



info@m-investa.hr
www.m-investa.hr

međimurje - investa d.o.o.

Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16, 40 000 Čakovec
Tel. +385 (0) 40 390 833; 390 834; Fax. 390 835

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: **Obiteljska stambena zgrada i zemljište**

Lokacija: **Gorice 10, HR-10000 Zagreb
Grad Zagreb**

Naručitelj: **ARISTOTEL d.o.o. u stečaju, Ulica Josipa Kozarca 16
HR-42000 Varaždin, Varaždinska županija
OIB: 18247391562**

Čakovec, svibanj 2017.

SADRŽAJ

SAŽETAK PROCJENE

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina

1. UVOD
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA
3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU
4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)
5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA
6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
 - 7.1. Zemljište
 - 7.2. Doprinosi i priključci
 - 7.3. Zgrada
 - 7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema
 - 7.5. Uzgredni troškovi

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja

Izjava procjenitelja

Prilozi: ~ e-izvadak iz zemljišne knjige
 ~ e-izvod iz katastarskog plana
 ~ e-prijepis posjedovnog lista
 ~ geoportal DGU

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: **ARISTOTEL d.o.o. u stečaju, Ulica Josipa Kozarca 16**
HR-42000 Varaždin, Varaždinska županija
OIB: 18247391562

Nekretnina: **Obiteljska stambena zgrada i zemljište**

Lokacija: **Gorice 10, HR-10000 Zagreb**
Grad Zagreb

Vlasništvo i identifikacija:

Stambena zgrada je ucrтана u katastar i upisana u ZK bez zabilježbi vezanih uz legalitet. S obzirom da je obavljen samo vanjski uvid u nekretninu u izračun vrijednosti će se uzeti površina iz katastra korigirana pripadajućim koeficijentima glede namjene i etažnost.

zk.ul.br.	k.o.	zk.čest.br.
26050	Grad Zagreb	8225/15

Vlasništvo: ARISTOTEL d.o.o., OIB: 18247391562, Josipa Kozarca 16, Varaždin (1/1)

Navedena nekretnina ima potrebne dozvole za legitimitet (legalnost izgradnje):

~građevinska dozvola:	Nije predložena
~uporabna dozvola:	Nije predložena
~energetski certifikat:	Nije predložen
~površina nekretnina u ZK:	Usklađena s upisom u katastar
~opis nekretnina u ZK:	Odgovara stanju na terenu

Datum procjene: 03. svibnja 2017. godine

Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

Tržišna vrijednost:

62.700,00	€	odnosno
468.000,00	kn	prema srednjem tečaju HNB na dan procjene

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

DRAGUTIN MATOTEK, dipl. ing.
 Stalni sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina
 OIB: 39712570602

Međimurje - investa d.o.o.
 Ruđera Boškovića 16, Čakovec
 OIB: 58604606434

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNIKA SUDA

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

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDsjedNIKA SUDA

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

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednica suda:
Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

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



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNIKA SUDA

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

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

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

1. UVOD

Naručitelj: **ARISTOTEL d.o.o. u stečaju, Ulica Josipa Kozarca 16
HR-42000 Varaždin, Varaždinska županija
OIB: 18247391562**

Nekretnina: **Obiteljska stambena zgrada i zemljište**

Lokacija: **Gorice 10, HR-10000 Zagreb
Grad Zagreb**

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

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

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

nalaz i mišljenje vještaka *procjembeni elaborat*

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

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Datum očevida: **30.04.2017.**
Dan kakvoće: **30.04.2017.**
Dan vrednovanja: **30.04.2017.**

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

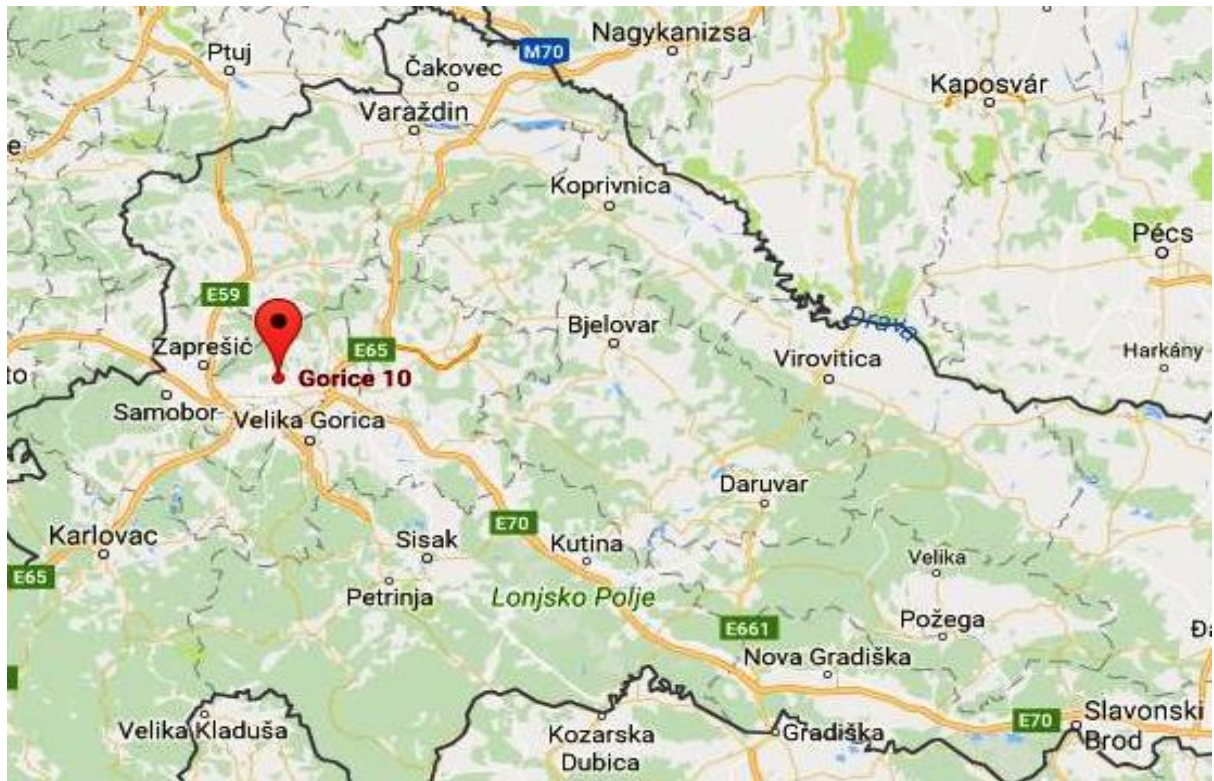
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI I KATASTARSKI PODACI

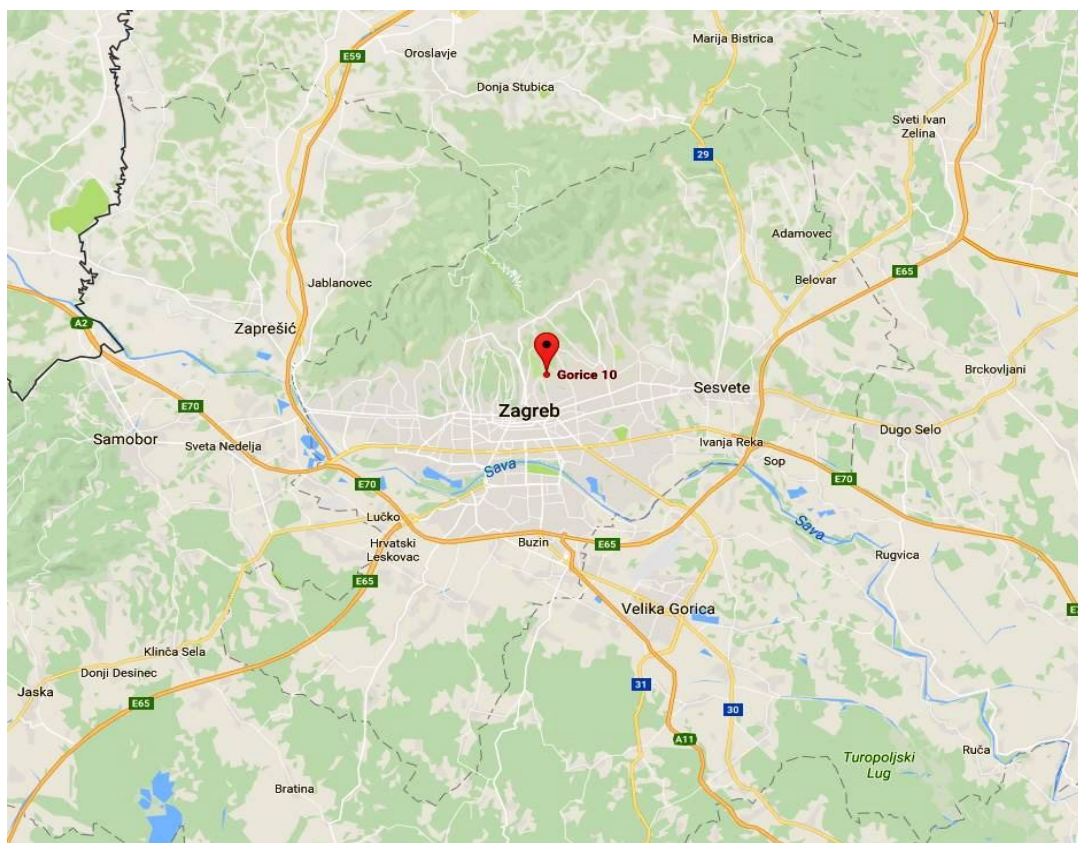
Općinski građanski sud:	Zagreb	
ZK odjel:	Zagreb	
Katastarska općina:	Grad Zagreb	
Uložak broj:	26050	
Poduložak broj:	-	
Čestica:	8225/15	
Opis nekretnine:	- kuća Gorice br. 10, zgrada i dvorište	254,00 m ²
	Sveukupno:	254,00 m ²
Vlasništvo:	ARISTOTEL d.o.o., OIB: 18247391562, Josipa Kozarca 16, Varaždin (1/1)	
Katastar:	kat.čest.br. 1589/1	
	k.o. Maksimir	
	- kuća i zgrada, Zagreb, Gorice 10	109,00 m ²
	- dvorište	145,00 m ²
	Sveukupno:	254,00 m ²
Teret:	<p>Ima - sukladno upisu u ZK.</p> <p>Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) <i>Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.</i></p>	
Legalitet:	<p>- Stambena zgrada je ucrtana u katastar i upisana u ZK bez zabilježbi vezanih uz legalitet. S obzirom da je obavljen samo vanjski uvid u nekretninu u izračun vrijednosti će se uzeti površina iz katastra korigirana pripadajućim koeficijentima glede namjene i etažnost.</p> <p>- Nekretnina ima neposredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu.</p> <p>- Energetski certifikat nije predočen.</p>	
Ostale napomene:	Nije poznato da li se stambena zgrada na dan očevida koristi.	
Posebne pretpostavke:	<p>Za zgradu nisu predočeni nikakvi dokazi o legalnosti (građevinska ili uporabna dozvola, odnosno rješenje o izvedenom stanju ili sl.) pa se nije moguće očitovati o legalnosti.</p> <p>Izračun tržišne vrijednosti radi se pod pretpostavkom da za predmetnu zgradu postoje akti za gradnju te da je izgrađena u skladu s pripadajućom tehničkom (projektnom) dokumentacijom.</p>	

POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar područja Grada Zagreba)



Izvor: www.google.com

Kartografski prikaz - mikrolokacija (položaj unutar naselja)



Izvor: www.google.com

Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: *Gorice 10, HR-10000 Zagreb*
Grad Zagreb

Okolne nekretnine su pretežito stambene namjene, individualne ili višestambene izgradnje. U neposrednoj blizini nalazi se groblje Mirogoj.

Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom i javnim prijevozom s javne asfaltirane prometnice. Parkiranje je omogućeno u dvorišnom dijelu parcele i garaži u sklopu kuće.

Javna komunalna infrastruktura

Izvedena je slijedeća javna komunalna infrastruktura na koju je moguće priključenje:

- vodovod
- telefon
- električna struja
- kanalizacija
- plin

Buka i zagađenje

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

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

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

TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koeficijent	NGP m ²	BGP m ²	BV m ³
Obiteljska stambena zgrada					
Suteren				k =	h =
Suteren	87,20	1,00	87,20	1,25	2,30 m
Suteren ukupno:	87,20		87,20	109,00	250,70
Potkrovlje				k =	h =
Potkrovlje	41,60	0,75	31,20	1,25	2,30 m
Prizemlje ukupno:	41,60		31,20	52,00	119,60
SVEUKUPNO:	128,80		118,40	161,00	370,30

Površina i volumen izračunati su temeljem dostupnih katastarskih, zemljišnoknjižnih i ostalih javno objavljenih podataka.

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA**Obiteljska stambena zgrada i zemljište****Gorice 10, HR-10000 Zagreb****NGP = 118,40 m²****BGP = 161,00 m²****BV = 370,30 m³****3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU****Obiteljska stambena zgrada**

Omogućen je samo vanjski uvid u nekretninu!

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Priključci

vodovod	-	priključen	(pretpostavka)
kanalizacija	-	priključena	(pretpostavka)
telefon	-	priključen	(pretpostavka)
el. struja	-	priključen	(pretpostavka)
plin	-	priključen	(pretpostavka)

Zgrada -

Obiteljska stambena zgrada

Namjena:	stambena		
Godina građenja:	1980	pretpostavka	
Godina uređenja:	nepoznato		
Etaže:	suteren + potkrovlje		
Položaj:	u središnjem dijelu parcele uz istočnu među spojeno sa stambenom zgradom na susjednoj parceli		
Prostorije:	nepoznato		
Temelji:	betonski		
Nosiva konstrukcija:	zidovi od blok opeke		
Međukatna konstrukcija:	nepoznato		
Krovn kon. + pokrov:	drvena, dvostrešna konstrukcija pokrivena crijepom		
Limarija:	pocinčani lim		
Pročelje:	neobrađeno		
Vanjska stolarija:	drvena		
Pregradni zidovi:	nepoznato		
Obrada zidova:	nepoznato		
Obrada podova:	nepoznato		
Unutarnja stolarija:	nepoznato		
Instalacije:	Električne:	provedene	- pretpostavka
	Telefon:	provedene	- pretpostavka
	Vodovod:	proveden	- pretpostavka
	Kanalizacija:	provedena	- pretpostavka
	Plin:	proveden	- pretpostavka
	Grijanje:	nepoznato	
	Klima:	nepoznato	
Dodatne instalacije:	-		
Sanitarije:	nepoznato		
Okoliš:	uređen		
Opći dojam:	nije poznato da li se nekretnina na dan očevida koristi		
Ostalo:	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><i>Svi navedeni podaci su pretpostavke s obzirom da je obavljen samo vanjski uvid u nekretninu!</i></p> </div>		

5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

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

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

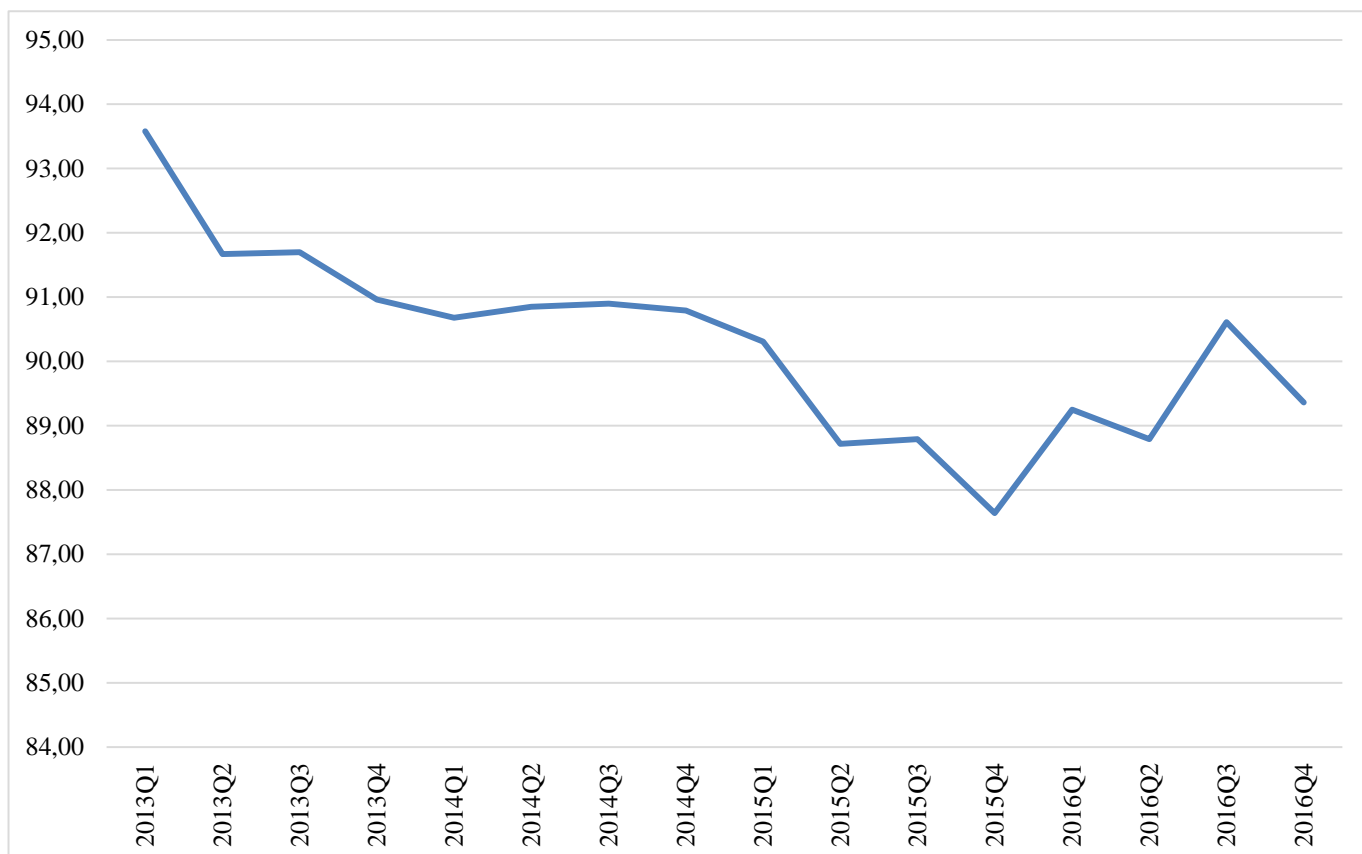
HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina		Tromjesečje		Indeksi (Q 2010. = 100) Indices (Q 2010 = 100)				
Year	Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	
2013.	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	96,85	94,98	
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23	
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36	
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34	
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64	
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85	
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30	
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15	
2015.	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85	
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13	
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89	
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82	
2016.	Q1	91,62	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87	
	Q2	90,78	86,24	91,06	88,79	91,71	92,15	
	Q3	91,71	87,03	92,02	90,61	93,06	89,60	
	Q4	91,20	85,38	91,72	89,36	92,68	90,08	

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



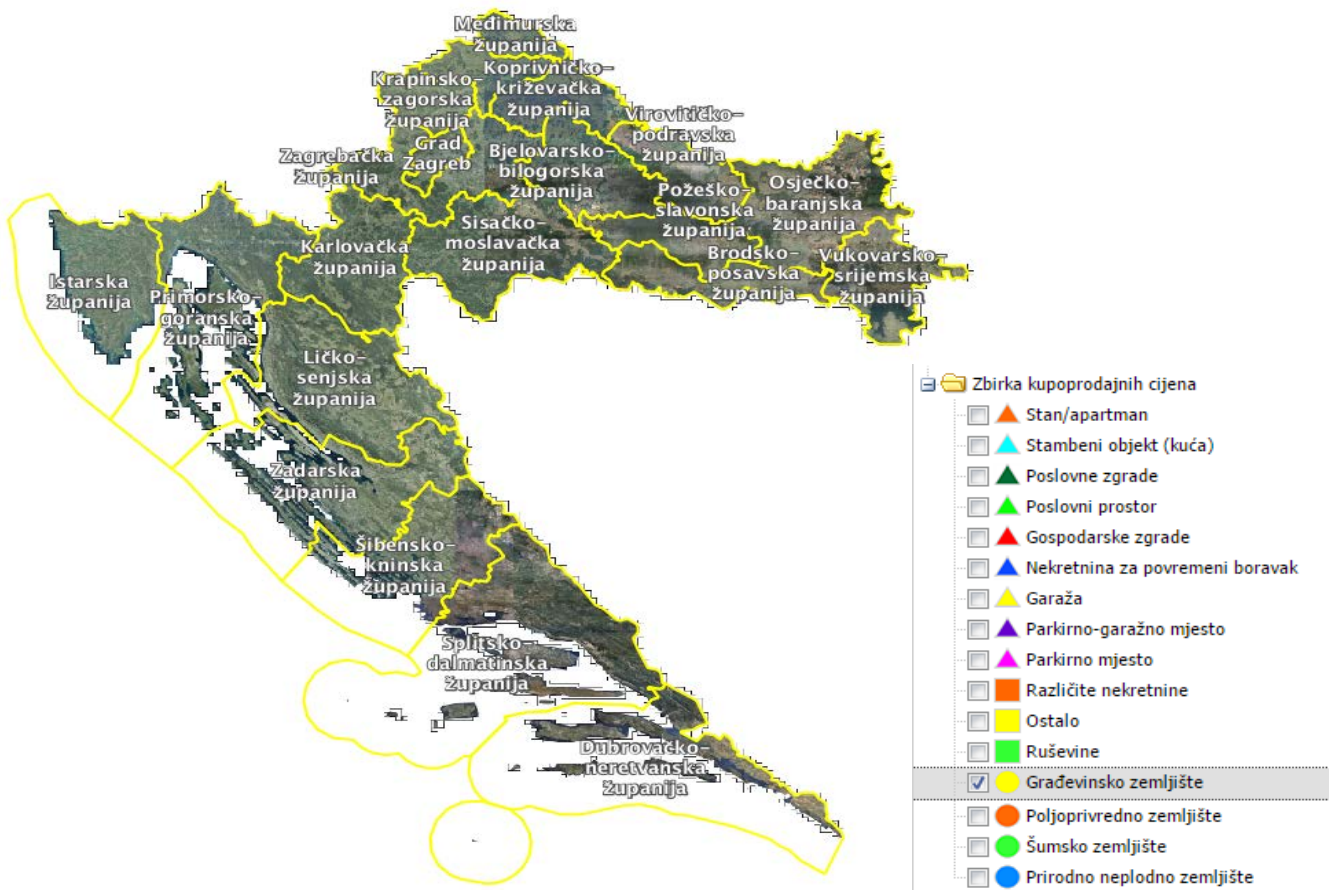
Grafikon. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)

Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

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

Datum prodaje / ponude	07.10.2016.	19.01.2016.	31.01.2017.	19.01.2016.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	k.o. Maksimir		k.o. Remete	k.o. Maksimir
	kat.čest.br.			
	1363/2	1372/1	2436/2	1372/2
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	472.266,00	310.043,64	748.434,40	264.512,76
Prodajna cijena (€)	63.267,43	41.535,20	100.264,52	35.435,63
Površina (m2)	668,00	429,00	1.090,00	366,00
Cijena (€/m2)	94,71	96,82	91,99	96,82

Izvor podataka: sustav eNekretnine



6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

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.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

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

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA - odabrana metoda za zemljište u troškovnoj metodi

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA - odabrana metoda za cijelu nekretninu

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

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

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

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

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

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

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

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena 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 naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim приходima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

PRIHODOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

$$M = (q^n - 1) / q^n (q - 1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1. Zemljište

Procjena vrijednosti zemljišta izračunata je poredbenom metodom.

	Datum prodaje / ponude	07.10.2016.	19.01.2016.	31.01.2017.	19.01.2016.
	Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	k.o. Maksimir		k.o. Remete	k.o. Maksimir
		kat.čest.br.			
		1363/2	1372/1	2436/2	1372/2
	Kategorija zemljišta	I	I	I	I
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Prodajna cijena (kn)	472.266,00	310.043,64	748.434,40	264.512,76
	Prodajna cijena (€)	63.267,43	41.535,20	100.264,52	35.435,63
	Površina (m ²)	668,00	429,00	1.090,00	366,00
	Cijena (€/m ²)	94,71	96,82	91,99	96,82
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	139,82	139,82	139,82	139,82
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	139,82			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m ²)	94,71	96,82	91,99	96,82
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)		4,99%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	89,36	89,25	89,36	89,25
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	89,36			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)	94,71	96,82	91,99	96,82
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti kabela i prolaza	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	15,00%	10,00%	20,00%	5,00%
	Lokacija	5,00%	5,00%	15,00%	5,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	-10,00%	-10,00%	-10,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	20,00%	15,00%	35,00%	20,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m²)		113,65	111,34	124,19	116,18

Srednja vrijednost (€/m²)	116,34
---	---------------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-1,27	-3,58	9,28	1,27
Relativno odstupanje od medijana	-1,10%	-3,11%	8,07%	1,10%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	1,27	3,58	9,28	1,27
Kvadrat odstupanja	1,60	12,78	86,03	1,60
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	114,92			
Standardna devijacija	5,05			
Dvostruka standardna devijacija	10,10			
Prosječno apsolutno odstupanje	3,85			

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

odabrano: **116,00 €m²**

Zemljište (m ²)	Jedinična cijena (€m ²)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
254,00	116,00	1,00	1,00	29.464,00	I
UKUPNO:				29.464,00	

7.2. **Doprinosi i priključci**

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

Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi :

$$K1 = 370,30 \text{ m}^3 \times 15,81 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 5.854,44 \text{ €}$$

Jedinična cijena Vodnog doprinosa iznosi :

$$K2 = 370,30 \text{ m}^3 \times 1,13 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 418,44 \text{ €}$$

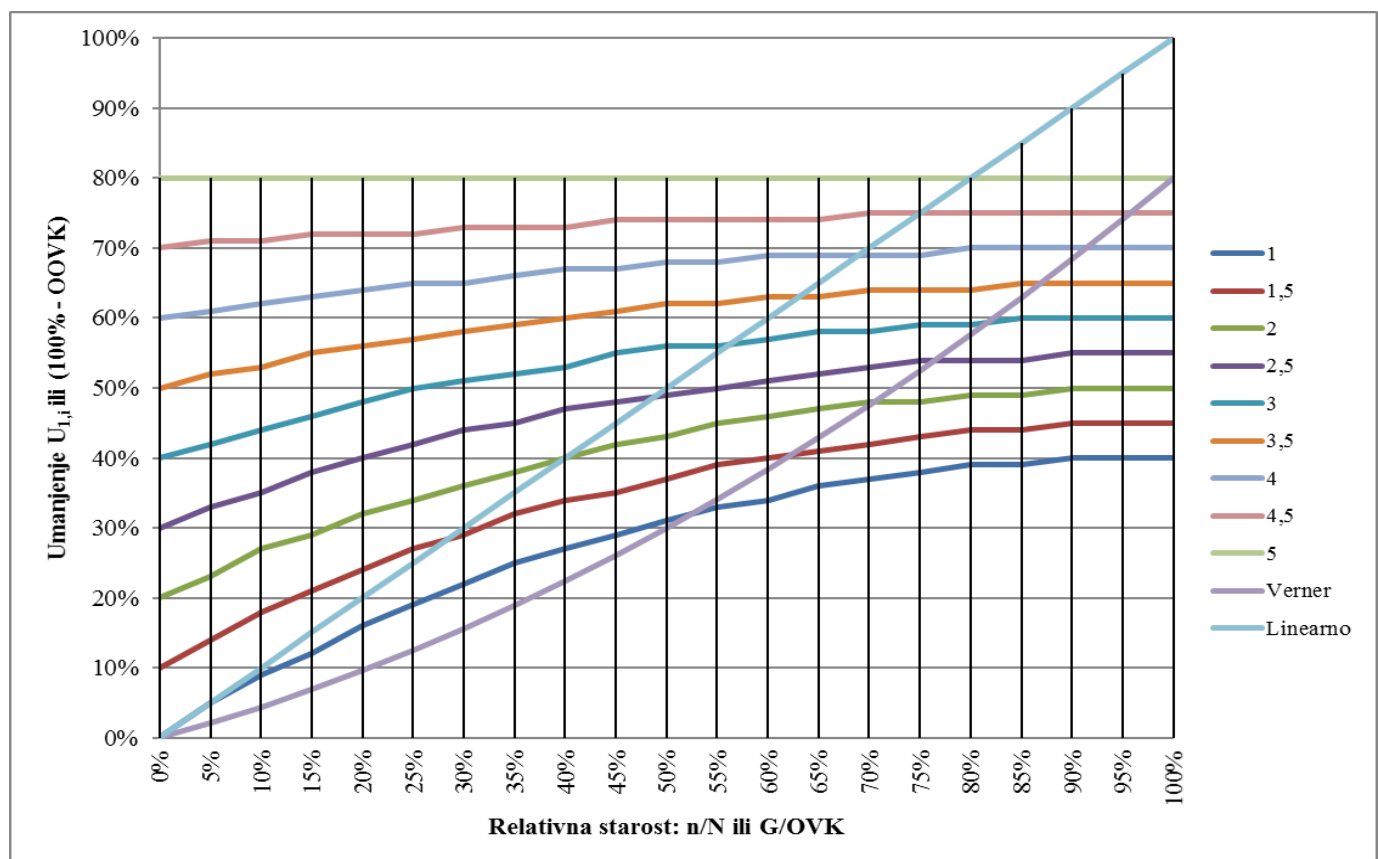
$$\text{Cijena priključaka iznosi : } K3 = 4.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Ukupna vrijednost (K) = K1 + K2 + K3 =}$$

$$5.854,44 + 418,44 + 4.000,00 = \boxed{10.272,88} \text{ €}$$

FK matrica				
Kriterij		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu



Grafikon. FK matrica

7.3. Zgrada - **Obiteljska stambena zgrada**NGP = 118,40 m²

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 500 €/m² NGP
 ili 368 €/m² BGP

Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 118,40 × 500 = 59.200,00 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 500 × 0,90 = 450 €/m² NGP

Građevinska vrijednost (GV) = 118,40 × 450 = 53.280,00 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:				2017
Godina građenja:				1980
Godine rekonstrukcije:				-
Prosječna starost zgrade:				37
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):				70 god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0%	× OVK =		0 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):				70 god
Preostali vijek korištenja (OVK' - G):				33 god
Odabrani faktor korištenja	A	lokacija/tržište	3,5	
FK - prema uvjetima in situ:	B	zgrada općenito	2,0	
Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	C	stanje zgrade	2,0	3,5
Relativna starost (G/OVK')=				52,9%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	38,0%	× 70 =		27 god
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				43 god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-61,4%
				-32.713,92 €

Preostala vrijednost: 20.566,08 €

Nova vrijednost radi potrebe osiguranja
--

$$59.200,00 \text{ €} \times 7,464599 \text{ kn/€} = 441.904,26 \text{ kn}$$

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo **442.000,00 kn**

7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema
--

Troškovi vanjskog uređenja obuhvaćeni su u prethodnim stavkama.

$$V_u = \boxed{0,00} \text{ €}$$

7.5. Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)

$$U_t = N_v \times 4,0\% = \boxed{2.368,00} \text{ €}$$

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Zemljište, doprinosi i priključci:

1.	Zemljište	29.464,00	€
2.	Doprinosi i priključci	10.272,88	€
UKUPNO:		39.736,88	€

Zgrada i ostalo:

3.	Obiteljska stambena zgrada	20.566,08	€
4.	Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema	0,00	€
5.	Uzgredni troškovi	2.368,00	€
UKUPNO:		22.934,08	€

SVEUKUPNO:		62.670,96	€
-------------------	--	------------------	----------

Ostale okolnosti:

6.	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika)	0,00%	
		×	0,00 €
		=	0,00 €
7.	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika)	0,00%	
		×	0,00 €
		=	0,00 €

Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST:		62.670,96	€
---------------------------------	--	------------------	----------

NGP = 118,40 m²

GV / NGP = 529 €/m²

Koeficijent prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika:	1,00	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	62.670,96	€
	467.813,59	kn

* Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Srednji tečaj HNB-a:

1 € =	7,464599	kn
--------------	-----------------	-----------

TV / NGP = 529 €/m²

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Obiteljska stambena zgrada i zemljište**

na lokaciji: **Gorice 10, HR-10000 Zagreb**
Grad Zagreb

predloženih od : **ARISTOTEL d.o.o. u stečaju, Ulica Josipa Kozarca 16**
HR-42000 Varaždin, Varaždinska županija

utvrđuje se da Tržišna vrijednost (TV) iznosi:

62.700,00 €

ili

468.030,36 kn

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,464599 kn

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo

468.000,00 kn

Napomene: *Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, odnosno uzeti su u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dijelovi građevine kao njezin neodvojivi dio.*

Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Nekretnina je utrživa u određenom razdoblju.

U Čakovcu, 03. svibnja 2017. godine

ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
OIB: 40451051005

Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl. ing.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
OIB: 39712570602

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenju uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenju uslugu. Prepostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predočeni Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

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

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

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

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

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

IZJAVA PROCJENITELJA

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

IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

Voditelj izrade:
RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ.
 Stalni sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina
 OIB: 40451051005

Stručni suradnik:
DRAGUTIN MATOTEK, dipl. ing.
 Stalni sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina
 OIB: 39712570602

PRILOZI

e-Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 05.04.2017. 23:31

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 26050

Broj zadnjeg dnevnika: Z-26429/2011

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8225/15	KUĆA GORICE BR. 10, ZGRADA I DVORIŠTE			254	Pripiš iz uložka 2302
		UKUPNO:			254	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
ARISTOTEL D.O.O., OIB: 18247391562, JOSIPA KOZARCA 16, VARAŽDIN		
2.1	Zaprimljeno 22.11.2010. broj Z-55345/10	ZABILJEŽBA SPORA
	Temeljem tužbe zaprimljene kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu dana 22.11.2010. zabilježuje se spor	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 28.07.2009. broj Z-39483/09	21.286,09 EUR	GLAVNI ULOŽAK
	Temeljem Ugovora o zajmu 09C/SJZGB0724 od 24.07.2009. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 21.286,09 EUR, s godišnjim kamatama od 6,83% plativo u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, rokom otplate 24.08.2013. godine, te ostalim uvjetima u skladu sa ugovorom,		
	BRYAN ALEXIS CRUZ, OIB: 42158336393, 10315 WESTERN AVENUE, DOWNEY, CA 90241, SAD		
1.2	Zaprimljeno 28.07.2009. broj Z-39483/09		
	Zabilježuje se da je kao sporedni uložak određen zk. ul. 2302 k.o. Grad Zagreb.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.04.2017.

e-Izvod iz katastarskog plana

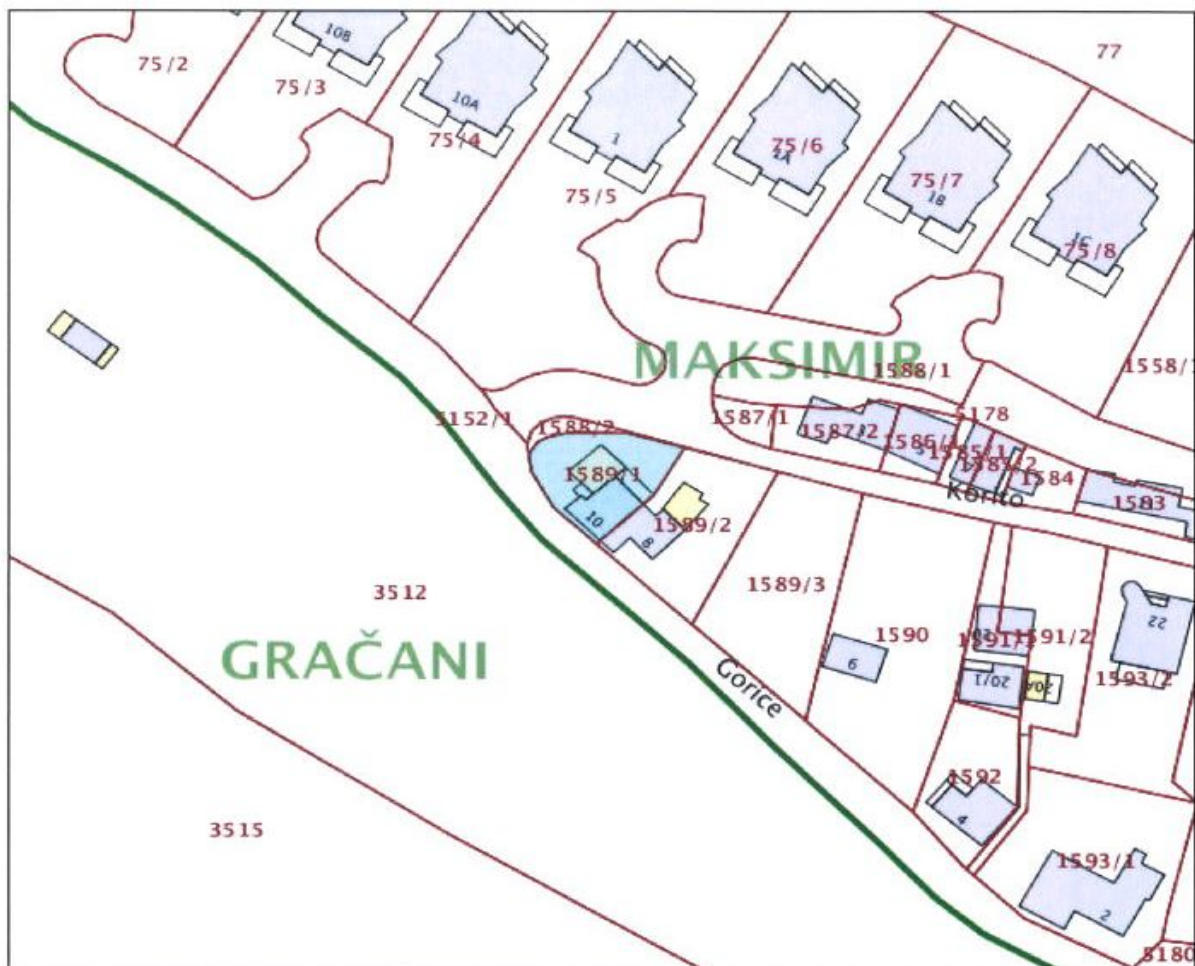


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 06.04.2017

e-Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 05.04.2017. 23:31

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MAKSIMIR (Mbr. 335339)

Posjedovni list: 3987

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	EKONOMSKA ANALIZA D.O.O., ULJARSKA 4, RIJEKA (VLASNIŠTVO)	49095233111

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
		1589/1	GORICE	254	13		
			KUĆA I ZGRADA, Zagreb, Gorice 10	109			
			DVORIŠTE	145			
Ukupna površina katastarskih čestica				254			

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

Geoportal DGU

