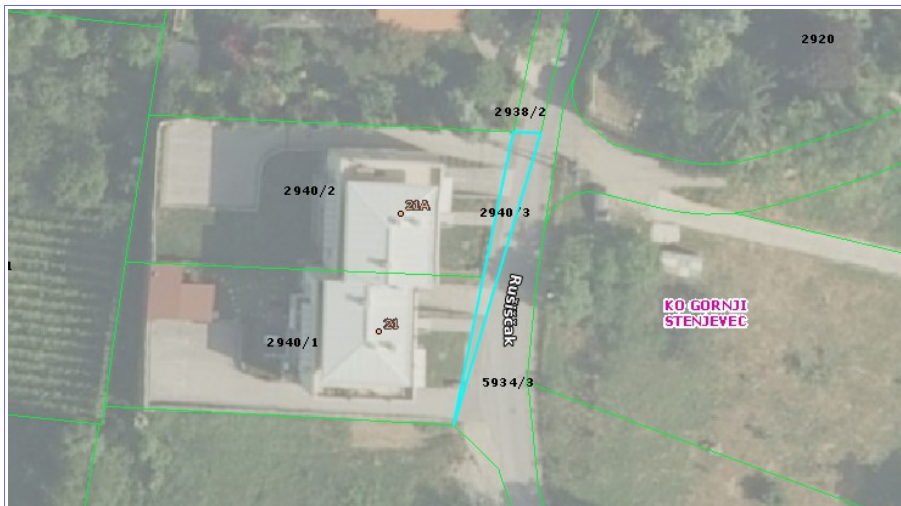


PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA: Građevinsko zemljište površine 48 m² u Zagrebu, Rušičak
zk.čest.br. 479/13 k.o. Gornji Stenjevec, zk.ul. 5947
(katastarski odgovara čest. br. 2948/3 k.o. Gornji Stenjevec)

NARUČITELJ: ZAG Nekretnine d.o.o. u stečaju, Zagreb, Smičiklasova 23/III,
OIB 20337097712
Stečajna upraviteljica: Biserka Šmit-Sabolić

BROJ ELABORATA: P-47-2023

SVRHA PROCJENE: Prodaja stečajne mase

PROCJENITELJ: Goran Korica, mag.ing.aedif., REV
sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

DIREKTOR: Goran Korica

MJESTO I DATUM: Zagreb, 9. ožujka 2023.



SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA:

NEKRETNINA:	Građevinsko zemljište površine 48 m ² u Zagrebu, Rušičak zk.čest.br. 479/13 k.o. Gornji Stenjevec, zk.ul. 5947 (katastarski odgovara čest. br. 2948/3 k.o. Gornji Stenjevec)		
NARUČITELJ:	ZAG Nekretnine d.o.o. u stečaju, Zagreb, Smičiklasova 23/III, OIB 20337097712 Stečajna upraviteljica: Biserka Šmit-Sabolić		
ZADATAK:	Procjena vrijednosti nekretnine		
DAN OČEVIDA:	09.03.2023.		
DAN VREDNOVANJA:	09.03.2023.		
DAN KAKVOĆE:	09.03.2023.		
POVRŠINA ZEMLJIŠTA (m ²):	48,00		
PROCIJENJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:	3.000 EUR	ili	22.604 HRK
SURADNICI:	Goran Rumenović, mag.ing.aedif. sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina		
PROCJENITELJ:	Goran Korica, mag.ing.aedif., REV sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina		

SADRŽAJ:

Sažetak procjemenog elaborata.....	2
Sadržaj.....	3
Registracija trgovačkog društva Desidia d.o.o.....	4
Ovlaštenje - Rješenje o imenovanju vještaka.....	5
1. Popis primijenjenih propisa i literature.....	6
2. Općenito.....	7
3. Izjava procjenitelja o nepristranosti i neovisnosti.....	7
4. Zadatak procjenitelja i svrha procjene.....	8
5. Lokacija.....	8
6. Identifikacija nekretnine.....	10
6.1. Površina i kakvoća nekretnine.....	10
7. Procjena vrijednosti nekretnine.....	11
7.1.Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.....	11
7.2. Izbor metode procjene vrijednosti s obrazloženjem.....	12
7.3. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom.....	13
7.4. Procjena vrijednosti građevinskih poboljšica.....	15
7.5. Ukupna vrijednost nekretnine.....	15
8. Zaključak o vrijednosti nekretnine.....	16
9. Fotografije nekretnine.....	17

Prilozi:

- zk izvadak
- posjedovni list
- katastarski plan

REGISTRACIJA TRGOVAČKOG DRUŠTVA DESIDIA d.o.o.

11. 11. 2022. 08:26	Sudski registar - Podaci o poslovnom subjektu - verzija za ispis
Nadležni sud	<ul style="list-style-type: none"> * turističke usluge u naučičkom turizmu * turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude * ostale turističke usluge * turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti * poslovanje nekretnimama * posredovanje u prometu nekretnima * poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina * usluge informacijskog društva * računalne i srodne djelatnosti * izrada i održavanje web stranica * web dizajn * poduke iz informatike * proizvodnja računala i periferne opreme * čišćenje svih vrsta objekata * uređenje i održavanje krajolika * poljoprivredna djelatnost * ekološka proizvodnja, prerada, distribucija, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda * integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda * proizvodnja brašna i stavljanje brašna na tržište * potvrđivanja sukladnosti sa specifikacijom proizvoda * stručni poslovi u području savjetodavne djelatnosti u poljoprivredi, ruralinom razvoju, ribarstvu te unapređenju gospodarstva u šumama i šumskim zemljištima šumoposjednika * stručni poslovi zaštite okoliša * usluge fotografiranja * usluge prevodnja * pružanje poduka iz stranih jezika * iznajmljivanje motornih vozila
MBS	080395082
OIB	89243570715
EUID	HRSR.080395082
Status	Bez postupka
Tvrtka	DESIDIA, d.o.o. za projektiranje, nadzor i gradnje DESIDIA d.o.o.
Sjedište/adresa	Zagreb (Grad Zagreb) Rapska ulica 46B
Temeljni kapital	20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7,5345)
Pravni oblik	društvo s ograničenom odgovornošću
Predmet poslovanja	<ul style="list-style-type: none"> * kupnja i prodaja robe * pružanje usluga u trgovini * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu * zaspunjanje inozemnih tvrtki * vještačenje iz područja graditeljstva * vještačenje iz područja procjene nekretnina * projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja * energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi * stručni poslovi prostornog uređenja * djelatnost upravljanja projektom gradnje * djelatnost tehničkog ispitivanja i analize * skladištenje robe * djelatnost pakiranja * istraživanje tržišta i isplivanje javnog mnijenja * savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem * promidžba (reklama i propaganda) * organiziranje radionica, seminara, tečajeva, kongresa, audicija i promocija * izdavačka djelatnost * tiskanje časopisa, periodičnih izdanja, knjiga i brošura, glazbenih rukopisa, karata, atlasa, plakata, igračih karata, djelevoznika, albuma, poslovnih obrazaca, papirne robe za osobne potrebe i tiskanih stvari putem knjižotska, termokopiranja, ofseta, fotografure, stotiska i tiskarskih izrada * iznajmljivanje strojeva i opreme * industrijski dizajn * grafički dizajn * dizajn interijera * pripremanje i usluživanje jela, pica i napitaka i pružanje usluga smještaja * pripremanje jela, pica i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrbna tim jelima, pićima i napicima (catering)
Osnivači/članovi društva	Goran Korica, OIB: 83195611432. (Prikaži vezane subjekte) Zagreb, Rapska ulica 46B - jedini osnivač d.o.o.
Osobe ovlaštene za zastupanje	GORAN KORICA, OIB: 83195611432. (Prikaži vezane subjekte) Zagreb, Rapska ulica 46B - direktor - zastupa samostalno i pojedinačno
Pravni odnosi	
Osnivački akt:	Odluka o osnivanju od 27.10.1994. god. usklađena sa ZTD-om 18.12.1995. god. i sastavljena u novom obliku kao Izjava. Odlukom Skupštine od 8. siječnja 2014. izmijenjena je Izjava o osnivanju od 18. prosinca 1995. u dijelu koji se odnosi na sjedište društva, te je zamijenjena novim tekstom Izjave društva od 8. siječnja 2014. koji se dostavlja u zbirku isprava. Odlukom Skupštine društva od 18.09.2017. godine izmijenjena je u ojelosti Izjava o osnivanju društva od 08.01.2014. godine te je u novom tekstu dostavljena sudu u zbirku isprava.
Promjene temeljnog kapitala:	Odlukom osnivača od 18.12.1995. god. povećan je temeljni kapital za iznos od 10.000,00 kuna na iznos od 20.000,00 kuna.
Ostali podaci	Subjekt je bio upisan kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod reg. ul. broj 1-61348.
Financijska izvješća	Datum predaje Godina Obračunsko razdoblje Vrsta izvješćaja 19.04.2022 2021 01.01.2021 - 31.12.2021 GF-POD izvještaj

https://sudreg.pravosuđe.hr/registar/?p=150;29;282;309;508;696;NO:29;P29_SBT_MBS:80395082&cs=3F8711228A8E6FAE17B4B4BB808E1A... / 2

https://sudreg.pravosuđe.hr/registar/?p=150;29;282;309;508;696;NO:29;P29_SBT_MBS:80395082&cs=3F8711228A8E6FAE17B4B4BB808E1A... / 12

OVLAŠTENJE - RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA



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

Broj: 4 Su-1464/2020
Zagreb, 25. siječnja 2021.

RJEŠENJE

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

riješio je

Goran Korica (OIB 83195611432), mag.ing.aedif. iz Zagreba, Rapska 46b, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Goran Korica, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio 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.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Goran Korica
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Kod procjene tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NN 114/15, 122/15 i 68/20
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Ž. Uhlir, B. Majčica, Društvo građevinskih inženjera Zagreb 2016. g.
- Europski standardi za procjenu vrijednosti nekretnina, TEGoVA, 2016
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 5/07
- Vrednovanje korisnog prostora u višestambenim zgradama 12/04, Bezak, Horvat, Beler
- Metode procjene vrijednosti nekretnina - seminar, Hrvatski institut za financije 03/14
- Metode procjene vrijednosti nekretnina - simpozij, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 09/14
- Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d.d. Zagreb, 12/04
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa NN 107/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19
- Hrvatska norma za obračun površina u građevinama HRN ISO 9836:2017
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Institut IGH d.d., bilten XII. - 2019.
- Jednostavni cjenik usluga za arhitekta i investitore, HKAIG
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Područje građevinarstvo broj 3.1.5/1. Cijene prodanih novih stanova u 2019.
- Bilten, Hrvatska narodna banka
- Indeks cijena stambenih nekretnina, Državni zavod za statistiku
- Upute o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-22-23 od 21.12.2022.
- eNekretnine, Informacijski sustav prostornog uređenja

2. OPĆENITO

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predloženi podaci istiniti i točni.

Očevidom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Pokretnine, prenosiva i neugrađena oprema nisu predmet procjene ovog elaborata.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

3. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisani, ovim izjavljujem kako sam izvršio svoje dužnosti nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost, te da moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima elaborata.

Dostupnim podacima koristio sam se najbolje i u dobroj vjeri.

U Zagrebu, 9. ožujka 2023.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.



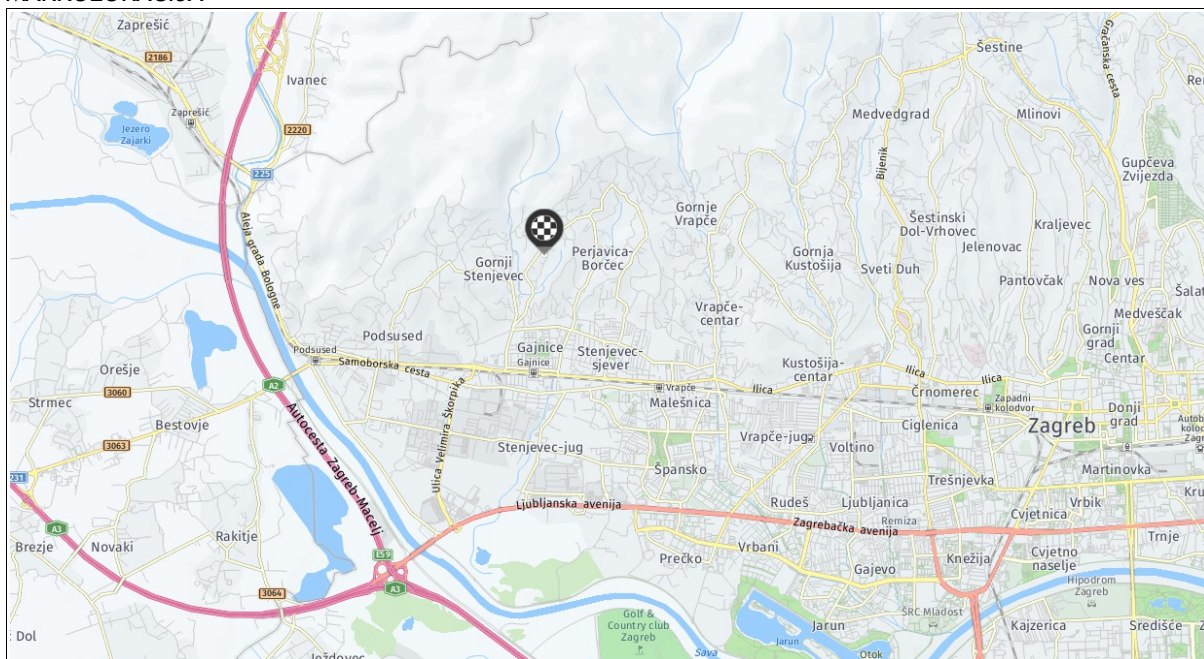
4. ZADATAK PROCJENITELJA I SVRHA PROCJENE

Naručitelj je zatražio procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, građevinskog zemljišta u Zagrebu u ulici Rušičak, u svrhu prodaje stečajne mase. Nakon pregleda nekretnine te pregleda vlasničke dokumentacije, dajem procjenu tržišne vrijednosti.

5. LOKACIJA

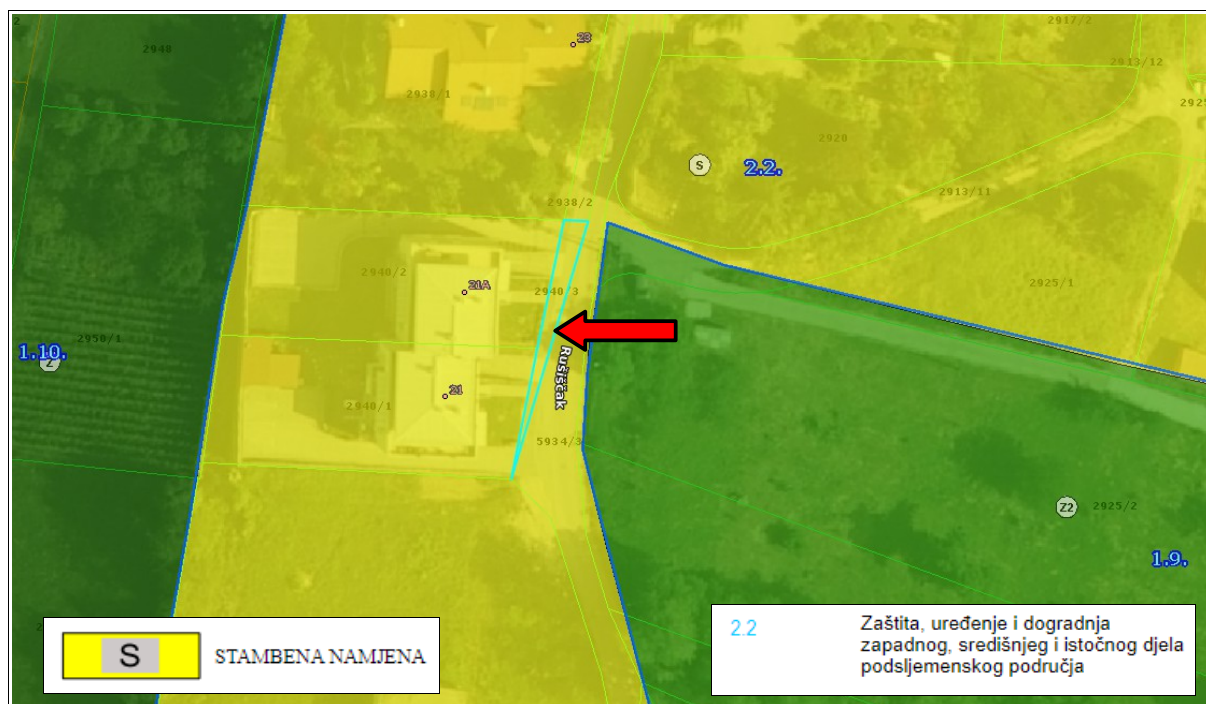
Nekretnina, upisana kao oranica, u naravi dio uređene ulice, nalazi se u zagrebačkoj gradskoj četvrti Podsused-Vrapče, mjesni odbor Perjavica-Borčec, u ulici Rušičak ispred zgrada s kućnim brojevima 21 i 21A.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



Prostorno planska dokumentacija

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju GUP-a Grada Zagreba, razvidno je da se nekretnina u Zagrebu u ulici Rušičak, nalazi unutar zone stambene namjene oznake S, uz primjenu urbanih pravila i procedura 2.2.

Ulica je uređena uža asfaltrana ulice s betonskim rubnjacima i asfaltiranim nogostupom jednostrano. Javna rasvjeta provedena je na betonskim stupovima, oborinska odvodnja slivnicima. Ulica je komunalno opremljena. Predmetna čestica zemljišta u naravi je dio ulice čijem trupom prolaze komunalne instalacije.

6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

U izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 5947 k.o. Gornji Stenjevec, upisana je posjedovnicu A u prvi odjeljak na zk.čest.br. 479/13 oranica Rušičak površine 48 m².

U vlastovnicu B upisan je vlasnik ZAG Nekretnine d.o.o. u vlasničkom dijelu 1/1.

U teretovnici C upisano je založno pravo vidljivo u priloženom zk izvatku.

Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: GORNJI STENJEVEC 2940 / 3		
Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
GORNJI STENJEVEC	479/13	

Identifikacijom je utvrđeno da katastarska čestica broj 2940/3 k.o. Gornji Stenjevec odgovara zemljišnoknjižnoj čestici broj 479/13 k.o. Gornji Stenjevec.

U posjedovni list broj 3426 k.o. Gornji Stenjevec, upisana je na kat.čest.br. 2940/3 oranica Rušičak površine 48 m², a što je usklađeno sa zk česticom. Ostale čestice nisu predmet procjene.

Na kopiji katastarskog plana k.o. Gornji Stenjevec vidljiv je oblik i položaj kat.čest.br. 2940/3 na kojoj nema ucrtanih zgrada, a što odgovara stanju na terenu.

Legalnost u prostoru

Uvidom u Informacijski sustav prostornog uređenja na predmetnoj čestici zemljišta nije vidljiv akt za gradnju ili uporabu. Obzirom da je zemljište uređeno kao javna površina, procjenjuje se bez poboljšica.

6.1. POVRŠINA I KAKVOĆA NEKRETNINE

Površina nekretnine preuzeta je iz zemljišne knjige.

zk.č.br.	k.o.	Površina (m ²)
479/13	Gornji Stenjevec	48
Ukupna površina:		48

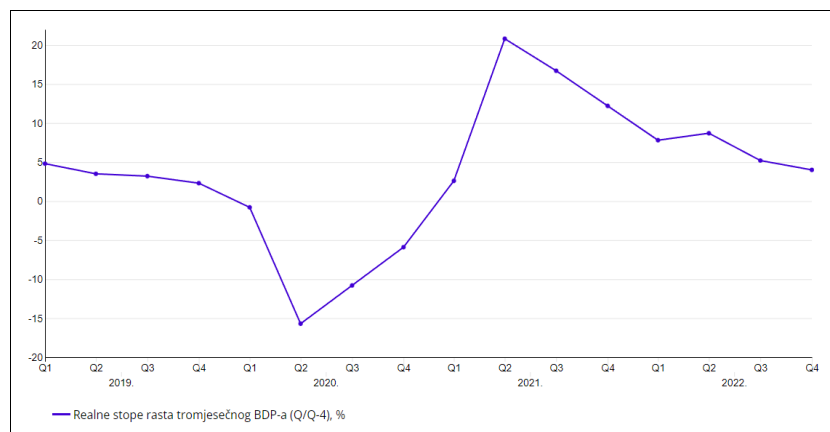
Kakvoća nekretnine

Namjena zemljišta je stambena uz koeficijent iskoristivosti 0,6. Površina čestice u sadašnjem stanju nedovoljna je za gradnju te kao samostalna čestica zemljište ima obilježja građevinskog zemljište 2. kategorije i kao takvo se analizira i procjenjuje. Prema zatečenom načinu korištenja predmetna čestica ima namjenu javne površine sa uređenim asfaltiranim nogostupom odnosno kao rezervacija koridora za proširenje ulice Rušičak, a koja je vjerojatno bila uvjet za parceliranje kod ishodenja akta za građenje na susjednim parcelama k.č.br. 2940/1 i 2940/2 sa izgrađenim stambenim zgradama na adresi Rušičak 21 i 21A.

7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

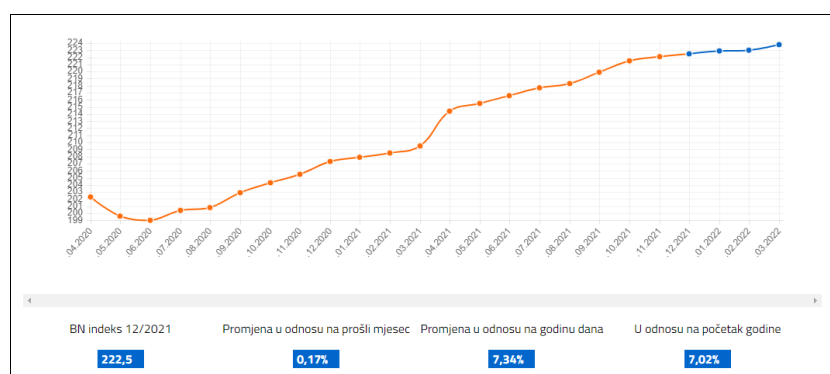
7.1. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema indeksu razvijenosti, Grad Zagreb spada u 8. razvojnu skupinu čija je vrijednost indeksa razvijenosti 116,560% prosjeka RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je veći broj evidentiranih kupoprodaja građevinskih zemljišta što ukazuje na aktivno tržište te vrste nekretnina. Nekretnina se nalazi u cjenovnom bloku Grapče Gornje gdje vrijednost uzor-čestice stambene namjene 1. kategorije iznosi 110 €/m².



Izvor: Podaci Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2022. u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 5,0%. U odnosu na prvo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,5%. Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 9,2%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2021. za 20,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 4,4%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2021. za 12,5%. Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2022. u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 6,5%, za Jadran za 3,3%, a za Ostalo za 6,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 16,0%, za Jadran za 10,9% i za Ostalo za 14,4%.



Prema portalu Burza nekretnina, BN indeks je u kontinuiranom rastu od trećeg kvartala 2020. godine. Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije. Nastavlja se trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su očekivanja vlasnika nekretnina ipak prevelika, barem za jedan dobar dio nekretnina. BN indeks za prosinac 2021. godine iznosi 222,5, a što je promjena 0,17% u odnosu na prošli mjesec, tj. 7,34% u odnosu na godinu dana te 7,02% u odnosu na početak godine.

7.2. IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM

Nekretnina koja je predmet procjene je građevinsko zemljište u građevinskom području naselja te ima obilježja zemljišta 2. kategorije. Isto tako buduće očekivano korištenje zemljišta u narednom periodu bilo bi iste namjene prema stanju prostorno planske dokumentacije i stanju sličnog zemljišta u okolini. Obzirom na takve karakteristike zemljišne čestice odabrana je poredbena metoda sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za procjenu prema poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na usporedivoj lokaciji i sa sličnim obilježjima sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine, a sve prema podacima iz službenog preglednika eNekretnina Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (poredbene nekretnine):

- Ista kategorija zemljišta kao i procjenjivana - prva kategorija (koja će se interkvalitativno izjednačiti)
- Vrsta i mjera planskog korištenja - utvrđuje se proporcionalno nekretnini
- Upisana prava i tereti - nema upisanih ni stvarnih tereta koji bi ograničavaju korištenje
- Položajna obilježja - uspoređuju se tabelarnim prikazom

Ostale poznate prednosti - nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost nekretnine

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.

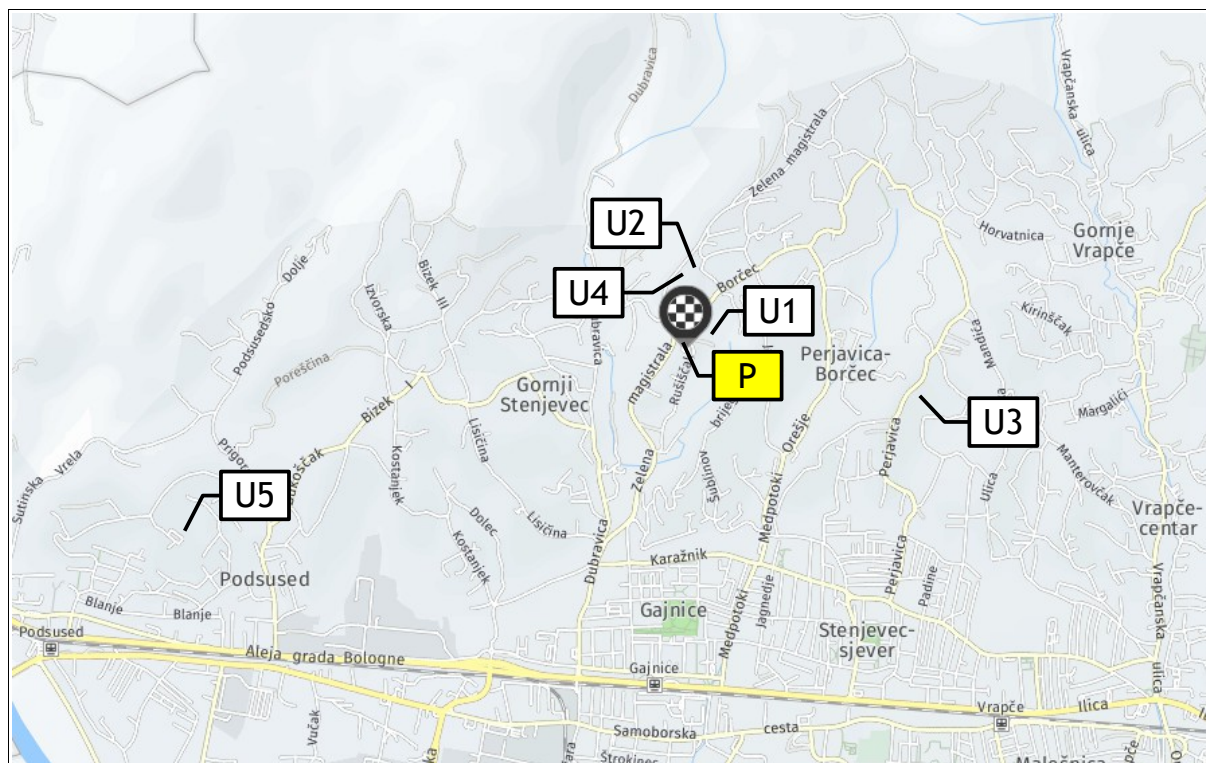
Zaključak s napomenom u vezi obračuna važećih poreza

Procijenjena tržišna vrijednost ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninom.


Obzirom da je isporučitelj nekretnine porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a, a sukladno čl. 40. stavka 6 Zakona o porezu na dodanu vrijednost nekretnina nema ishođen izvršni akt za gradnju te se ista ne smatra građevinskim zemljištem, mišljenja smo da se tada na nju ne obračunava PDV. Ukoliko se utvrdi da je isporučitelj nekretnine dužan obračunati PDV, tada je isti sadržan u procijenjenoj tržišnoj vrijednosti.

7.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Lokacija poredbenih nekretnina



P - lokacija predmetne nekretnine; U1, n - lokacija poredbenih nekretnina

 DRŽAVNI ZAVOD ŠTATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
2018.	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65

<https://podaci.dzs.hr/hr/>

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA, eNekretnine										
Rbr.	Adresa	Katastarska općina i čestica	Vrsta Nekretnine	Namjena	Kategorija zemljišta	Ukupna površina zemljišta	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena €	Izvor kupoprodajne cijene (izvadak/eNekretnine ID PN)
1	Rušičak	G. Stenjevec 2915/1	GZ	S	1	1.303	88,26	23.12.2021	115.000,00	4756485
2	Teškovec	G. Stenjevec 1764/1	GZ	S	1	500	100,00	03.02.2023	50.000,00	4932481
3	Perjavica	G. Stenjevec 2617/2	GZ	S	1	1.315	152,09	10.01.2023	200.000,00	4912654
4	Teškovec	G. Stenjevec 1837	GZ	S	1	339	147,64	14.11.2022	50.000,00	4897642
5	Banski vinogradi	G. Stenjevec 4263/3	GZ	S	1	853	106,94	11.10.2022	91.220,39	4937139

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE					
Rbr.	Adresa	ICSN na dan sklapanja kupopr. (A)	ICSN na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvrem. izjednačena cijena €/m ²
1	Rušičak	158,32	182,31	1,152	101,63
2	Teškovec	182,31	182,31	1,000	100,00
3	Perjavica	182,31	182,31	1,000	152,09
4	Teškovec	175,12	182,31	1,041	153,70
5	Banski vinogradi	175,12	182,31	1,041	111,33

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI)							
Rbr.	Međuvrem. izjednačena cijena €/m ²	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procijenjena nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11)	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena €/m ²	Koeficijent korekcije zbog konfiguracije terena	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena €/m ²
1	101,6	0,60	0,60	1,00	101,63	1,00	101,63
2	100,0	0,60	0,60	1,00	100,00	1,00	100,00
3	152,1	0,60	0,60	1,00	152,09	1,00	152,09
4	153,7	0,60	0,60	1,00	153,70	1,00	153,70
5	111,3	0,60	0,60	1,00	111,33	1,00	111,33

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
Redni broj	Adresa	Namjena	Kupopr. cijena €/m ²	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
1	Rušičak	GZ	88,26	101,63	-17,9%	-22,1	489,29	zadovoljava	zadovoljava
2	Teškovec	GZ	100,00	100,00	-19,2%	-23,8	564,12	zadovoljava	zadovoljava
3	Perjavica	GZ	152,09	152,09	22,9%	28,3	803,15	zadovoljava	zadovoljava
4	Teškovec	GZ	147,64	153,70	24,2%	30,0	897,07	zadovoljava	zadovoljava
5	Banski vinogradi	GZ	106,94	111,33	-10,0%	-12,4	154,25	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna cijena: **124**
Standardno odstupanje (±): 24,12 19,5%
Pravilo dva-sigma (±): 48,23

Na poredbene i procjenjivanu nekretninu, sukladno Prilogu 6. Pravilnika, nema utjecaja buke na vrijednost nekretnine.

Na poredbene i procjenjivanu nekretninu, sukladno Prilogu 7. Pravilnika, nema utjecaja zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.

Prosječna cijena građevinskog zemljišta 1. kategorije iznosi 124 EUR/m²

Predmetno zemljište ima karakteristike građevinskog zemljišta 2. kategorije te se sukladno prilogu 4. Pravilnika odabire koeficijent izjednačenja 0,50 u odnosu na 1. kategoriju zemljišta.

Procijenjena vrijednost zemljišta 2. kategorije iznosi 124 EUR/m² x 0,50 = 62,00 EUR/m²

TV = C_{pr} x POV_{zemlja} = 62,00 EUR/m² x 48 m² = 2.976 EUR

Procijenjena vrijednost nekretnine po poredbenoj metodi iznosi zaokruženo 3.000 EUR

8. ZAKLJUČAK O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zemljišnu knjigu zk.ul. 5947 k.o. Gornji Stenjevec na zk.čest.br. 479/13 kao oranica površine 48 m², u naravi građevinsko zemljište 2. kategorije, u Zagrebu u ulici Rušičak, procjenjuje se na:

3.000 EUR ili 22.604 HRK

Fiksni tečaj konverzije 1€ = 7,53450 kn

Elaborat stručnog mišljenja je izrađen u dva primjerka za naručitelja.

U Zagrebu 9. ožujka 2023.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.



9. FOTOGRAFIJE NA DAN PREGLEDA NEKRETNINE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 15.08.2022. 22:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335576, GORNJI STENJEVEC

Broj ZK uložka: 5947

Broj zadnjeg dnevnika: Z-45053/2014

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	479/13	ORANICA RUŠIŠČAK			48	
		UKUPNO:			48	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ZAG NEKRETNINE D.O.O., SMIČIKLASOVA BR. 23, ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 15.05.2007. broj Z-33224/07 Na temelju ugovora o okvirnim iznosu zaduženja i osiguranju br. ES-497/07-1 od 15. svibnja 2007. godine solemniziranog po javnom bilježniku Vesni Pučar iz Zagreba pod brojem OV-11297/07 uknjižuje se založno pravo u iznosu od 800.000,00 EUR (slovima: osamstotisućaeura) u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: ERSTE & STEIERMAERKISCHE BANK .D.D, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A	800.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.08.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.03.2023. 12:42

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GORNJI STENJEVEC (Mbr. 335576)
Posjedovni list: 3426

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ZAG NEKRETNINE D.O.O., ULICA TADIJE SMIČIKLASA 23, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	20337097712

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2940/1	RUŠIŠČAK	618	117		
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Rušiščak 21	146			
			DVORIŠTE	472			
		2940/3	RUŠIŠČAK	48	117		
			ORANICA	48			
Ukupna površina katastarskih čestica				666			

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



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GORNJI STENJEVEC, 335576
k.č. br.: 2940/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 16.08.2022