

Naručitelj:

PODO SJAJ d.o.o. u stečaju
Donji Stupnik (Općina Stupnik)
Stupničke Šipkovine 3/1
OIB: 88403005703

Nekretnina:

KUĆA, TRI ZGRADE I DVORIŠTE
Lopuhi 4, Gornji Stupnik



PROCJEMBENI ELABORAT

Zagreb, prosinac 2019.

SADRŽAJ ELABORATA

1. Preslika ovlaštenja i popis primijenjenih propisa
2. Zadatak
3. Opis procjenjivane nekretnine
4. Prostorna identifikacija procjenjivane nekretnine
5. Očevid
6. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine
7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
8. Obrazloženje za odabir metode
9. Prikaz i analiza prikupljenih podataka
10. Procjena poredbenom metodom
11. Pretpostavke, ograničenja i opći uvjeti poslovanja
12. Zaključak
13. Prilozi

1. Preslika ovlaštenja, popis primijenjenih propisa i priloženih isprava



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

Broj: 4 Su-1592/17
Zagreb, 19. rujna 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Maje Petrović, 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

Maja Petrović, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Rapska 46 b, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Maja Petrović, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, 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.



O tome obavijest:

1. Maja Petrović
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123 / 17),
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147 / 14, 123 / 17, 118 / 18),
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131 / 17),
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19),
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 87 / 17),
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH,

- Norma HRN ISO 9836:2011.,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 15/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1. od 20. siječnja 2016., te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora

2. Zadatak

Sukladno narudžbi pristupila sam izradi procjemenog elaborata za kuću, tri zgrade i dvorište na adresi Lopuhi 4, Gornji Stupnik. Procjenjivana nekretnina upisana je u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, u zk.ul.br. 2756, z.k.č.br. 2772 k.o. Stupnik.

DAN VREDNOVANJA: 11. prosinca 2019. godine

DAN KAKVOĆE: 11. prosinca 2019. godine

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB od 11. prosinca 2019. godine koji je iznosio 1 EUR = 7,433984 kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

3. Opis procjenjivane nekretnine

Opis nekretnine

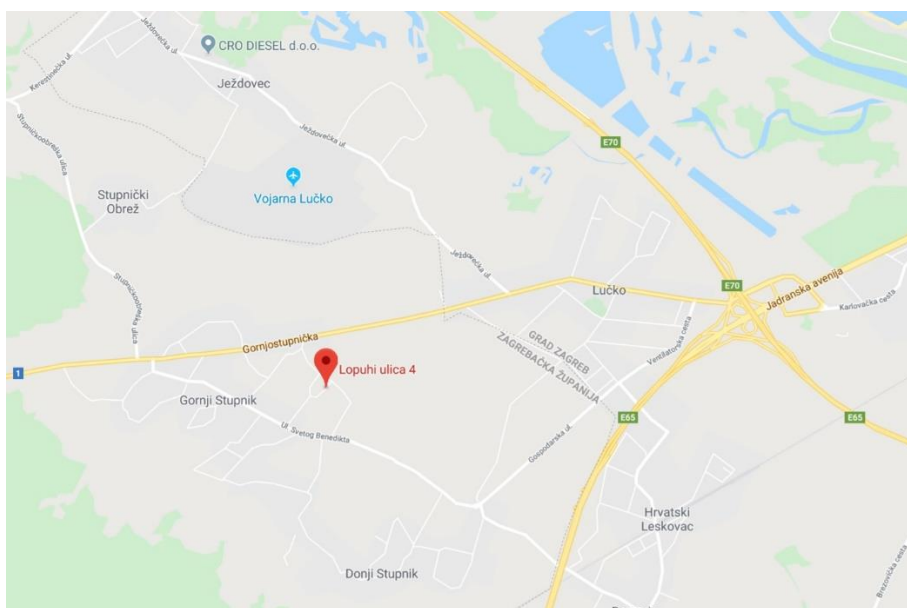
Predmet procjene jest obiteljska kuća, tri zgrade i dvorište na adresi Lopuhi 4, Gornji Stupnik.

Nekretnina je okružena građevinama stambene namjene.

Procjenjivana nekretnina dobro je prometno povezana sa gradskim i međugradskim prometnicama.

4. Prostorna identifikacija procjenjivane nekretnine

zk.č.br. : 2772 k.o. Stupnik
 kč.br.: 5214 k.o. Stupnik
 vlasništvo: prema priloženim zk izvatcima
 vlasnik: prema priloženim zk izvatcima
 tereta: prema zk izvatku u prilogu



Izvor: <https://www.google.com/maps>

Opis lokacije i okoliša

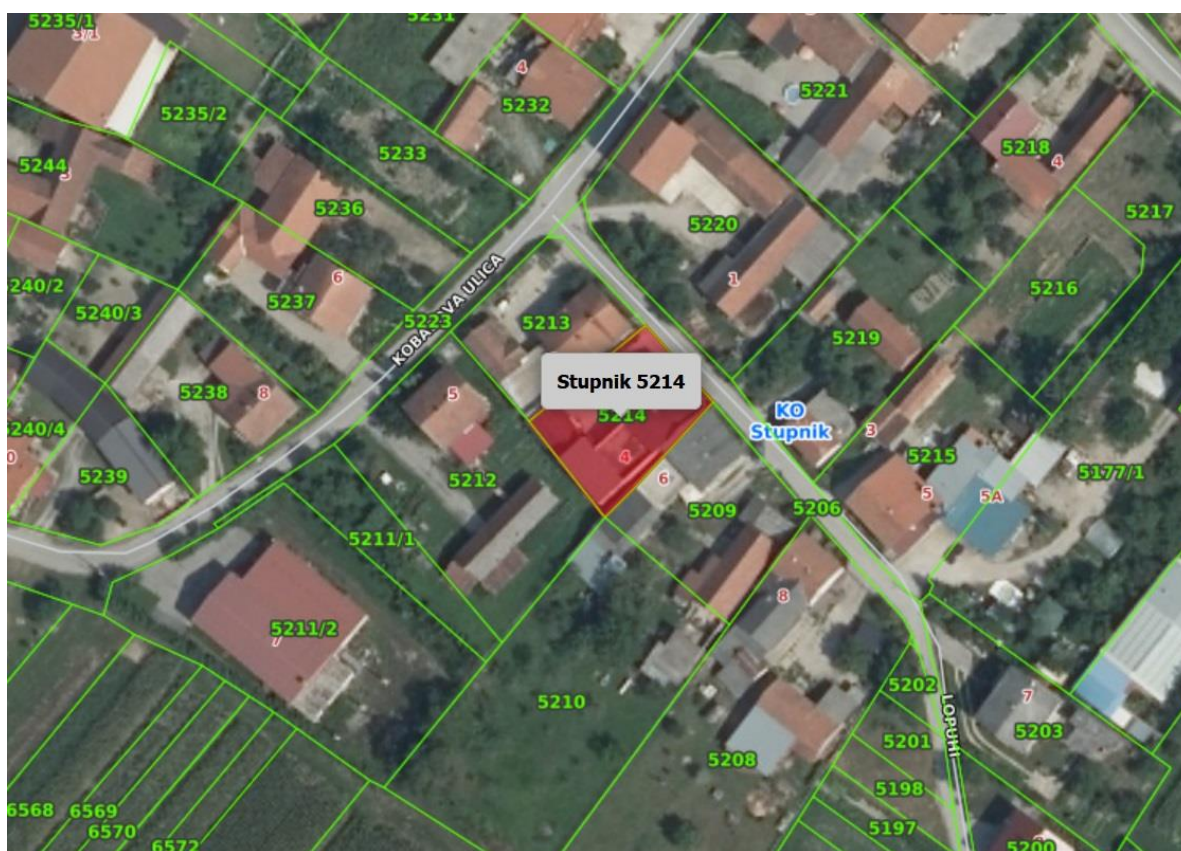
Općina Stupnik nalazi se najvećim dijelom između stare i nove autoceste Zagreb - Karlovac. Teritorijalno, granica Općine Stupnik kao jedinice lokalne samouprave ne odgovara granici katastarske općine Stupnik. Katastarska općina Stupnik daleko je veća, naselje Lučko te naselje Žitarka koje pripada Svetoj Nedelji nalazi se u katastarskoj općini Stupnik.

Općina Stupnik je osnovana 1995. godine, od Grada Zagreba odvojila se u veljači 1996. godine. Danas je sastavni dio Zagrebačke županije, ima ravnopravan samoupravni položaj u odnosu na ostale općine i gradove.

U sastav Općine ulaze tri naselja: Gornji Stupnik, Donji Stupnik i Stupnički Obrež.

Administrativno središte Općine je Gornji Stupnik.

Prometna povezanost lokacije je dobra, a parkiranje je moguće u dvorištu.



Izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>

5. Očevid

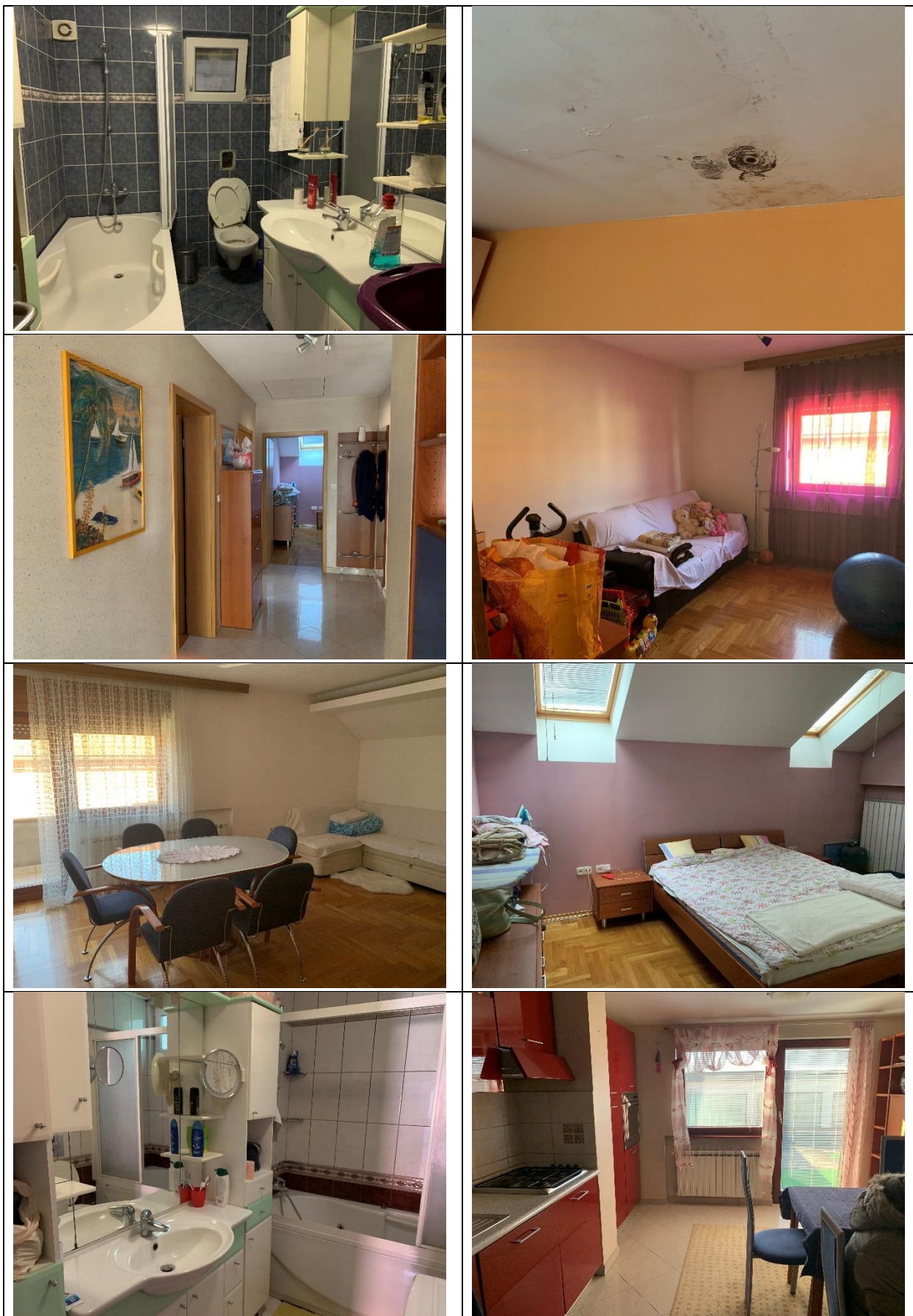
Očevid / pregled lokacije na terenu izvršen je dana 11. prosinca 2019. godine.

Procjenjivana nekretnina u naravi čini obiteljsku kuću sa pomoćnim objektima na pripadajućem zemljištu.

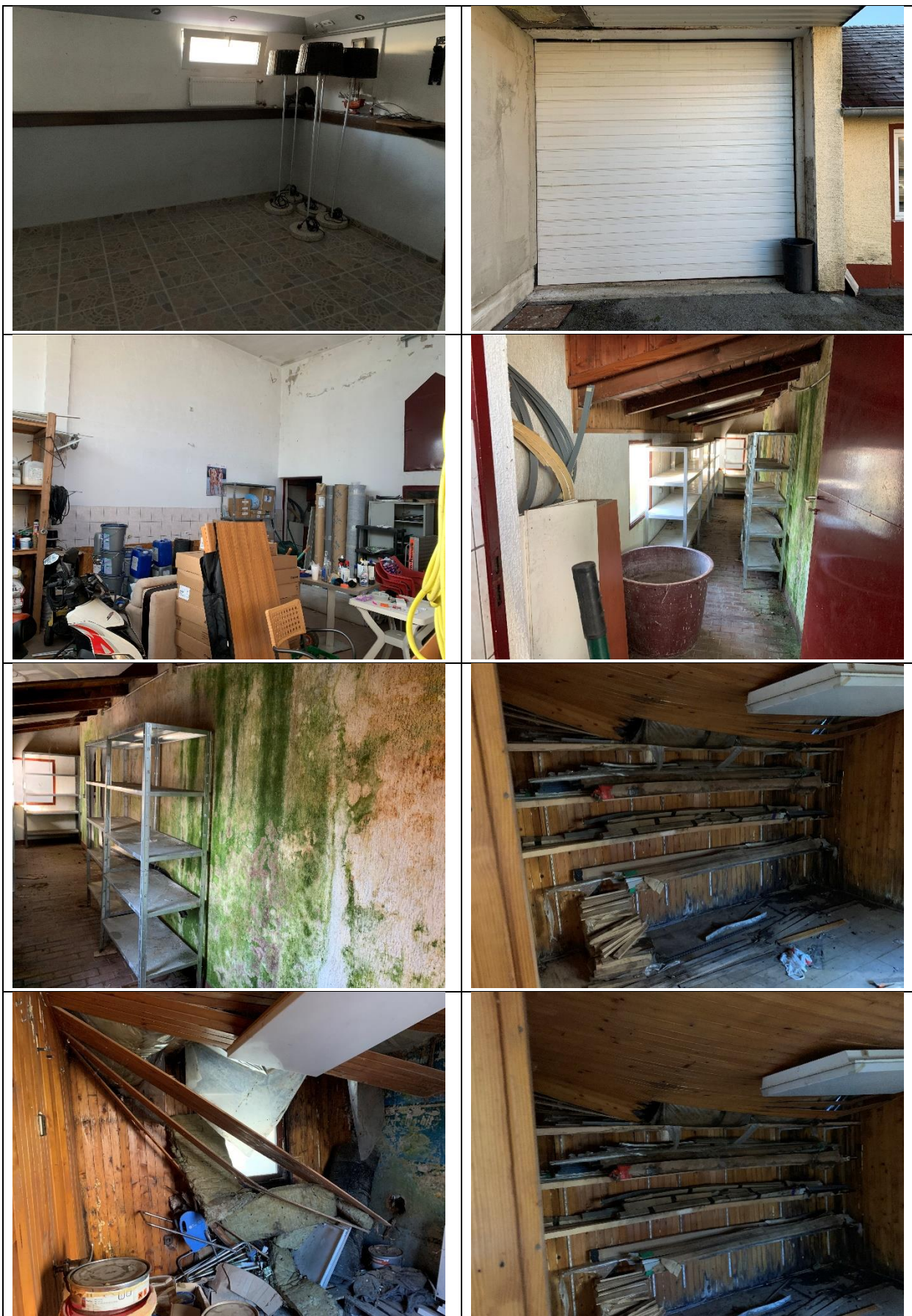
Za nekretninu mi nije predložen energetska certifikat.

fotografije nekretnine









6. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine

građevinsko zemljište

Kč.br. 5214 k.o. Stupnik

TEHNIČKI OPIS OBJEKTA - OBITELJSKA KUĆAgodina dovršenja
izgradnje

nije poznato

katnost objekta

PR+KAT

konstruktivni elementi

- temelji armiranobetonski
- nosiva konstrukcija blok opeka ojačana AB serklažima
- međukatna konstrukcija armiranobetonska
- krovšte i pokrov kosi krov, šindra u lošem stanju
- pregradni zidovi zidani
- limarija izvedena
- fasada izvedena

prozori i vrata

- prozori većim dijelom drveni, manjim dijelom PVC, zaštita od insolacije rolete
- vrata drvena, na pomoćnim prostorima PVC, na garaži garažna podizna vrata, te na stražnjoj strani urušenog objekta čelična bravarija

instalacije

- vodovod instalacija je izvedena, priključak na gradsku mrežu je izvršen
- kanalizacija instalacija je izvedena, priključak na gradski kolektor je izvršen
- električna instalacija je izvedena, priključak na mjesnu mrežu je izvršen;
- grijanje centralno plinsko
- hlađenje klima jedinica

obrada podova, stropova i zidova

- podovi keramika, parket, laminat
- stropovi ožbukani i obojani, mjestimična pojava vlage

- zidovi	ožbukani i obojani, obloženi keramičkim pločicama u sanitarnom dijelu te kuhinji, ruševni objekt lamperija
visina prostorijsa	prizemlje 2,35 m, kat 1,9-2,45 m
održavanje	dijelom dobro dijelom loše
praktičnost prostora	u skladu sa namjenom
orijentacija	višestрана
posebne napomene	Pojava vlage u obiteljskoj kući na prostoru prizemlja u spavaćoj sobi i kuhinji, u pomoćnom objektu suterenski prostori pojava vlage na zidovima koji se ljušte. Drugi pomoćni objekt je gotovo u ruševnom stanju, krov se urušio dok je na stražnjem dijelu kuće izrazito jaka pojava vlage i gljivica na zidovima koji su potpuno zelene boje.
Legalnost nekretnine	nije predmet ovog procjemenog elaborata Za nekretnine nisu dostavljeni dokazi o legalnosti. Dostavlja se snimak iz zraka izrađen 1968. godine.



Izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>

Iskaz korisnih površina

NEKRETNINA	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
OBITELJSKA KUĆA - PRIZEMLJE				
kuhinja	11,11	0,90	10,00	2,35
hodnik	10,81	0,90	9,73	
soba	15,13	0,90	13,62	
soba	15,55	0,90	13,99	
soba	14,81	0,90	13,33	
kupaonica	4,93	0,90	4,44	
	72,33	---	65,10	--
OBITELJSKA KUĆA - KAT				
hodnik	4,77	0,90	4,29	1,9 - 2,49
kuhinja	21,65	0,90	19,48	
soba	13,22	0,90	11,90	
soba	18,60	0,90	16,74	
	1,47	0,75	1,10	
soba	14,74	0,90	13,27	
	2,37	0,75	1,78	
kupaonica	5,40	0,90	4,86	
nenatkrivena terasa	55,46	0,25	13,87	
	137,68	---	87,28	--
2 POMOĆNE ZGRADE - SPREMIŠTE, GARAŽA, POMOĆNI PROSTORI				
garaža	51,54	0,50	25,77	4,93
prostor	15,96	0,50	7,98	2,2-2,8
ured	15,75	0,50	7,87	
hodnik	3,99	0,50	2,00	
stube	3,50	0,50	1,75	
WC	2,62	0,50	1,31	
hodnik	5,00	0,35	1,75	1,97
kotlovnica suteran	4,84	0,35	1,69	
čajna kuhinja suteran	7,58	0,35	2,65	
soba suteran	5,41	0,35	1,89	
prostor suteran	5,23	0,35	1,83	
soba suteran	17,56	0,35	6,14	
	138,98	---	62,65	--
POMOĆNA ZGRADA - RUŠEVNO STANJE				
prednji prostori	32,12	0,50	16,06	2,5-2,8
stražnji prostori	29,28	0,50	14,64	
	61,40	---	30,70	--
UKUPNO:	410,39	---	245,73	--
NKP IZVADKA:	/			
Izvor površina: mjerenje				

7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

1. Općenito o tržištu nekretnina

Od početka pojave krize na tržištu nekretnina do kraja 2015. godine zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene. Krajem 2015. godine počinju novi odnosi na tržištu što je vidljivo već 2016. godine kada dolazi do laganog rasta traženih cijena stambenih nekretnine koje se nastavlja u 2017. i u 2018. godini. Prema istraživanjima tražene cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj dosegle su razinu istih vrijednosti u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine. Pojavom krize postala je sve izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena, pa naša iskustva govore da je ta razlika u početku bila u prosjeku od 10 do 15% da bi se sada nalazila u prosjeku između 5 i 10%. Stoga zaključujem da se na razini Hrvatske i realizirane cijene približavaju vrijednostima koje su bile krajem 2009. godine. No, važno je naglasiti da se rast traženih cijena ne odnosi na sve lokacije u RH te da danas dolazi do još većeg izražaja polarizacija na tržištu nekretnina. S jedne strane neke lokacije imaju snažan rast dok se u većini ostalih dijelova Hrvatske bilježi manje transakcija i manji rast cijena. S druge bi strane istaknula kako nisu svi dijelovi Hrvatske na jednak način ušli u krizu, niti su tijekom krize bili toliko podložni tim promjenama pa tako ni u novom nadolazećem rastu nisu u jednakim pozicijama.

2. Tržište stambenih nekretnina u 2019. godini

Kao što je bilo i najavljivano polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. Već u 2018. godini gotovo da više i nema stanova iz neprodane zalihe nekretnina koji su proizvedeni u prošlom građevinskom ciklusu.

Novi stanovi koji izlaze na tržište postižu znatno veće vrijednosti na mikrolokaciji na kojoj se nalaze dok starogradnja lagano raste, ali i ima snažan pritisak na snižavanje cijene.

Najlikvidnija tržišta (Zagreb, veći gradovi i obala) imaju potencijal daljnjeg rasta dok će u većini ostalih dijelova Hrvatske, tržište nekretnina ili blago rasti ili stagnirati. Neke lokacije će imati i daljnji pritisak na snižavanje cijene kao rezultat smanjenih gospodarskih aktivnosti, sve većeg odljeva ljudi iz Hrvatske i pada broja transakcija.

8. Obrazloženje za odabir metode

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.

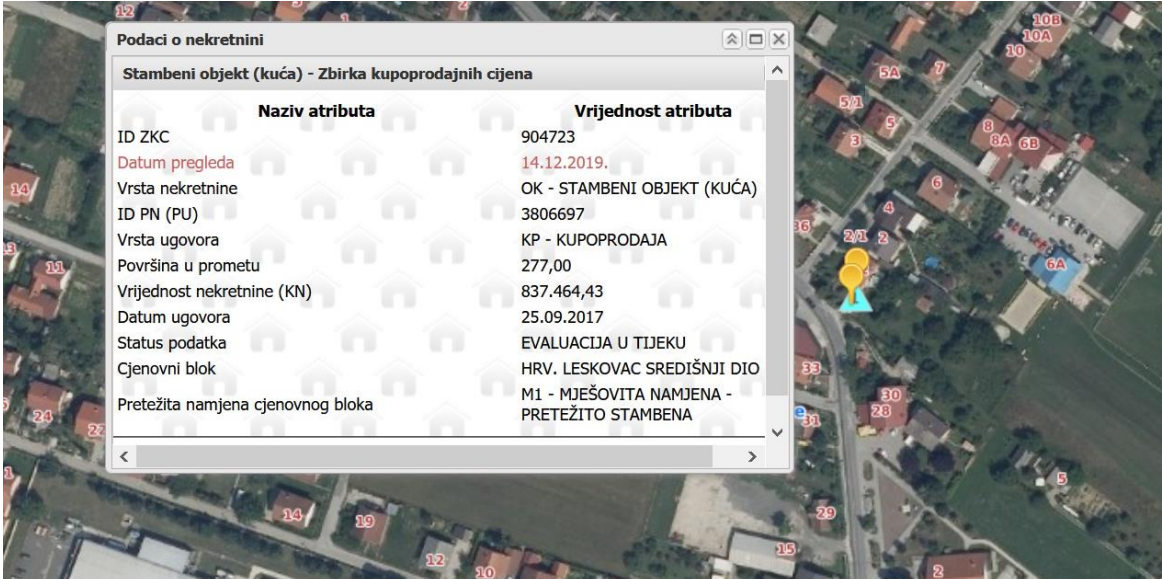
PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih 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.

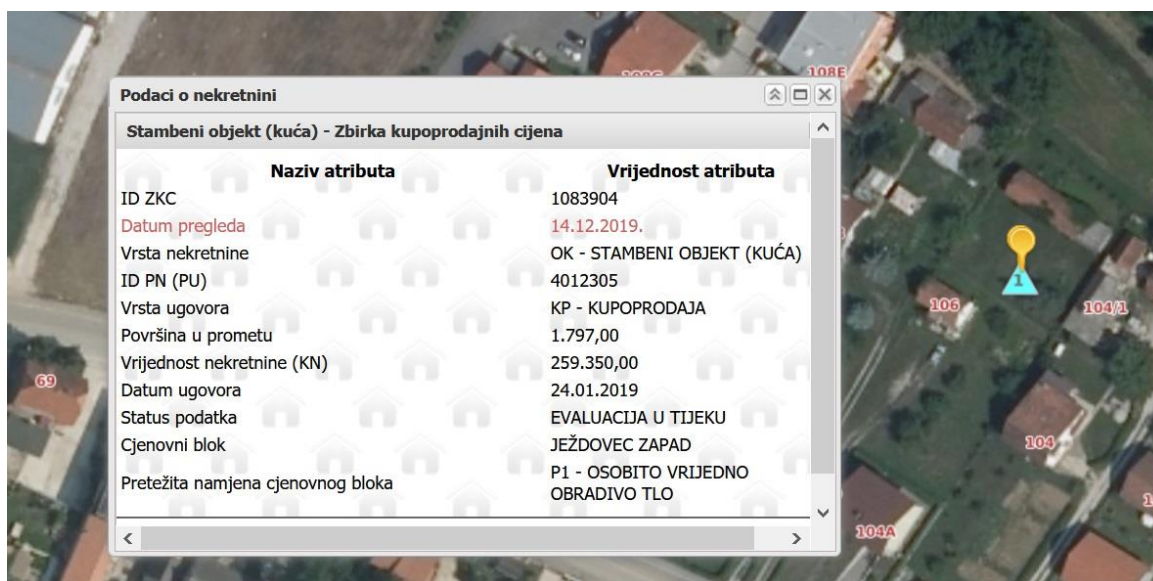
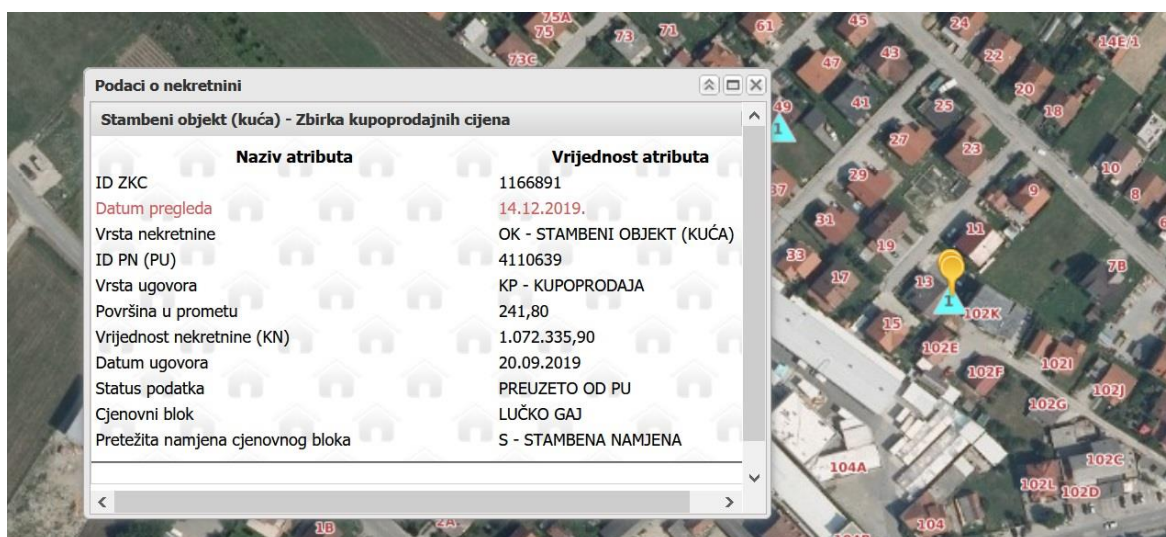
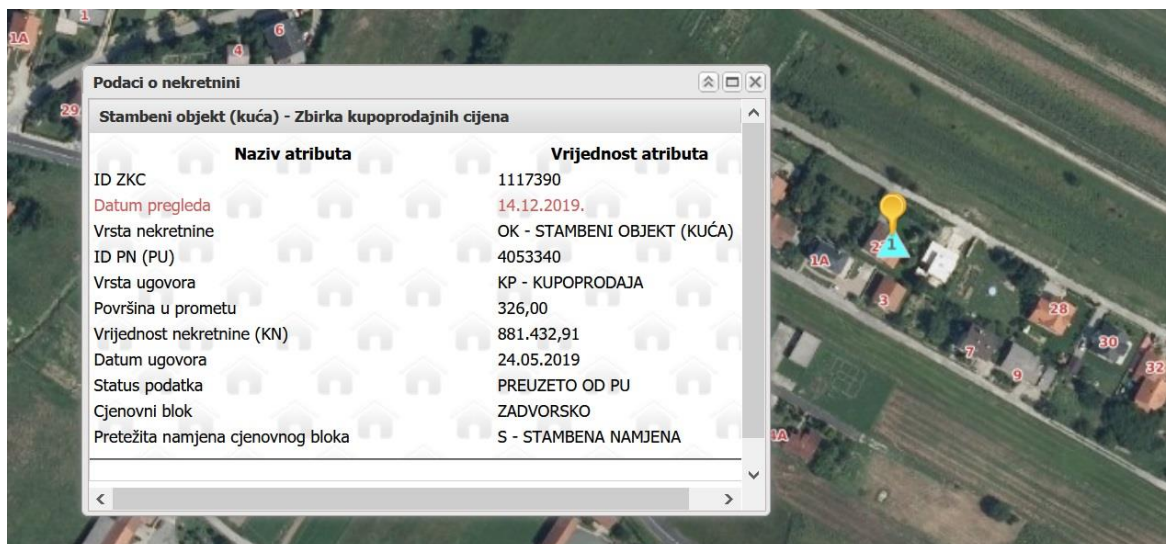
Predmetna nekretnina je obiteljska kuća te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA** jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

9. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Temeljem utvrđenih obilježja navedenih u točki 6. ovog Procjembenog elaborata koriste se podaci iz sustava eNekretnine kako bi se pronašle poredbene nekretnine - <https://nekretnine.mqipu.hr>.



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	904723
Datum pregleda	14.12.2019.
Vrsta nekretnine	OK - STAMBENI OBJEKT (KUĆA)
ID PN (PU)	3806697
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	277,00
Vrijednost nekretnine (KN)	837.464,43
Datum ugovora	25.09.2017
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	HRV. LESKOVAC SREDIŠNJI DIO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



10. Poredbena metoda

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI KUĆE POREDBENOM METODOM								
OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE								
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina kuće (m ²)	Površina okućnice (m ²)	Namjena	Opće stanje	
11.12.2019	Gornji Stupnik - građevinsko	Stupnik	Stupnik 5214	152,38	259,00	stambena	prosječno	
OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina kuće (m ²)	Površina okućnice (m ²)	Namjena	Opće stanje
1	25.9.2017	Hrv. Leskovac	Grad Zagreb	657,21	170,42	553,00	stambena	---
2	24.5.2019	Zadvorsko	Grad Zagreb	750,00	158,33	559,00	stambena	---
3	20.9.2019	Lučko gaj	Grad Zagreb	591,84	245,00	436,00	stambena	---
4	24.1.2019	Ježdovec zapad	Grad Zagreb	687,26	50,83	722,00	stambena	---
IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI								
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)	
1	657,21	Grad Zagreb	116,560	Stupnik	108,14	0,928	609,73	
2	750,00	Grad Zagreb	116,560			0,928	695,82	
3	591,84	Grad Zagreb	116,560			0,928	549,08	
4	687,26	Grad Zagreb	116,560			0,928	637,61	
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)	
1	609,73	Ostalo	25.9.2017	100,20	102,24	1,020	622,15	
2	695,82		24.5.2019	102,24		1,000	695,82	
3	549,08		20.9.2019	102,24		1,000	549,08	
4	637,61		24.1.2019	100,59		1,016	648,07	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
		Mikrolokacija	Površina kuće	Površina okućnice	Tip i način gradnje	Ostalo		
1	622,15	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	622,15
2	695,82	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	695,82
3	549,08	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,05 - bolje	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,05	576,53
4	648,07	➡ 1,00 - isto	⬇ 0,90 - lošije	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	0,90	583,26
STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja				
1	622,15	0%	2,71	Zadovoljava				
2	695,82	12%	76,38	Zadovoljava				
3	576,53	-7%	42,91	Zadovoljava				
4	583,26	-6%	36,18	Zadovoljava				
	619,44	prosjeak	94,82	pravilo 2-sigma				

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Odstupanja (€/m ²)					Ukupna odstupanja (€/m ²)	Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
619,44	➡ 0	➡ 0	➡ 0	➡ 0	➡ 0	0	619,44
PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA SPOREDNIH DIJELOVA NEKRETNINE - RUŠEVNI OBJEKT							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Odstupanja (€/m ²)					Ukupna odstupanja (€/m ²)	Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
619,44	➡ 0	➡ 0	↓ -200	➡ 0	➡ 0	-200	419,44
Pomoćna zgrada je u ruševnom stanju. Krov se urušio, izrazita pojava vlage po stražnjim zidovima.							
Nekretnina				Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
obiteljska kuća				619	152	94.391	701.702
pomoćne zgrade - garaža, spremišta i pomoćni prostori				619	63	38.806	288.480
pomoćna zgrada - ruševno stanje				419	31	12.877	95.726
Ukupno						146.073	1.085.907
Zaokruženo							1.080.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,433984 kn/€							

Prema članku 68. st. 5. Pravilnika iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem, pa

ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine iznosi 1.080.000,00 kn.

11. Pretpostavke, ograničenja i opći uvjeti poslovanja

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživala i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su podaci sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koje su dobavljene od strane drugih, a koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Položajni nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni su dobavljeni od strane investitora i geodetskog vještaka i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim napravljene nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavila sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem.

Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe.

U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Sve datoteke, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja mog zadatka biti će moja imovina.

12. ZAKLJUČAK

naručitelj	PODO SJAJ d.o.o. u stečaju Donji Stupnik (Općina Stupnik) Stupničke Šipkovine 3/1 OIB: 88403005703
adresa nekretnine	Lopuhi 4, Gornji Stupnik
opis nekretnine	Kuća, tri zgrade i zemljište
vlasništvo i identifikacija čestica	upisano u zk.ul.br. 2756, zkč.br.2772 k.o. Stupnik, što odgovara k.č.5214 k.o. Stupnik
datum kakvoće nekretnine	11. prosinca 2019.
datum vrednovanja procjene	11. prosinca 2019.
svrha procjene	Određivanje POŠTENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
pretpostavka procjene	Ponuda na otvorenom tržištu
poštena tržišna vrijednost nekretnine iznosi	146.073 € odnosno 1.080.000,00 (zaokruženo) (prema srednjem tečaju HNB od 11. prosinca 2019. godine)

potvrđuje:

Maja Petrović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjene nekretnina

Dokument je potpisan elektroničkim potpisom koji zamjenjuje žig i vlastoručni potpis vještaka sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, čl. 31).

13. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 19.12.2019. 00:17

Katastarska općina: 335517, STUPNIK

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28692/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2756

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2772	KUĆA BROJ 4 I TRI ZGRADE U ULICI LOPUHI I DVORIŠTE		150		
		UKUPNO:		150		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1 PODO SJAJ D.O.O., OIB: 88403005703, STUPNIČKE ŠIPKOVINE BR.3/1, DONJI STUPNIK	
4.1	Zaprimljeno 26.09.2018.g. pod brojem Z-19164/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR.ST-5043/2016 OD 19.TRAVNJA 2018.G., RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR.ST-5043/2016 OD 21.RUJNA 2018.G., nad dužnikom Podo sjaj d.o.o., Donji Stupnik, Stupnička Šipkovina 3/1	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			
6.1	Zaprimljeno 18.07.2014. broj Z-31053/14 Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom u EUR od 16. srpnja 2014. godine i Pomomoći od 22. kolovoza 2013. godine koja se nalazi u ovisnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-48208/13 uknjižuje se založno pravo u iznosu od 140.000,00 EUR u kumskoj protivvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate glavnice kredita, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i troškove eventualne prisilne naplate, za korist:	140.000,00 EUR	
6.2	Zaprimljeno 09.12.2019.g. pod brojem Z-28692/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU 19.11.2019, upisanog pod posl. br. Z-31053/14 u iznosu od 140.000,00 EUR sa imena nosioca dosadašnjeg založnog prava CROATIA BANKA, d.d., OIB: 32247795989, Ulica Roberta Frangeša - Mišanovića 9, 10000 Zagreb za korist: EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB		na 6.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.12.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SAMOBOR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. STUPNIK, 335517
k.c. br.: 5214

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Priблиžno mjerilo ispisa 1: 1000
 Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 14.12.2019