JADRANOVO d.o.o. Zapoljska 22 10000 Zagreb tel/fax: + 385 1 3685179 mob: + 385 91 2227902 email: jadranovo.projekt@gmail.com

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU 25
PRIMLJENO
20 -01- 2022
poštom — neposredno
u 5 primlj. priloga
pristojba

Naručitelj:	**REPUBLIKA HRVATSKA** Trgovački sud u Zagrebu Zagreb, Amruševa 2/II
Predmet procjene:	**ZEMLJIŠTA**



Predmet:	**OVR-134/2020**
Lokacija:	**Kukuljanovo - Rijeka** **z.k.uložak 383, 384** **z.k.č. 493, 494** **k.o. Kukuljanovo - Nova**
Ovrhovoditelj:	**Merkur Trgovina d.o.o.** Cesta na Okroglo 7, Naklo, Republika Slovenija OIB: 13681331179
Ovršenik:	**Merkur-Projekt d.o.o. u stečaju** Vinogradska ulica 17, Bilje OIB: 72535550140

ANDREJ BABIĆ dipl.ing.grad. Kolarova 7 ZAGREB – STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Nalaz i mišljenje

Ukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine:

14.315.000,00 kn
1.904.190,65 EUR

Datum:	siječanj, 2022.
Izradio:	Andrej Babić, dipl.ing.građ.

JADRANOVO d.o.o
Zagreb, Zapoljska 22

SADRŽAJ :

0. OPĆI DIO
- Rješenje firme
- Rješenje vještaka
- Izjava o nepristranosti

1. UVOD
- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA
- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

3. PROCJENA
- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

4. REKAPITULACIJA

5. ZAKLJUČAK

6. PRILOZI
- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvadak iz posjedovnog lista
- izvadak iz katastarskog plana

0. OPĆI DIO

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
080510494

OIB:
91870108807

TVRTKA:
1 JADRANOVO d.o.o. za graditeljstvo i usluge

1 JADRANOVO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:
1 Zagreb (Grad Zagreb)
Zapoljska 22

PRAVNI OBLIK:
1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:
1 65.21 - Financijsko davanje u zakup (leasing)
1 70 - Poslovanje nekretninama
1 74.13 - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
1 74.14 - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
1 74.40 - Promidžba (reklama i propaganda)
1 * - projektiranje, praćenje i nadzor nad gradnjom
1 * - usluge vještačenja iz područja graditeljstva
1 * - kupnja i prodaja robe
1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
1 * - pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga
1 * - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pićem i napitcima i pružanje usluga smještaja
1 * - javni prijevoz putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
1 * - usluge otpremništva
1 * - mjenjački poslovi
1 * - računovodstveni i knjigovodstveni poslovi

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

4 Ljiljana Babić, OIB: 40591681961
Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - član društva

4 Andrej Babic, OIB: 64232296158

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:
Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

4 Andrej Babić, OIB: 64232198358
Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - direktor
4 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 27.10.2015. godine

TEMELJNI KAPITAL:
1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 03. siječnja 2005. godine.
4 Temeljem ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 27.10.2015. godine i Odluke od 27.10.2015. godine o izmjeni u cijelosti izjave, Izjava o osnivanju od 03.01.2005. godine promijenila je oblik u Društveni ugovor od 27.10.2015. godine koji se prilaže uz prijavu za zbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	28.09.15	2014	01.01.14 - 31.12.14	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-04/12711-2	12.11.2004	Trgovački sud u Zagrebu
0002	Tt-13/9571-2	23.04.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0003	Tt-15/9888-1	17.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0004	Tt-15/31621-2	03.11.2015	Trgovački sud u Zagrebu
eu	/	31.03.2009	elektronički upis
eu	/	31.03.2010	elektronički upis
eu	/	29.03.2011	elektronički upis
eu	/	29.03.2012	elektronički upis
eu	/	26.03.2013	elektronički upis
eu	/	20.03.2014	elektronički upis
eu	/	28.03.2015	elektronički upis

JADRANOVO d.o.o.
VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU
Zapoljska 22, Zagreb

00009

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

U Zagrebu, 11. ožujka 2016.

Ovlaštena osoba

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

Broj: 4 Su-499/2021
Zagreb, 25. ožujka 2021.

R J E Š E NJ E

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Andreja Babića, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 10. i čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

r i j e š i o j e

Andrej Babić (OIB 64232298358), dipLing.grad. iz Zagreba, Kolarova 7, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dana 4. ožujka 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Andreja Babića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-550/17 od 10. ožujka 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan.

S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositelj zahtjeva nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

Nakon što je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković

JADRANOVO

IZJAVA
O POVJERLJIVOSTI I NEPRISTRANOSTI

Ja Andrej Babić dipl.ing.građ. rođen 31.05.1969 godine iz Zagreba, Kolarova 7 zaposlen u Jadranovo d.o.o., Zagreb, Zapoljska 22, na radnom mjestu direktor – ovlašteni stalni sudski vještak, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljujem da sam u prethodnoj godini i da ću ubuduće:

1. Sve poslove obavljati u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim propisima i aktima Društva,
2. Čuvati kao povjerljive sve službene podatke kojima sam raspolagao u obavljanju posla te ih nisam neovlašteno davao na uvid trećim zainteresiranim pravnim odnosno fizičkim osobama,
3. U obavljanju svog posla djelovao potpuna neovisno, nepristrano i jednako prema svim pravnim i fizičkim osobama,
4. Obavljao posao, odnosno donosio odluke isključivo temeljem objektivnih pokazatelja i propisa te bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

Andrej Babić dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak

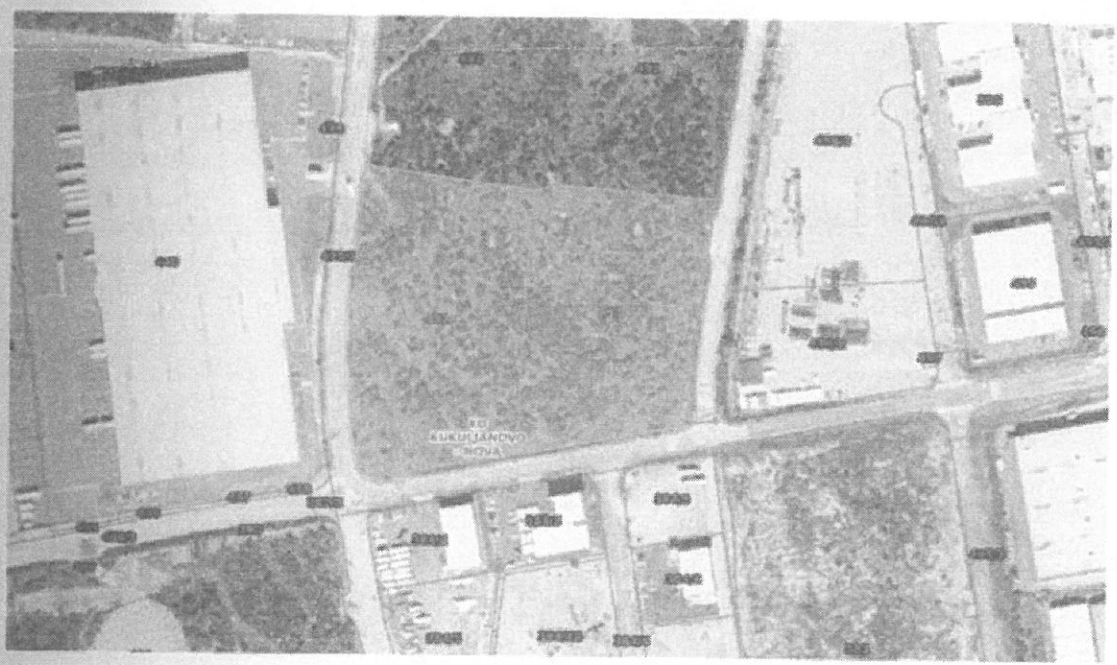
1. UVOD

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

SVRHA IZRADE ELABORATA:	izračun tržišne vrijednosti nekretnine u sudskom ovršnom postupku
PODNOSITELJ ZAHTJEVA:	Trgovački sud u Zagrebu Amruševa 2/II, Zagreb
LOKACIJA:	k.č.br. 493, 494 k.o. Kukuljanovo - Nova
DAN VREDNOVANJA:	18.01.2022.
DAN KAKVOĆE:	18.01.2022.

Zaključkom Trgovačkog suda u Zagrebu od 03. studenog 2021. godine imenovan sam vještakom u sudskom postupku koji se vodi pod brojem Ovr-134/2020 između ovrhovoditelja: **MERKUR trgovina d.o.o., Cesta na Okroglo 7, Naklo, Republika Slovenija,** i ovršenika: **Merkur-projekt d.o.o. u stečaju, Bilje, Vinogradska ulica 17, OIB: 72535550140**.

Na zahtjev suda zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina koje u naravi predstavljaju građevinska zemljišta u naselju Kukuljanovo, Rijeka.



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu s građevinsko - tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

00001

1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

Zadatak je vještaka utvrditi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine na dan procjene, odnosno:

- Razmotriti predmet
- Obaviti očevid na licu mjesta
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

Procjenjeni elaborat izrađen je u 4 (četiri) primjerka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 18.01.2022. godine obavljen je očevid koji se uzima kao dan kakvoće nekretnine. Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnine, snimanje postojećeg stanja nekretnine, izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine. Za dan vrednovanja nekretnine uzima se 18.01.2022. kada su nalaz i mišljenje izrađeni. Nakon pregleda nekretnine i uzimanja svih potrebnih podataka po nalogu suda i prijedloga u sudskom spisu utvrdio sam kako slijedi u nalazu i zaključku.

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Prema izvatku iz **zemljišne knjige**, u z.k. ulošku br. **383**, k.o. Kukuljanovo – Nova, nalazi se:

PRVI ODJELJAK

Rbr.	z.k.č.	Oznaka zemljišta	Površina		
			jutro	čhv	m2
1.	493	**INDUSTRIJSKA ZONA**			**14663**
		PAŠNJAK			14663
		UKUPNO:			**14663**

Prema izvatku iz **zemljišne knjige**, u z.k. ulošku br. **384**, k.o. Kukuljanovo – Nova, nalazi se:

PRVI ODJELJAK

Rbr.	z.k.č.	Oznaka zemljišta	Površina		
			jutro	čhv	m2
1.	494	**INDUSTRIJSKA ZONA**			**13100**
		PAŠNJAK			13100
		UKUPNO:			**13100**

Prema izvatku iz **posjedovnog lista** br. **383**, k.o. Kukuljanovo - Nova, nalazi se:

zgr	dio	broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m 2	Broj D.L.
		493	**INDUSTRIJSKA ZONA**	**14663**	**15-3**
			PAŠNJAK	14663	
			Ukupno:	**14663**	

Prema izvatku iz **posjedovnog lista** br. **384**, k.o. Kukuljanovo - Nova, nalazi se:

zgr	dio	broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m 2	Broj D.L.
		494	**INDUSTRIJSKA ZONA**	**13100**	**15-3**
			PAŠNJAK	13100	
			Ukupno:	**13100**	

00002

Iz navedenog, vidljivo je da je stanje u katastru i zemljišnim knjigama **usklađeno**, odnosno, opis i površina parcele **su isti**. Nastavno navedenome, kao relevantni podaci za izračun tržišne vrijednosti neketnine koristiti će se oni upisani u zemljišne knjige kako slijedi:

z.k. uložak: 383, k.o. Kukuljanovo – Nova, z.k.č. 493:

1. Vlasnički dio: 1/1
MERKUR-PROJEKT D.O.O., OIB: 08732831215, SESVETE, IVANA KELEKA 18/A

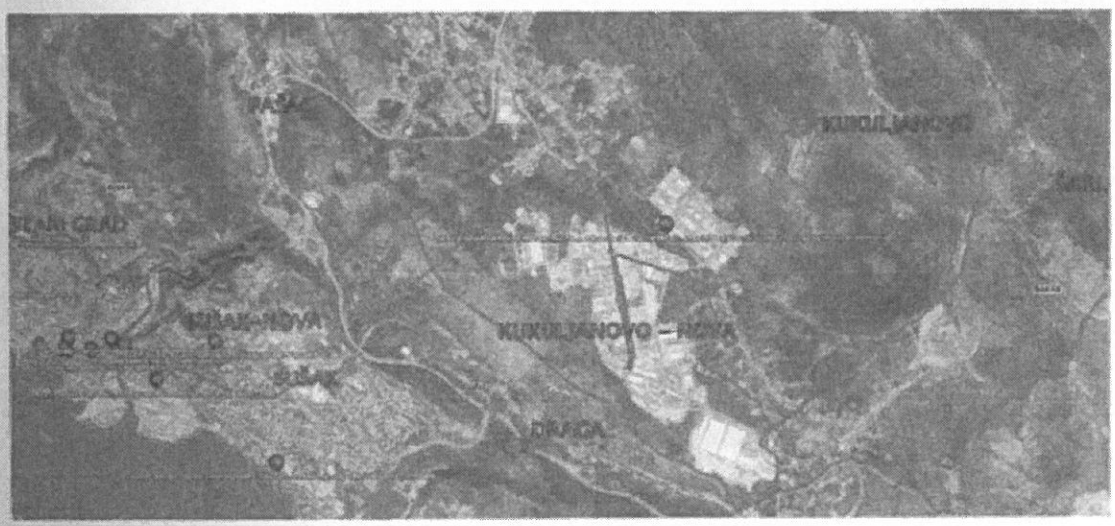
z.k. uložak: 384, k.o. Kukuljanovo – Nova, z.k.č. 494:

1. Vlasnički dio: 1/1
MERKUR-PROJEKT D.O.O., OIB: 08732831215, SESVETE, IVANA KELEKA 18/A

2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Na temelju obavljenog očevida dana 18.01.2022. godine te uvidom u sudski spis, utvrđeno je da su predmetom procjene **zemljišta** u **naselju Kukuljanovo** u Rijeci.

Predmetne nekretnine smještene su unutar Općine Bakar.



Predmetne čestice 493 i 494 nalaze se u zoni poslovne namjene (K) te ih karakterizira okolna izgradnja poslovnih zgrada.

Prema trenutno važećem UPU-u naselja Kukuljanovo - Nova, predmetne nekretnine se nalaze u zoni **poslovne namjene (K).**

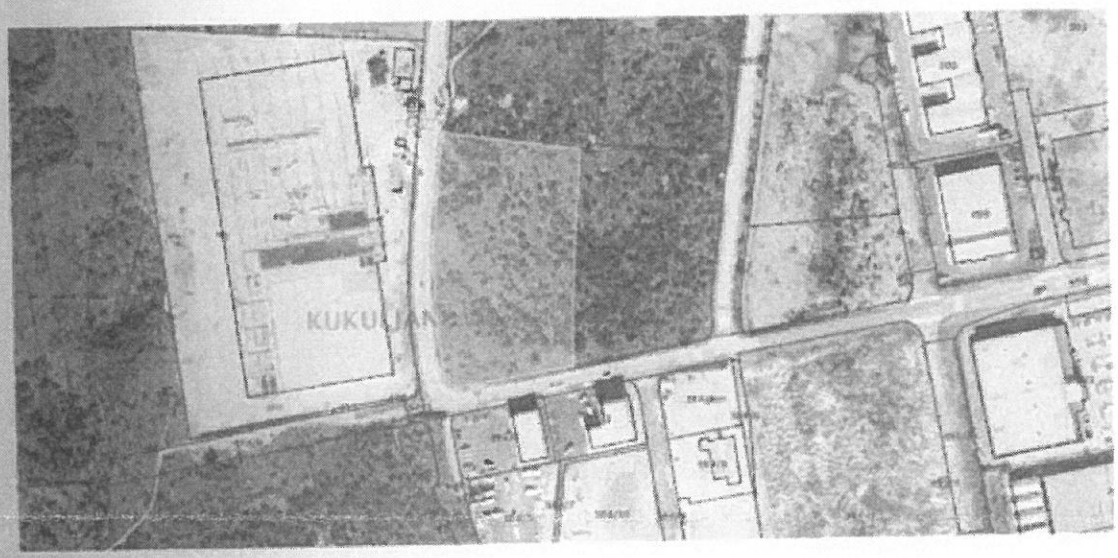


2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

k.č. 493 k.o. Kukuljanovo - Nova

Predmetno zemljište je nepravilnog tlocrtnog oblika. Nalazi se na ravnom neograđenom zemljištu s kolnim pristupom na južnoj međi – ulica Kukuljanovo. Zemljište je u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište.

Sveukupna površina zemljišta iznosi **14663,00 m²** (površina je preuzeta iz zemljišnih knjiga te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).

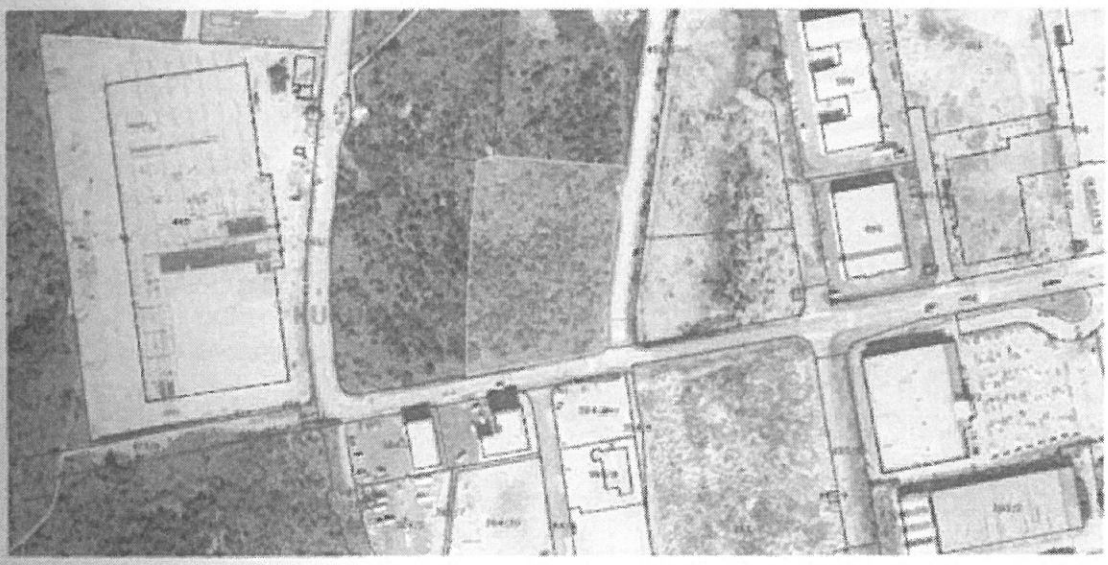


tehnički opis	ZEMLJIŠTE
k.č.	493
k.o.	Kukuljanovo – Nova
posjedovni list	383
z.k.č.	493
k.o.	Kukuljanovo – Nova
zk.ul.br.	383
plan	UPU Kukuljanovo
namjena	**Poslovna namjena (K)**
uvjeti gradnje	-
maksimalni koeficijent iskoristivosti	**1,5**
površina zemljišta	**14663,00 m²**
lokacija	Kukuljanovo
prilaz	-
parkiranje vozila	-

k.č. 494 k.o. Kukuljanovo - Nova

Predmetno zemljište je nepravilnog tlocrtnog oblika. Nalazi se na ravnom neograđenom zemljištu s kolnim pristupom na južnoj međi – ulica Kukuljanovo. Zemljište je u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište.

Sveukupna površina zemljišta iznosi **13100,00 m²** (površina je preuzeta iz zemljišnih knjiga te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).



tehnički opis	ZEMLJIŠTE
k.č.	494
k.o.	Kukuljanovo – Nova
posjedovni list	384
z.k.č.	494
k.o.	Kukuljanovo – Nova
zk.ul.br.	384
plan	UPU Kukuljanovo
namjena	**Poslovna namjena (K)**
uvjeti gradnje	-
maksimalni koeficijent iskoristivosti	**1,5**
površina zemljišta	**13100,00 m²**
lokacija	Kukuljanovo
prilaz	-
parkiranje vozila	-

2. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17
- Zakon o prostornom uređenju 153/13, 20/17
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 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
- Zakon o zemljišnim knjigama NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN NN 68/18, 110/18
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m3) građevine u Republici Hrvatskoj, NN 98/18
- Državni Zavod za statistiku, Priopćenje br. 3.1.5/1. Cijene prodanih novih stanova u prvom polugodištu 2019.
- Državni Zavod za statistiku, Statistika u nizu, Indeksi cijena stambenih objekata
- UPU Kukuljanovo

3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine mješovite namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

Troškovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine.

Poredbena metoda je 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.

Prihodovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Zbog prethodno navedenog, odabrana je POREDBENA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta.

3.2. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Poredbena metoda je 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.

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do ±40%. Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se rapolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su od Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko – pravne poslove i imovinu grada, Službe za vrednovanje nekretnina sukladno čl. 16. st. 1, podst. 5., čl. 57. st. 1 i st. 4 i čl. 58., st. 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/15) iz Zbirke kuprodajnih cijena za **zemljišta** na području usporedivom s predmetnom nekretninom označenim kao k.č. 493, 494, k.o. Kukuljanovo - Novo, koje se sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalaze u cjenovnom bloku KUKULJANOVO – POSLOVNO 2.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Narodne novine br. 105/15.) korišteni su indeksni nizovi EUROSTAT "House price index (2010=100) quarterly data" (indeksni niz za Republiku Hrvatsku).

Kao koeficijenti za preračunavanje za interkvalitativno izjednačenje cijena poredbenih nekretnina korištene su vrijednosti iz Priloga 11 ("Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja") Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina „ Narodne novine " br. 105/15.

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA - POSLOVNA NAMJENA

PROCJENJIVANA NEKRETNINA:

adresa nekretnine	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		ukupna površina (m2)	vrsta nekretnine	cijena izvedena iz nacrtnog (eur)	UPU KUKUJANOVO			kategorija zemljišta	cjelovati blok	dan vrednovanja	dan kalkvole
	z.k.ul.	k.o.	k.č.	k.o.				namjena	urbano pravilo	kis				
KUKUJANOVO	493	KUKUJANOVO - NOVA	493	KUKUJANOVO NOVA	14,663.00	GZ - građevinsko zemljište	14,663.00	poslovna namjena (K)	-	1.5	1	KUKUJANOVO - POSLOVNO 2	18.01.2022.	18.01.2022.
KUKUJANOVO	494	KUKUJANOVO - NOVA	494	KUKUJANOVO NOVA	13,100.00	GZ - građevinsko zemljište	13,100.00	poslovna namjena (K)	-	1.5	1	KUKUJANOVO - POSLOVNO 2	18.01.2022.	18.01.2022.

1. PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA:

r.br.	adresa	nekretnine		KATASTAR		vrsta nekretnine	površina k.č. koja se gradnja (m2)	upisani iznos (kn)	datum sklapanja ugovora	cijena (kn/m2)	UPU KUKUJANOVO			zgrada blok
		ID ZKC	ID PN	k.č.	k.o.						namjena	urbano pravilo	kis	kategorija zemljišta
1	KUKUJANOVO	1275923	4071671	3273/20	KUKUJANOVO	GZ	10,941.00 m2	4,049,452.52 kn	05.12.2018.	370.12 kn/m2	K	-	1.5	1	KUKUJANOVO - POSLOVNO 2
2	KUKUJANOVO	1335082	4354783	3272/2	KUKUJANOVO	GZ	8,240.00 m2	4,114,422.61 kn	13.10.2020.	499.32 kn/m2	K	-	1.5	1	KUKUJANOVO - POSLOVNO 2
3	KUKUJANOVO	1017544	3937361	2737/2	KUKUJANOVO	GZ	6,964.00 m2	2,963,300.00 kn	03.12.2018.	425.83 kn/m2	K	-	1.5	1	KUKUJANOVO - POSLOVNO 2
4	KUKUJANOVO	1162660	4116465	2552/12	KUKUJANOVO	GZ	4,067.00 m2	1,807,879.70 kn	06.03.2019.	444.52 kn/m2	K	-	1.5	1	KUKUJANOVO - POSLOVNO 2

2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA):

r.br.	adresa	nekretnine		KATASTAR		površina k.č. koja se gradnja (m2)	cijena zemljišta (kn/m2)	datum sklapanja ugovora	bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	bazni indeks za 3. kvar. 2021.g. Eurostat (B)	korekcijski faktor =B/A	međuvremenski trgovačka cijena (kn/m2)
		ID ZKC	ID PN	k.č.	k.o.							
1	KUKUJANOVO	1275923	4071671	3273/20	KUKUJANOVO	10,941.00 m2	370.12 kn/m2	05.12.2018.	113.54	141.44	1.25	461.07 kn/m2
2	KUKUJANOVO	1335082	4354783	3272/2	KUKUJANOVO	8,240.00 m2	499.32 kn/m2	13.10.2020.	132.96	141.44	1.06	531.21 kn/m2
3	KUKUJANOVO	1017544	3937361	2737/2	KUKUJANOVO	6,964.00 m2	425.83 kn/m2	03.12.2018.	113.54	141.44	1.25	536.45 kn/m2
4	KUKUJANOVO	1162660	4116465	2552/12	KUKUJANOVO	4,067.00 m2	444.52 kn/m2	06.03.2019.	117.55	141.44	1.20	534.87 kn/m2

JADRANOVO d.o.o.
VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU
Zapoljska 22, Zagreb

3A. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKVOĆI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA):

r.br.	adresa	e-nekretnine		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m2)	ki (poredbene nekretnine)	ki (procjenjivana nekretnina)	koeficijent za preračunavanje	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m2)
		ID ZKC	ID PN	k.č.	k.o.						
1	KUKULJANOVO	1275923	4071671	3273/20	KUKULJANOVO	10,941.00 m2	461.07 kn/m2	1.5	1.5	1.00	461.07 kn/m2
2	KUKULJANOVO	1335082	4354763	3272/2	KUKULJANOVO	8,240.00 m2	531.21 kn/m2	1.5	1.5	1.00	531.21 kn/m2
3	KUKULJANOVO	1017544	3937361	2737/2	KUKULJANOVO	6,964.00 m2	535.45 kn/m2	1.5	1.5	1.00	535.45 kn/m2
4	KUKULJANOVO	1162660	4116465	2552/12	KUKULJANOVO	4,067.00 m2	534.87 kn/m2	1.5	1.5	1.00	534.87 kn/m2

3B. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KVADRATURI ZEMLJIŠTA)

r.br.	e-nekretnine		KATASTAR			površina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m2)	kvadratura poredbenog zemljišta	kvadratura procjenjivanog zemljišta	koeficijent za preračunavanje	cijena izjednačena međuvremenski i prema odstupanju u kat. zem. (kn/m2)
		ID ZKC	ID PN	k.č.	k.o.						
1	KUKULJANOVO	1275923	4071671	3273/20	KUKULJANOVO	10,941.00 m2	461.07 kn/m2	14663	10941	1.00	461.07 kn/m2
2	KUKULJANOVO	1335082	4354763	3272/2	KUKULJANOVO	8,240.00 m2	531.21 kn/m2	14663	8240	1.00	531.21 kn/m2
3	KUKULJANOVO	1017544	3937361	2737/2	KUKULJANOVO	6,964.00 m2	535.45 kn/m2	14663	6964	1.00	535.45 kn/m2
4	KUKULJANOVO	1162660	4116465	2552/12	KUKULJANOVO	4,067.00 m2	534.87 kn/m2	14663	4067	1.00	534.87 kn/m2

00007

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

r.br.	adresa	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)	međuvremenski i interkvalitativno ujednačena cijena (kn/m2)	cijena ujednačena međuvremenski i prema odstupanju u kat. sm. (kn/m2)	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
		z.k.ul.	k.o.	k.č.	k.o.							
1	KUKUJANOVO	1275923	4071671	3273/20	KUKUJANOVO	10,941.00 m2	461.07 kn/m2	461.07 kn/m2	461.07 kn/m2	-10.59%	-54.58	2,979.46
2	KUKUJANOVO	1335082	4354763	3272/2	KUKUJANOVO	8,240.00 m2	531.21 kn/m2	531.21 kn/m2	531.21 kn/m2	3.02%	15.56	242.09
3	KUKUJANOVO	3017544	3937361	2737/2	KUKUJANOVO	6,964.00 m2	535.45 kn/m2	535.45 kn/m2	535.45 kn/m2	3.84%	19.80	391.98
4	KUKUJANOVO	1162660	4115465	2552/12	KUKUJANOVO	4,067.00 m2	534.87 kn/m2	534.87 kn/m2	534.87 kn/m2	3.73%	19.22	366.25
									515.65 kn/m2	/ 7.518150	=	**68.59 €/m2**

Tečaj:
18.01.2022.
7.518150

Standardno odstupanje (±) 41.78
Pravilo dva-sigma (±) 83.55

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA k.č. 493 k.o. Kukuljanovo - Nova

14663.00 m2	x	515.65 kn/m2	=	7,560,975.95 kn	
(5 okruglo:		68.59 €/m2		7,561,000.00 kn	
			U eurima:	1,005,696.34 €	

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA k.č. 494 k.o. Kukuljanovo - Nova

13100.00 m2	x	515.65 kn/m2	=	6,755,015.00 kn	
(5 okruglo:		68.59 €/m2		6,755,000.00 kn	
			U eurima:	898,494.31 €	

4. ZAKLJUČAK

Ukupna tržišna vrijednost nekretnina – dva građevinska neizgrađena zemljišta u naselju Kukuljanovo, upisano u z.k.uložak br. 383, z.k.č. 493 i z.k.uložak 384 z.k.č. 494 k.o. Kukuljanovo - Nova iznosi:

14.315.990,95 kn

Ukupna tržišna vrijednost nekretnina –građevinsko neizgrađeno zemljište u naselju Kukuljanovo, upisano u z.k.uložak br. 383, z.k.č. 493 k.o. Kukuljanovo - Nova iznosi:

7.560.975,95 kn

Ili okruglo:

7.561.000,00 kn

što na dan kakvoće prema srednjem tečaju HNB od 7,518150 kn / 1 EUR iznosi:

1.005.696,34 EUR

Ukupna tržišna vrijednost nekretnina –građevinsko neizgrađeno zemljište u naselju Kukuljanovo, upisano u z.k.uložak br. 384, z.k.č. 494 k.o. Kukuljanovo - Nova iznosi:

6.755.015,00 kn

Ili okruglo:

6.755.000,00 kn

što na dan kakvoće prema srednjem tečaju HNB od 7,518150 kn / 1 EUR iznosi:

898.494,31 EUR

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 18.01.2022.

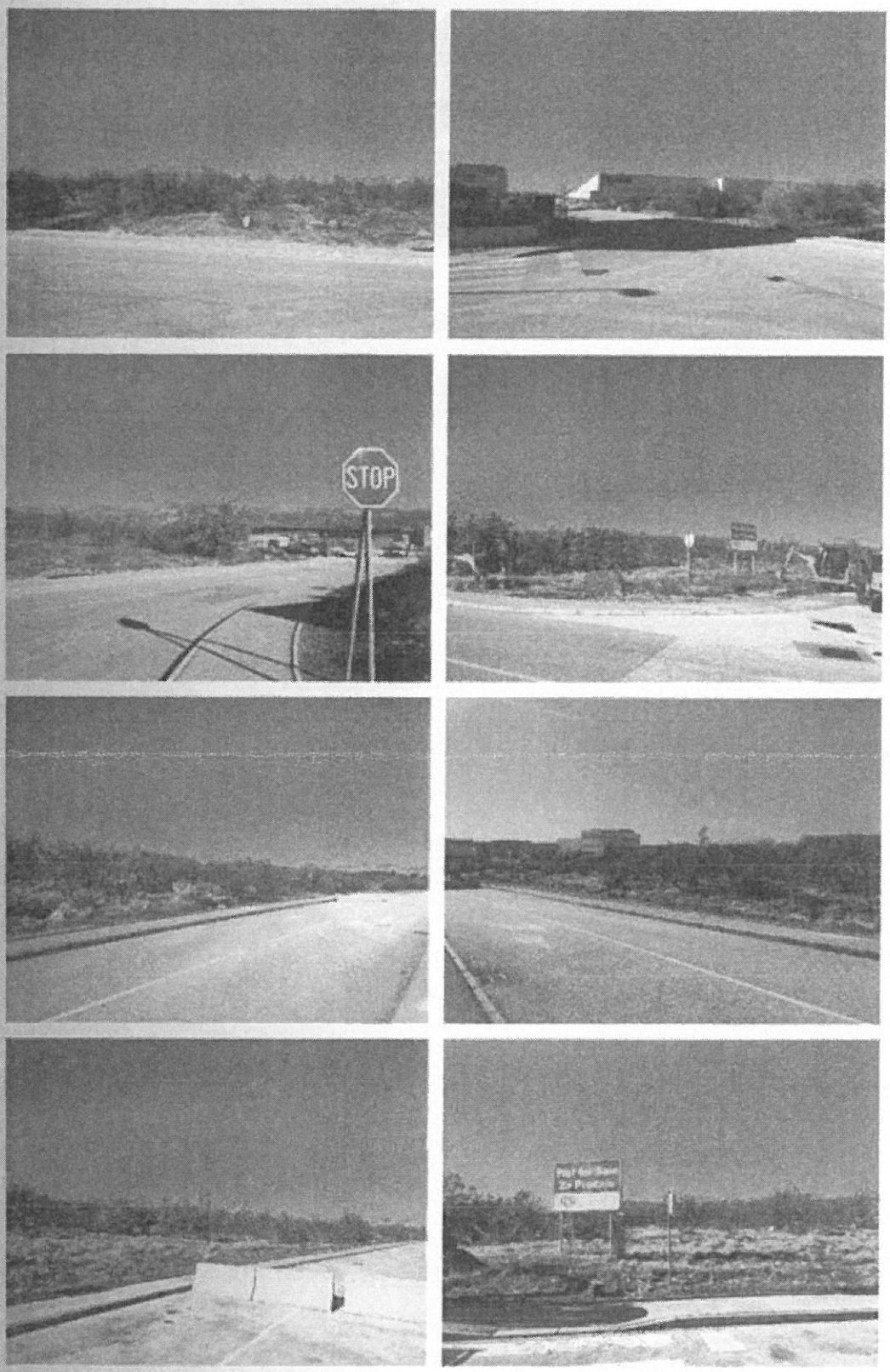
SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
ANDREJ BABIĆ
dipl. ing. građ.
Kolarova 1
ZAGREB

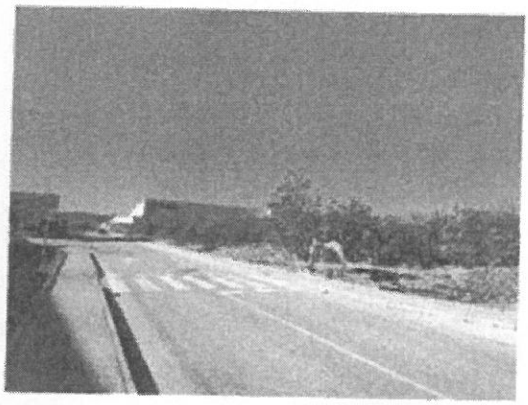
Stalni sudski vještak
Andrej Babić, dipl.ing.građ.

5. PRILOZI

- izvadak iz zemljišne knjige
- izvadak iz posjedovnog lista
- izvadak iz katastarskog plana

FOTOGRAFIJE





Očevid 18.01.2022.

SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA – STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ANDREJ BABIĆ
dipl.ing.građ.
Kolarovac
ZAGREB

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 16.01.2022. 22:47

Verificirani ZK uložak -

Katastarska općina: 338290, KUKULJANOVO - NOVA

Broj ZK uloška: 384

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	494	INDUSTRIJSKA ZONA			13100	
		PAŠNJAK			13100	
		UKUPNO:			13100	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
MERKUR-PROJEKT D.O.O., OIB: 08732831215, SESVETE, IVANA KELEKA 18/A		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-2021/2018/384 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 17.12.2013. broj Z-16888/13 Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 20. studenog 2013. solemniziranog 04. prosinca 2013. kod javnog bilježnika Ignaca Vugera iz Sesveta, broj OV-11426/13, na nekretnine upisane u AI ukrižuje se pravo zaloga u iznosu od 7.000.000,00 EUR plativo u kunama po srednjem tečaju HNB na dan solemnizacije Sporazuma, za korist: MERKUR DD, OIB: 71048435632, REP. SLOVENIJA, CESTA NA OKROGLO 7, 4202 NAKLO	7.000.000,00 EUR	
1.2	Temeljem zapisnika broj Z-2021/2018/384 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 17.12.2013. broj Z-16888/13 zabilježuje se da je hipoteka u z. k. ul. 2087 k. o. Kukuljanovo- zk ul 384 k.o. Kukuljanovo -nova označena kao glavna, a hipoteka u z. k. ul. 2408 iste k. o. - zk ul 383 k.o. Kukuljanovo -nova označava se kao sporedna.		ZABILJEŽBA
2.			

JADRANOVO d.o.o.
VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU
Zapoljska 22, Zagreb

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 16.01.2022. 22:47

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uloška: 383

Katastarska općina: 338290, KUKULJANOVO - NOVA

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	493	INDUSTRIJSKA ZONA PAŠNJAK			14663 14663	
		UKUPNO:			14663	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 MERKUR-PROJEKT D.O.O., OIB: 08732831215, SESVETE, IVANA KELEKA 18/A		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-2021/2018/383 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 17.12.2013. broj Z-16888/13 Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 20. studenog 2013. solemniziranog 04. prosinca 2013. kod javnog bilježnika Ignaca Vugera iz Sesveta, broj OV-11426/13, na nekretnine upisane u A! ukrjižuje se pravo zaloga u iznosu od 7.000.000,00 EUR plativo u kunama po srednjem tečaju HNB na dan solemnizacije Sporazuma, za korist: MERKUR DD, OIB: 71048435632, REP. SLOVENIJA, CESTA NA OKROGLO 7, 4202 NAKLO	7.000.000,00 EUR	
2.			
2.1	Temeljm zapisnika Z-2021/2018/383 prenosi se slijedeći upis Zaprimljeno 11.08.2015. broj Z-7825/15, Z-9714/15 Na temelju Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Rijeci , Stalna služba u Opatiji posl. br. Ovr-4828/2015 od 22. srpnja 2015. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u odjeljku A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja (Merkur trgovina d.d. Rep. Slovenija, OIB: 13681331179) iz iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE
3.			

JADRANOVO d.o.o.
VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU
Zapoljska 22, Zagreb

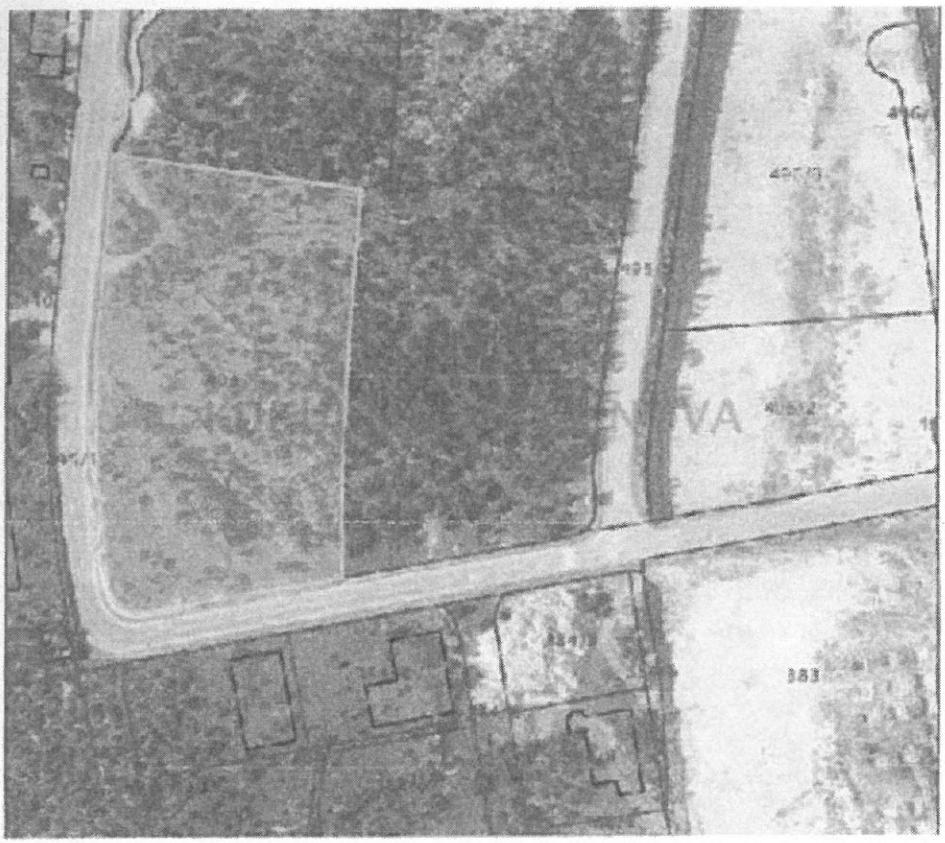
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KUKULJANOVO - NOVA, 338290
k.č. br.: 493

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 17.01.2022

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KUKULJANOVO - NOVA, 334290
k.č. br.: 494

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 17.01.2022

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

Stanje na dan: 16.01.2022. 22:47

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KUKULJANOVO - NOVA (Mbr. 338290)
Posjedovni list: 383

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MERKUR-PROJEKT D.O.O., SESVETE, IVANA KELEKA 18/A (VLASNIK)	08732831215

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
		493	INDUSTRIJSKA ZONA	14663	15-3		
			PAŠNJAK	14663			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**14663**			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

Smije se dati: 16.01.2022. 22:47

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KUKULJANOVO - NOVA (Mbr. 338290)
Posjedovni list: 384

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MERKUR-PROJEKT D.O.O., SISVETE, IVANA KELEKA 18/A (VLASNIK)	08732831215

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
		494	INDUSTRIJSKA ZONA				
			PAŠNJAK	13100	15-3		
			Ukupna površina katastarskih čestica	13100			
				13100			

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