

NARUČITELJ: **ROBERTO PLUS d.o.o. u stečaju**
Velikopoljska 42, Zagreb, OIB : 66385801110
Stečajni upravitelj Paić Marinko,
IV. Požarinje 6, Zagreb, OIB : 55654806007

NEKRETNINA: **Građevinsko zemljište sa gospodarskom zgradom**
k.č. 1965/1 k.o. Jakuševac
z.k.č. 1072/2 k.o. Jakuševac
z.k.ul.br. 1017
ZK odjel Novi Zagreb

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE **Dopuna procjene iz studenog 2020. godine**



Zagreb, prosinac 2020. god.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

Ela Mihovilović Brkić, dipl.ing.građ.



SADRŽAJ

RJEŠENJE O IMENOVANJU

- 1. UVOD**
- 2. ZADATAK**
- 3. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**
- 4. ZAKLJUČAK**

RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 - Su - 999/17
Zagreb, 14. studeni 2017.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Ele Mihovilović Brkić za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13, 33/15, 82/15, i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14, i 123/15, 29/16) donosi

RJEŠENJE

Ela Mihovilović Brkić (OIB: 71624369158), iz Zagreba, Gustava Krkleca 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

DNA

1. vještaku
2. Ministarstvu pravosuđa
3. spis



Handwritten signature and date: 14. 11. 17.

1. UVOD

Izvršena je dopuna procjene TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine:

Građevinsko zemljište sa gospodarskom zgradom

k.č. 1965/1 k.o. Jakuševac

z.k.č. 1072/2 k.o. Jakuševac

z.k.ul.br. 1017

ZK odjel Novi Zagreb

te iznosim svoje mišljenje u ovom izvješću.

Predmet ovog Elaborata procjene tržišne vrijednosti nije imovinsko - pravna provjera niti provjera s upravno - pravnog naslova. Pri izradi ove procjene nije predložena cjelokupna originalna dokumentacija te su se za izradu procjene koristili neslužbeni internetski podaci (e-posjedovni list, e-izvod iz katastarskog plana, grafički izvod iz PPU-a, Geoportal DGU, UPU, ISPU, e-nekretnine...). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka. Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Procjenjuje se vrijednost predmetnih nekretnina na dan vrednovanja.

Popis primjenjenih propisa

1. Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

2. Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

3. Propisi o vlasništvu

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)

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, 108/17)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

4. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb, 2016. godine

2. ZADATAK

Na zahtjev stečajnog upravitelja izrađena je dopuna procjene vrijednosti nekretnine – građevinsko zemljište sa gospodarskom zgradom iz studenog 2020. godine na način da se iz iste izuzelo zemljište k.č.br. 1965/2 k.o. Jakuševac veličine 216 m² (u zemljišnim knjigama upisano kao zem.k.č.br. 1072/4, k.o. Jakuševac).

Sveukupna korisna površina koja se koristi u proračunske svrhe ove dopune iznosi:

| | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| građevinsko zemljište k.č.br. 1965/1 | 4.828 m ² |
| gospodarski objekt k.č.br. 1965/1 | 1.050 m ² bruto |
| | 955 m ² neto |

Ukupna prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta m²

| |
|-----------------|
| 3,69 € |
| 27,97 kn |

Ukupna prosječna cijena nekretnine – poljoprivredno zemljište, neto korisne površine 4.828 m²

| |
|----------------------|
| 17.833,39 € |
| 135.051,30 kn |

Diskontirana vrijednost zemljišta : $0,1528 \times 17.833,39 = 2.724,94 \text{ €}$

Prihodovna vrijednost gospodarskog objekta:

$228.243,09 + 2.724,94 = 230.968,03 \text{ €}$

3. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

GOSPODARSKA ZGRADA SA POLJOPRIVREDNIM ZEMLJIŠTEM

Temeljem dobivenih podataka prihodovnom metodom za promatrani gospodarski objekt dobivena je ukupna tržišna vrijednost nekretnine.

Ukupna tržišna vrijednost nekretnine:

| |
|------------------------|
| 230.968,03 € |
| 1.747.468,79 kn |

4. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost je: *Procijenjeni iznos koji bi nekretnina trebala postići na dan vrednovanja, pogodbom prodavatelja i kupca u postupku nagodbe nakon cjelovitog sagledavanja nekretnine u kojem stranke djeluju upućeno, razborito i bez prisile.*

Prosječna tržišna vrijednost nekretnine:

GOSPODARSKA ZGRADA SA GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM

SVEUKUPNO

= 230.968,03 EUR-a

Prema članku 68. st.5. Pravilnika iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem, pa procijenjeni iznos jedinične vrijednosti predmetne nekretnine iznosi

Vrijednost nekretnine poredbenom metodom

231.000,00 € odnosno 1.747.000,00 kn

U Zagrebu, 08.12.2020.

Potvrđuje:

stalni sudski vještak za graditeljstvo

Ela Mihovilović Brkić dipl.ing.građ.

