

Naručitelj: PIN-GRAF d.o.o.
Zagreb, II Južna obala 7
OIB: 56792882972

Predmet: DVA ULIČNA POSLOVNA PROSTORA I DVA GARAŽNA
PARKIRNA MJESTA U PODRUMU
Zagreb, XIV Podbrežje 2

Identifikacija: k.o. Klara
zk.ul.br. 2742
suvl.dio 27, 28, 29, 33

Površina: KVP = 126,72 m²

Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U IX/2021.G.



Tržišna vrijednost: 1.770.000,00 kn = 236.661,29 EUR



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 13.09.2021. g.



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

Broj: 4 Su-913/18
Zagreb, 13. srpnja 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Hrvoje Balijske, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balijske, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnina oznaka:

Identifikacija nekretnina:	k.o. zk.ul.br. suvl.dio	Klara 2742 27, 28, 29, 33
nekretnine: na lokaciji:		DVA ULIČNA POSLOVNA PROSTORA I DVA GARAŽNA PARKIRNA MJESTA U PODRUMU Zagreb, XIV Podbrežje 2
Dan kakvoće:		12.07.2021.
Dan vrednovanja:		13.09.2021.
Datum očevida:		12.07.2021.

1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Ostalo

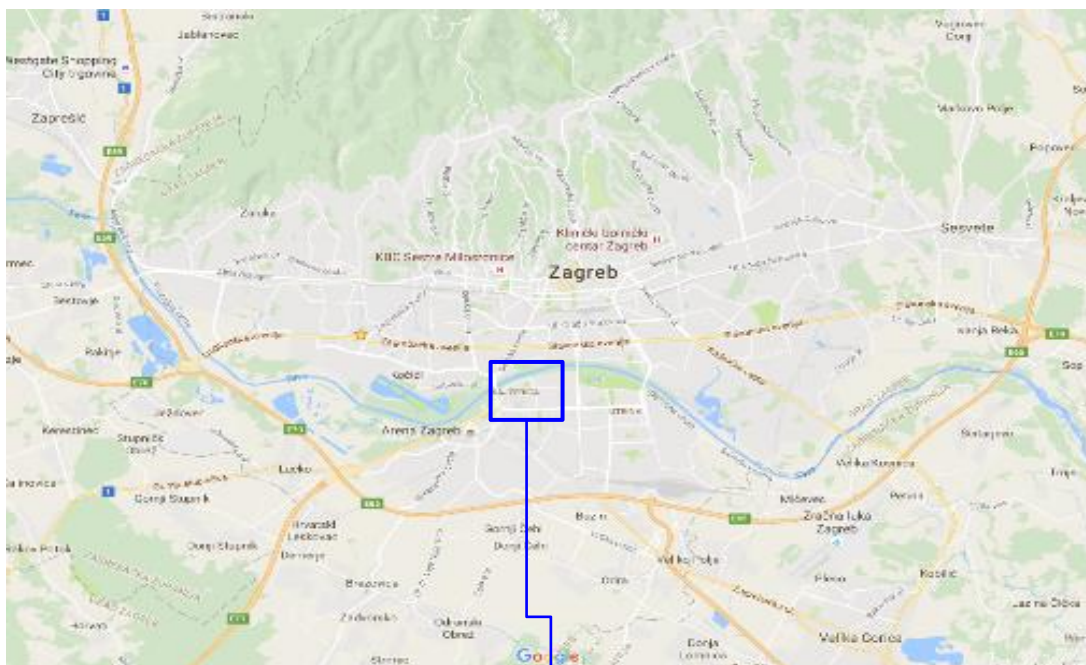
- Potpisani vještak je pribavio presliku etažnog elaborata stambeno-poslovne zgrade u sklopu koje se nalaze predmetne nekretnine. Identifikacija predmetnih nekretnina izvršena je uvidom u pribavljenu presliku etažnog elaborata stambeno-poslovne zgrade.
- Predmet ove procjene su dva ulična poslovna prostora, koji su uklanjanjem dijela zida koji ih odvaja spojeni u jedinstveni poslovni prostor te u naravi tvore jednu funkcionalnu cjelinu i dva garažna parkirna mjesta u podrumu. Predmetna garažna parkirna mjesta u podrumu prenamijenjena su u pomoćne prostore predmetnih uličnih poslovnih prostora na način da je površina istih građevinskim radovima zatvorena zidanom konstrukcijom te su iz hodnika uličnoga poslovnog prostora izvedene interne stepenice kojima se pristupa prostoru prenamijenjenih garažnih parkirnih mjesta. Potpisanom vještaku nije predložen zahtjev za pokretanje postupka ozakonjenja, odnosno akt za prenamjenu predmetnih garažnih parkirnih mjesta u pomoćne poslovne prostore. Potpisani vještak ovaj elaborat procjene izrađuje uz pretpostavku da je za iste ishoden akt za uporabu, tj. prenamjenu te iste procjenjuje kao poslovni prostor u podrumu.

1.4. Opći uvjeti

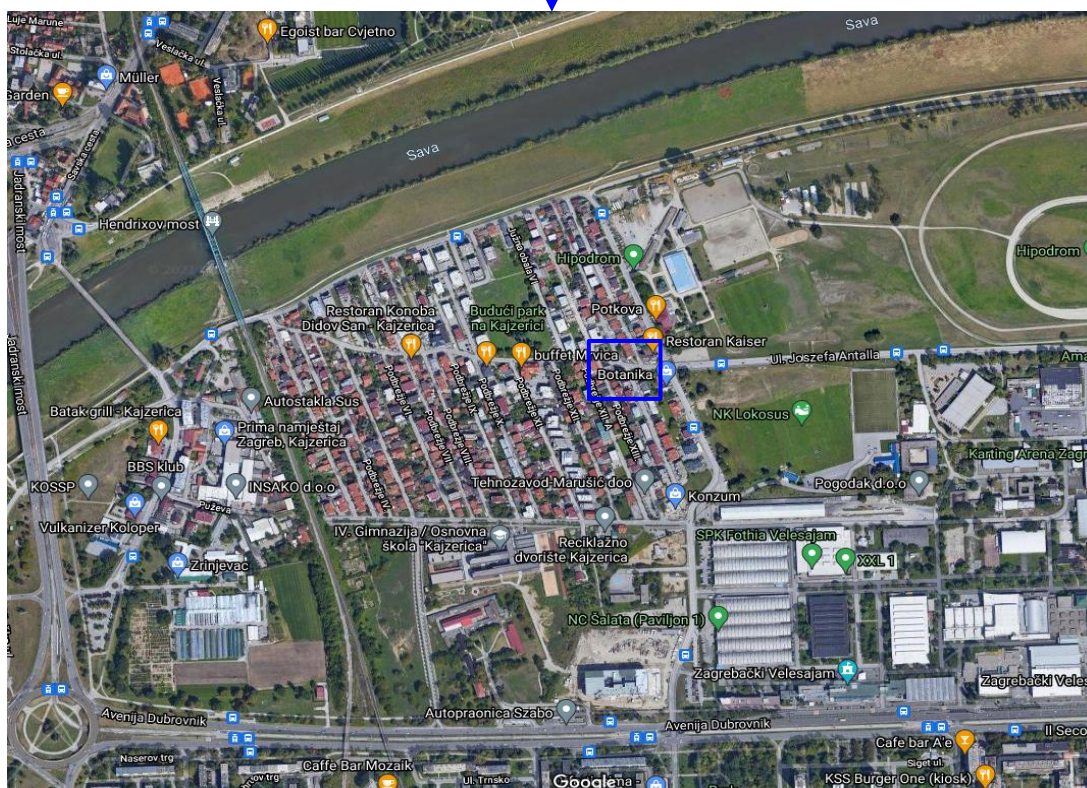
- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka, niti za podatke usvojene glede usmene izjave Naručitelja elaborata, a koji su korišteni za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**

1.5. Izjava o nepristranosti

- **Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.**



ZEMLJOPISNJA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Predmet procjene

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu z.k. uložka iskazano je:

k.o. **Klara**
 zk.ul.br. **2742**
 zk.č.br. **571/1**


Suvlasnički dio	Nekretnina
27. Suvlasnički dio: 0,83/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27)	Garažno parkirno mjesto oznake GPM P 10 s nusprostorijama u podrumu objekta
28. Suvlasnički dio: 2,87/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28)	Poslovni prostor oznake PP2 s nusprostorijama u prizemlju objekta-rohbau
29. Suvlasnički dio: 4,68/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29)	Poslovni prostor oznake PP4 s nusprostorijama u prizemlju objekta-rohbau
33. Suvlasnički dio: 0,83/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33)	Garažno parkirno mjesto oznake GPM 9 s nusprostorijama u podrumu objekta

Vlasnik: **PIN-GRAF D.O.O.**
Zagreb, Händelova 4


b. Katastarsko stanje

k.o. **Klara**
 k.č.br. **571/1**

Za neslužbenu identifikaciju čestica zemljišta u z-k. i katastarskom operatu korišten je servis na web stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave:
<https://oss.uredjenazemlja.hr/>.



REPUBLIKA HRVATSKA
 MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA



Projekt "Razvoj 'One stop shop' podstave za ZIS aplikaciju u zemljišnoknjižnom sustavu i usklađivanje podataka zemljišnih knjiga"
 sufinancira Europska unija

[Početna stranica](#)
[Ministarstvo pravosuđa i uprave](#)
[Državna geodetska uprava](#)
[Korisne informacije](#)
[Prijava](#)

[PREGLED KATASTRASKOG OPERATA](#)
[PREGLED ČESTICA](#)
[PREGLED STATUSA PREDMETA](#)
[PREGLED STATUSA DRUGOSTUPANJSKOG PREDMETA](#)

Pretraživanje po podacima o čestici
 Katastarski ured*:
 Katastarska općina*:
 Broj kat. čestice*:

Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu
 Broj posjedovnog lista:

[GRAFIKA](#)
[Pregledaj PL/BZP](#)
[Pregledaj ZKU/BZP](#)

Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Pravo građenja
	571/1	4362	19	PODBREŽJE XIV	786	
		4362		DVORIŠTE	453	
		4362		KUĆA, Zagreb, Podbrežje XIV. 2	333	

Str. 1 od 1

Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Plombe/Oznake
2742	4362		270/2021	2094/1998	932-07/2001-01/670	



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

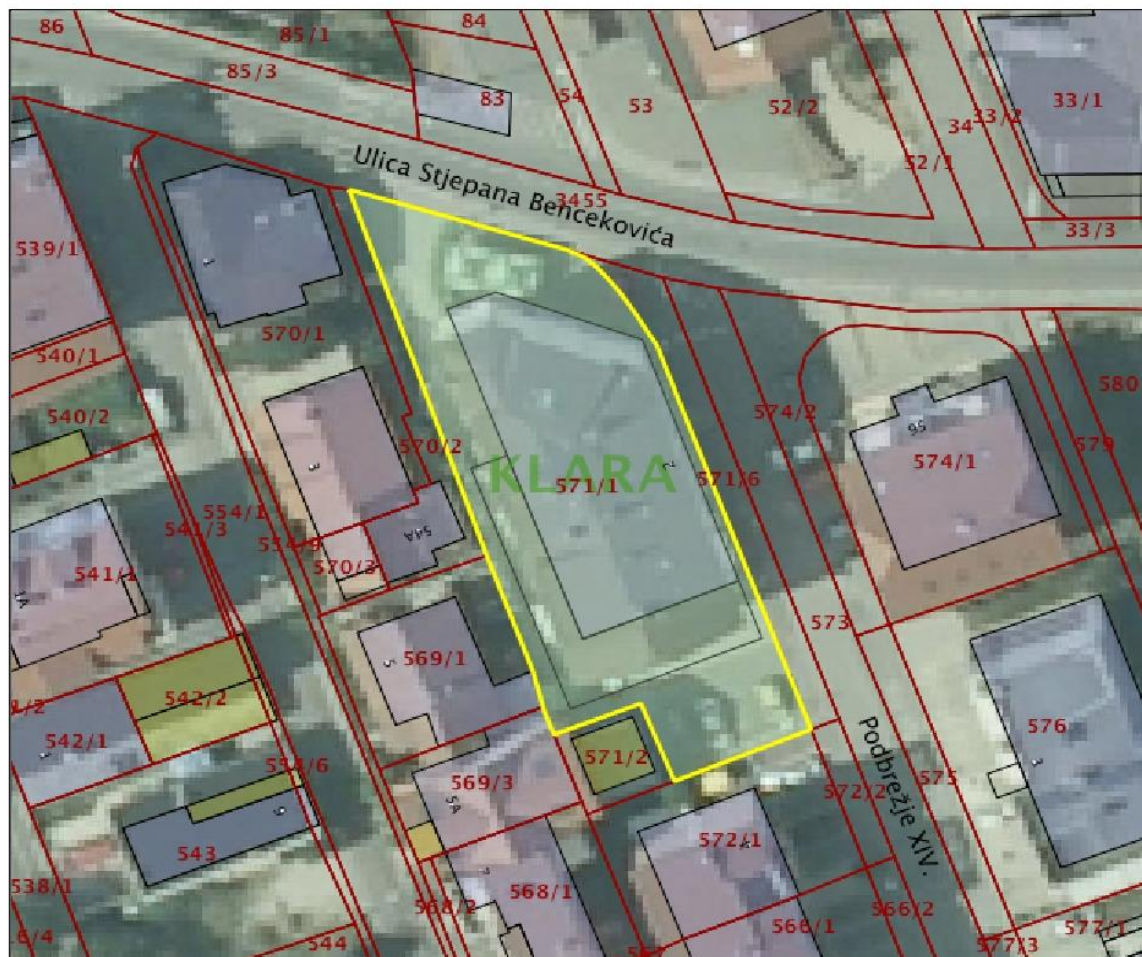
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KLARA, 335444
k.č. br.: 571/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 13.09.2021

PRIKAZ DIGITALNOGA KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJENOG U DOF LOKACIJE
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>)

2.2. Opisi

2.2.1. Lokacija

Predmetne nekretnine nalaze se u južnom dijelu grada Zagreba, na području novozagrebačkog nasleja Kajzerica. Područje je u cijelosti urbanizirano; izgrađeno višetažnim stambenim, stambeno-poslovnim i poslovnim zgradama. Teren na lokaciji je ravan. Prilazna prometnica je komunalno uređena i opremljena, s izvedenim nogostupima i javnom rasvjetom. Ulicom uz predmetnu stambeno-poslovnu zgradu položena je kompletna gradska komunalna infrastruktura: vodovod, električna, kanalizacija, plinopostrojenje i telefonija. Parkiranje je omogućeno na predmetnoj parceli, u podrumskom garažnom prostoru i na vanjskim javnim parkirališnim mjestima u blizini predmetnih nekretnina. Javni gradski prijevoz - autobus prilazi u blizini predmetnih nekretnina.

2.2.2. Stambeno-poslovna zgrada

Predmetna stambeno-poslovna zgrada izgrađena je ca. 2003. godine, katnosti podrum + prizemlje + 2 kata + potkrovlje. Temelji su betonski. Nosiva konstrukcija je armirano betonska i zidana od blok opeke, ojačana horizontalnim i vertikalnim serklažima. Pročelje je završno obrađeno završnom dekorativnom žbukom. Krovništvo je višestrešno, drveno, pokriveno crijepom. U zgradi nije ugrađeno dizalo. Na zgradi je izvedena građevinska limarija. Unutarnji prostori su pregrađeni opekama i gips-kartonskim pločama. Vanjska stolarija je od PVC profila, ostakljena izo staklom. Stubište u zgradi je armirano betonsko, završno obrađeno. Zgrada ima priključke na kompletnu komunalnu infrastrukturu - električna, vodovod, kanalizacija, plinopostrojenje i telefonija.

2.2.3. Poslovni prostori

Obrada podova :	keramičke pločice
Obrada zidova:	ožbukano, gletano i obojeno, djelomice obloženo keramičkim pločicama
Obrada stropova:	ožbukano, gletano i obojeno
Vanjska stolarija:	PVC ostakljena izo staklom
Unutarnja stolarija:	nema
Instalacije:	električna, vodovod, odvodnja, plinopostrojenje, telefonija
Sanitarna oprema:	keramička i PVC
Grijanje i priprema PTV:	centralno plinsko
Klimatizacija:	nema
Održavanje i opće stanje:	neodržavano
Korištenje :	uredski prostori

2.2.4. Garažna parkirna mjesta

Predmetna garažna parkirna mjesta u podrumu prenamijenjena su u pomoćne prostore predmetnih uličnih poslovnih prostora na način da je površina istih građevinskim radovima zatvorena zidanom konstrukcijom te su iz hodnika uličnoga poslovnog prostora izvedene interne stepenice kojima se pristupa prostoru prenamijenjenih garažnih parkirnih mjesta.

Obrada podova :	keramičke pločice
Obrada zidova:	ožbukano, gletano i obojeno, djelomice obloženo keramičkim pločicama
Obrada stropova:	ožbukano, gletano i obojeno
Vanjska stolarija:	PVC ostakljena izo staklom
Unutarnja stolarija:	nema
Instalacije:	elektrika, vodovod, odvodnja, plinoopskrba, telefonija
Sanitarna oprema:	keramička i PVC
Grijanje i priprema PTV:	centralno plinsko
Klimatizacija:	nema
Održavanje i opće stanje:	neodržavano
Korištenje :	uredski prostori

2.3. Površine poslovnih prostora

Površine poslovnih prostora utvrđuju se glede uvida u pribavljenu presliku etažnog elaborata stambeno-poslovne zgrade te kontrolnog pregleda u naravi.

Prostorija	h = 2,62 m	NGP (m2)	k	KVP (m2)
Poslovni prostor PP2				
Poslovne prostorije		43,40	1,00	43,40
Ukupno:		43,40		43,40
Poslovni prostor PP4				
Poslovne prostorije		70,74	1,00	70,74
Ukupno:		70,74		70,74
Garažno parkirno mjesto GPM P 10				
Poslovne prostorije		12,57	0,50	6,29
Ukupno:		12,57		6,29
Garažno parkirno mjesto GPM 9				
Poslovne prostorije		12,57	0,50	6,29
Ukupno:		12,57		6,29
Sveukupno:		139,28		126,72

2.4. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz z.k. uloška nekretnine nije evidentirana niti pozitivna niti negativna zabilješka o priloženim aktima za uporabu predmetne zgrade.

Vještaku nisu predloženi akti za građenje i uporabu predmetne zgrade.

Glede prethodno navedenog, potpisani vještak ne može nedvojbeno utvrditi legalitet predmetne zgrade. Ovaj elaborat procjene izrađuje se uz pretpostavku da je predmetna zgrada legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2021. g. prognozira se usporavanje oporavka ekonomije i rasta BDP-a, uzrokovano prvenstveno globalnom pandemijom virusa COVID-19, stoga je i stanje na tržištu u nadolazećem razdoblju neizvjesno.

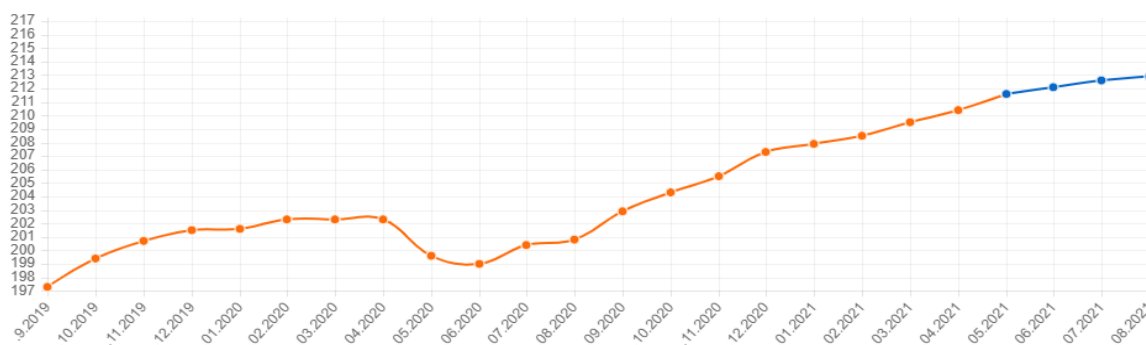
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com/>.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 05/2021

211,6

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,54%

Promjena u odnosu na godinu dana

5,99%

U odnosu na početak godine

1,98%

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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.

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

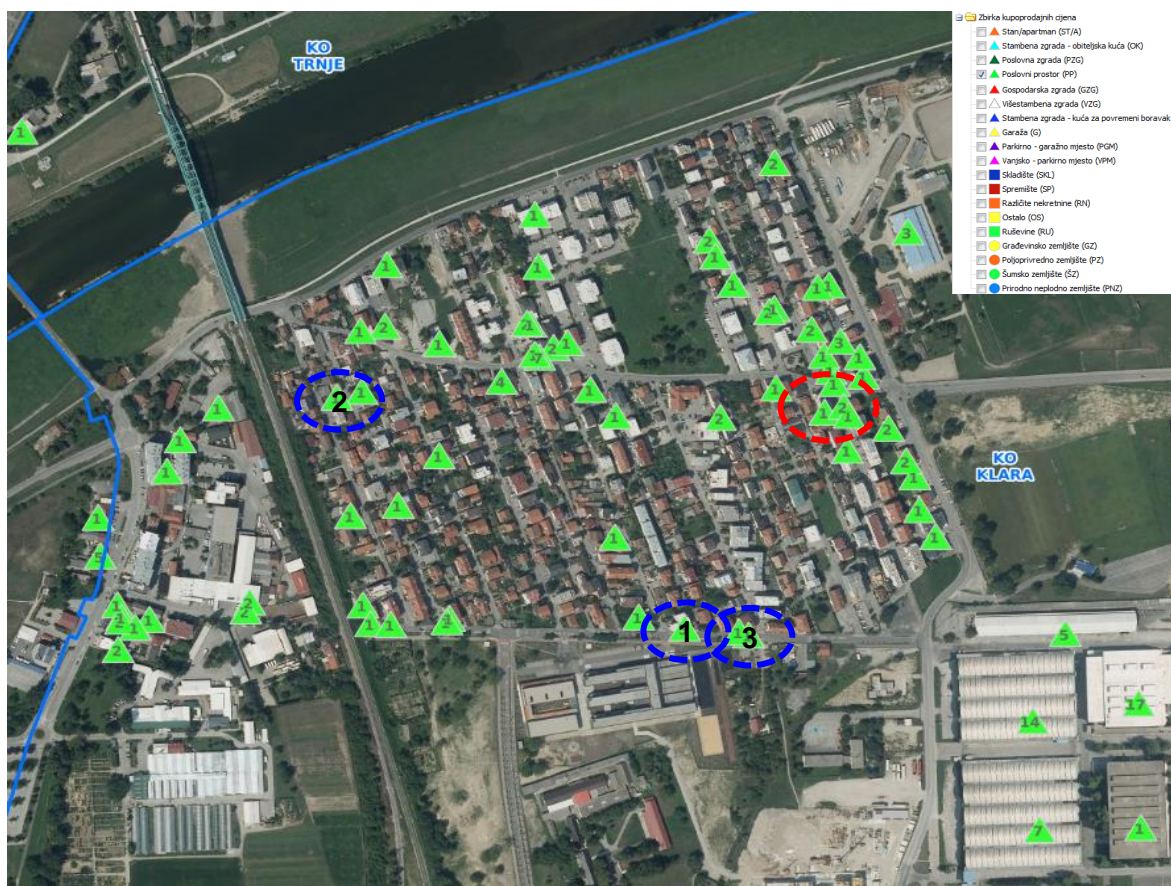
TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim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

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina te raspoložive podatke za zakupe poslovnih prostora prikupljene od stručnih službi Grada Dubrovnika (pismenim putem), potpisani vještak odabrao je pojednostavljenu prihodovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina pojednostavljenom prihodovnom metodom

4.2.1. Cijene zakupa poredbenih nekretnina

Jedinična cijena zakupa poslovnog prostora određuje se temeljem raspoloživih podataka o cijenama zakupa poslovnih prostora u registru eNekretnine.



Lokacija predmetne nekretnine

Lokacija poredbenih nekretnina

TRANSAKCIJA br. 1



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1387410
Datum pregleda	17.9.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.02.2021
Površina u prometu	28,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	2.267,28
Datum ugovora	01.02.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

TRANSAKCIJA br. 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1457899
Datum pregleda	15.9.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.06.2021
Površina u prometu	63,25
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	4.800,00
Datum ugovora	15.06.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

TRANSAKCIJA br. 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1271900
Datum pregleda	17.9.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	115,49
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	12.119,42
Datum ugovora	22.05.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optiranje	

Temeljem pribavljenih podataka o cijenama zakupa, potpisani vještak je izdvojio sljedeće nekretnine koje su predmet zakupa:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Površina (m2)	Vrsta nekretnine
1.	Klara	447/8	28,00	zakup
2.	Klara	236	63,25	zakup
3.	Klara	481/1	115,49	zakup

Redni broj	Datum ugovora	Cijena zakupa (kn) s PDV-om	Cijena zakupa (kn) bez PDV-a	Cijena zakupa (EUR/m2) bez PDV-a	Cijena zakupa (kn/m2) bez PDV-a	Odstupanje od prosjeka (%)	Trajanje zakupa
1.	01.02.2021.	2.834,10	2.267,28	10,83	80,97	-7,2%	
2.	15.06.2021.	6.000,00	4.800,00	10,15	75,89	-13,0%	
3.	22.05.2020.	15.149,28	12.119,42	14,03	104,94	20,2%	
Prosječna zakupnina:				11,67	87,27		

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

a. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum ugovora	Jed. cijena (kn/m ²)	DZS			c1 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	01.02.2021.	80,97	145,43	145,43	1,0000	80,97	-8,0%
2.	15.06.2021.	75,89	145,43	145,43	1,0000	75,89	-13,7%
3.	22.05.2020.	104,94	142,54	145,43	1,0203	107,07	21,7%
Prosječna vrijednost:						87,98	

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Q 2015. = 100) ⁽²⁾ Indices (Q 2015 = 100) ⁽²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ⁽³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ⁽³⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,8	-0,7
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1	-1,9	1,5
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	-5,3
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

4.2.3. Interkvalitativno izjednačenje

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA						
OZNAKA NEKRETNINE				1.	2.	3.
JEDINIČNA CIJENA c1				80,97	75,89	107,07
VRSTA TRANSAKCIJE				zakup	zakup	zakup
				1,00	1,00	1,00
LOKACIJA						
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	0,95	1,00
				1,00	1,05	1,00
VELIČINA (m2)						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	0,95
				1,00	1,00	1,05
ETAŽA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
FIZIČKE KARAKTERISTIKE						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
NAMJENA						
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
OPĆE STANJE						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
Korekcijski koeficijent:				1,0000	1,0500	1,0500
Usklađena jedinična cijena c2:				80,97	79,68	112,42

Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	c2 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	80,97	-11,0%
2.	79,68	-12,5%
3.	112,42	23,5%
Prosječna vrijednost:		91,02

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih cijena.

$$c = 91,02 \text{ kn/m}^2 = 12,17 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.4. Usvojena jedinična cijena zakupa predmetnih nekretnina

$$c = 91,02 \text{ kn/m}^2 \text{ KVP} = 12,17 \text{ EUR/m}^2 \text{ KVP}$$

4.2.5. OOVK - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Procjena OOVK izvršit će se postupkom faktora korištenja (FK), kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

G - godina gradnje: 2003 .g.
 Starost: 18 g.
 OVK - održivi vijek korištenja: 80 g.
 G/OVK = 0,23
 OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK odabrano
2	2	2	2,0

OOVK: 67,0% (54 g.)

4.2.4. Tržišna vrijednost nekretnine

S obzirom na izračunati OOVK > 50 g. i Čl. 41. St. (3) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, izraz za pojednostavljenu prihodovnu metodu svodi se na:

$$PV = PG * M$$

PV ... prihodovna vrijednost nekretnine
 PG ... čisti prihod građevine
 M ... multiplikator

Korisna vrijednost površine: 126,72 m²

Tržišna zakupnina za poslovni prostor: 91,02 kn/m² KVP
 Popunjenost: 95%
 Troškovi gospodarenja : 17%

Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije: 5,5%

Prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka (prilog 13.):

položaj nekretnine (-1,0% do 1,0%): 0,0%
 kvaliteta građevine (-0,5% do 1,0%): 0,0%
 gospodarska situacija (-0,5% do 1,0%): 0,0%
 razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%): 0,0%

Ukupno:	5,5%
----------------	-------------

Ukupni godišnji prihodi:
 $12 * 0,95 * 126,72 * 91,02 =$ 131.488,22 kn

Troškovi gospodarenja:
 $131.488,22 * 0,17 =$ - 22.353,00 kn

PG - čisti prihod: 109.135,22 kn

M - multiplikator (prilog 14.): 17,17

OOVK: 54

prilagođena stopa kapitalizacije: 5,5%

PV - prihodovna vrijednost nekretnine:
 $109.135,22 * 17,17 =$ **1.873.851,77 kn**

Jedinična cijena poslovnog prostora: 14.787,34 kn /m2 KVP

Poslovni prostor	KVP (m2)	Jedinična cijena (kn/m2 KVP)	Tržišna vrijednost
PP2	43,40	14.787,34	641.770,57 kn
PP4	70,74	14.787,34	1.046.056,46 kn
GPM P 10	6,29	14.787,34	93.012,37 kn
GPM 9	6,29	14.787,34	93.012,37 kn
Ukupno:	126,72		1.873.851,77 kn

a. Tržišna vrijednost nekretnina - u stanju potpune funkcionalnosti:

$T_v =$	1.870.000,00 kn	$=$	250.031,99 EUR
---------	------------------------	-----	-----------------------

$c =$ 14.756,94 kn /m2 KVP = 1.973,11 EUR /m2 KVP

b. Trošak dovođenja nekretnina u stanje potpune funkcionalnosti

	P (m2)		kn/m2		Trošak radova
Tf =	139,28	*	750,00	=	104.460,00 kn

Sveukupno - trošak građevinskih radova:	104.460,00 kn
--	----------------------

c. Tržišna vrijednost nekretnine prema stanju i vrijednostima u IX/2021. g.

Tržišna vrijednost nekretnina - u stanju potpune funkcionalnosti:	1.870.000,00 kn
Trošak dovođenja nekretnina u stanje potpune funkcionalnosti	-104.460,00 kn

Sveukupno:	1.765.540,00 kn
-------------------	------------------------

Tv =	1.770.000,00 kn	=	236.661,29 EUR
-------------	------------------------	----------	-----------------------

c = 13.967,80 kn /m2 ukupne KVP = 1.867,59 EUR/m2 ukupne KVP

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnine: **DVA ULIČNA POSLOVNA PROSTORA I DVA
GARAŽNA PARKIRNA MJESTA U PODRUMU**
na lokaciji: **Zagreb, XIV Podbrežje 2**

k.o. **Klara**
zk.ul.br. **2742**
suvl.dio **27, 28, 29, 33**

5.2. Vlasnik

PIN-GRAF D.O.O.
Zagreb, Händelova 4

5.3. Površine

	NGP (m2)	KVP (m2)
Poslovni prostor PP2	43,40	43,40
Poslovni prostor PP4	70,74	70,74
Garažno parkirno mjesto GPM P 10	12,57	6,29
Garažno parkirno mjesto GPM 9	12,57	6,29
Ukupno:	139,28	126,72

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine prema stanju i vrijednostima u IX/2021. g.

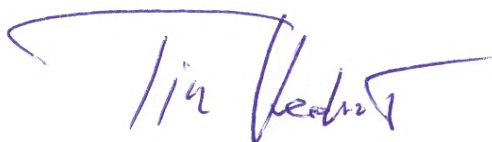
Tv =	1.770.000,00 kn	=	236.661,29 EUR
-------------	------------------------	----------	-----------------------

$$c = 13.967,80 \text{ kn /m2 KVP} = 1.867,59 \text{ EUR/m2 KVP}$$

Tečaj HNB: 1 EUR = 7,479043 kn

Zagreb, 13.09.2021. g.

Suradnik:



TIN VEDRIŠ, struč.spec.ing.aedif.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 12.09.2021. 22:48

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335444, KLARA

Broj ZK uložka: 2742

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19175/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 27, 28, 29, 33 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	571/1	KUĆA BR. 2, XIV PODBREŽJE I DVORIŠTE		218	786	
		UKUPNO:		218	786	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
27. Suvlasnički dio: 0,83/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) Garažno parkirno mjesto oznake GPM P 10 s nusprostorijama u podrumu objekta, površine 12,57 čm u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom. PIN-GRAF D.O.O., HANDELOVA BR.4, ZAGREB		
27.1	Zaprimljeno 16.07.2021.g. pod brojem Z-19175/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U KARLOVCU, SS U KARLOVCU, POSL. BR. ST-1074/2020-7 12.07.2021, na nekretninama stečajnog dužnika Stečajne mase iza PIN-GRAF d.o.o., OIB: 18898411477, Ulica Tadije Smičiklasa 18, 10000 Zagreb.	na 27 (1.2)
28. Suvlasnički dio: 2,87/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28) Poslovni prostor oznake PP2 s nusprostorijama u prizemlju objekta-rohbau površine 43,40 čm u etažnom elaboratu označen zelenom bojom. PIN-GRAF D.O.O., HANDELOVA BR.4, ZAGREB		
28.1	Zaprimljeno 16.07.2021.g. pod brojem Z-19175/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U KARLOVCU, SS U KARLOVCU, POSL. BR. ST-1074/2020-7 12.07.2021, na nekretninama stečajnog dužnika Stečajne mase iza PIN-GRAF d.o.o., OIB: 18898411477, Ulica Tadije Smičiklasa 18, 10000 Zagreb.	na 28 (1.2)
29. Suvlasnički dio: 4,68/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29) Poslovni prostor oznake PP4 s nusprostorijama u prizemlju objekta-rohbau, površine 70,74 čm, u etažnom elaboratu označen plavom bojom. PIN-GRAF D.O.O., HANDELOVA BR.4, ZAGREB		

Katastarska općina: 335444, KLARA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2742

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
29.1	Zaprimljeno 16.07.2021.g. pod brojem Z-19175/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U KARLOVCU, SS U KARLOVCU, POSL. BR. ST-1074/2020-7 12.07.2021, na nekretninama stečajnog dužnika Stečajne mase iza PIN-GRAF d.o.o., OIB: 18898411477, Ulica Tadije Smičiklasa 18, 10000 Zagreb.	na 29 (1.2)
33. Suvlasnički dio: 0,83/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33)		
Garažno parkirno mjesto oznake GPM 9 s nusprostorijama u podrumu objekta površine 12,57 čm u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom.		
PIN-GRAF D.O.O., HANDELOVA BR.4, ZAGREB		
33.1	Zaprimljeno 16.07.2021.g. pod brojem Z-19175/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U KARLOVCU, SS U KARLOVCU, POSL. BR. ST-1074/2020-7 12.07.2021, na nekretninama stečajnog dužnika Stečajne mase iza PIN-GRAF d.o.o., OIB: 18898411477, Ulica Tadije Smičiklasa 18, 10000 Zagreb.	na 33 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 27 (0,83/100)			
1.1	Primljeno: 22. svibnja 2003. Z-12339/03 Na temelju ugovora o namjenskom kreditu br. ugovora: 3201980173/03 od 12. svibnja 2003. solemniziranog po javnom bilježniku Mladenu Burec pod OU-577/03 uknjižuje se založno pravo u iznosu od 96.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti s redovnom godišnjom kamatom po godišnjoj fiksnoj stopi koja na dan zaključenja ugovora iznosi 7,49%, na rok otplate od 25 godina, te ostalih uvjeta prema ugovoru, za korist:	96.000,00 EUR	ISTI TERET KAO I NA E28, E29 I E33
1.2	Zaprimljeno 18.10.2017.g. pod brojem Z-25336/2017 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, TROSTRANI UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINA 30.05.2017, ISPRAVE ULOŽENE U OVOSUDNU ZBIRKU ISPRAVA POD POSL. BROJEM Z-25330/17, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačka banka d.d., Paromlinska br. 2, Zagreb, oib: 92963223473, rješenjem ovog suda: posl. br. Z-12339/03 u iznosu od 96.000,00 EUR, APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350, LUKSEMBURG		na 1.1
1. Na suvlasnički dio: 28 (2,87/100)			
1.1	Primljeno: 22. svibnja 2003. Z-12339/03 Na temelju ugovora o namjenskom kreditu br. ugovora: 3201980173/03 od 12. svibnja 2003. solemniziranog po javnom bilježniku Mladenu Burec pod OU-577/03 uknjižuje se založno pravo u iznosu od 96.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti s redovnom godišnjom kamatom po godišnjoj fiksnoj stopi koja na dan zaključenja ugovora iznosi 7,49%, na rok otplate od 25 godina, te ostalih uvjeta prema ugovoru, za korist:	96.000,00 EUR	ISTI TERET KAO I NA E27, E29 I E33
1.2	Zaprimljeno 18.10.2017.g. pod brojem Z-25336/2017 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, TROSTRANI UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINA 30.05.2017, ISPRAVE ULOŽENE U OVOSUDNU ZBIRKU ISPRAVA POD POSL. BROJEM Z-25330/17, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačka banka d.d., Paromlinska br. 2, Zagreb, oib: 92963223473, rješenjem ovog suda: posl. br. Z-12339/03 u iznosu od 96.000,00 EUR,		na 1.1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335444, KLARA

Broj ZK uložka: 2742

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350, LUKSEMBURG			
1. Na suvlasnički dio: 29 (4,68/100)			
1.1	Primljeno: 22. svibnja 2003. Z-12339/03 Na temelju ugovora o namjenskom kreditu br. ugovora: 3201980173/03 od 12. svibnja 2003. solemniziranog po javnom bilježniku Mladenu Burec pod OU-577/03 uknjižuje se založno pravo u iznosu od 96.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti s redovnom godišnjom kamatom po godišnjoj fiksnoj stopi koja na dan zaključenja ugovora iznosi 7,49%, na rok otplate od 25 godina, te ostalih uvjeta prema ugovoru, za korist:	96.000,00 EUR	ISTI TERET KAO I NA E27, E28 I E33
1.2	Zaprimljeno 18.10.2017.g. pod brojem Z-25336/2017 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, TROSTRANI UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINA 30.05.2017, ISPRAVE ULOŽENE U OVOSUDNU ZBIRKU ISPRAVA POD POSL. BROJEM Z-25330/17, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačka banka d.d., Paromlinska br. 2, Zagreb, oib: 92963223473, rješenjem ovog suda: posl. br. Z-12339/03 u iznosu od 96.000,00 EUR, APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350, LUKSEMBURG		na 1.1
1. Na suvlasnički dio: 33 (0,83/100)			
1.1	Primljeno: 22. svibnja 2003. Z-12339/03 Na temelju ugovora o namjenskom kreditu br. ugovora: 3201980173/03 od 12. svibnja 2003. solemniziranog po javnom bilježniku Mladenu Burec pod OU-577/03 uknjižuje se založno pravo u iznosu od 96.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti s redovnom godišnjom kamatom po godišnjoj fiksnoj stopi koja na dan zaključenja ugovora iznosi 7,49%, na rok otplate od 25 godina, te ostalih uvjeta prema ugovoru, za korist:	96.000,00 EUR	ISTI TERET KAO I NA E27, E28 I E29
1.2	Zaprimljeno 18.10.2017.g. pod brojem Z-25336/2017 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, TROSTRANI UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINA 30.05.2017, ISPRAVE ULOŽENE U OVOSUDNU ZBIRKU ISPRAVA POD POSL. BROJEM Z-25330/17, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačka banka d.d., Paromlinska br. 2, Zagreb, oib: 92963223473, rješenjem ovog suda: posl. br. Z-12339/03 u iznosu od 96.000,00 EUR, APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350, LUKSEMBURG		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.09.2021.

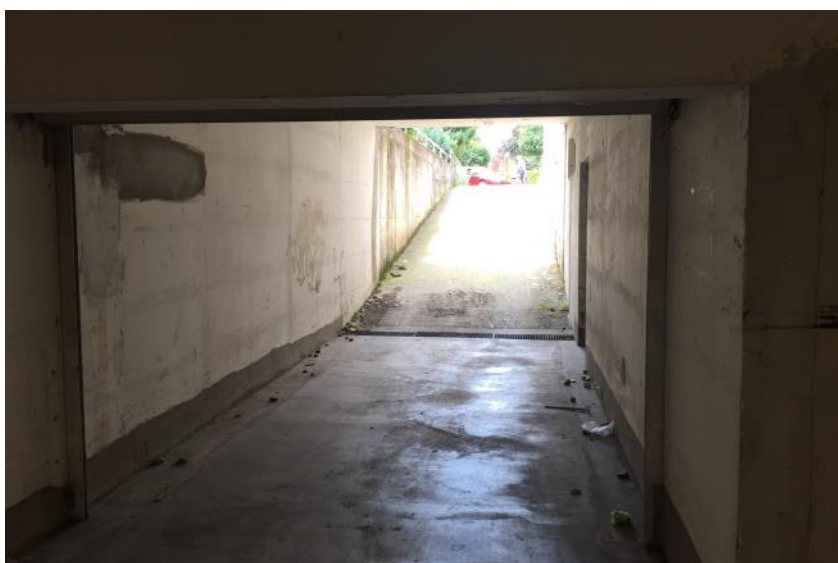


Zagreb, XIV Podbrežje 2

Predmetna stambeno-poslovna
zgrada



Uređenje zajedničkih dijelova
zgrade

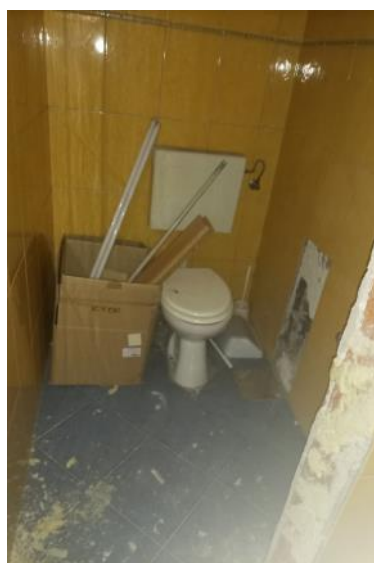




Predmetni poslovni prostori—
pogled s ulične strane



Uređenje predmetnih poslovnih
prostora





Uređenje predmetnih poslovnih prostora



Interne stepenice kojima se pristupa prenamijenjenim garažnim parkirnim mjestima u podrumu (sada pomoćni poslovni prostori)