



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I
PROCJENU NEKRETNINA

Zrinka Raguž, mag.ing.aedif.

10 000 Zagreb, Galovičeva 12/I

e-mail:raguz.zrinka@gmail.com

Tel./fax. 01/ 23 18 132, GSM 098 16 35 538

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Ambruševa 2/II, ZAGREB

PROCJEMBENI ELABORAT

POSLOVNI BROJ:

87.St -1116/2019

STEČAJNI POSTUPAK
NAD DUŽNIKOM:

INVEST ZADAR d.o.o. U STEČAJU, OIB 21368591143, Savska cesta
144A, 10000 Zagreb

NEKRETNINE:

POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU oznake **PP-01**, ZGRADA MJEŠOVITE
UPORABE, VELIKOPOLJSKA br. 9J, kat.čest.br.1669/8, k.o. ODRA

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB K.O. **HRAŠĆE**, BR.ZK.UL. **18321**

ELABORAT:

05-2020/ZR-005-PN

IZRADILA:

Zrinka Raguž, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Zagreb, svibanj 2020.god.



SAŽETAK PROCJENE:

POSI. BROJ: **87.St -1116/2019**

STEČAJNI POSTUPAK
NAD DUŽNIKOM: **INVEST ZADAR d.o.o. U STEČAJU** , OIB21368591143, Savska cesta
144A, 10000Zagreb

NEKRETNINA: **POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU** oznake **PP-01**, ZGRADA MJEŠOVITE
UPORABE, VELIKOPOLJSKA br. 9J, kat.čest.br.1669/8, k.o. ODRA

**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB K.O.HRAŠĆE, BR.ZK.UL.
18321**

ELABORAT: **05-2020/ZR-005-PN**

LOKACIJA: VELIKOPOLJSKA UL br.9J, kat.čest.br.1669/8, k.o.ODRA

VLASNIŠTVO: **INVEST ZADAR d.o.o. U STEČAJU** , OIB21368591143, Savska cesta
144A, 10000Zagreb

IDENTIFIKACIJA: **ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB K.O.HRAŠĆE, BR.ZK.UL.
18321**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

DATUM PROCJENE: 02. 05. 2020.godine

ZADATAK PROCJENE: **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – POSLOVNI
PROSTOR oznake PP-01**

Zadatak vještaka je da utvrdi tržišnu vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i
kakvoće 02.05.2020. godine

TRŽIŠNA VRIJEDNOST: **TV= 511.053,10 kN ili 67.691,83€**

Prema srednjem tečaju HNB na dan procjene

IZRADILA: **Zrinka Raguč**,mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI



1.1. OPĆI DIO

Rješenjem TRGOVAČKOG SUDA u Zagrebu, po sucu Suda Mariji Bakula Vugrinec, u stečajnom postupku prijedloga predlagatelja FINANCIJSKE AGENCIJE, OIB 85821130368, Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, otvoren je stečajni postupak nad dužnikom INVEST ZADAR d.o.o., OIB 21368591143, Zagreb, Savska cesta 144A.

Stečajni postupak otvara se na nekretninu u vlasništvu INVEST ZADAR d.o.o., OIB 21368591143, Zagreb, Savska cesta 144A, koja je upisana kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižnom odjelu Novi Zagreb, i to u:

- o zk.ul.br.18321, k.o. Hrašće, k.č.br.155/7 u naravi ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR.9J, VELIKOPOLJSKA I DVORIŠTE površine 521m², 1. suvlasnički dio 1303/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), poslovni prostor u prizemlju oznake PP-01, sa pripadajuće dvije terase ukupne korisne površine 95,24m², u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom.

Tržišna vrijednost nekretnine definirana je čl.4 stavak 1.podstavk 41. Zakona o procjeni nekretnina (NN 78/15) kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina prodati, razmijeniti na dan vrednovanja između zainteresiranog (voljnog) kupca i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Predmet ove procjene nije imovinsko pravna provjera, niti provjera s upravno pravnog naslova. Procjenjena vrijednost iz ovog elaborata služi isključivo radi utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnine odnosno prijenos vlasništva.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine primjenjen je srednji tečaj eura HNB za preračunavanje cijene za 1m², odnosno 1 EURO=7,55 kN, za obračun vrijednosti nekretnine na dan 02. svibnja 2020. godine uzet kao dan vrednovanja, dan kakvoće i dan očevida nekretnine prema danim parametrima.

1.2. OPIS NEKRETNINE

Predmetni poslovni prostor u prizemlju oznake PP-01 smješten je ZGRADI MJEŠOVITE UPORABE na adresi Velikopoljska br.9J, Veliko polje, Zagreb, na kat.čest.br.1669/8, k.o. Odra.

Predmetna nekretnina upisana u izvadak iz zemljišne knjige kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, br.zk.ul. 18321, k.o. HRAŠĆE, k.č.br.155/7 u naravi ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR.9J, VELIKOPOLJSKA I DVORIŠTE površine 521m², 1. suvlasnički dio 1303/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), poslovni prostor u prizemlju oznake PP-01, sa pripadajuće dvije terase ukupne korisne površine 95,24m², u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom.

ZADATAK	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
DAN VREDNOVANJA	02.05.2020. godine
DAN KAKVOĆE	02.05.2020. godine

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE/OPIS VAŽNIH PARAMETAR

Položaj, značaj i posebnosti zone obuhvata UPU-a Veliko Polje u prostoru Grada

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja Veliko Polje nalazi se u istoimenom naselju Veliko Polje, koje je u sastavu Grada Zagreba, a njegovim istočnim rubom prolazi granica sa Zagrebačkom županijom, što je utvrđeno Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (NN 86/06, 125/06, 16/07, 95/08, 46/10, 145/10, 37/13, 44/13, 45/13, 110/15).

Naselje Veliko Polje smješteno je uz bitne prometne pravce iz Zagreba prema Sisku i Posavini, a nalazi se na oko 9 km zračne udaljenosti od središta Zagreba, odnosno oko 4,5 km zračne udaljenosti od grada Velike Gorice.

Prema teritorijalnom ustroju pripada gradskoj četvrti Novi Zagreb – istok.

POSLOVNI PROSTOR PP-01

NAMJENA	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI- ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE
GODINA IZGRADNJE	2009.god.
KONSTRUKCIJA	TRAKASTI BETONSKI TEMELJI, NOSIVI ZIDOVİ SU OD ARMIRANOG BETONA, MEĐUKATNA KONSTRUKCIJA JE ARMIRANOBETONSKA PLOČA. KROVIŠTE JE RAVNI NEPROHODNI KROV.
PROČELJE	TOPLINSKA OVOJNICA
INSTALACIJE	PRIKLJUČAK NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU, ELEKTRIČNU ENERGIJU I INSTALACIJE ZEMNOG PLINA
UREĐENJE	ROH-BAU fazi

Poslovni prostor se nalazi na uličnoj strani zgrade, a orijentacija poslovnog prostora je istok zapad, kao i cijele zgrade.



MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



kat.čest.1669/8, k.o.ODRA

1.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI I NEKRETNINE

Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnine. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za danu lokaciju i ekvivalentni objekt.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći podaci i izvori podataka:

- ☐ Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- ☐ Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- ☐ Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14,123/15,29/16)
- ☐ Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- ☐ Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13)
- ☐ Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13)
- ☐ Zakona o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- ☐ Zakona 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)
- ☐ Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- ☐ Izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena Služba za vrednovanje nekretnina
- ☐ DZS – INDEKS CIJENE STAMBENIH NEKRETNINA

1.4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine definiranja je čl. 4. stavak 1. podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina prodati, razmijeniti na dan vrednovanja između zainteresiranog (voljnog) kupca i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Za izradu pojedine procjene Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15, i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), preporuča se korištenje jedne od slijedećih propisnih metoda:

- poredbene metode,
- prihodovne metode i/ ili
- troškovne metode.

Metoda se odabire prema vrsti pojedine nekretnine uzimajući u obzir odrednice Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajućeg Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, te raspoloživim podacima.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metode, jedna je osnova, a ostale služe za potporu ili provjeru rezultata (članak. 23. točka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15).

Metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine jesu:

a/ Poredbene metoda – za zemljište, zakup poslovnih prostora, najam stanova kao i potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata.

b/ Prihodovan metoda – za nekretnine na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha ostvarivanje prihoda iz najma ili zakupa.

c/ Troškovna metoda – za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive i za provjeru rezultata.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda se u prvom redu koristi za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža kao, pomoćnih građevina, garažnih i parkirališnih mjesta, plovni prostora i slično, a temelji se na poredbi nekretnine za koje se radi procjena s nekretninom koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju (maksimalno 4 godine) a koje s procjenjivanom nekretninom imaju – pokazuju dovoljno podudarnih obilježja. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost utvrđuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvariti uslijed temeljem zakupa ili najma na tržištu (čl. 43. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15), a koristi se prvenstveno za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha ostvarivanje prihoda iz najma ili zakupa.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvariti umanjuje se za troškove gospodarenja ili kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Faktor kapitalizacije je kamatna stopa na nekretninu kojom se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost nekretnine a dobiva se iz omjera tržišnih podataka o kamatama na nekretnine i vrijednosti prikladnih nekretnina uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja građevine (čl. 4. stavak 1. točka 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda temelji se na izračunu troškova građenja, po današnjim standardima i zahtjevima stanovanja, građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu građevine, ugrađene i primijenjene materijale za gradnju, tehnologiju građenja i opremu procjenjivanje građevine.

Troškovna vrijednosti procjenjivane nekretnine dolazi iz troškovne vrijednosti novogradnje umanjene za starost i nedostatke , pripadajuće uzgredne (prateće) troškove i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje poredbenom metodom. Ova se metoda prvenstveno uzimala za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugo objekti, kojima svrha nije ostvarivanje prihoda, posebno za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive i za provjeru rezultata.

Troškovna metoda može se koristiti i kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metode vodi do ostatak vrijednosti nakon odbitka navedenih troškova rekonstrukcije i modernizacije. Troškovna metoda koristiti se i kod procjene vrijednosti ulaganja u građevinu.

Troškovna metoda prilagođava se tržištu (čl. 25. Pravilnika ..) koeficijentom za prilagodnu koji se izvodi iz odnosno prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima istih nekretnina.

2. PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA

POREDBENA METODA

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) izabrana je poredbena metoda za procjenu vrijednosti nekretnina, dok su podaci uporabljeni u odabranoj metodologiji preuzeti iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena istog cjenovonog bloka kao i predmetna nekretnina, a koje je izdalo Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, Služba za vrednovanje nekretnina, te podataka dostupnim na portalu za vještake, e-Nekretnine.

Poredbena metoda primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, stanova, garaža, poslovnih prostora i dr.

Međuvremensko izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena poslovnih prostora, odnosno poredbenih pokazatelja do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvantitativnim obilježjima.

Koeficijent za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Koeficijent za prilagodbu su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbe prva građenja.

Analizirajući podatke iz tablice i podataka dostupnih na portalu e-Nekretnine, uzete su nekretnine koje svojom namjenom, urbanim pravilima, oblikom, položajem odgovaraju i mogu se usporediti sa nekretninom koja je predmet procjene.

Izvršeno je međuvremensko izjednačavanje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću Hedoničkih indeksa cijena nekretnina HNB-a (prema čl.6 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) kako bi se dobila cijena kupoprodajne vrijednosti nekretnina na današnji dan. Osnovni podaci za izračun cijene građevinskog zemljišta, koji su primijenjeni za utvrđivanje tržišne vrijednosti, dobiveni su putem uvida Izvadka iz kupoprodajnih cijena, a odnose se na područje u blizini predmetne nekretnine i/ili nekretnina istih obilježja.

Poslije izvršenih analiza, u promatranom području uzeto je kao osnova 6 realiziranih kupoprodaja koja su predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti i za koje je izvršena transakcija. Iz navedenog, vještak je analizirao nekretnine koje se nalaze u istom području za koje vrijede isti parametri/pravila urbanističnog projektiranja.

U skladu sa kupoprodajnim cijena i izjednačavanju, prema preostale 3 nekretnina može se pristupiti utvrđivanju prosječne tržišne vrijednosti poredbenim postupkom. Slijedom složenih podataka izrađena je tabela za izračun u kojoj su prikazani karakteristični podaci za usporedive nekretnine, a koji utječu na vještačenu nekretninu, u ovom slučaju poslovnog prostora, sve rađeno na bazi 1 m².

RB	KAT.ČEST.	K.O.	VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA	PRIPADAK	ETAŽA	GODINA IZGRADNJE	ADRESA
1	1669/1	ODRA	POSL.PROSTOR	35,58	7,86	PR	2008	VELIKOPOLJSKA UL.
2	1669/7	ODRA	POSL.PROSTOR	76,05	7,86	PR	2008	VELIKOPOLJSKA UL.
3	1670/6	ODRA	POSL.PROSTOR	38,17	7,00	PR	2008	VELIKOPOLJSKA UL.
4	1682/3	ODRA	POSL.PROSTOR	28,20		PR	2008	GORANSKA UL.
5	1682/6	ODRA	POSL.PROSTOR	65,36		PR	2008	GORANSKA UL.
6	1683/4	ODRA	POSL.PROSTOR	60,40	39,51	PR	2008	DRAČEVIČKA UL.

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene sličnih nekretnina u promatranom cjenovnom području. Takve kupoprodajne cijene izostavit će se iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a novi prosjek izračunat će se iz preostalih cijena (čl.4 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

RB	POVRŠINA	CIJENA kN/m ²	DATUM UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA NA DAN VREDNOVANJA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA NA DAN KUPNJE
1	76,05	6.508,45	25.02.2020.	137,38	137,38
2	65,36	5.877,85	30.05.2018.		114,51
3	60,40	4.905,10	07.07.2017.		102,69
UKUPNO:		17.291,40 kN			
PROSJEČNA CIJENA:		5.763,80 kN			

U tablici su prikazani parametri iz Izvadka kupoprodajnih nekretnina koje sam uzela za proračun.

RB	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA	ODSTUPANJE
1	1,00	6.508,45	3 %
2	1,20	7.051,78	5 %
3	1,34	6.562,11	2 %
PROSJEČNA CIJENA:		6.707,44 kN ili 888,40 €	
Sukladno članku 62. POMPVN		1.341,50 kN ili 177.70 €	
Umanjenje za 20 %			
Obračunska cijena:		5.365,95 kN ili 710,75 €	

Nekretnine su u neposrednoj blizini procjenjivane nekretnine i istih obilježja/ URBANISTIČKIH PRAVILA, VELIČINE I BLIZINE PROMATRANE NEKRETNINE /.

3. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za predmetne nekretnine stečajnog postupka u vlasništvu INVEST ZADAR d.o.o., OIB 21368591143, Zagreb, Savska cesta 144A, koja je upisana kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižnom odjelu Novi Zagreb, i to u:

- o zk.ul.br.18321, k.o. Hrašće, k.č.br.155/7 u naravi ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR.9J, VELIKOPOLJSKA I DVORIŠTE površine 521m², 1. suvlasnički dio 1303/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), poslovni prostor u prizemlju oznake PP-01, sa pripadajuće dvije terase ukupne korisne površine 95,24m², u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom.

na dan kakvoće i dan vrednovanja 02.05.2020.godine, mišljenja sam da TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA IZNOSI

$$= 5.365,95 \text{ kN/m}^2 \times 95,24\text{m}^2 = 511.053,10 \text{ kN}$$

$$= 710,75 \text{ €/m}^2 \times 95,24\text{m}^2 = 67.691,83\text{€}$$

Procjembeni elaborat je izrađen u 3 primjerka, od kojih su 2 za potrebe stranke, a jedan ostaje u arhivi vještaka.

U Zagrebu, 02.05.2020.

Izradila: Zrinka Raguž, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



IZJAVA PROCJENITELJA

Procjena vrijednosti izrađena je po očevidu nekretnine u naravi, te uvidom u dokumentaciju dobivenu od Naručitelja, a nalazi se u prilogu ovog procjembenog elaborata. Prilikom izrade elaborata, kao relevantni, korišteni su podaci iz baze podataka e-Nekretnine, te procjenitelj ne snosi odgovornost za njihovu točnost. Utvrđeni iznos cijene predmetne nekretnine procijenjen je u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/2015), te svih važećih zakona i propisa, pravila struke, iskustvu i spoznaji procjenitelja o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnina.

Zrinka RAGUŽ, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA



IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

Procjenitelj je posao za koji je ovlašten obavio stručno, neovisno i nepristrano, te iznio sve okolnosti koje bi dovele u pitanje njegovu nepristranost ili mogući sukob interesa (prema članku 9, stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Zrinka RAGUŽ, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA



3. PRILOZI







Republika Hrvatska
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA
IMOVINSKO- PRAVNE POSLOVE

KLASA: 940-01/20-030/291
URBROJ: 251-20-01-20-4
Zagreb, 22. travnja 2020.

Zrinka Raguž
Galovićeve 12
ZAGREB

Predmet: k.č. 1669/8 k.o. Odra
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN), prema Vašem zahtjevu u privitku ovoga dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena svih raspoloživih kupoprodaja poslovnih prostora koji se nalaze u neposrednoj blizini predmetne nekretnine.

Podatci se dostavljaju za poslovni prostor u prizemlju, površine 70,45 m², Velikopoljska ulica 9J, oznaka nekretnine k.č. 1669/8 k.o. Odra, koja se sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Veliko Polje.

Za zahtjev za izdavanje izvatka naplaćeno je ukupno 20,00 kn u državnim biljezima prema Tar. br. 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (NN br. 8/17), a za izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je 180,00 kn na račun Grada Zagreba.

S poštovanjem,



PROČELNICA

dr.sc. Marina Zagorec, mag. iur.

REPUBLIKA HRVATSKA GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Zatražio/la: ZRINKA RAGUŽ (60955569361)

ID Izvatka: 19982

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	KATASTAR		VRSTA NEKRETNOSTI	Približna godina izgradnje	Broj nadzemnih etaža zgrade	ETAŽA (KAT)	ORIENTACIJA	NAMJENA PP	POVRŠINA PP	PRIPADAK		SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE PROMETU	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (KN)	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)	U CIJENU URAČUNAT PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
			K.O.	K.Č.								VRSTA	POVRŠINA							
1	2	3	5	6	4	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	KP	VELIKOPOLJSKA 9F, GRAD ZAGREB	ODRA	1669/1	PP	2008	4	PR			35,58	VPM VPM T	3,93 3,93 0		234.364,95	31.400,00	NE	28.02.2020	VELIKO POLJE	PROVEDEN A EVALUACIJ A
2	KP	VELIKOPOLJSKA ULICA 9I, GRAD ZAGREB	ODRA	1669/7	PP	2008	4	PR			76,05	VPM T VPM T	3,93 0 3,93 0		546.124,47	73.400,00	NE	25.02.2020	VELIKO POLJE	PROVEDEN A EVALUACIJ A
3	KP	VELIKOPOLJSKA 9D, GRAD ZAGREB	ODRA	1670/6	PP		4	PR			38,17	VPM VPM	3,5 3,5		270.069,14	36.400,00	NE	26.04.2019	VELIKO POLJE	PROVEDEN A EVALUACIJ A
4	KP	GORANSKA ULICA 26, GRAD ZAGREB	ODRA	1682/3	PP	2008	4	PR			28,20	VPM SP	0 0		250.000,00	33.667,70	NE	10.04.2019	VELIKO POLJE	PROVEDEN A EVALUACIJ A
5	KP	GORANSKA 20, GRAD ZAGREB	ODRA	1682/5	PP	2008	4	PR			65,36				384.176,00	51.998,36	NE	30.05.2018	VELIKO POLJE	PROVEDEN A EVALUACIJ A

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNOSTI	KATASTAR		PRIKLIZNA GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAZA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	ORIJENTACIJA	NAMJENA PP	POVRŠINA PP	PRIPADAK		SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE PROMETU	VRIEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (KN)	VRIEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)	U CIJENU URAČUNAT PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
1	2	3	4	K.O.	K.Č.	7	8	9	10	11	12	VRSTA	POVRŠINA	15	16	17	18	19	20	21
6	KP	DRAČEVIČKA 4A, GRAD ZAGREB	PP	ODRA	1683/4	2008	4	PR			60,40	SP	34,29		296.257,40	40.000,00	NE	07.07.2017	VELIKO POLJE	PROVEDEN A EVALUACIJ A
												VPM	2,432,88							

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	ADRESA	NAPOMENA
3	VELIKOPOLJSKA 9D, GRAD ZAGREB	PP-01
4	GORANSKA ULICA 26, GRAD ZAGREB	VPM + SPREMIŠTE=17,25 M2
5	GORANSKA 20, GRAD ZAGREB	ST+VPM=65,36 M2
6	DRAČEVIČKA 4A, GRAD ZAGREB	ROH-BAU

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi VELIKOPOLJSKA 9 J.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku VELIKO POLJE.

S osobnim podatcima iz ovoga izvataka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev i Izvadak iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/20-030/291

URBROJ: 251-19-01-20-3

ZAGREB, 21.4.2020.

IZRADIO/IZRADILA:


SANJA PIGAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

Pojašnjenja skraćenih naziva:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja
VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, SP – spremište, G – garaža, GM – garažno mjesto, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – parkirno mjesto, PP – poslovni prostor, OK – stambeni objekt (kuća), VIK – nekretnina za povremeni boravak, GZG – gospodarske zgrade, PZG – poslovne zgrade, SKL – skladište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine
ETAŽA (KAT): PO – podrum, S – suterren, PR – prizemlje, razizemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža
ORIJENTACIJA: U – ulični, D – dvorišni, N – nepoznato
PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, GM – GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 15.04.2020. 00:40

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9996, HRAŠĆE

Broj ZK uložka: 18321

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1423/2020
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	155/7	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 9J, VELIKOPOLJSKA I DVORIŠTE			521	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 9J, VELIKOPOLJSKA			275	
		DVORIŠTE			246	
		UKUPNO:			521	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: (303/10000) ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) poslovni prostor u prizemlju oznake PP-01, sa pripadajuće dvije terase ukupne korisne površine 95,24 čm, u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom INVEST ZADAR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21368591143, SAVSKA CESTA 144 A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	
1.2	Zaprimljeno 04.05.2016.g. pod brojem Z-10647/2016 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE FINACIJSKE AGENCIJE KLASA: UP-I/110/07/15-01/8819 URBROJ: 04-06-16-8819-20 28.04.2016, otvaranje postupka predstečajne nagodbe	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 17.01.2020.g. pod brojem Z-1423/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BROJ: ST-1116/2019 15.01.2020, zabilježba rješenja o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom INVEST ZADAR d.o.o. u stečaju, OIB: 21368591143, Savska cesta 144/A, 10000 Zagreb	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 1 (1303/10000)		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9996, HRAŠĆE

Broj ZK uložka: 18321

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.3	<p>Zaprimljeno 30.08.2012. broj Z-41975/12=Z-31151/08</p> <p>Na temelju Ugovora o ustupanju tražbine (cesija - čl. 86 ZOO) iz Ugovora br. 0012/09 o poslovnoj suradnji vezano uz financiranje projekta od 31.07.2009.g. (ovjereni prijevod sa slovenskog jezika), Aneksa br. 01 Ugovora o ustupanju tražbine (cesija - čl. 86. ZOO) iz Ugovora br. 0012/09 o poslovnoj suradnji vezano uz financiranje projekta od 31.07.2009. g. i Punomoći od 21.03.2012.g. (ovjereni prijevod sa slovenskog jezika) uknjižuje se založno pravo prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim za korist OL NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Miramarska cesta br. 24, OIB: 64710659356, pod posl. br. Z-31151/08 za iznos od 10.900.000,00 EUR-a, u kunsjoj protuvrijednosti, za korist:</p> <p>NOVA LJUBLJANSKA BANKA D.D., OIB: 17719334242, TRG REPUBLIKE BR. 2, LJUBLJANA, REPUBLIKA SLOVENIJA</p>	10.900.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.4	<p>Zaprimljeno 30.08.2012. broj Z-41975/12</p> <p>Zabilježuje se da je glavna hipoteka upisana u zk.ul.br. 8199 k.o. Hrašće</p>		ZABILJEŽBA
2. Na suvlasnički dio: 1 (1303/10000)			
2.1	<p>Zaprimljeno 29.01.2013. broj Z-4376/13</p> <p>Na temelju Sporazuma o osiguranju osnivanjem založnog prava od 28. siječnja 2013. godine i specijalne punomoći od 15. siječnja 2013. godine s ovjerenim prijevodom sa slovenskog jezika ovjere potpisa od 28. siječnja 2013. godine, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine Vjerovnika, upisom založnog prava u visini dužne glavnice od 14.863.190,68 EUR, uvećane za redovne i zatezne kamate u visini od po 6% godišnje, kao i za sva druga sporedna potraživanja i eventualne troškove koji bi mogli nastati u svezi namirenja tražbine iz Ugovora o kreditnoj liniji broj LD 1228900040 od 29.10.2012., za korist:</p> <p>NOVA LJUBLJANSKA BANKA D.D., OIB: 17719334242, TRG REPUBLIKE BR. 2, LJUBLJANA, REPUBLIKA SLOVENIJA</p>	14.863.190,68 EUR	SPOREDNI ULOŽAK ISTI KAO NA OST, UDJ. OSIM E-4,7
2.2	<p>Zaprimljeno 29.01.2013. broj Z-4376/13</p> <p>Zabilježuje se da je glavni uložak zk. ul. br. 18316 k.o. Hrašće.</p>		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.04.2020.



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

Broj: 4 Su-1340/2019
Zagreb, 18. listopada 2019.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Zrinke Raguž, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Zrinka Raguž, mag.ing.aedif. iz Zagreba, Galovićeve 12, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Zrinka Raguž, 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 su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. Zrinka Raguž
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis