

Naručitelj: Stečajna masa iza ELAG ELEMENTI I AGREGATI ZA GRAĐENJE d.d.
Zagreb, Britanski trg 10
OIB: 67258802384

Predmet: POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU
Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14

Identifikacija: k.o. Jastrebarsko
zk.ul.br. 2675
suvl. dio 49. Suvlasnički dio: 1610/456911 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-49)

Površina: KVP = 16,10 m²

Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U VI/2023.G.



Tržišna vrijednost: 18.400,00 EUR = 138.634,80 kn

Suradnik:

TIN VEDRIŠ, mag.ing.aedif.



Izradio:

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

Zagreb, 02.06.2023. g.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-738/2022
Zagreb, 13. srpnja 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske (OIB 35114636609), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Hrvoja Balijske, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 57, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoja 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 su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

Predsjednik suda
dr.sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:

1. Hrvoja Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

identifikacija:	k.o.	Jastrebarsko
	zk.ul.br.	2675
	suvl. dio	49. Suvlasnički dio: 1610/456911
		ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-49)

nekretnina:	POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU
na lokaciji:	Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14

Dan kakvoće:	03.05.2023.
--------------	-------------

Dan vrednovanja:	02.06.2023.
------------------	-------------

Datum očevida:	03.05.2023.
----------------	-------------

Očevid nekretnine:	vještaku nije bio omogućen očevid unutarnjih dijelova predmetne nekretnine te je izvršen vizualni pregled zgrade izvana
--------------------	---

1.2. Popis primjenjenih 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. Opći uvjeti

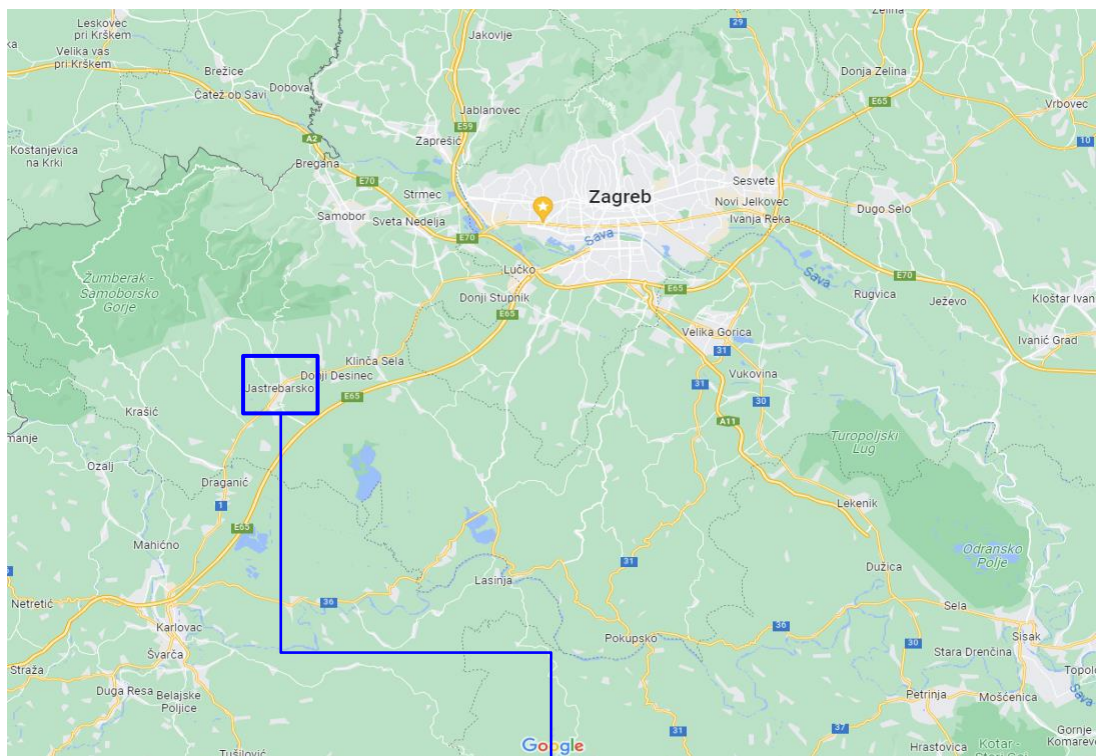
- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**
- **Iskazane cijene ne uključuju poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.**

1.4. Ostalo

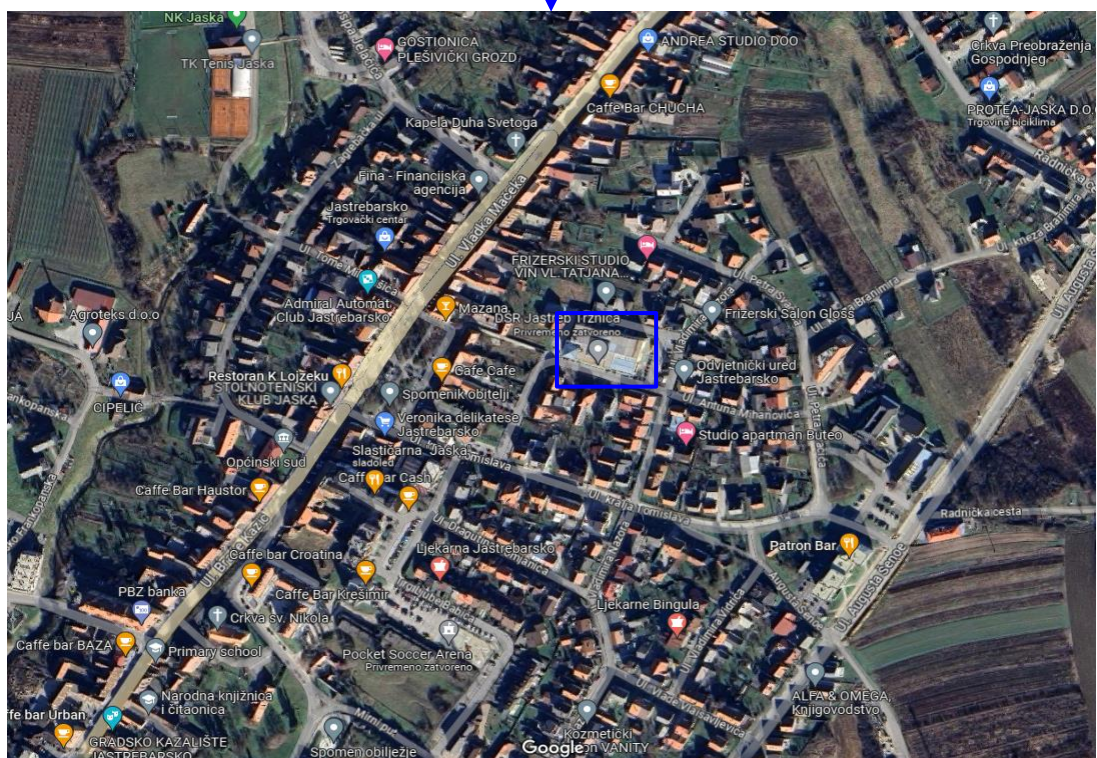
- **Potpisanom vještaku nije predložen etažni elaborat poslovne zgrade - tržnog centra, u sklopu kojeg se nalazi predmetna nekretnina. Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je glede usmene izjave predstavnika Naručitelja elaborata.**

1.5. Izjava o nepristranosti

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



ZEMLJOPIISNA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija nekretnine izvršena je glede uvida u pribavljenu dokumentaciju te usmene izjave predstavnika Naručitelja elaborata.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu zk. uložka iskazano je:

k.o. **Jastrebarsko**
 zk.ul.br. **2675**
 zk.č.br. **624**

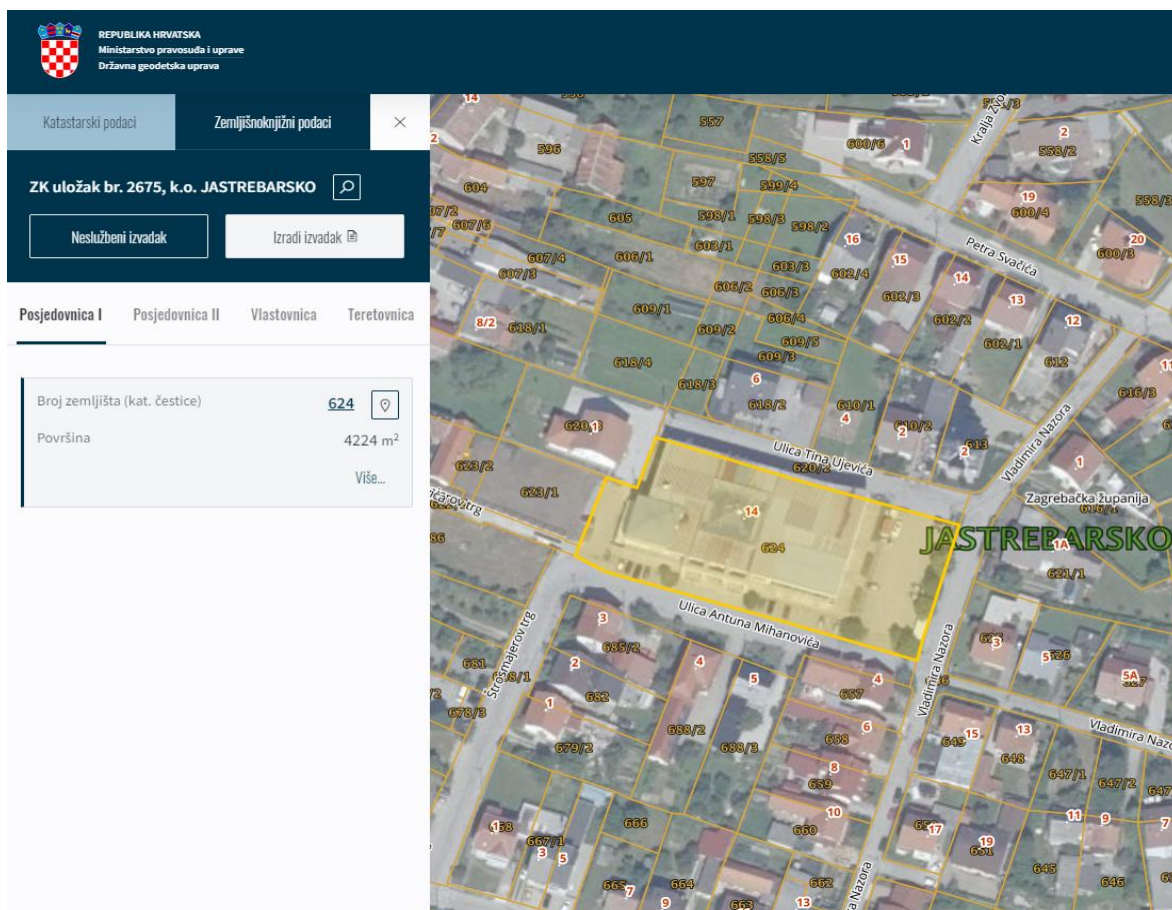
Suvlasnički dio	Nekretnina
49. Suvlasnički dio: 1610/456911 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-49)	Trgovina u prizemlju, od 16,10 m ² , u nacrtu označena br. 27

Vlasnik: **STEČAJNA MASA IZA ELAG ELEMENTI I
 AGREGATI ZA GRAĐENJE D.D.
 Zagreb, Britanski trg 10
 OIB: 67258802384**

b. Katastarsko stanje

k.o. **Jastrebarsko**
 k.č.br. **624**

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/>.



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

2.2. Lokacija

Predmetna nekretnina se nalazi u gradu Jastrebarsko, na adresi Antuna Mihanovića 14, na lokaciji gdje se nalaze brojni objekti javnog, društvenog i komercijalnog sadržaja. Područje je u cijelosti urbanizirano, izgrađeno je višeetažnim stambenim, poslovnim i stambeno-poslovnim zgradama. Teren na lokaciji je ravan. Prilazne prometnice su komunalno uređene i opremljene. Ulicom uz predmetnu nekretninu položena je sljedeća gradska komunalna infrastruktura: vodovod, električna, kanalizacija, plinopskrba i telefonija. Parkiranje je omogućeno na vanjskim javnim parkirnim mjestima. Javni gradski prijevoz - autobus, prolazi u blizini predmetne nekretnine.

2.3. Opis zgrade

Predmetna poslovna zgrada - tržni centar izgrađena je ca. 1995. g. Zgrada je katnosti podrum + prizemlje + kat. Nosiva konstrukcija je armirano betonska skeletna sa stupovima i montažnim armirano betonskim nosačima te zidana od blok opeke s armirano betonskim zidnim elementima. Pročelja su završno obrađena termo žbukom. Krovšte je višestrešno, pokriveno limom. Vanjska stolarija je bravarske izvedbe, ostakljena ravnim staklom. Na zgradi je izvedena građevinska limarija. Zgrada je priključena na gradske komunalne sisteme: vodovod, električna, kanalizacija, telefonija i plinopskrba. Parkiranje za korisnike zgrade je omogućeno na javnim vanjskim parkirnim mjestima na predmetnoj parceli.

2.4. Opis poslovnog prostora

Očevid unutarnjih dijelova predmetnoga poslovnog prostora nije bio omogućen, stoga opisi istih nije moguće iskazati. Potpisani vještak izrađuje ovu procjenu tržišne vrijednosti uz pretpostavku da je predmetni poslovni prostor funkcionalan.

2.5. Površina

S obzirom da očevid unutarnjih dijelova predmetnoga poslovnog prostora, pa tako i izmjera istih, nije bila omogućena, površine se usvajaju glede podataka iskazanih u predočenm izvratku iz zk uloška.

2.5.1. Poslovni prostor u prizemlju

Prostorije	NGP (m2)	k	KVP (m2)
Poslovni prostor br. 27	16,10	1,00	16,10
Ukupno:	16,10		16,10

2.6. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz zk uloška nekretnine nije evidentirana niti pozitivna niti negativna zabilježba o priloženim aktima za uporabu predmetne zgrade.

Potpisanom vještaku nisu predočeni akti za građenje i uporabu ili bilo kakva druga dokumentacija glede koje bi mogao utvrditi legalitet predmetne građevine.

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 2023. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije te daljni rast BDP-a.

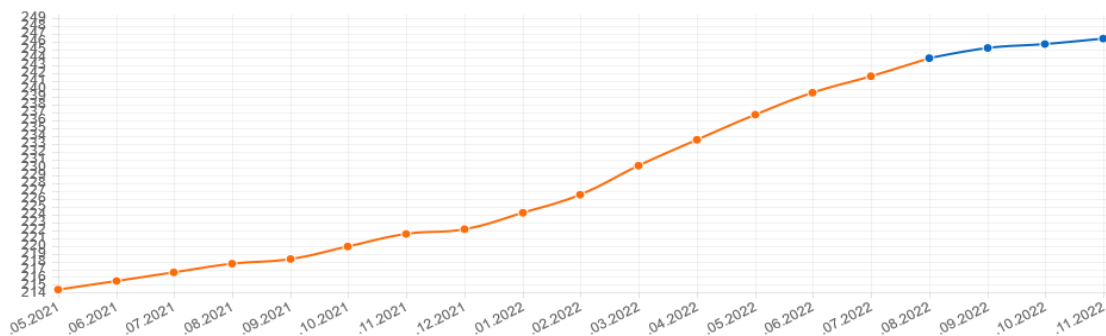
Tržište nekretnina

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.



4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

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

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- dohodovna 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.

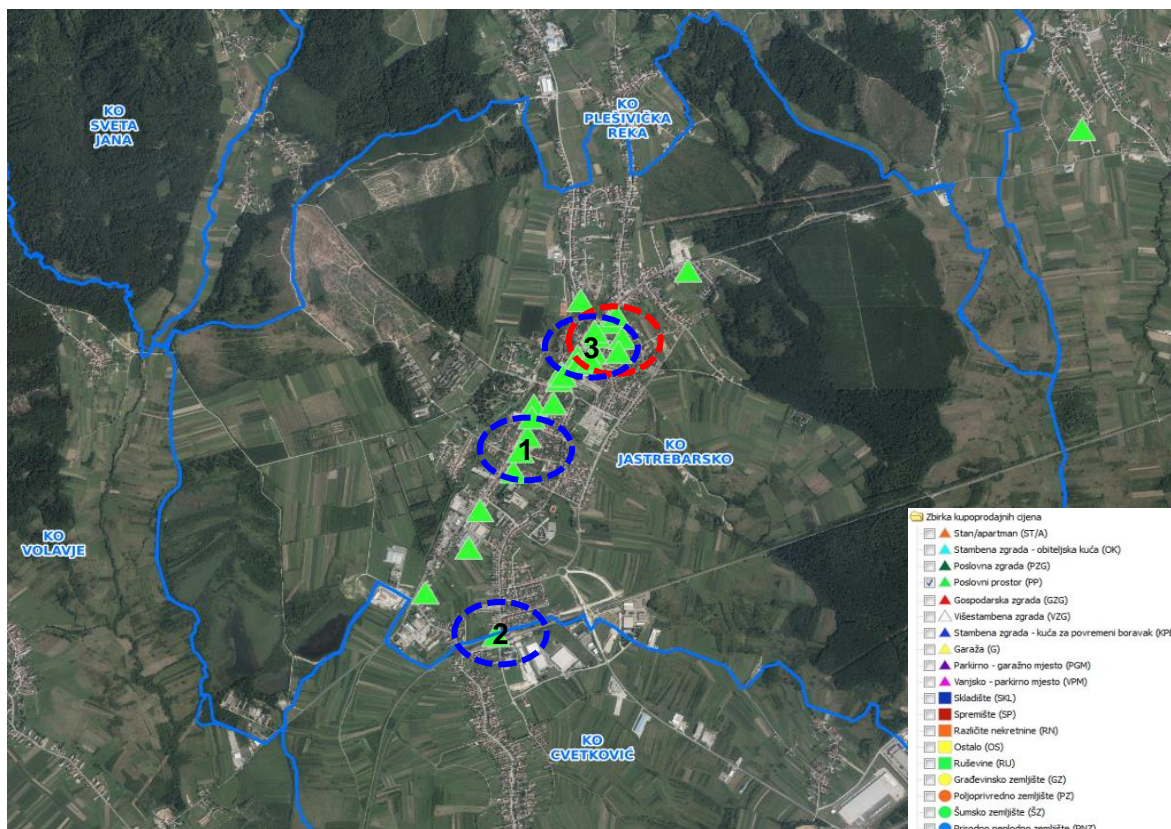
TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim 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, vrste i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine, potpisani vještak odabrao je pojednostavljenu prihodovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine pojednostavljenom prihodovnom metodom

4.2.1. Cijene zakupa poredbenih nekretnina

Jedinična cijena zakupa poslovnog prostora određuje se temeljem pribavljenih podataka o zakupima poslovnih prostora dostupnih u registru e-Nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>).



lokacija nekretnina koje su predmet procjene



lokacije poredbenih nekretnina

POREDBENA NEKRETNINA 1



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1231074
Datum pregleda	2.6.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	207,64
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	13.413,10
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	1.800,00
Datum ugovora	10.02.2020
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25

POREDBENA NEKRETNINA 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1231115
Datum pregleda	2.6.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	70,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	2.612,57
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	350,00
Datum ugovora	01.11.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25

POREDBENA NEKRETNINA 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1231093
Datum pregleda	2.6.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	25,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	2.230,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	299,89
Datum ugovora	12.12.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25

Temeljem pribavljenih ugovora o zakupu, potpisani vještak je izdvojio sljedeće nekretnine koje su predmet zakupa:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	KVP (m2)
1.	Jastrebarsko	1130/3	poslovni prostor	zakup	207,64
2.	Jastrebarsko	1531	poslovni prostor	zakup	70,00
3.	Jastrebarsko	680	poslovni prostor	zakup	25,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2) (EUR/m2)		+/- avg. (%)
1.	10.02.2020.	13.413,10	64,60	8,57	1,3%
2.	01.11.2019.	2.612,57	37,32	4,95	-41,5%
3.	12.12.2019.	2.230,00	89,20	11,84	39,9%
Prosječna vrijednost:			8,46		

Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz registra eNekretnine, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.


S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

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

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m2)	DZS			c1 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	10.02.2020.	8,57	109,31	146,19	1,337	11,47	1,6%
2.	01.11.2019.	4,95	109,64	146,19	1,333	6,60	-41,5%
3.	12.12.2019.	11,84	109,64	146,19	1,333	15,79	39,9%
Prosječna vrijednost:						11,29	

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU <small>STATISTICAL BUREAU OF CROATIA</small>		Indeksi (Ø 2015. = 100) ⁽¹⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ⁽²⁾					
		Indeksi (Ø 2015 = 100) ⁽²⁾		Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ⁽²⁾				Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ⁽²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA					1.	2.	3.
OZNAKA NEKRETNINE					11,47	6,60	15,79
JEDINIČNA CIJENA c1					zakup	zakup	zakup
VRSTA TRANSAKCIJE					1,00	1,00	1,00
LOKACIJA							
0,80	do	1,20		1,00	1,05	0,95	1,05
					0,95	1,05	0,95
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA							
0,90	do	1,10		1,00	1,05	0,90	1,05
					0,95	1,11	0,95
VELIČINA (m2)							
0,80	do	1,20		1,00	0,95	0,95	1,00
					1,05	1,05	1,00
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		0,90	1,00	1,00	1,00
					0,90	0,90	0,90
Korekcijski koeficijent:					0,8530	1,1010	0,8120
Usklađena jedinična cijena c2:					9,78	7,27	12,82

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 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	9,78	-1,8%
2.	7,27	-27,0%
3.	12,82	28,7%
Prosječna vrijednost:		9,96

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

$$c = 9,96 \text{ EUR/m}^2 = 75,04 \text{ kn/m}^2$$

4.2.3. Jedinična cijena zakupa predmetne nekretnine

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja cijena zakupa veća od +/- 30% od prosječne cijene zakupa poredbenih nekretnina.

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih cijena zakupa. Sukladno navedenom, usvaja se da jedinična cijena zakupa iznosi:

$$c = 9,96 \text{ EUR/m}^2 = 75,04 \text{ kn/m}^2$$

4.2.4. 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 / adaptacije: 1995 .g.

Starost: 28 g.

OVK - održivi vijek korištenja: 80 g.

G/OVK = 0,35

OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK
2	2	2	2,0

OOVK: 62,0% (50 g.)

4.2.5. Tržišna vrijednost nekretnine

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

$$PV = PG * M$$

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

Korisna vrijednost površine:	16,10 m ²
Tržišna zakupnina za poslovni prostor:	9,96 EUR/m ² KVP
Popunjenost:	80%
Troškovi gospodarenja :	19%

Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije: 6,5%

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:	6,5%
----------------	-------------

Ukupni godišnji prihodi:
 $12 * 0,80 * 16,10 * 9,96 =$ 1.539,42 EUR

Troškovi gospodarenja:
 $1.539,42 * 0,19 =$ -292,49 EUR

PG - čisti prihod: 1.246,93 EUR

M - multiplikator (prilog 14.): 14,72

OOVK: 50
 prilagođena stopa kapitalizacije: 6,5%

PV - prihodovna vrijednost nekretnine:
 $1.246,93 * 14,72 =$ 18.354,78 EUR

Jedinična cijena poslovnog prostora:

$c = 1.140,05 \text{ EUR /m}^2 \text{ KVP} = 8.589,70 \text{ kn /m}^2 \text{ KVP}$

Tržišna vrijednost nekretnine u VI/2023. g. - PRIHODOVNA METODA:

Tv = 18.400,00 EUR = 138.634,80 kn

$c = 1.142,86 \text{ EUR /m}^2 \text{ KVP} = 8.610,86 \text{ kn/m}^2 \text{ KVP}$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU**
na lokaciji: **Jastrebarsko, Antuna Mihanovića 14**

k.o. **Jastrebarsko**
zk.ul.br. **2675**
suvl. dio **49. Suvlasnički dio: 1610/456911 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-49)**

5.2. Vlasnik

STEČAJNA MASA IZA ELAG ELEMENTI I
AGREGATI ZA GRAĐENJE D.D.
Zagreb, Britanski trg 10
OIB: **67258802384**

5.3. Površina

Poslovni prostor

KVP = 16,10 m²

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

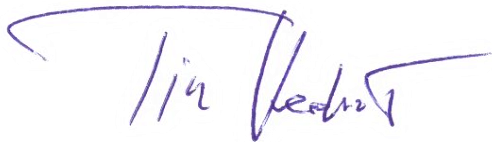
Tv = 18.400,00 EUR = 138.634,80 kn

c = 1.142,86 EUR /m² KVP = 8.610,86 kn/m² KVP

Tečaj HNB: 1 EUR = 7,534500 kn

Zagreb, 02.06.2023. g.

Suradnik:



TIN VEDRIŠ, mag.ing.aedif.



Izradio:

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

6. GRAFIČKI PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL JASTREBARSKO
Stanje na dan: 25.05.2023. 08:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312606, JASTREBARSKO

Broj ZK uložka: 2675

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12693/2023
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 49 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	624	TRŽNICA I PARKIRALIŠTE U UL. A. MIHANOVIČA SA IZGRAĐENOM TLOCRTNOM POVRŠINOM TRŽNOG CENTRA OD 2244 M2			4224	
		UKUPNO:			4224	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
49.	Suvlasnički dio: 1610/456911 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-49) Trgovina u prizemlju, od 16,10 m2, u nacrtu označena br. 27. STEČAJNA MASA IZA ELAG ELEMENTI I AGREGATI ZA GRAĐENJE D.D. - U STEČAJU, OIB: 67258802384, BRITANSKI TRG 10, 10000 ZAGREB	
2.1	Primljeno: 06. travnja 2010. broj Z-751/10 Temeljem Tužbe zaprimljene kod Trgovačkog suda u Zagrebu dana 29. ožujka 2010., zabilježuje se spor po tužbi tužitelja Elag d.d. u stečaju, Jastrebarsko, Trešnjevka 22, protiv tuženika Haki Iljazija iz Jastrebarskog, Braće Kazić 7, JMBG 0405971390506, radi pobijanja pravne radnje.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 49 (1610/456911)		
1.1	Primljeno: 02. studenog 1995. broj Z-1883/95 Temeljem ugovora o založnom pravu od 26. listopada 1995. uknjižuje se založno pravo za glavnice od 11.000.000,00 kuna, sa zakonskom zateznom kamatom, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB, PAROMLINSKA 2	11.000.000,00 KN	ISTI KAO NA UDJ. R.BR. 1-51
2.	Na suvlasnički dio: 49 (1610/456911)		
2.1	Primljeno: 02. kolovoza 1996. broj Z-1184/96 Temeljem Ugovora o založnom pravu od 22. srpnja 1996. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja potraživanja temeljem mjenice u iznosu od 14.500.000,00 kuna, za korist:	14.500.000,00 KN	ISTI KAO NA UDJ. R.BR. 1-51

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

25.05.2023. 08:32:48

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
 Katastarska općina: 312606, JASTREBARSKO
 POSEBNI IZVADAK

Verificirani ZK uložak
 Broj ZK uložka: 2675
 ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB, PAROMLINSKA 2			
3. Na suvlasnički dio: 49 (1610/456911)			
3.1	Primljeno: 12. prosinca 1996. broj Z-1839/96 Temeljem Ugovora o založnom pravu od 18. studenog 1996. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja potraživanja temeljem mjenice u iznosu od 11.000.000,00 kuna, spp., za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB, PAROMLINSKA 2	11.000.000,00 KN	ISTI KAO NA UDJ. R.BR. 1-51
4. Na suvlasnički dio: 49 (1610/456911)			
4.1	Primljeno: 15. rujna 1997. broj Z-1821/97 Temeljem sporazuma od 10. listopada 1997. uknjižuje se pravo zaloge za kunsku protuvrijednost od 4.900.000,00 DEM sa kamatom iz Ugovora od 15. 07. 1997., spp., za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB, PAROMLINSKA 2	4.900.000,00 DEM	SPOREDNA HIPOTEKA ISTI KAO NA UDJ. R.BR. 1-51
4.2	Zabilježuje se da je glavna hipoteka u z.k.ul.br. 2612 k.o. Jastrebarsko, a sporedne hipoteke u z.k.ul.br. 2124 i 2103 k.o. Cvetković i z.k.ul.br. 2676 k.o. Jastrebarsko.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.05.2023.



Jastrebarsko, Antuna Mihanovića
14

Predmetna poslovna zgrada - tržišni
centar



Predmetni poslovni prostor