB, HRVATSKA	16776970993

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2814/4	KLANJEČKA	55	8		
			LIVADA	55			
		2814/5	KLANJEČKA	34	8		
			LIVADA	34			
		2814/7	KLANJEČKA	28	8		
			PUT	28			
Ukupna površina katastarskih čestica				117			

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

