

PROCJENITELJ: Dejana Presečan Šipoš, mag.ing.aedif.
stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu nekretnina
VERŠTOT obrt za tehničko savjetovanje, Vatrogasna 77,
Osijek

PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA : GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA : 10 000 Zagreb, Kustošijanska ulica bb

NARUČITELJ : Marko Tominac, stečajni upravitelj, Vladimira Nazora 3, Vinkovci, OIB: 98361792494

VLASNIK: : 1/1 Đuro Đaković Industrijska rješenja d.d., Slavonski Brod, Dr. Mile Budaka1, OIB:30530221804

SVRHA : Osiguranje tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini

U Osijeku , 24.03.2022.

1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha:	Osiguranje tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini
Naručitelj procjene	Marko Tominac, stečajni upravitelj, Vladimira Nazora 3, Vinkovci, OIB: 98361792494
Adresa nekretnine	10 000 Zagreb, Kustošijanska ulica bb
Tip nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
katastarska općina	Gornje Vrapče
zk. uložak	16026
zemljišno knjižna čestica	1188/3 (2780/4)
površina zemljišta (m ²)	675,00
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	480.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	63.000,00
Legalitet	
Prilaz javnoj površini	DA
Procjenitelj:	Dejana Presečan Šipoš, mag.ing.aedif.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-701/2019-4.
Osijek, 4. prosinca 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrbanić, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16. i 67/18) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16. i 61/19), a povodom zahtjeva Dejana Šipoš iz Osijeka, Sjenjak 14, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

DEJANA ŠIPOŠ, mag. ing. građevinarstva iz Osijeka, Sjenjak 14, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 18. prosinca 2019. godine.

Obrazloženje

Dejana Šipoš iz Osijeka, Sjenjak 14, podnijela je 15. studenoga 2019. zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući joj s danom 17. prosinca 2019. ističe vrijeme na koje je imenovana rješenjem ovog suda broj 4-Su-451/2015-4, od 18. prosinca 2015. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavila je presliku rješenja o imenovanju za stalnog sudskog vještaka iz prethodnog mandata, popis predmeta u kojima je obavila vještačenje, potvrde o stručnom usavršavanju i uvjerenje da se protiv nje ne vodi kazneni postupak.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom imenovana je podnijela dokumentaciju propisanu člankom 12. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te je utvrđeno da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. citiranog Pravilnika za ponovno imenovanje.

S obzirom na naprijed navedeno, predsjednik Županijskog suda u Osijeku donio je rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tarifnom broju 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj 53/19) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.



DOSTAVITI:

1. *Dejana Šipoš*
Osijek, Sjenjak 14
2. *Ministarstvo pravosuđa*
3. *Općinski sud u Osijeku*
4. *Općinski sud u Đakovu*
5. *Arhiva*

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13; 65/17)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08; 126/10; 55/13; 60/13)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)

3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **Marko Tominac, stečajni upravitelj, Vladimira Nazora 3, Vinkovci, OIB: 98361792494**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**
na lokaciji: **10 000 Zagreb, Kustošijanska ulica bb**
dan kakvoće: 24.03.2022.
dan vrednovanja: 24.03.2022.

Opis nekretnine: Nekretninu čini građevinsko zemljište

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

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.

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, te tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

4. MAKRO LOKACIJA

Položaj grada / općine

Zagreb je glavni grad Republike Hrvatske, i najveći grad u Hrvatskoj po broju stanovnika. Šire područje grada okuplja više od milijun stanovnika. Prema popisu stanovništva iz 2011. u Zagrebu živi 790.017 stanovnika. Kao najveći i glavni grad, Zagreb je kulturno, znanstveno, gospodarsko i upravno središte Republike Hrvatske. Zahvaljujući ulozi najvećeg prometnog centra u Hrvatskoj, razvijenoj industriji s dugom tradicijom i znanstvenim i istraživačkim ustanovama, Zagreb je gospodarski najrazvijeniji grad u Hrvatskoj.

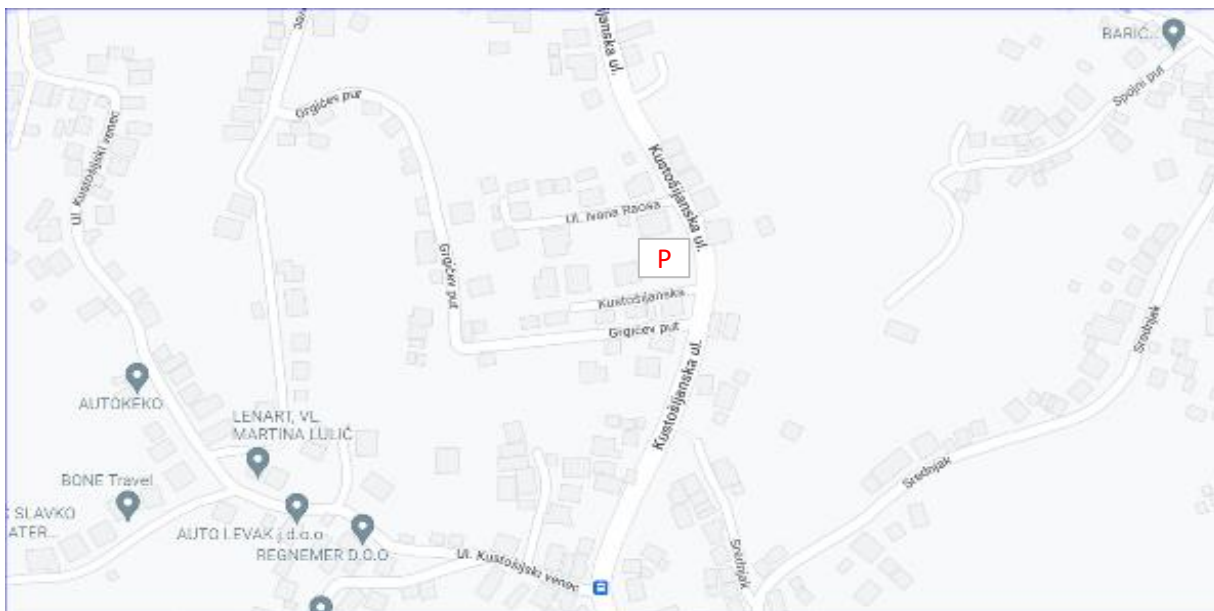


izvor: <https://www.google.hr/maps/place>

5. MIKRO LOKACIJA

Položaj u gradu / naselju

Predmetna nekretnina nalazi se u gradu Zagrebu k.o. Gornje Vrapče na glavnoj cesti, tako da je ostvarena dobra prometna povezanost. U okolini nekretnine nalaze se obiteljske kuće. Stajalište autobusa nalazi se u blizini. Većina sadržaji svakodnevnih potreba nalazi se u blizini.



izvor: <https://www.google.hr/maps/place>.

U e - preresu katastarskog plana je ucrtna k.č. 1188/3 (2780/4) k.o. Gornje Vrapče, nalazi se u granicama građevinskog područja



izvor: www.geoportal.dgu.hr

6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

6.1. Zemljišna knjiga

Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Zagrebu

k.o. Gornje Vrapče
zk.ul. 16026
zk.č. 1188/3 (2780/4)
datum: 21.12.2021.

U posjedovnici A1 upisano je:

- ORANICA	površina	675 m2
- UKUPNO:	površina	675 m2

U vlastovnici B upisano je:

- 1. Vlasnički dio: 1/1
ĐURO ĐAKOVIĆ INDUSTRIJSKA RJEŠENJA D.D., OIB: 30530221804, DR.M.BUDAKA BR.
1, SLAVONSKI BROD

U teretnom listu C upisano je:

- Prema ZK izvratku u privitku procjene.

Identifikacija čestica

6.2. Katastar

Katastarska općina
335568, GORNJE VRAPČE

Broj katastarske čestice
2780/4

Adresa katastarske čestice
KUSTOŠIJANSKA

Površina katastarske čestice/m2
675

Posjedovni list
2635 [Pregledaj](#)

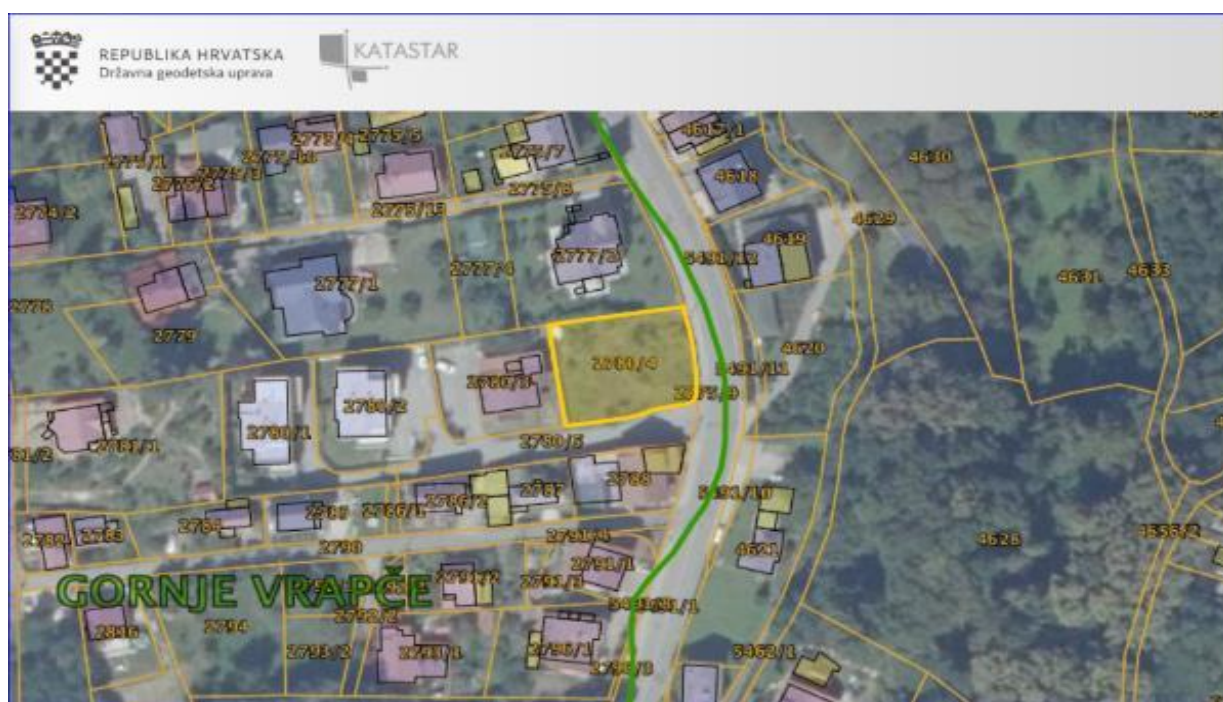
Glavna knjiga GORNJE VRAPČE

Broj k.č. 1188/3

Broj ZK uložka 16026 [Pregledaj](#)

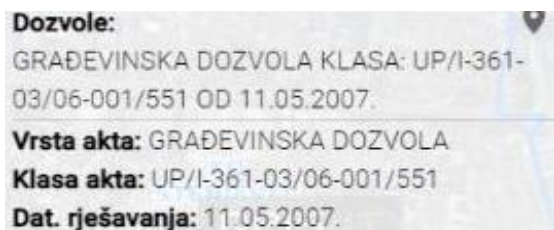
Način uporabe i zgrade
ORANICA

Površina/m2
675



izvor: www.katastar.hr

6.3. Dokumentacija o zemljištu



6.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Legalitet nekretnine

Na k.č.br 1188/3 (2780/4) nema izgrađenih građevina.

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Zemljišne knjige i katastar nisu usklađeni. Broj zemljište (kat.čestice) u izvatku iz zemljišne knjige je upisan 1188/3, a u katastru je upisan 2780/4.

Usklađenost izvedenog stanja i katastra / zemljišne knjige

Stanje u naravi odgovara stanju upisanom u zemljišne knjige, te odgovara stanju upisanom u katastar.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

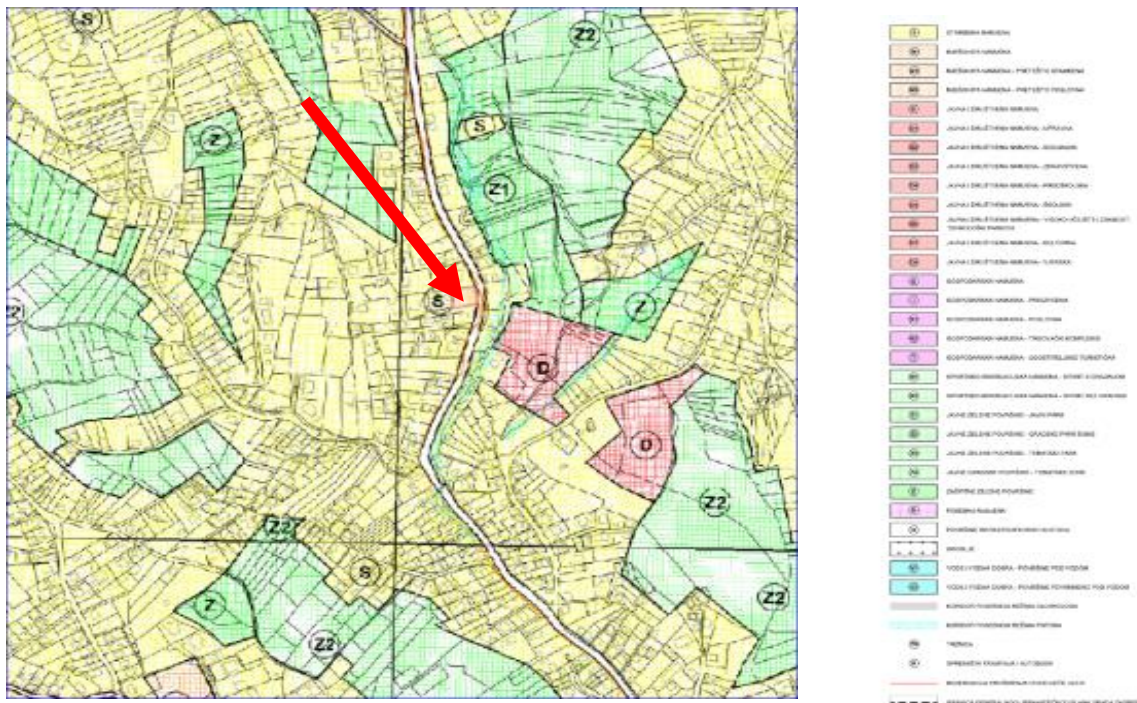
Pristup nekretnini je omogućen izravno sa javne površine k.č.br. 2775/92 , k.o. Gornje Vrapče u naravi ulica- javno dobro putevi

7. OPIS NEKRETNINE

7.1. Planirana gradnja i namjena

Predmetnu nekretninu čini neizgrađeno zemljište površine 675 m² koja se nalazi unutra granice građevinskog područja k.o. Gornje Vrapče. Prema odredbama GUP-a Grada Zagreba na površinama stambene namjene oznaka S, planirana je izgradnja stambenih građevina. U zoni stambene namjene najmanja površina građevne čestice je 600 m², najveća izgrađenost je 30%, najveći GBP je 400 m² za samostojeće građevine i najveći Ki je 0,6. Najveća visina je tri nadzemne etaže, pri čemu je treća potkrovlje ili uvučeni kat.

Sukladno Informacijskom sustavu prostornog uređenja , k.č. 1188/3 (2780/4) k.o.Gornje Vrapče nalazi se: Prema kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora“ unutar izgrađenog dijela građevinskog područja stambene namjene oznake S



7.2. Infrastruktura

Potrebna komunalna infrastruktura se nalazi uz zemljište.

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- odvodnja
- plin
- telekomunikacije

7.3. Ostale karakteristike

- | | |
|-------------------------------------|---|
| - Štetne emisije u okruženju | nema poznatih informacija; u okolici je kemijska industrija |
| - Promet u mirovanju | Na parceli. |
| - Karakteristike okolnih nekretnina | stambena namjena |

7.4. Analiza najbolj i najekonomičnije namjene

- | | |
|--------------------------------------|---|
| - Sadašnje korištenje nekretnine | neizgrađeno građevinsko zemljište |
| - Mogućnost alternativnog korištenja | Izgradnja stambene namjene |
| - Mišljenje | Zemljište ima potencijal za izgradnju novog objekta |

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Tržište nekretnina na području Grada Zagreba je dobro razvijeno. Na predmetnoj lokaciji, oglašena je prodaja više građevinskih zemljišta po internetskim portalima, te je na portalu "e-nekretnine" označena kupoprodaja većeg broja građevinskog zemljišta. Temeljem navedenoga možemo zaključiti da na predmetnoj lokaciji postoji ponuda i potražnja poslovnih prostora.

Prema odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne samouprave, a prema stupnju razvijenosti, Grad Zagreb se nalazi u sklopu VIII. skupine jedinica lokalne samouprave čiji je indeks razvijenosti 116,56 %.

9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

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

troškovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

9.1. Odabir metode procjenjivanja

Procjenjivanu nekretnina nekretninu čini neizgrađeno građevinsko zemljište. U okolini, u područjima iste ili slične namjene evidentiran je veći broj transakcija građevinskih zemljišta. Ove transakcije bit će korištene za izračun tržišne vrijednosti. Slijedom prethodno navedenoga, odabire se poredbena metoda.

9.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora
Izvor poredbenih nekretnina: eNekretnine

ZEMLJIŠTE

K.č.br. 1188/3 (2780/4) k.o. Gornje Vrapče se nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja
k.o. Gornje Vrapče, grada Zagreba



Poredba 1:

Građevinsko zemljište u Zagrebu
Katastarska općina: Gornje Vrapče
Katastarska čestica: 715/3
Obilježja:

veličina zemljišta:	808,00	(m2)
cijena:	475.282,24 (kn)	64.000,00 (€)
datum:	29.10.2018.	

1€ =
srednji tečaj HNB-a: 7,426285 kn

79,21 €/m2

Poredba 2:

Građevinsko zemljište u Zagrebu
Katastarska općina: Gornje Vrapče
Katastarska čestica: 752/1
Obilježja:

veličina zemljišta:	698,00	(m2)
cijena:	456.859,28 (kn)	60.655,08 (€)
datum:	12.05.2021.	

1€ =
srednji tečaj HNB-a: 7,532086 kn

86,90 €/m2

Poredba 3:

Građevinsko zemljište u Zagrebu

Katastarska općina: Gornje Vrapče

Katastarska čestica: 3466/1

Obilježja:

1€ =
srednji tečaj HNB-a: 7,582096 kn

veličina zemljišta:	628,00	(m2)	
cijena:	439.769,74 (kn)	58.001,08 (€)	92,36 €/m2
datum:	12.03.2021.		


LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNOSTI

U - lokacija usporednih nekretnosti

P - lokacija predmetne nekretnosti



9.2. Međuvremensko izjednačenje

13.1.3.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	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

http://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2015/13-01-02_01_2015.htm

Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Gornje Vrapče	Gornje Vrapče	Gornje Vrapče		
Katastarska čestica:	715/3	752/1	3466/1		
Datum transakcije:	29.10.2018.	12.05.2021.	12.03.2021.		
Površina (m2) :	808,00	698,00	628,00		
Prodajna vrijednost (€):	64.000	60.655	58.001		
Cijena (€/m2) :	79,21	86,90	92,36		
Cijena (kn/m2) :	600	658	699		
Indeks / dan transakcije:	102,00	122,17	115,71		
Indeks / dan vrednovanja:	122,62	122,62	122,62		
Korekcijski faktor:	1,20	1,00	1,06		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	721,02	660,43	741,11		

9.3. Interkvalitativno izjednačenje

(sa analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

PREDMET PROCJENE:	ZEMLJIŠTE				
Veličina (m2):	675,00				
Redni broj - usporedbe	1	2	3		
Katastarska općina:	Gornje Vrapče	Gornje Vrapče	Gornje Vrapče		
Katastarska čestica:	715/3	752/1	3466/1		
Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):	721,02	660,43	741,11		
Kategorija	I	I	I		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Atraktivnost lokacije:	slične	slične	slične		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Veličina:	808	698	628		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Fizičke karakteristike:	slične	slične	slične		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Zagađenja:	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Uklanjanje objekta	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Ostalo:	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (%):	0%	0%	0%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Korigirana vrijednost (kn):	721,02	660,43	741,11		

STATISTIKA

Prosjek:	707,52				
Odstupanja od prosjeka:	13,50	-47,09	33,59		
Kvadrat odstupanja:	182,23	2.217,62	1.128,44		
suma	3.528,29				
Standardno odstupanje:	34,29	4,85%			
Pravilo dva-sigma (±)	68,59				
Odstupanja od prosjeka:	1,91%	-6,66%	4,75%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		

PREDMET PROCJENE:

Prosječna vrijednost (kn/m2):	707,52
Prosječna vrijednost (€/m2):	93,44
Vrijednost nekretnine (kn)	477.574,63
Vrijednost nekretnine (eur)	63.070,36

Tržišna vrijednost nekretnine (kn)

477.574,63

ZAOKRUŽENO (kn):

480.000,00

Tržišna vrijednost nekretnine (eur)

63.070,36

ZAOKRUŽENO (€):

63.000,00

10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

na lokaciji: **10 000 Zagreb, Kustošijanska ulica bb**

na dan kakvoće: 24.03.2022.

na dan vrednovanja: 24.03.2022.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja :	7,572093 kn
zaokruženo	480.000 Kn
	63.000 €

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom.

Prilikom izrade izveštaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izveštaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

Procjenu izradio:

Dejana Presečan Šipoš, mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za građevinarstvo

i procjenu nekretnina

VERŠTOT obrt za tehničko savjetovanje, Vatrogasna 77, Osijek

11. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka
- Procjenitelj ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procijenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujem da Procjenitelj nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu zasnivanja založnog prava na procijenjenoj nekretnini, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti.

Izjavu dao:

Dejana Presečan Šipoš, mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu nekretnina

12. FOTOGRAFIJE I DOKUMENTACIJA





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 20.12.2021. 23:35

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335568, GORNJE VRAPČE

Broj ZK uložka: 16026

Broj zadnjeg dnevnika: Z-42787/2017
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1188/3	ORANICA			675	Pripis iz uložka 1544
		UKUPNO:			675	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ĐURO ĐAKOVIĆ INDUSTRIJSKA RJEŠENJA D.D., OIB: 30530221804, DR. M. BUDAKA BR. 1, SLAVONSKI BROD	
2.1	Zaprimljeno 21.01.2016. broj Z-2671/16 Zabilježuje se odbijeni prijedlog ĐURO ĐAKOVIĆ Industrijska rješenja d.d., Slavonski Brod, dr. Mile Budaka 1 radi upisa promjene naziva.	ZABILJEŽBA

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 20.04.2012. broj Z-21380/12 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine uknjižbom založnog prava na nekretnini broj:17/2012 od 31.ožujka 2012.g., solemniziranog po javnom bilježniku posl.br.OV-5507/12 uknjižuje se založno pravo za iznos od 7.000.000,00 kuna uvećano za kamate, te troškove eventualne ovrhe za korist: ĐURO ĐAKOVIĆ HOLDING D.D., OIB: 58828286397, SLAVONSKI BROD, DR. M. BUDAKA 1	7.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	Zaprimljeno 20.04.2012. broj Z-21380/12 Zabilježuje se da je glavni uložak zkul.1899 k.o.Savudrija kod Općinskog suda u Bujama		ZABILJEŽBA
5.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 30.07.2015. broj Z-29765/15 Na temelju Općeg ugovora i sporazuma o osiguranju od 20.srpnja 2015.g., solemniziranog po javnom bilježniku Miroslavu Bračun iz Slavonskog Broda, pod posl.br.OV-8146/15, odluke od 03.srpnja 2015.g., punomoći od 03.lipnja 2015.g., te uvidom u sudski registar Trgovačkog suda u Osijeku - stalna služba u Slavonskom Brodu elektroničkim putem, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 4.000.000,00 EUR (četirijunajstina eura) u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB za EUR, uz valutnu klauzulu, uvećano za ugovorene promjenjive redovne kamate, zatezne kamate, interkalame kamate, naknade i druge troškove, uz ostale uvjete u skladu s Općim ugovorom i sporazumom o osiguranju u korist: OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT, HRVATSKA	4.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
6.			
6.1	Zaprimljeno 30.07.2015. broj Z-29765/15 zabilježuje se da je kao glavni uložak određen z.k.ul.1519 (E-2, 3, 4) k.o. Slavonski Brod, Općinski sud u Slavonskom Brodu.		ZABILJEŽBA
7.			
7.1	Zaprimljeno 30.07.2015. broj Z-29765/15 Na temelju Općeg ugovora i sporazuma o osiguranju od 20.srpnja 2015.g., solemniziranog po javnom bilježniku Miroslavu Bračun iz Slavonskog Broda, pod posl.br.OV-8146/15, odluke od 03.srpnja 2015.g., punomoći od 03.lipnja 2015.g., te uvidom u sudski registar Trgovačkog suda u Osijeku - stalna služba u Slavonskom Brodu elektroničkim putem, uknjižuje se ustup prvenstvenog reda hipoteke tako da založno pravo pod posl.br.Z-29765/15 u iznosu od 4.000.000,00 EUR (četirijunajstina eura) u protuvrijednosti kuna ima prvenstveni red ispred založnog prava pod posl.br.Z-21380/12 u iznosu od 7.000.000,00 kn, a iza založnog prava pod posl.br.Z-21669/14 u iznosu od 1.000.000,00 EUR i pod posl.br.Z-53653/14 u iznosu od 1.000.000,00 EUR.		VIDI C-1, 2, 3
8.			
8.2	Zaprimljeno 15.10.2015. broj Z-38184/15 Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine uknjižbom založnog prava na nekretnini broj: 229/2014 od 17. kolovoza 2015. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 22.000.000,00 kuna (slovima: dvadesetdvamilijuna kuna), uvećano za pripadajuće kamate i troškove eventualne ovrhe, za korist: ĐURO ĐAKOVIĆ HOLDING D.D., OIB: 58828286397, DR. MILE BUDAKA BR. 1, SLAVONSKI BROD	22.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
8.3	Zaprimljeno 19.10.2015. broj Z-38472/15 Temeljem rješenja Općinskog suda u Slavonskom Brodu, Zemljišnoknjižnog odjela Slavonski Brod posl.br. Z-8448/15 od 18. listopada 2015., zabilježuje se da je glavni uložak z.k.ul.br. 7763 k.o. Slavonski Brod.		ZABILJEŽBA
10.			
10.1	Zaprimljeno 16.09.2016.g. pod brojem Z-40972/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OPĆI UGOVOR I SPORAZUM O OSIGURANJU 02.08.2016. u iznosu od 6.600.000,00 EUR-a u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB za EUR, uz valutnu klauzulu, uvećano za ugovorene promjenjive redovne kamate, zatezne kamate, naknade i druge troškove, uz ostale uvjete i rokove u skladu s općeg ugovora i sporazuma o osiguranju, za korist:	6.600.000,00 EUR	Sporadni uložak

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT, HRVATSKA		
10.2	Zaprimljeno 16.09.2016.g. pod brojem Z-40972/2016 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul. 1519 k.o. Slavonski Brod, E-2, 3 i 4		na 10.1
12.			
12.1	Zaprimljeno 08.12.2016.g. pod brojem Z-56776/2016 UKNJIŽBA, PROMJENA PRVENSTVENOG REDA ZALOŽNOG PRAVA, OPĆI UGOVOR I SPORAZUM O OSIGURANJU OD 02. 08. 2016. (IZVORNIK ISPRAVA U ZBIRCI ISPRAVA POD Z-40972/16.) 02.08.2016, tako da se zamjene mjesta uknjiženih hipoteka tako da uknjižena hipoteka pod posl.br.Z-40972/16. u iznosu od 6.600.000,00 EUR u protuvrijednosti kuna sa nuzgredicama uknjiženo u korist OTP BANKA d.d. Ulica Domovinskog rata br. 3 Zadar oib 52508873833 ima prvenstveni red ispred hipoteke pod posl.br. Z-21380/12 u iznosu od 7.000.000,00 kn sa nuzgredicama u korist Đuro Đaković Holding d.d. Slavonski Brod Dr. M. Budaka br. 1 oib 58828286397 i hipoteke pod posl.br.Z-38184/15. u iznosu od 22.000.000,00 kn sa nuzgredicama uknjižene u korist Đuro Đaković Holding d.d. Slavonski Brod Dr. M. Budaka br. 1 oib 58828286397, a iza hipoteke pod posl.br.Z-29765/15. u iznosu od 4.000.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti sa nuzgredicama uknjižene u korist OTP BANKA d.d. Ulica Domovinskog rata br. 3 Zadar oib 52508873833		USTUP PRVENSTVENOG REDA UPISA
13.			
13.1	Zaprimljeno 04.08.2017.g. pod brojem Z-41894/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE UKNJIŽBOM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA BROJ:25/2017 26.07.2017, u iznosu od 80.000.000,00 HRK, uvećano za kamate, te troškove eventualne ovrhe, u korist: ĐURO ĐAKOVIĆ GRUPA D.D., OIB: 58828286397, ULICA DR. MILE BUDAKA 1, 35000 SLAVONSKI BROD	80.000.000,00 HRK	SPOREDNI ULOŽAK
13.2	Zaprimljeno 04.08.2017.g. pod brojem Z-41894/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, z.k.ul.7763 k.o.Slavonski Brod, Općinski sud u Slavonskom Brodu.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.12.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 21.03.2022. 23:21

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GORNJE VRAPČE (Mbr. 335568)

Posjedovni list: 2635

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	MARKOVINA STEVAN, KUSTOŠIJANSKA ULICA 245A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	15627774106
1/2	MARKOVINA SILVIJA, KUSTOŠIJANSKA ULICA 245A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	31005952694

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
		2780/3	KUSTOŠIJANSKA	600	112		
			KUĆA BR.245/A, Zagreb, Kustošijanska ulica 245A	113			
			DVORIŠTE	487			
		2780/4	KUSTOŠIJANSKA	675	112		
			ORANICA	675			
Ukupna površina katastarskih čestica				1275			

NAPOMENA: Ovaj prijepis 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. GORNJE VRAPČE, 335568
k.č. br.: 2780/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 25.03.2022