

PREDMET: **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**
Poslovnog prostora u potkrovlju zgrade na adresi Jablanska 76

POVRŠINA PP: **183,33**

ZK ULOŽAK: **6658 (E-3)**

ZK ČESTICA.: **4950/4**

KAT. OPĆINA: **Vrapče Novo**

KAT. ČESTICA.: **4950/4**

KAT. OPĆINA: **Vrapče**

SVRHA PROCJENE: **KUPOPRODAJA**

NARUČITELJ: **AP STUDIO d.o.o. u stečaju;**
zastupan po stečajnoj upraviteljici Mirjani Zuziji
Zagreb, Jablanska 76
OIB: 50897119862

PROCJEMBENI ELABORAT **(Nalaz i mišljenje)**

Izradila:
Marina Brlić, ing.arh.
Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo
i procjenu nekretna
Suradnik:
Ivan Brlić, mag.ing.aedif.

TD: 77-PP-2021
Zagreb, lipanj 2021. godine



SADRŽAJ:

- 1. PRESLIKA RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOM SUDSKOM VJEŠTAKINJOM**
- 2. UVOD**
ZADATAK
DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE
POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
- 3. OPIS ZNAČAJKI PROCJENJIVANE NEKRETNINE**
- 4. REZULTATI OČEVIDA**
- 5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE**
- 6. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**
- 7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA**
- 8. ODABIR METODE**
- 9. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - IZRAČUN**
- 10. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE**
- 11. IZJAVA VJEŠTAKA**
- 12. PRILOZI:**
- Izvadak iz Zemljišne knjige

1. PRESLIKE OVLAŠTENJA



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

Broj: 4 Su-325/18
Zagreb, 12. ožujka 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Marine Brlić, 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

Marina Brlić, ing.arh., iz Zagreba, Dr. Ante Šercera 21, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Marina Brlić, 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. Marina Brlić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis



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

Broj: 4 Su-425/18
Zagreb, 23. ožujka 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe **BRLIĆ d.o.o.**, temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **BRLIĆ d.o.o.** iz Zagreba, Dr. Ante Šercera 21 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNOSTI**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba **BRLIĆ d.o.o.**, podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti.

U prilog zahtjevu pravna osoba Brlić d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Marine Brlić iz Zagreba, Dr. Ante Šercera 21 stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedena vještakinja zaposlena u tvrtci Brlić d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenu vještakinju.

2

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:
1. BRLIĆ d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

2. UVOD

ZADATAK

Prema zahtjevu Naručitelja, potrebno je izraditi procjembeni elaborat o procjeni tržišne vrijednosti Poslovnog prostora u potkrovlju zgrade na adresi Jablanska 76

POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA: 183,33 m²

ZK ULOŽAK:
6658 (E-3)
ZK ČESTICA.:
4950/4
KAT. OPĆINA:
Vrapče Novo
KAT. ČESTICA:
4950/4
KAT. OPĆINA:
Vrapče

DAN VREDNOVANJA: 21.06.2021.

DAN KAKVOĆE: 21.06.2021.

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (Narodne novine 105/15)
- Zakon o gradnji (Narodne novine 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (Narodne novine 153/13)
- 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, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17 - pročišćen tekst)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine 38/14, 123/2015, 29/2016)
- Pokazatelji troškova građenja, Hrvatska komora arhitekata, 2017.
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Zagreb, 2016., Uhlir, Majčica
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Zagreb (<https://dzs.hr>)
- Informacijski sustav tržišta nekretnia (<https://nekretnine.mgipu.hr>)
- Web - Google maps (<https://www.google.com/maps>)
- Web - Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra (<https://oss.uredjenazemlja.hr>)
- Web - Grad Zagreb (<https://www.zagreb.hr>)

NAPOMENA: Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera nekretnina niti provjera s upravno-pravnog naslova.

3. OPIS ZNAČAJKI NEKRETNINE

ZK Stanje:
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
KATASTARSKA OPĆINA: VRAPČE NOVO

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 6658

Broj zadnjeg dnevnika: Z-34932/2019

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-22888/2021 (E-3), Z-32147/2021 (E-3), Z-33222/2021 (E-3)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4950/4	POSLOVNA ZGRADA BR. 76 U JABLANSKOJ ULICI I DVORIŠTE		73	263	
		UKUPNO:		73	263	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Suvlasnički dio: 377/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)		
poslovni prostor u potkrovlju, oznake A3, površine 183,33m2, koji se sastoji od poslovne prostorije korisne površine 142,65m2, hodnika korisne površine 4,79m2, sanitarnog prostora oznake "sanitarije" korisne površine 3,11m2, prostorije osoblja, korisne površine 6,66m2, uredske prostorije oznake "soba 1", korisne površine 17,51m2, te uredske prostorije oznake "soba 2", korisne površine 8,61m2, u elaboratu označeno zelenom bojom		
AP STUDIO D.O.O., OIB: 50897119862, ZAGREB, JABLANSKA BR.76		
1.1	Zaprimljeno 23.07.2013. broj Z-35889/13	ZABILJEŽBA
zabilježu se da je posebni dio izgrađen protivno dozvoli nadležnog tijela državne uprave.		
2.1	Zaprimljeno 23.07.2013. broj Z-35889/13	ZABILJEŽBA
Zaprimljeno 02.10.2012. broj Z-47081/12		
Temeljem rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Zagrebu, stalna služba u Karlovcu, posl. br. Ovr-3791/12 od 31. srpnja 2012. zabilježu se ovrha.		
3.1	Zaprimljeno 17.03.2014. broj Z-12038/14=Z-15527/14	ZABILJEŽBA
Temeljem rješenja od 12. ožujka 2014. posl. br. St-787/13-44, zabilježu se otvaranje stečajnog postupka.		

NAPOMENA:

- Posebni dio izgrađen je protivno dozvoli nadležnog tijela državne uprave
- Na nekretnini je zabilježena ovrha i zabilježeno je otvaranje stečajnog postupka
- Za poslovnu zgradu nije priložena uporabna dozvola (navedeno u teretovnici)

Zgrada je upisana u katastarskom operatu:

PRIJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VRAPČE (Mbr. 335606)

Posjedovni list: 7365

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"ZAGRA" GRAĐEVINSKO PODUZEĆE P.O., PARK PRIJATELJSTVA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	39751808351

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
		4950/4	JABLANSKA	263	33		
			POSL.ZGRADA BR.76, Zagreb, Jablanska ulica 76	225			
			DVORIŠTE	38			
		4950/5	JABLANSKA	263	33		
			POSL.ZGRADA BR.74, Zagreb, Jablanska ulica 74	225			
			DVORIŠTE	38			
Ukupna površina katastarskih čestica				526			

GRAFIČKI PRIKAZ



izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>

The map shows the city of Zagreb, Croatia, with the apartment location marked by a red pin at Jablanska ul. 76, 10000, Zagreb. The map includes labels for various districts and landmarks, such as Vrapče, Špansko, Ruđeš, M.O. Ljubljanića, Srednjaci, Jarun, Kajzerica, and Trnsko. The Sava river is shown flowing through the city, and the Jarun lake is visible in the center. The apartment is located in the M.O. Ljubljanića district, near the intersection of Jablanska ul. and Zagrebačka avenija.

7

4. REZULTATI OČEVIDA

ZATEČENO

Procjenjivani poslovni prostor nalazi se na adresi Jablanska 76 u Zagrebu.

Prostor se nalazi u potkrovlju zgrade, te se u naravi sastoji od više uredskih prostorija, sanitarne prostorije, hodnika i spremišta.

Prema Zemljišnoj knjizi poslovni prostor ima ukupnu površinu od 183,33 m².

Poslovni prostor je uredske namjene.

U najužem okruženju predmetne građevine nalaze se većim dijelom stambene i stambeno-poslovne zgrade, te su dostupni i brojni sadržaji nužni uz stanovanje (trgovine, uslužni obrti, ugostiteljstvo).

OŠ Rudeš udaljena je cca 140 metara.

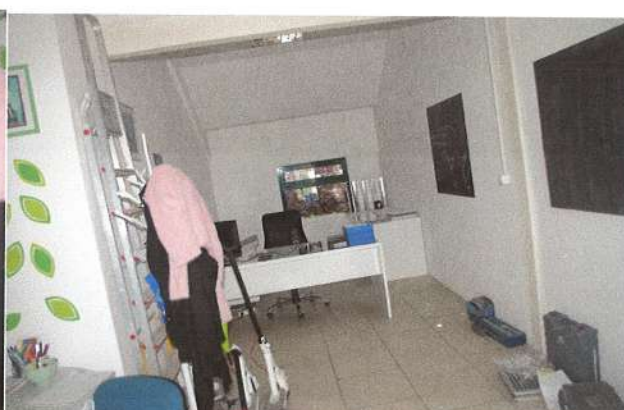
Javno parkiranje dostupno je pored zgrade.

Središte grada udaljeno je cca 6,0 km (Trg bana Josipa Jelačića).

TEHNIČKI OPIS

NAMJENA ZGRADE	POSLOVNA	
GODINA IZGRADNJE	cca 1995.	
ETAŽNOST nadzemno	2	
KONSTRUKCIJA	TEMELJI	AB
	NOSIVA KONSTRUKCIJA	MONTAŽNA KONSTRUKCIJA
OBRADA ZIDOVA I STROPOVA	ZIDOVI GLETANI I BOJANI, KERAMIČKE PLOČICE U MOKRIM ČVOROVIMA, STROP SPUŠTEN	
OBRADA PODOVA	KERAMIČKE PLOČICE, U DVIJE PROSTORIJE LAMINAT	
STOLARIJA	UNUTARNJA	DRVENA
	VANJSKA	ALUMINIJSKA
INSTALACIJE	ELEKTRIČNA ENERGIJA	DA
	VODOVOD	DA
	KANALIZACIJA	DA
	PLIN	NE
	OSTALO	KLIMA
GRIJANJE	CENTRALNO NA TOPLANU	
ODRŽAVANJE	ODRŽAVANO	
NAPOMENA		

FOTODOKUMENTACIJA





5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Stanje odnosno kakvoća nekretnine je skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili na dan kakvoće (čl. 4., ZPN).

Kakvoća predmetne nekretnine:

KAT. ČESTICA.:	4950/4
KAT. OPĆINA:	Vrapče
Površina za prodaju (m2): (Prema ZK)	183,33
Način korištenja građevine:	Poslovna građevina
Godina gradnje građevine:	cca 1995.
Akt o građenju:	/
Položajna obilježja građevine:	vrlo dobra lokacija
Energetska svojstva:	Uobičajena za dane uvjete, starost i režim korištenja građevine.
Oblikovanje:	Dobro oblikovanje.
Način korištenja PP:	Uredska namjena
Stanje PP:	Održavano
Položaj PP unutar građevine:	Potkrovlje
Prava i tereti na PP:	NAPOMENA: - Posebni dio izgrađen je protivno dozvoli nadležnog tijela državne uprave - Na nekretnini je zabilježena ovrha i zabilježeno je otvaranje stečajnog postupka - Za poslovnu zgradu nije priložena uporabna dozvola (navedeno u teretovnici)
Priključci:	Ima priključak za električnu energiju, javni vodovod i kanalizaciju

6. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni	postojeći stambeni	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2009.	Q1	122,58	123,62	123,01	129,27	117,28	119,14
	Q2	118,48	122,15	117,18	124,07	114,67	114,55
	Q3	116,37	120,83	114,55	120,41	114,11	112,9
	Q4	114,28	115,53	114,5	120,11	111,4	107,88
2010.	Q1	112,07	113,93	111,75	115,62	109,6	109,92
	Q2	110,49	110,2	111,94	111,14	110,7	109,89
	Q3	109,52	109,63	110,63	112,1	107,58	108,53
	Q4	109,8	110,57	110,36	111,25	109,69	108
2011.	Q1	108,81	109,3	109,56	110,21	108,42	107,76
	Q2	110,53	112,99	109,9	111,56	111,23	107,96
	Q3	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	Q4	111,99	116	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,5	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,4	108,6	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,6
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,8	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101	100,2
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,5
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,8	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,3	101,96	101,8	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,2
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019	Q1	117,55	109	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,6	106,55	123,4	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,9	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,36	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Prema dostupnim službenim podacima cijena stambenih nekretnina pribavljenih sa stranice Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr/>) vidljivo je da se indeks cijena stambenih nekretnina mijenja kroz tromjesečja. Bazni indeks za "Zagreb" za 4. tromjesečje 2020. iznosi 145,45

7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Pribavljeni podaci:

- iz aplikacija eNekretnine odabrane su ostvarene kupoprodaje (provedene evaluacije) poslovnih prostora većih površina (u rasponu od 100 do 280 m²) koji se nalaze na etažama iznad prizemlja iz katastarskih općina Vrapče i Rudeš (sličnih lokacijskih obilježja).

A) OBIJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI POSLOVNIH PROSTORA - OSTVARENE KUPOPRODAJE

► Nekretnina:	PROCJENJIVANA NEKRETNOST	POREDBENA NEKRETNOST 1	POREDBENA NEKRETNOST 2	POREDBENA NEKRETNOST 3
► K.č. i k.o.:	k.č. 4950/4 k.o. Vrapče	k.č. 786/5 k.o. Rudeš ID: 1151055	k.č. 4760/6 k.o. Vrapče ID: 1271212	k.č. 4760/6 k.o. Vrapče ID: 1326807
► Namjena:	Poslovni prostor	Poslovni prostor	Poslovni prostor	Poslovni prostor
► Etaža:	Potkrovlje	1. kat	2. kat	5. kat
► Površina poslovnog prostora (m ²):	183,33	271,71	163,30	146,63

8. ODABIR METODE

Sukladno čl. 22. ZPN-a (NN 78/15), predmetna procjena napravljena je na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Prema čl. 23. ZPN-a (NN 78/2015), mogu se koristiti metode: poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno čl. 24. ZPN-a i drugim okolnostima pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Čl. 23. ZPN-a, st.3., određeno je da se tržišna vrijednost utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina obvezno se poštuje sljedeći redoslijed: (1) opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu), te (2) stanje odnosno kakvoća nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine. Zakonom je propisano da se **posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ako odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju u obzir tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način**. U slučaju posebnih značajnih obilježja procjenjivane nekretnine za koja ne postoje prikladni podaci koji omogućuju jednoznačnu procjenu vrijednosti nekretnine prema metodama koje propisuje Zakon (ZPN), za potporu i provjeru rezultata primijenjene metode dopušteno je korištenje drugih metoda i postupaka čija je osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina tržišna vrijednost. Nije dopušten izračun vrijednosti nekretnina kao prosjeka rezultata po nekoliko metoda ili ponderiranjem tako dobivenih rezultata.

Poredbena metoda temelji se na poredbi nekretnina koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za proračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

U prvom redu je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih ili izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih objekata, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Iz gore navedenih razloga koristiti će se poredbena metoda kao osnovna metoda kod ove procjene

9. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM - MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, ISKLJUČIVANJE NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI, STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Tablica 1. - Uvršteni podaci iz aplikacije Enekretrnine

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ID ZKC	KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m ²)	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (HRK)	CIJENA HRK/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	ETAŽA (KAT)	STATUS PODATKA	NAPOМЕНА
			K.Č.BR.	K. O.							
1	KP	1151055	786/5	RUDEŠ	271,71	2.416.045,32	8.892,00	03.07.2019.	1. KAT	PROVEDENA EVALUACIJA	UREDSKI PROSTOR
2	KP	1271212	4760/6	VRAPČE	163,30	1.745.541,44	10.689,17	02.12.2019.	2. KAT	PROVEDENA EVALUACIJA	UREDSKI PROSTOR
3	KP	1326807	4760/6	VRAPČE	146,63	1.775.631,35	12.109,60	08.10.2020.	5. KAT	PROVEDENA EVALUACIJA	UREDSKI PROSTOR
							PROSJEK				
							10.563,59				

Tablica 2.

- Međuvremensko izjednačenje nakon eliminacije transakcija koje znatno odstupaju.

Za međuvremensko izjednačenje cijena poslovnih prostora korišteni su indeksi cijena objavljeni od strane DZS-a (za "Grad Zagreb"), zadnji dostupni:

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ID ZKC	KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m ²)	CIJENA NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (HRK)	CIJENA HRK/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	ETAŽA (KAT)	BAZNI INDEKS ZA DAN VREDNOVANJA	BAZNI INDEKS ZA DAN SKLAPANJA KPU	KOEFIČIJENT ZA PREKACUNAVANJE	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA HRK/m ²	NAPOМЕНА-KOMENTAR
			K.Č.BR.	K. O.										
1	KP	1151055	786/5	RUDEŠ	271,71	2.416.045,32	8.892,00	03.07.2019.	1. KAT	145,45	133,46	1,09	9.690,85	UREDSKI PROSTOR
2	KP	1271212	4760/6	VRAPČE	163,30	1.745.541,44	10.689,17	02.12.2019.	2. KAT	145,45	137,38	1,06	11.317,07	UREDSKI PROSTOR
3	KP	1326807	4760/6	VRAPČE	146,63	1.775.631,35	12.109,60	08.10.2020.	5. KAT	145,45	145,45	1,00	12.109,60	UREDSKI PROSTOR

Tablica 3.
 - Statistička obrada i izračun
 slijedi nakon isključivanja poredbenih nekretnina koje odstupaju po obilježjima ***, OBRAZLOŽENJE iza Tablice 1., te nakon u Tablici 2. provedenog međuvremenskog izjednačenja za sve preostale poredbe.

VRSTA UGOVORA	ID ZKC	KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m2)	CIJENA NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (HRK)	CIJENA HRK/m2	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	ETAŽA (KAT)	BAZNI INDEKS ZA VREDNOVANJA	BAZNI INDEKS ZA DAN SKLAPANJA KPU	KOEFIJICIENT ZA PRERACUNAVANJE	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA HRK/m2	*Provedeno izjednačavanje ne smije biti veće od +/-40%	**ODSTUPANJE OD PROSJEČNE KUPOPRODAJNE CIJENE (ne smije biti veće od 30 %)	PROSJEČNA VRIJEDNOST
		K.Č.BR.	K.O.												
1 KP	1151055	786/5	RUDEŠ	271,71	2.416.045,32	8.892,00	03.07.2019.	1. KAT	145,45	133,46	1,09	9.690,85	8,98%	-12,21%	11.039,18
2 KP	1271212	4760/6	VRAPČE	163,30	1.745.541,44	10.689,17	02.12.2019.	2. KAT	145,45	137,38	1,06	11.317,07	5,87%	2,52%	11.039,18
3 KP	1326807	4760/6	VRAPČE	146,63	1.775.631,35	12.109,60	08.10.2020.	5. KAT	145,45	145,45	1,00	12.109,60	0,00%	9,70%	11.039,18
Prosječna vrijednost kupoprodajnih cijena nakon međuvremenskog izjednačavanja i statističke obrade - nekretnine nisu izjednačavane više od +/- 40 % (HRK/m2):												11.039,18			
Prosječna vrijednost kupoprodajnih cijena nakon međuvremenskog izjednačavanja i statističke obrade te izračuna odstupanja koja su u granicama +/- 30 % prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (HRK/m2):												11.039,18			
183,33 m2												X	11.039,18kn /m2 = 2.023.812,87kn		

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (Narodne novine 105/15), Članak 19.:

* Koristene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktor zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanja katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih podataka i oblika za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (Narodne novine 105/15), Članak 4.:

(1) Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na (2) Značajno odstupanje iz stavka 1. ovoga članka može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

(3) Značajno odstupanje iz stavka 1. ovoga članka može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima pa ih procjenitelj može isključiti iz daljnjeg izračuna prije provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (eliminacija neipičnih iznosa), a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjebenom elaboratu.

10. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

Temeljem uvida u zatečeno stanje, te kako je naprijed navedeno, niže potpisana sudska vještakinja mišljenja je da tržišna vrijednost **poslovnog prostora** u potkrovlju zgrade površine 183,33 m2 upisanog u :

ZK ULOŽAK: **6658 (E-3)**
KAT. OPĆINA: **Vrapče Novo**
KAT. ČESTICA: **4950/4**

iznosi (sa PDV-om):	2.023.812,87 kn
zaokruženo prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/15), članak 68;	2.020.000,00 kn

vrijednost poslovnog prostora po metru kvadratnom iznosi (sa PDV-om):	11.039,18 kn
---	---------------------



Zagreb, lipanj 2021. godine

Napomena: Tržišna vrijednost nekretnine može biti potpuno i vjerodostojno shvaćena i protumačena tek nakon razumijevanja svih priloga, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta i napomena.

11. IZJAVA VJEŠTAKA

Niže potpisana sudska vještakinja procjembeni elaborat izradila je nepristrano i neovisno, uz korištenje dostupnih podataka koristeći se iskustvom i znanjem stečenim dugogodišnjim radom na procjenama nekretnina.



Marina Brlić, ing.arh.

Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Opći uvjeti:

Mišljenje o vrijednosti procijenjenih nekretnina ne zavisi o naknadi za izradu elaborata.

Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata imovina su tvrtke Brlić d.o.o. i čuvat će se sukladno odredbama Zakona.

Ovi Opći uvjeti mogu se mijenjati samo uz pismenu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.

Procjena vrijednosti nekretnina predpostavlja da su sve tvrdnje Naručitelja vezane za vlasnička prava i obveze točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti zakonitim postupcima i redovitim zakonskim putem.

Procjena vrijednosti nekretnina predpostavlja, da su Naručiteljeve tvrdnje valjane, imovinska prava dobra i utrživa.

Prema našim saznanjima svi podaci iz ovog Procjembenog elaborata su točni. Iako su prikupljeni iz pouzdanih izvora ne možemo snositi odgovornosti za njihovu točnost, niti za mišljenja ili procjene koje su dobivene od drugih strana, a koje su korištene u ovom elaboratu.

Procjembeni elaborat - procjena vrijednosti nekretnina izrađena je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i ne može se koristiti u druge svrhe.

Posjedovanje izvornika Procjembenog elaborata ili njegove preslike ne daje njenom posjedniku pravo na objavljivanje niti na korištenje u druge svrhe od namijenjene.

Procjembeni elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupan javnosti putem službe za odnose sa javnošću, vijesti, objavljivanjem ili oglašavanjem druge vrste bez prethodnog pisanog pristanka njegovog autora. S podacima korištenim u ovom Procjembenom elaboratu potrebno je postupati u skladu s odredbama Zakona o zaštiti osobnih podataka. Ne smatra se ovjerenom preslikom procjembenog elaborata preslika koja nema vlastoručni potpis i otisnuti službeni pečat. Preslika bez navedenih elemenata podložna je izmjenama i stoga se smatra nevažećom.

Za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine nisu naručene niti su s njom u vezi provedene nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu izražene karakteristike tla u seizmološkom smislu, kao i njihov utjecaj na vrijednost predmetne nekretnine.

Na temelju izvještajnih standarda Europske središnje banke (Smjernice o statističkim izvještajnim zahtjevima ESB-a u području tromjesečnih financijskih računa ESB/2013/24) i tromjesečne statistike koju objavljuje Državni zavod za statistiku, aktualnost ovog Elaborata je vremenski ograničena na tri mjeseca.

12. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 28.06.2021. 23:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 6658

Broj zadnjeg dnevnika: Z-34932/2019

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-22888/2021 (E-3), Z-32147/2021 (E-3), Z-33222/2021 (E-3)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4950/4	POSLOVNA ZGRADA BR. 76 U JABLANSKOJ ULICI I DVORIŠTE		73	263	
		UKUPNO:		73	263	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 377/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) poslovni prostor u potkrovlju, oznake A3, površine 183,33m2, koji se sastoji od poslovne prostorije korisne površine 142,65m2, hodnika korisne površine 4,79m2, sanitarnog prostora oznake "sanitarije" korisne površine 3,11m2, prostorije osoblja, korisne površine 6,66m2, uredske prostorije oznake "soba 1", korisne površine 17,51m2, te uredske prostorije oznake "soba 2", korisne površine 8,61m2, u elaboratu označeno zelenom bojom AP STUDIO D.O.O., OIB: 50897119862, ZAGREB, JABLANSKA BR.76	
1.1	Zaprimljeno 23.07.2013. broj Z-35889/13 zabilježuje se da je posebni dio izgrađen protivno dozvoli nadležnog tijela državne uprave.	ZABILJEŽBA
2.1	Zaprimljeno 23.07.2013. broj Z-35889/13 Zaprimljeno 02.10.2012. broj Z-47081/12 Temeljem rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Zagrebu, stalna služba u Karlovcu, posl. br. Ovr-3791/12 od 31. srpnja 2012. zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 17.03.2014. broj Z-12038/14=Z-15527/14 Temeljem rješenja od 12. ožujka 2014. posl. br. St-787/13-44, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	ZABILJEŽBA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 27. srpnja 1999. Z-15579/99= Ozn. Z-15577/99 Zabilježu se da kod upisa poslovne zgrade na čestici katastarski broj 4950/4 u A I (jedan) nije priložena uporabna dozvola.		ZABILJEŽBA
7.			
7.1	Zaprimljeno 09.09.2014. broj Z-37081/14 Zaprimljeno 09.05.2006. broj Z-31877/06 Temeljem ugovora o ustupu tražbine od 06. lipnja 2014. i punomoći GR-332/2014 od 03. travnja 2014., koja se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-35418/14, uknjižuje se založno pravo pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog pod posl.br. Z-31877/06 (zaprimljeno: 09. svibnja 2006.), prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 850.000,00 EUR-a sa imena nosioca toga prava Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb, Slavenska avenija 6 (oib: 14036333877), za korist	850.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
7.2	Zabilježu se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
7.3	Zaprimljeno 18.07.2019.g. pod brojem Z-34932/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 13.06.2019, PISANA POTVRDA 04.07.2019, uknjiženog pod posl.br. Z-37081/14=Z-31877/06, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana zajedničkim založnim pravom u iznosu od 850.000,00 EUR-a, sa dosadašnjeg vjerovnika H-Abduco d.o.o. (OIB:13667298928) za korist: CENT GRADNJA D.O.O., OIB: 02977806640, RUDEŠKA CESTA 65, 10000 ZAGREB		na 7.1, 7.2
8.			
8.1	Zaprimljeno 09.09.2014. broj Z-37081/14 Zaprimljeno 09.05.2006. broj Z-31877/06 Temeljem ugovora o ustupu tražbine od 06. lipnja 2014. i punomoći GR-332/2014 od 03. travnja 2014., koja se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-35418/14, uknjižuje se založno pravo pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog pod posl.br. Z-31877/06 (zaprimljeno: 09. svibnja 2006.), prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 200.000,00 EUR-a sa imena nosioca tog prava Hypo Alpe-Adria-bank d.d. Zagreb, Slavenska avenija 6 (oib: 14036333877), za korist:	200.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
8.2	Zabilježu se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
8.3	Zaprimljeno 18.07.2019.g. pod brojem Z-34932/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 13.06.2019, PISANA POTVRDA 04.07.2019, uknjiženog pod posl.br. Z-37081/14=Z-31877/06, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana zajedničkim založnim pravom u iznosu od 200.000,00 EUR-a, sa dosadašnjeg vjerovnika H-Abduco d.o.o. (OIB:13667298928) za korist: CENT GRADNJA D.O.O., OIB: 02977806640, RUDEŠKA CESTA 65, 10000 ZAGREB		na 8.1, 8.2
9.			
9.1	Zabilježu se zajednička hipoteka za tražbinu pod C 7.1. i C 8.1. upisanu u podulošku 7447 katastarske općine Vrapče Novo, 2534 katastarske općine Vrapče i podulošku 7417 katastarske općine Vrapče Novo kao sporedni uloži.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.06.2021.