

Pos. kel 17.10.18
A2

119

44

mr.sc. Tomislav Strnišćak
Stečajni upravitelj nad
HARMONIJA ZAGREB d.o.o. „u stečaju“
Zagreb, V. Ravnice 5
OIB:70713542934

Adresa za komunikaciju:
Tomislav Strnišćak
Gorčica 10, Šenkovec
40 000 ČAKOVEC

e-mail: stečajniupravitelj.tstrniscak@gmail.com
mob: 0958444643

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
PRIJEMNA PISARNIKA

Primijeno iz ruke-preko pošte, dne 28.06.2018
Predato na poštu-obično, prep., dne 27.06.2018
Pošta Čakovec u 91318078
Broj primjeraka 1 priloga 1x1
Pristojba _____ Primio: R

U Šenkovcu, 27.06.2018. godine

Dp-013/2018-HAR

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
ZAGREB, AMRUŠEVA 2/11
NA BROJ SPISA St-5964/2016

Predmet: Prijedlog za obustavom stečajnog postupka zbog nedostatnosti stečajne mase i prijava nedostatnosti stečajne mase

Obzirom da sam primio PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE za nekretninu upisana u z-k uložak 25233 k.o. Grad Zagreb, u naravi dvorište od 51 m2, na lokaciji k.č.br. 491/2 k.o. Črnomerec , koja nekretnina je procijenjena na 26.700,00 kuna, a što je i jedina realna imovina stečajnog dužnika (obzirom da se iznos potraživanja od kupaca u visini od 529.212,00 kuna već provlači dulje od četiri godine te je isti u zastari) i činjenice da drugu imovinu nisam utvrdio, predlažem da se sukladno članku 293. Stečajnog zakona stečajni postupak obustavi i zaključi.

Dokaz: uvid u PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE za nekretninu na lokaciji k.č.br. 491/2 k.o. Črnomerec

Obrazloženje:

Stečajni upravitelj je odmah po preuzimanju dužnosti poduzeo radnje radi utvrđivanje imovine, ali i radnje radi sređivanja knjigovodstvenih stanja. Tako je utvrdio da jedinu značajniju imovinu predstavlja nekretnina upisana u z-k uložak 25233 k.o. Grad Zagreb, u naravi dvorište od 51 m2, na lokaciji k.č.br. 491/2 k.o. Črnomerec koja niti nije bila unešena u poslovne knjige. Nadalje, iz knjigovodstvenih evidencija je stečajni upravitelj utvrdio da postoji potraživanje od kupaca u iznosu od 529.212,00 kuna koje je od 2014. ili ranijih godina, pa je isto stoga u zastari.

Sudski vještak Ratko Matotek je procijenio vrijednost jedine nekretnine stečajnog dužnika na iznos do 26.700,00 kuna, međutim obzirom da se radi o dvorištu ispred stambene zgrade nije za očekivati da će tu nekretninu biti zainteresiran kupovati itko drugi nego li suvlasnici te stambene zgrade koji se, očekivano, neće moći dogovoriti oko kupnje, pa se moguće ta nekretnina neće prodati niti za 1,00 kunu.

Očekivani troškovi stečajnog postupka bi bili kako slijedi (djelom već i nastali):

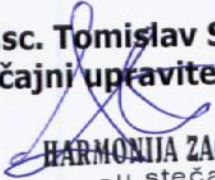
R.br.	OPIS TROŠKA	Iznos troška
1.	Sređivanje knjigovodstvenih očevidnika za 2016., 2017. i početak 2018. godine	3.375,00 kn
2.	Vođenje knjigovodstvenih poslova- cca. minimalno 8 mjeseci, 750,00 kn mjesečno	6.000,00 kn
3.	Izrada završnog izvještaja po zaključenju steč. postupka	1.125,00 kn
4.	Troškovi kanc. materijala, banke, poštarine i druge vanjske usluge	1.000,00 kn
5.	Putni troškovi stečajnog upravitelja	1.500,00 kn
6.	Troškovi FINE za javnu dražbu	1.400,00 kn
7.	Trošak procjene nekretnine	3.000,00 kn
	SVEUKUPNO	17.400,00 kn

S obzirom da će troškovi stečajnog postupka značajno premašivati iznos koji se očekivano može dobiti unovčenjem nekretnine, predlaže se sudu da pozove na očitovanje vjerovnike stečajne mase, stečajnog upravitelja i skupštinu vjerovnika na prijedlog za obustavom i zaključenjem stečajnog postupka.

Predlaže se potom pozvati stečajne vjerovnike da predujme troškove stečajnog postupka u iznosu od 17.400,00 kuna ukoliko bi se protivili obustavi i zaključenju stečajnog postupka.

S poštovanjem,

mr.sc. Tomislav Strnišćak
stečajni upravitelj


HARMONIJA ZAGREB d.o.o
- u stečaju -
Zagreb, V. Ravnice 5
OIB: 70713542934

Privitak – *PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE za nekretninu na lokaciji k.č.br. 491/2 k.o. Čnomerec*

Ratko Matotek, dipl.ing.građ. REV i Dragutin Matotek, dipl.ing.
stalni sudski vještaci za graditeljstvo i procjenu nekretnina

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	Građevinsko zemljište
Lokacija:	kat.čest.br. 491/2, k.o. Črnomerec HR-10120 Zagreb, Črnomerec
Naručitelj:	HARMONIJA ZAGREB d.o.o. u stečajju, V. Ravnice 5, HR-10000 Zagreb OIB: 70713542934
Svrha:	Prodaja u stečajnom postupku

Čakovec, lipanj 2018.

SADRŽAJ

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina
REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)

1. UVOD
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA
3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)
4. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA
5. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
6. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
 - 6.1. Vrijednost zemljišta
 - 6.2. Doprinosi i priključci
 - 6.3. Vanjsko uređenje
 - 6.4. Uzgredni troškovi

REKAPITULACIJA

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja

Izjava procjenitelja

PRILOZI

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-481/16-4
Varaždin, 21. prosinca 2016.g.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14., 123/15. i 29/16), povodom zahtjeva pravne osobe "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o., predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, R. Boškovića 16, dozvoljava se obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Pravna osoba "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, R. Boškovića 16, podnijela je po ovlaštenoj osobi zahtjev za dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja pravne osobe za područje graditeljstva i procjene nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka za pravnu osobu i za fizičke osobe – imenovanih vještaka Dragutina Matoteka, Ratka Matoteka i Vjerana Mesarića, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom Dragutinom Matotekom od 20. prosinca 2012. godine broj 4 Su-533/12-4, Ratkom Matotekom od 20. prosinca 2016. godine broj 4 Su-532/12-4, Vjeranom Mesarićem od 11. travnja 2016. godine broj 4 Su-78/15-12, te izvadak iz sudskog registra nadležnog trgovačkog suda za pravnu osobu.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da cit. pravna osoba udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica suda odlučila udovoljiti zahtjevu.

U skladu sa odredbama čl. 37. Pravilnika, pravna osoba unijeti će se u Popis pravnih osoba za obavljanje poslova vještačenja.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica suda odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-483/16-4
Varaždin, 21. prosinca 2016. godine

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Dragutin Matotek, dipl.ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-533/12-4 od 20. prosinca 2012. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dragutin Matotek, dipl.ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13 podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom 4 Su-533/12-4 od 20. prosinca 2012. godine te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Dragutin Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. pismohrana



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-484/16-4
Varaždin, 21. prosinca 2016. godine

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. I 82/16) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Ratko Matotek, dipl.ing. građevinarstva iz Čakovca, Braće Vajs 13 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-532/12-4 od 20. prosinca 2012. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Ratko Matotek, dipl.ing. građevinarstva iz Čakovca, Braće Vajs 13 podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom 4 Su-463/12-4 od 20. prosinca 2012. godine te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Ratko Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. pismohrana

REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)



CERTIFICATE
OF
RECOGNITION


THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)
and
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

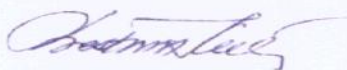
certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Ratko Matotek REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/7
Issued on: 01/12/2017
Valid until: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org


Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA


Melita Bestvina
President
HDSViP

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

rev

1. UVOD

Naručitelj: **HARMONIJA ZAGREB d.o.o. u stečaju, V. Ravnice 5, HR-10000 Zagreb**

Nekretnina: **Građevinsko zemljište**

Lokacija: **kat.čest.br. 491/2, k.o. Črnomerec
HR-10120 Zagreb, Črnomerec**

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13 i 65/17)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15)
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Financijska stabilnost broj 19 (svibanj 2018.), Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći

nalaz i mišljenje vještaka ***procjembeni elaborat***

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**
 Osnovica: **Tržišna vrijednost**
 Svrha: **Prodaja u stečajnom postupku**

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.

Datum očevida: **14.06.2018.**
 Dan kakvoće: **14.06.2018.**
 Dan vrednovanja: **14.06.2018.**

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Općinski sud: Zagreb

ZK odjel: Zagreb

TABELARNI PRIKAZ PODATAKA

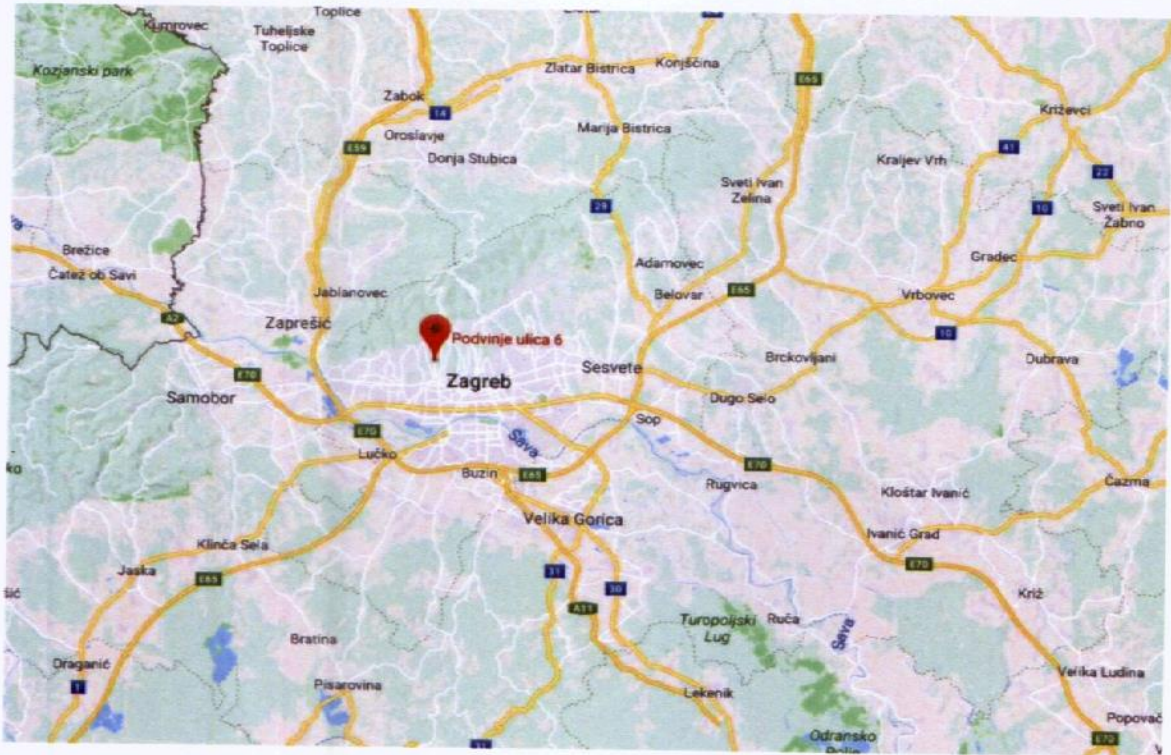
Red.br.	KATASTAR		ZEMLJIŠNA KNJIGA		
	k.o. Črnomerec		k.o. Grad Zagreb		
	kat.čest.br.	površina (m2)	zk.čest.br.	površina (m2)	zk.ul.br.
1.	491/2	51	8927/20	51	25223
SVEUKUPNO :		51	m2	51	m2

Red.br.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		VLASNIŠTVO
	kat.čest.br.	TERET	
1.	8927/20	Ima	HARMONIJA ZAGREB d.o.o., Metalčeva br. 3, Zagreb (1/1)

Napomena: Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) *Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.*

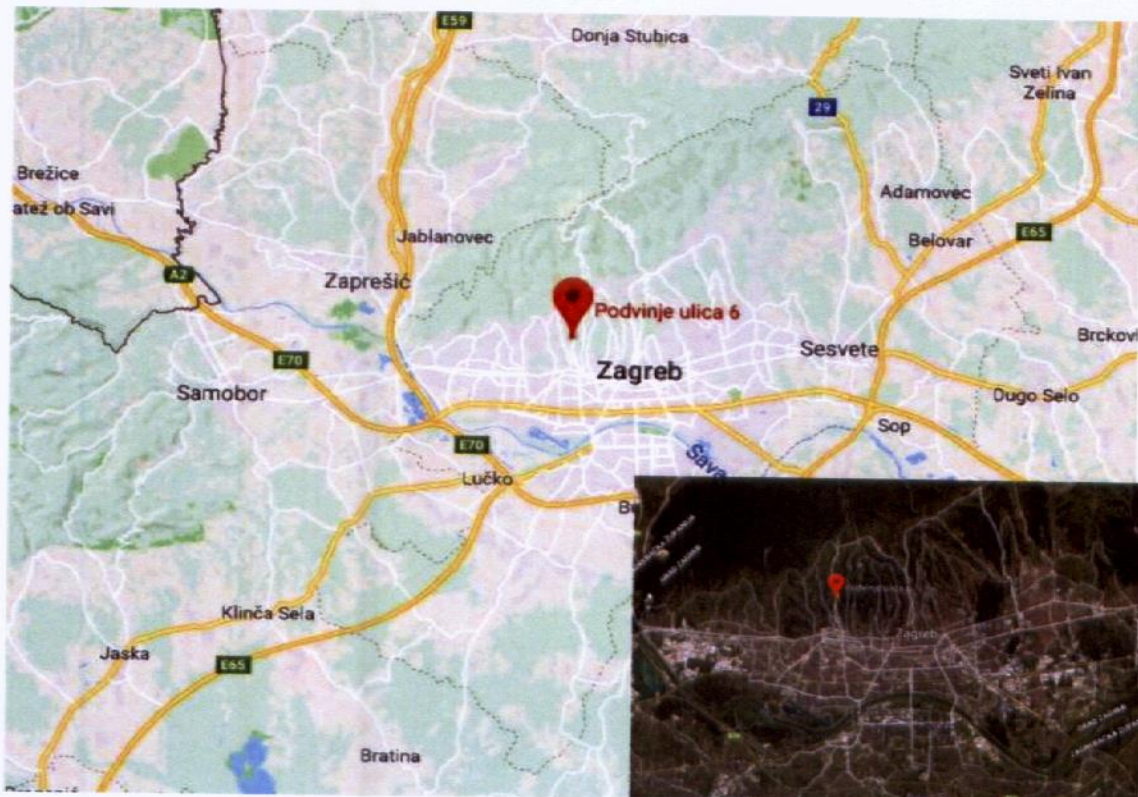
POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Izvor: Google maps

Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: Google maps

3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Zagreb je glavni grad Republike Hrvatske, i najveći grad u Hrvatskoj po broju stanovnika. Povijesno gledajući, grad Zagreb je izrastao iz dva naselja na susjednim brežuljcima, Gradeca i Kaptola, koji čine jezgru današnjeg grada, njegovo povijesno središte. Nalazi se na jugozapadnom rubu Panonske nizine na prosječnoj nadmorskoj visini od 122 m, podno južnih padina Medvednice, na lijevoj i desnoj obali rijeke Save. Položaj grada, koji je na mjestu spajanja alpske, dinarske, jadranske i Panonske regije, omogućio je da Zagreb postane most između srednjoeuropskog i jadranskog područja.



Fotografije snimljene na očevidu



Opis lokacije

Predmetna nekretnina se nalazi na lokaciji: *kat.čest.br. 491/2, k.o. Črnomerec*
HR-10120 Zagreb, Črnomerec

Okolne nekretnine su stambene zgrade individualne namjene - obiteljske kuće, zgrade društvene namjene - dječji vrtić te neizgrađena građevinska zemljišta.

Parkiranje na predmetnoj parceli nije omogućeno.

Javna komunalna infrastruktura

Javna komunalna infrastruktura je izvedena na javnim prometnicama u blizini procjenjivane nekretnine:

- telefon
- električna struja
- kanalizacija
- vodovod
- plin

Komunalni priključci

Nema izvedenih komunalnih priključaka.

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti pak je kontaminirana (imisije i sl.).

Daljnja obilježja nekretnine

Položaj: Prema dopunama prostornog plana Grada Zagreba br. 3/04, 11/04, 10/06, 12/08, 9/11, 20/13, 13/16 i 14/17) procjenjivana parcela nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja.

Zemljište je nepravilnog oblika. Teren je ravan. U zemljišnoj knjizi i katastru se vodi kao dvorište, dok se u naravi radi o parkiralištu.

Pristup na javnu površinu: Parcela ima neposredan pristup na javnu promentu površinu, kat.čest.br. 482, k.o. Črnomerec.

Izvod iz dopuna Prostornog plana Grada Zagreba



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

I. POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA

	izgradnja ili proširenje poslužnosti
	rekonstrukcija ili proširenje poslužnosti
	izgradnja ili proširenje poslužnosti
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA

GRAD ZAGREB

Naziv prostornog plana:

DOPUNE PROSTORNOG PLANA GRADA ZAGREBA

KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA
Površine za razvoj i uređenje - dopune 2015.

Broj kartografskog prikaza:

1.A.

Mjerilo kartografskog prikaza:

1:25.000

Odluka o izradi Dopuna Prostornog plana Grada Zagreba
(Službeni glasnik Grada Zagreba 24/14)Odluka donošenju Dopuna Prostornog plana Grada Zagreba
(Službeni glasnik Grada Zagreba _/15)

Javna rasprava (datum objave):

Javni uvid održan:

Nositelj izrade:

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet
Trg Stjepana Radića 1, ZagrebPečat Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada,
graditeljstvo, komunalne poslove i prometPročelnik Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada,
graditeljstvo, komunalne poslove i promet

mr.sc. Dinko Bilić, dipl.oec.

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:

Koordinacija izrade: Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba
Republike Austrije 18, Zagreb

Pečat Zavoda za prostorno uređenje Grada Zagreba:



Ravnatelj Zavoda za prostorno uređenje Grada Zagreba

Ivica Fanjek, dipl.ing.arh.

Suglasnost na Plan: Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja
Broj suglasnosti: KLASA: URBROJ: Datum:Izdavac: URBANISTICA d.o.o.
Đorđićeva 5, Zagreb

Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:

URBANISTICA
M.P. d.o.o.
ZAGREB, Đorđićeva 5

Odgovorna osoba izrađivača Plana:

Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade Plana:

JASMINKA PILAR-KATAVIĆ
dipl.ing.arh.
OVLAŠTENA ARHITEKTICA
A-1999

Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi Plana:

Suzana Vučić, dipl.ing.arh.
Domagoj Šumanovac, ing.arh.Mladen Kardum, ing. građ.
Ranata Filipović, dipl.ing.građ.Ana Pular, dipl.ing.arh.
Julka Bjeleobaba, dipl.kur.Aleksandra Anić Vučinić, doc.dr.sc.
Nevenka Dolenc, prof.šoc.Geoinformatička obrada: Zavod za fotogrametriju d.d.
Borongajska cesta 71, Zagreb

Predsjednik Gradске skupštine Grada Zagreba:

Darinko Kosor

Istovjetnost ovog plana s izvornikom ovjerava:

mr.sc. Dinko Bilić, dipl.oec.

Pečat nadležnog tijela:

M.P.

4. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Državni zavod za statistiku (www.dzs.hr)

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina		Tromjesečje	Indeksi (Ø 2015 = 100) ¹⁾					
Year			ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	
	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	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	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	100,20	
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	

Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)



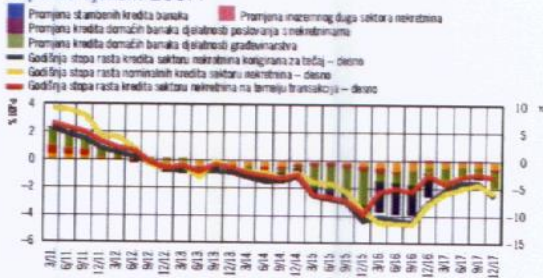
Grafikon. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Hrvatska narodna banka (www.hnb.hr)

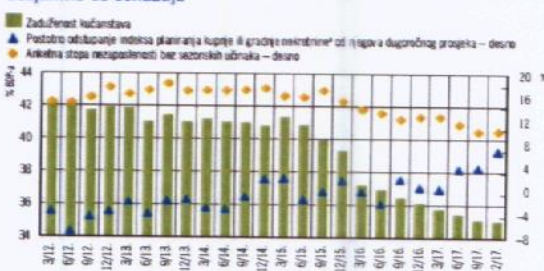
4. Nekretnine⁸

Slika 4.1. Razduživanje sektora nekretnina značajno se usporilo tijekom 2017.



Napomena: Promjene duga iskazane su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine te su korigirane za utjecaj tečajnih promjena. U iznosima je uključujući dug djelatnosti poslovanja s nekretninama i djelatnosti građevinarstva. Transakcije se odnose na stambene kredite i kredite dane djelatnosti poslovanja s nekretninama i djelatnosti građevinarstva.
Izvor: Izračun HNB-a

Slika 4.2. Rast cijena stambenih nekretnina i rast optimizma potrošača, u uvjetima pozitivnih makroekonomskih kretanja, uzajamno se osnažuju



*Indeksi planiranja kupnje ili gradnje nekretnine izračunati su na temelju odgovora na pitanje potrošača o planovima kupnje ili gradnje nekretnine u sljedećih 12 mjeseci iz HNB-ove ankete potrošača potražnja.
Izvor: HNB

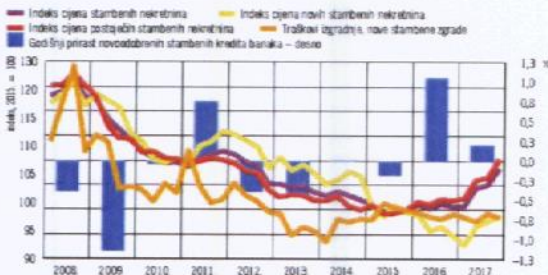
Tržište stambenih nekretnina nakon višegodišnje se kontrakcije u 2017. stabiliziralo potaknuto gospodarskim oporavkom, ali i učincima državnog programa subvencioniranja stambenoga kreditiranja. S obzirom na to da se očekuje nastavak gospodarskog rasta sličnog intenziteta, rizik od nastanka neravnoteža na ovom tržištu i dalje se može ocijeniti niskim.

Sektor nekretnina nastavio je smanjivati svoj dug prema kreditnim institucijama tijekom 2017., no po stopama bitno nižima nego prethodnih godina. Tako se do kraja 2017. nominalni iznos duga kućanstava i poduzeća povezan s tržištem nekretnina smanjio za 5,9%, dok se ukupan dug iz kojeg su isključene tečajne promjene na godišnjoj razini smanjio za 6,3%, što je znatno slabije nego tijekom prethodne godine (prosječno za 10,4% odnosno 9,8%, Slika 4.1.). Najveći doprinos slabljenju razduživanja sektora nekretnina proizšao je iz zaustavljanja pada stambenog duga kućanstava nakon njegova znatnog smanjenja godinu prije zbog zakonske konverzije kredita vezanih uz švicarski franak. Oporavak stambenoga kreditiranja i u idućem bi razdoblju mogao ublažavati intenzitet razduživanja ovog sektora s obzirom na najavljeni nastavak programa subvencioniranja stambenih kredita, posebno ako cjenovni i ostali kreditni uvjeti banaka ne budu značajnije pooštreni (Slika 3.8.). Istodobno su poduzeća iz djelatnosti građevinarstva i poduzeća čije je poslovanje vezano uz tržište nekretnina nastavila smanjivati obveze prema domaćim kreditnim institucijama po razmjerno niskim, ali stabilnim stopama (ukupno je njihov dug na godišnjoj razini smanjen za 0,7% BDP-a do kraja 2017.). Tijekom prethodne godine jedino se razduživanje prema ino-

⁸ U ovom se poglavlju osim kretanja na stambenom tržištu analizira i poslovanje nefinancijskih poduzeća iz djelatnosti građevinarstva i poslovanja s nekretninama.

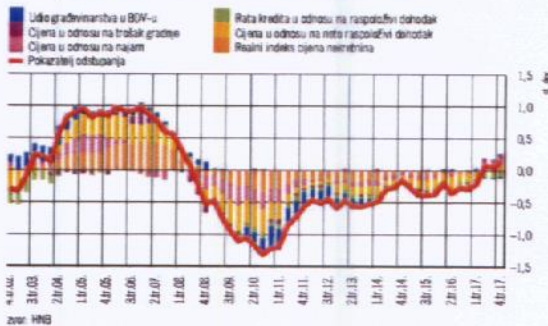
4. Nekretnine

Slika 4.3. Cijene stambenih nekretnina značajnije su porasle krajem 2017.



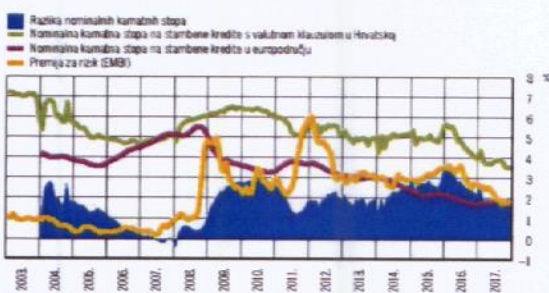
Napomena: Indeksi cijena stambenih nekretnina uzima u obzir kvalitativne faktore pri standardiziranju stambenih jedinica. Iz imasa novozatvorenih stambenih kredita isključena su refinanciranja.
Izvor: IZS, HNB

Slika 4.4. Cijene stambenih nekretnina kreću se oko razine temeljene na makroekonomskim fundamentima



Izvor: HNB

Slika 4.5. Pad premija za rizik smanjuje kamatnu razliku



Napomena: Od prosinca 2011. godine kamatne stope računale su prema novoj metodologiji i detaljnije o novoj statistici kamatnih stopa vidi u Biltenu HNB-a br. 204, lipanj 2014.).
Izvor: ECB, HNB

zemnim vjerovnicima intenziviralo, posebice u posljednjem tromjesečju, te umanjilo ukupan efektivni dug sektora nekretnina za 1,2% BDP-a.

Rast optimizma potrošača, koji se ogleda i u namjerama kupnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.), te nastavak programa državnog subvencioniranja stambenih kredita mogli bi dati poticaj novom stambenom zaduživanju kućanstava. No, oporavak kreditnog ciklusa značajno će ovisiti i o kretanju agregatnog dohotka stanovništva (tijekom 2018. i 2019. očekuje se ublažavanje pozitivnih trendova na tržištu rada), odnosno mogućnosti da se višim i stabilnijim dohocima kompenziraju izmijenjeni regulatorni⁹ i eventualni nepovoljniji budući tržišni uvjeti financiranja.

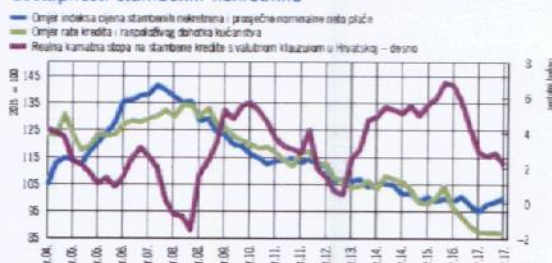
Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnina, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima (Slika 4.4.). Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama zabilježenima krajem 2017., kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na godinu prije (Slika 4.3.). Tom znatnom rastu cijena, i postojećih (8,3%) i novoizgrađenih (4,1%) nekretnina, značajno je pridonijela realizacija programa državnog subvencioniranja stambenih kredita, koji su kreditne institucije popratile nešto blažim kreditnim standardima, uz razmjerno niske kamatne stope (Slika 4.5.). Najava nastavka realizacije tog programa za razdoblje do 2020. mogla bi utjecati na cijene nekretnina, dok će se njegova realizacija vjerojatno odraziti na intenzitet i prostornu rasprostranjenost rasta cijena. Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohoda kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti¹⁰ (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

U uvjetima očekivanog izostanka ubrzanja gospodarskog rasta, nepovoljnih demografskih trendova i strukturnih obilježja domaćeg tržišta rada pritisci na opći rast cijena nekretnina u idućem bi razdoblju mogli eventualno proizaći iz nastavka realizacije najavljenih programa državne pomoći pri stambenom zbrinjavanju ili iz prelijevanja većih troškova izgradnje (zbog nedostatka kvalificirane radne snage i rasta cijena sirovina uvjetovanog globalnim kretanjima) na cijene stambenih jedinica. Tome treba pridodati i eventualne spekulativne pritiske domaćih i inozemnih investitora čiji su poslovni obrasci u potrazi za višim prinosisima u uvjetima izrazito niskih kamatnih stopa pridonijeli rastu cijena stambenih i komercijalnih nekretnina u

⁹ Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona i Odluka o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrovoljne namire.

¹⁰ Mjereno omjerom prosječne rate kredita i raspoloživog dohotka kućanstva i omjerom indeksa cijena stambenih nekretnina i prosječne nominalne neto plaće

Slika 4.6. Rast cijena zaustavio je poboljšavanje financijske dostupnosti stambenih nekretnina



Napomene: Rata kredita odnosi se na prosječan stambeni kredit potrošeni za kupnju stana od 50-ak kvadratnih metara po cijeni relevantnoj u tom razdoblju (kapa se mjeri indeksom cijena stambenih nekretnina). Indeks cijena stambenih nekretnina proizlazi je u prošlosti na temelju kretanja staroga hedonističkog indeksa cijena nekretnosti (HICN). Izvor: DZS, obrađeni HICN-a

velikom broju zemalja Europske unije (vidi Okvir 2. Trendovi na europskom tržištu stambenih nekretnina). Ta su neodrživa i makroekonomska neutemeljena kretanja na nekim europskim tržištima nekretnina stvorila potrebu za širenjem i intenziviranjem regulatornog okvira kako bi se adekvatnim mikroprudencijalnim i makroprudencijalnim djelovanjem obuzdala trenutna uzlazna faza kreditnih ciklusa u određenim zemljama članicama, odnosno osnažile kapitalne i likvidnosne pozicije kreditnih institucija, osobito onih od sistemskog značenja (vidi Okvir 3. Primjena makroprudencijalnih mjera u EU-u i EGP-u povezanih s tržištem stambenih nekretnina).

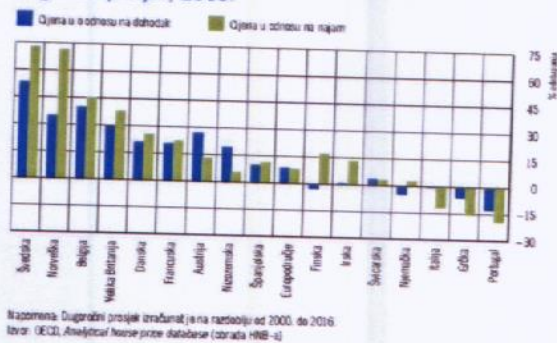
Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Tijekom sljedećeg razdoblja očekuje se nastavak oporavka tržišta stambenih nekretnina, čiji će utjecaj na financijsku stabilnost primarno ovisiti o istodobnom kretanju makroekonomskih čimbenika povezanih s njime. Naime, ako oporavak tržišta nekretnina ne bude praćen ekvivalentnim rastom dohodaka, može se očekivati blaga precijenjenost opće razine cijena stambenih nekretnina, koje trenutno osciliraju oko svoje uravnotežujuće razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima (Slika 4.4.), te posljedično smanjenje njihove financijske dostupnosti. Premda uz postojeća demografska kretanja i očekivani rast agregatnog dohotka domaća potražnja kućanstava za stambenim nekretninama ne bi trebala davati snažniji poticaj neodrživom rastu cijena nekretnina na razini cijele zemlje, domaća i inozemna investicijska potražnja mogla bi prilagođavanjem turističkom potencijalu na pojedinim segmentima stambenog tržišta stvoriti neuravnotežujuće pritiske. S obzirom na to da se ona tek djelomično financira na kreditnom tržištu te da je prema postojećim regulatornim odredbama za takvo financiranje zbog većeg rizika nužno izdvojiti i više kapitala, izloženost kreditnih institucija ovom segmentu sektora nekretnina vjerojatno se neće značajnije promijeniti. Kretanja na tržištu poslovnih nekretnina tijekom ove i iduće godine bit će pod utjecajem ishoda restrukturiranja koncerna Agrokor s obzirom na veličinu njegove distributivne maloprodajne mreže i značenje logističkih objekata.

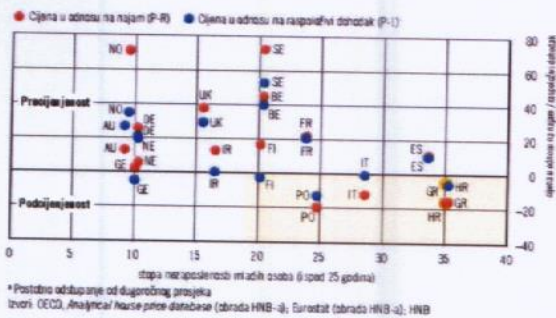
Slika 4. Pozitivna kretanja na strani ponude



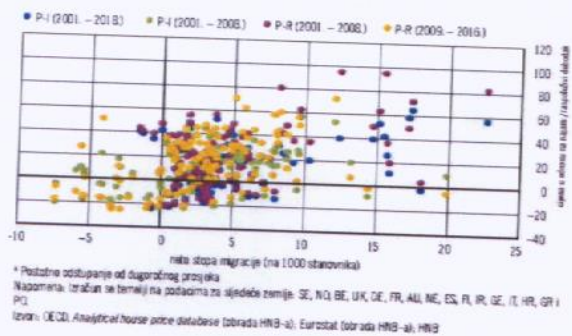
Slika 5. Postotak precijenjenosti/podcijenjenosti u odnosu na dugoročni prosjek, 2016.



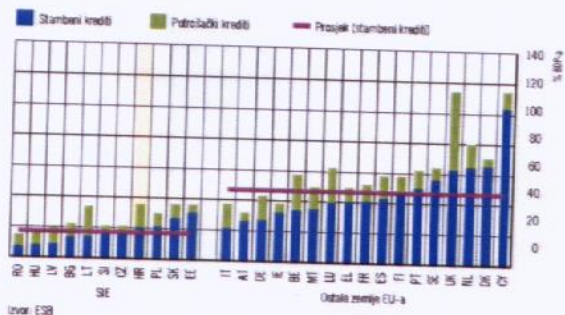
Slika 6. P-I² i P-R² u odnosu na stopu nezaposlenosti mladih od 25 godina, 2016.



Slika 7. P-I² i P-R² u odnosu na stopu migracije (na 1000 stanovnika)



Slika 8. Niža stambena kreditna zaduženost sektora stanovništva u regiji SE



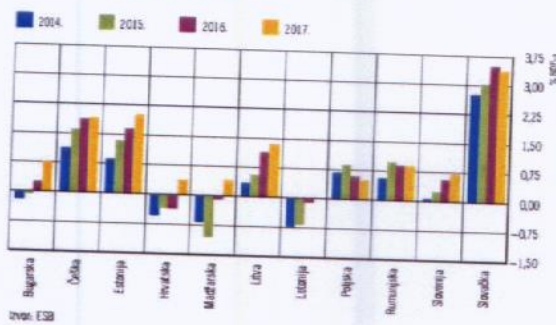
tek započele ciklus rasta. Isto tako, visoka razina nezaposlenosti i migracija mladih skupina radno sposobnog stanovništva (mlade obitelji) koje najviše potražuju stanove u tim državama, izraženija je nego u zemljama zapadne Europe (slike 6. i 7.).

Takav razvoj može upozoravati na strukturni problem između ponude (kratkoročno fiksne) i rastuće potražnje za stambenim nekretninama, ali i na stanje na tržištu, na kojem uz trenutno niske razine kamatnih stopa investitori u potrazi za prinosom svojim špekulativnim ponašanjem utječu na cijene. Na zaključak sve veće važnosti kretanja kamatnih stopa i očekivanog prinosa pri formiranju kratkoročne dinamike cijena stambenih nekretnina upućuju i mnogi empirijski radovi poput Sutton i dr.² te Ganoulis i Giuliadori³. Na kretanje cijena stambenih nekretni-

² G. D. Sutton i A. Sublyte: *Interest rates and house prices in the United States and around the world*, BIS Working Papers, No 665, 2017.

³ I. Ganoulis i M. Giuliadori: *Financial liberalization and house price dynamics in Europe*, Applied Economics, 43:21, 2671 – 2688, 2011.

Slika 9. Jačanje rasta novoga stambenog kreditiranja u regiji SIE, na osnovi transakcija



Izvor: ECB

na uz makroekonomske mogu utjecati i mnogi institucionalni čimbenici specifični za pojedine zemlje, poput psiholoških i demografskih čimbenika, troškova izgradnje, tržišne regulacije, bankovnog tržišta i asimetričnih informacija na tržištu nekretnina.

Osim cjenovne dinamike na tržištu stambenih nekretnina na osnovi spomenutih pokazatelja, neravnoteže i ranjivosti povezane s ovim tržištem mogu se pratiti i putem pokazatelja zaduženosti, odnosno udjela iznosa

stambenih kredita odobrenih sektoru stanovništva u BDP-u (alternativno u raspoloživom dohotku). Pritom je zaduženost povezana i s (ne)posjedovanjem nekretnine koje je određeno kulturološkim navikama, povijesnim nasljeđem, ali i stupnjem urednosti tržišta najma kao funkcionalne alternative posjedovanju stambene nekretnine⁴. Imajući na umu navedene razlike u razlozima posjedovanja nekretnine, s obzirom na činjenicu da stjecanje vlasništva nad nekretninom često prati i nužnost kreditnog zaduživanja, ne iznenađuje visoka razina stambenog duga zemalja zapadne Europe (Belgije, Danske, Nizozemske, Velike Britanije), u kojima stambeni krediti čine više od 85% ukupnih kredita stanovništvu (Slika 8.). Nasuprot tome, iako stambeni krediti u velikom broju zemalja regije SIE čine relativno manji dio ukupnih kredita, posljednjih je godina prisutan trend jačanja stambene kreditne aktivnosti u velikom broju zemalja, poput Slovačke, Češke i Estonije (Slika 9.).

Međutim, iako je oporavak europskoga i domaćega stambenog tržišta dobrodošao, nužno je pozorno pratiti kretanja pokazatelja tržišta nekretnina kao i evoluciju sistemskih rizika povezanih s njime zbog iznimne važnosti tog tržišta za cjelokupno gospodarstvo. Time se omogućuje pravodobna i adekvatna primjena makroprudencijalnih, ali i ostalih mjera usmjerenih na prevenciju neodrživog rasta cijena nekretnina i potencijalno prekomjernih izloženosti kreditnih institucija tržištu nekretnina (opširnije vidi u Okviru 3. Primjena makroprudencijalnih mjera u EU-u i EGP-u povezanih s tržištem stambenih nekretnina), čije bi posljedice za cijelo gospodarstvo, prema dosadašnjim iskustvima, mogle biti vrlo značajne.

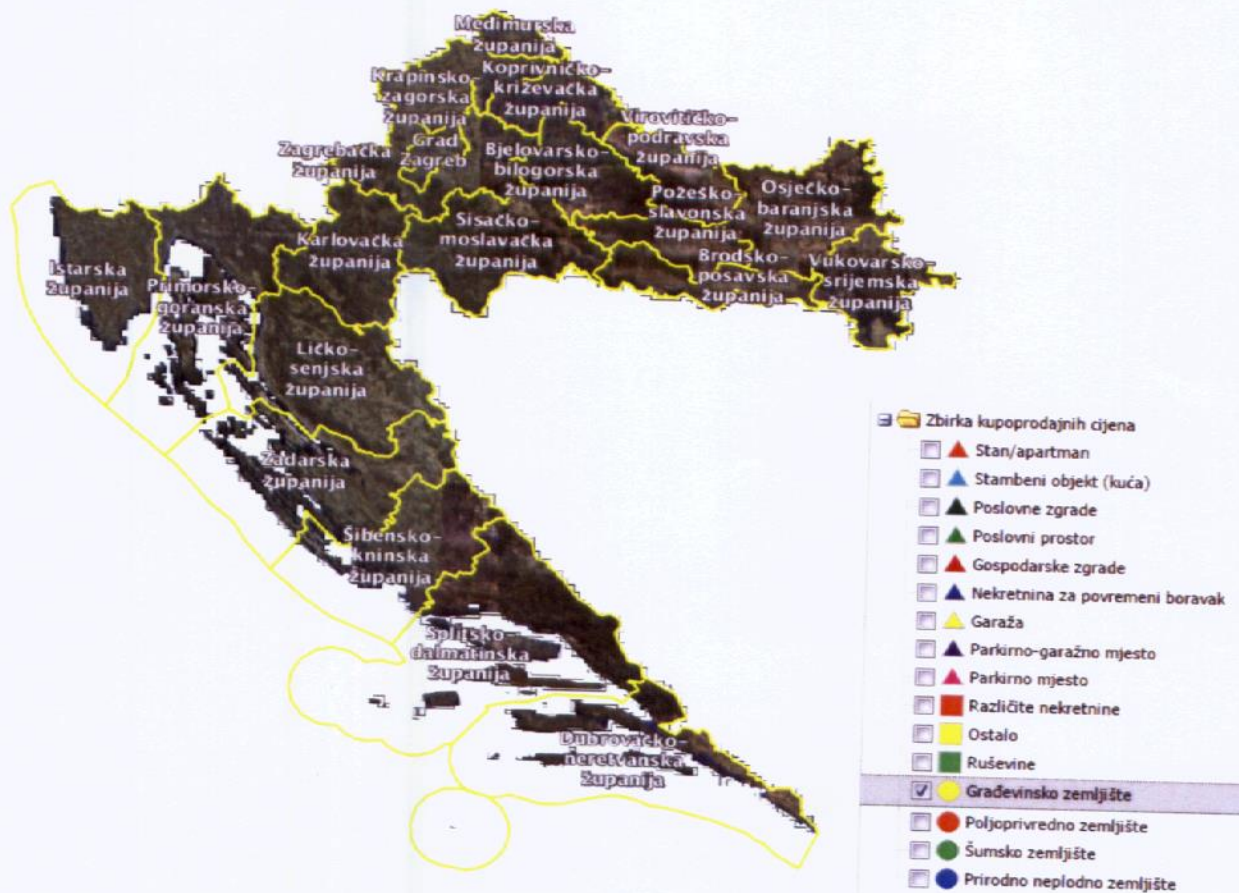
4 Vidi B. J. Wind, P. Lersch i C. L. Dewilbode: *Housing wealth inequalities across occupational classes: A comparison of European housing wealth accumulation regimes*, Working paper, No. 9, Tilburg University, Tilburg, 2015.

Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

U nastavku su priloženi podaci dostupni u sustavu eNekretnine za zemljišta na predmetnom području koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije ulaznih podataka zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene pomoću objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Datum prodaje / ponude	16.11.2016.	06.05.2016.	09.10.2017.	27.10.2017.
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	Črnomerec	Črnomerec	Črnomerec	Črnomerec
	kat.čest.br.			
	451/4	495	1525/1	1526/2
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	452.000,00	788.028,26	225.254,63	225.295,92
Prodajna cijena (€)	60.235,11	105.000,00	30.026,66	30.000,00
Površina (m ²)	613,00	992,00	303,00	268,00
Cijena (€/m ²)	98,26	105,85	99,10	111,94

Izvor podataka: sustav eNekretnine



5. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- POREDBENA METODA
 PRIHODOVNA METODA
 TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

- POREDBENA METODA
 PRIHODOVNA METODA
 TROŠKOVNA METODA

POREDBENA METODA u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU jesu koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

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

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

6. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

6.1. Vrijednost zemljišta

Datum prodaje / ponude		16.11.2016.	06.05.2016.	09.10.2017.	27.10.2017.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)		Črnomerec	Črnomerec	Črnomerec	Črnomerec
		kat.čest.br.			
		451/4	495	1525/1	1526/2
Kategorija zemljišta		I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)		452.000,00	788.028,26	225.254,63	225.295,92
Srednji tečaj HNB-a na dan kupoprodaje (kn/€)		7,503929	7,505031	7,501821	7,509864
Prodajna cijena (€)		60.235,11	105.000,00	30.026,66	30.000,00
Površina (m ²)		613,00	992,00	303,00	268,00
Cijena (€/m ²)		98,26	105,85	99,10	111,94
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	117,758	117,758	117,758	117,758
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	117,758			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m ²)	98,26	105,85	99,10	111,94
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)		12,22%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje/ponude (A)	100,56	99,91	110,46	110,46
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	110,46			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,10	1,11	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)	108,09	117,49	99,10	111,94
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mjera građevinskog korištenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m²)		108,09	117,49	99,10	111,94

Srednja vrijednost (€/m²)	109,16
---	---------------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-1,93	7,47	-10,92	1,93
Relativno odstupanje od medijana	-1,75%	6,79%	-9,92%	1,75%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	1,93	7,47	10,92	1,93
Kvadrat odstupanja	3,71	55,88	119,14	3,71
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	110,02			
Standardna devijacija	6,75			
Dvostruka standardna devijacija	13,51			
Prosječno apsolutno odstupanje	5,56			

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

odabrano: **109,00 €/m²**

Zemljište (kat.čest.br./m ²)		Jedinična cijena (€/m ²)	Koeficijent prilagodbe prema Prilogu 4. Pravilnika	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija
491/2	51,00	109,00	0,65	1,00	3.613,35	II
UKUPNO:					3.613,35	

Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (I).

Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (II).

Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi (III).

Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja (IV).

PRILOG 4

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postocima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

Prilog 4. Pravilnika. Kategorije zemljišta

6.2. **Doprinosi i priključci**

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m³ BV zgrade.

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi: 0,00 kn/m³
 $K1 = 0,00 \text{ m}^3 \times 0,00 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 0,00 \text{ €}$

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi: 0,00 kn/m³
 $K2 = 0,00 \text{ m}^3 \times 0,00 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 0,00 \text{ €}$

Cijena priključaka iznosi : $K3 = 0,00 \text{ €}$

Ukupna vrijednost doprinosa i priključaka (K) :

$K1 + K2 + K3 = 0,00 + 0,00 + 0,00 = 0,00 \text{ €}$

6.3. **Vanjsko uređenje**

Izvedeni asfalt je uračunat u vrijednost zemljišta.

$Vu = 0,00 \text{ €}$

6.4. **Uzgedni troškovi**

(projekti, nadzor, geodezija i sl.)

Nema elemenata za izračun uzgrednih troškova.

$Ut = 0,00 \text{ €}$

- REKAPITULACIJA -

1.	Vrijednost zemljišta	3.613,35	€
2.	Doprinosi i priključci	0,00	€
3.	Vanjsko uređenje	0,00	€
4.	Uzgedni troškovi	0,00	€
SVEUKUPNO:		3.613,35	€

Površina zemljišta = 51,00 m²

Jedinična cijena = 70,85 €/m²

ili 522,73 kn/m²

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina: **Građevinsko zemljište**

na lokaciji: **kat.čest.br. 491/2, k.o. Črnomerec
HR-10120 Zagreb, Črnomerec**

predloženih od : **HARMONIJA ZAGREB d.o.o. u stečaju, V. Ravnice 5, HR-10000 Zagreb**

utvrđuje se da:

Tržišna vrijednost zemljišta (TV) iznosi: Srednji tečaj HNB-a: 1 € = 7,377920 kn

Red.br.	TRŽIŠNA VRIJEDNOST			
	kat.čest.br.	€	kn	kn (zaokruženo prema čl.68.st.5. Pravilnika)
1.	491/2	3.613,35	26.659,01	26.700,00
SVEUKUPNO:				26.700,00

Napomene:

- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.
- Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.
- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
- Ovaj elaborat je izrađen u 2 (dva) primjerka za Naručitelja, dok Procjenitelj zadržava elaborat u vlastitoj eArhivi najduže 3 (tri) godine.

U Čakovcu, 21. lipanj 2018. godine.

ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58904606434 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenju uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenju uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predočeni Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

Procjembeni elaborat vrijedi samo za navedenu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obiju stranaka.

Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Isto tako nisu rađene posebne kontrole statike građevine, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma/zakupa i slobodnih prostora, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

IZJAVA PROCJENITELJA

1. Pružena usluga je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.
2. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
3. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
4. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
5. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa Zakonom i Pravilnikom te ostalim propisima.
8. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



PRILOZI

e-Izvadak iz Zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 11.06.2018. 23:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 25223

Broj zadnjeg dnevnika: Z-48685/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8927/20	DVORIŠTE			51	
		UKUPNO:			51	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 HARMONIJA ZAGREB D.O.O., METALČEVA BR. 3, ZAGREB	
1.3	Zaprimljeno 27.10.2016.g. pod brojem Z-48685/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR.ST-5964/2016-24 20.10.2016	na 1 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 01.12.2003. broj Z-28361/2003 Temeljem kupoprodajnog ugovora od 01. prosinca 2003., kupoprodajnog ugovora i ugovora o zajmu od 01. prosinca 2003., aneksa kupoprodajnom ugovoru i ugovoru o zajmu od 01. prosinca 2003., izvornika i ovj. prijevoda privrednog registra Kneževine Linhenštajn, Vaduz od 13. studenog 2003. uknjižuje se pravo zaloga za kredit u iznosu od 92.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, obračunati po prodajnom kursu HNB za Euro na dan isplate s pripadajućim kamatama od 1,45% mjesečno, za korist: BEFRA FINANZ-UND BERATUNGSKONTOR AG, POSTFACH 236, 9495 TRISEN, KNEŽEVINA LIECHTENSTEIN	92.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.06.2018.



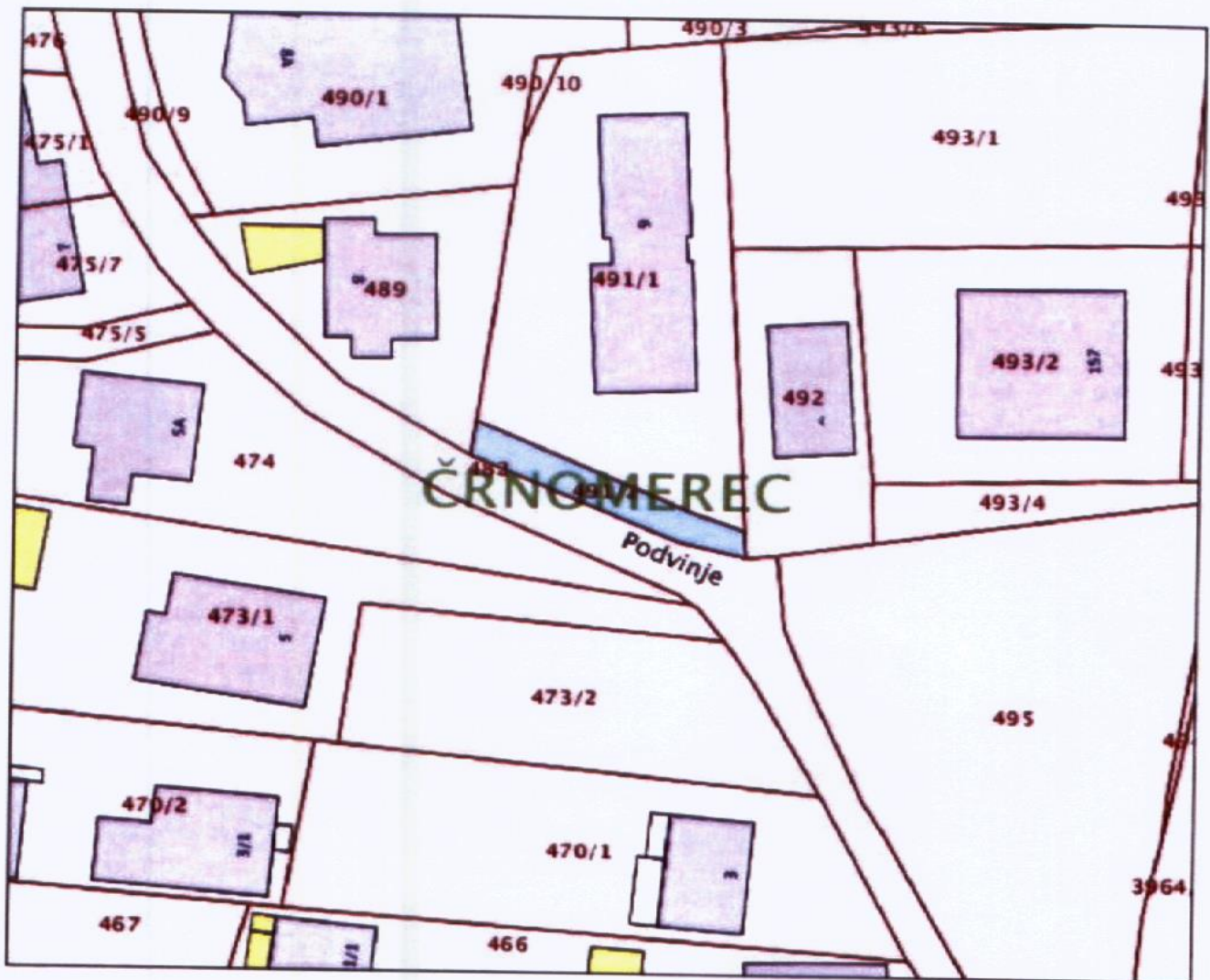
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ČRNOMEREC, 335266
k.č. br.: 491/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 12.06.2018

Geoportal DGU



e-Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.06.2018. 23:41

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČRNOMEREC (Mbr. 335266)

Posjedovni list: 432

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HARMONIJA ZAGREB D.O.O., METALČEVA ULICA 3, ZAGREB, HRVATSKA (KORISNIK)	70713542934

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
		491/2	PODVINJE	51	16		
			DVORIŠTE	51			
Ukupna površina katastarskih čestica				51			

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