

Naručitelj: G-PLUS d.o.o. u stečaju
Zagreb, Šeferova 4
OIB: 82571575779

Predmet: DVIJE POMOĆNE ZGRADE
Zagreb, Ulica Vjekoslava Heinzela 13

Identifikacija: k.o. Centar
zk.ul.br. 5953
suvl. dio. 6, 7

Površina: Pomoćna zgrada 1 NGP = 131,29 m²
Pomoćna zgrada 2 NGP = 54,47 m²

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U X/2019.G.**

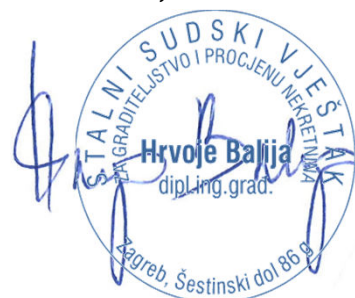


Tržišna vrijednost cjelokupnih nekretnina:

829.000,00 kn = 111.865,79 EUR

Tržišna vrijednost suvlasničkih udjela G-PLUS d.o.o.:

207.250,00 kn = 27.966,45 EUR



Izradio:

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

Zagreb, 09.10.2019. g.



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

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

R J E Š E N J E

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.grad. 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.	Centar 5953 6, 7
-------------------------------	---------------------------------	---

nekretnine: na lokaciji:	DVIJE POMOĆNE ZGRADE Zagreb, Ulica Vjekoslava Heinzela 13
-----------------------------	--

Dan kakvoće:	09.10.2019.
Dan vrednovanja:	09.10.2019.
Datum očevida:	30.09.2019.
Očevid nekretnine:	očevid nekretnina izvršen je u nazočnosti predstavnika vlasnika nekretnina

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

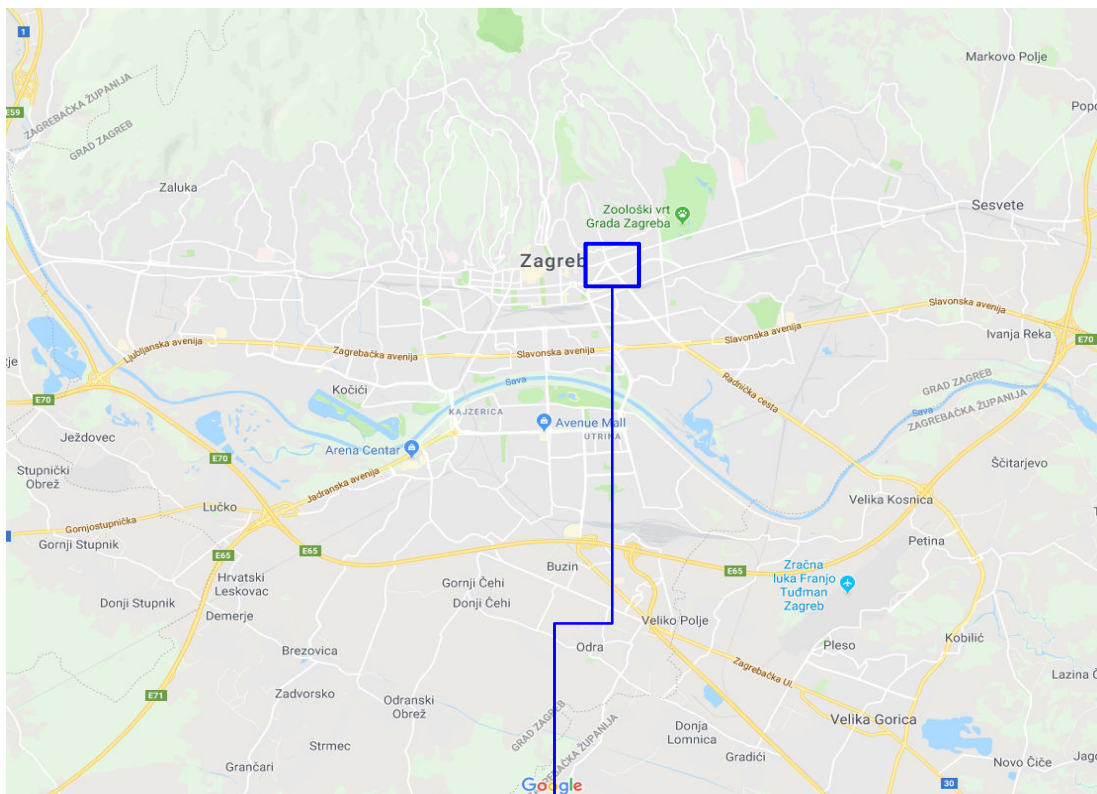
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (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.
- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.
- Iskazane cijene ne uključuju poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.

1.4. Ostalo

- Vještaku nije predložen etažni elaborat predmetne nekretnine. Identifikacija predmetnih nekretnina izvršena je glede usmene izjave predstavnika vlasnika nekretnina.



ZEMLJOPISNJA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetnih nekretnina izvršena je uvidom u pribavljenu dokumentaciju, te glede usmene izjave predstavnika vlasnika nekretnina.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu zk. uložka nekretnina iskazano je:

k.o. **Centar**
zk.ul.br. **5953**
zk.č.br. **6651/1**

Suvlasnički dio	Nekretnina
6. Suvlasnički dio: 4,07/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)	pomoćni objekt Pom-2 u prizemlju
7. Suvlasnički dio: 9,81/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)	pomoćni objekt Pom-1 u prizemlju

Vlasnici:	ŠTENGL MLADEN Zagreb, Wickerhauserova ulica 44 OIB: 18385993119	Suvlasnički dio: 2/4
	ŠTENGL-MARTINJAK IVANKA Zagreb, Ul. Vjekoslava Heinzela 13 OIB: 62920632583	Suvlasnički dio: 1/4
	G-PLUS D.O.O. Zagreb, Šeferova ulica 4 OIB: 82571575779	Suvlasnički dio: 1/4

b. Katastarsko stanje

k.o. **Centar**
k.č.br. **6651/1**

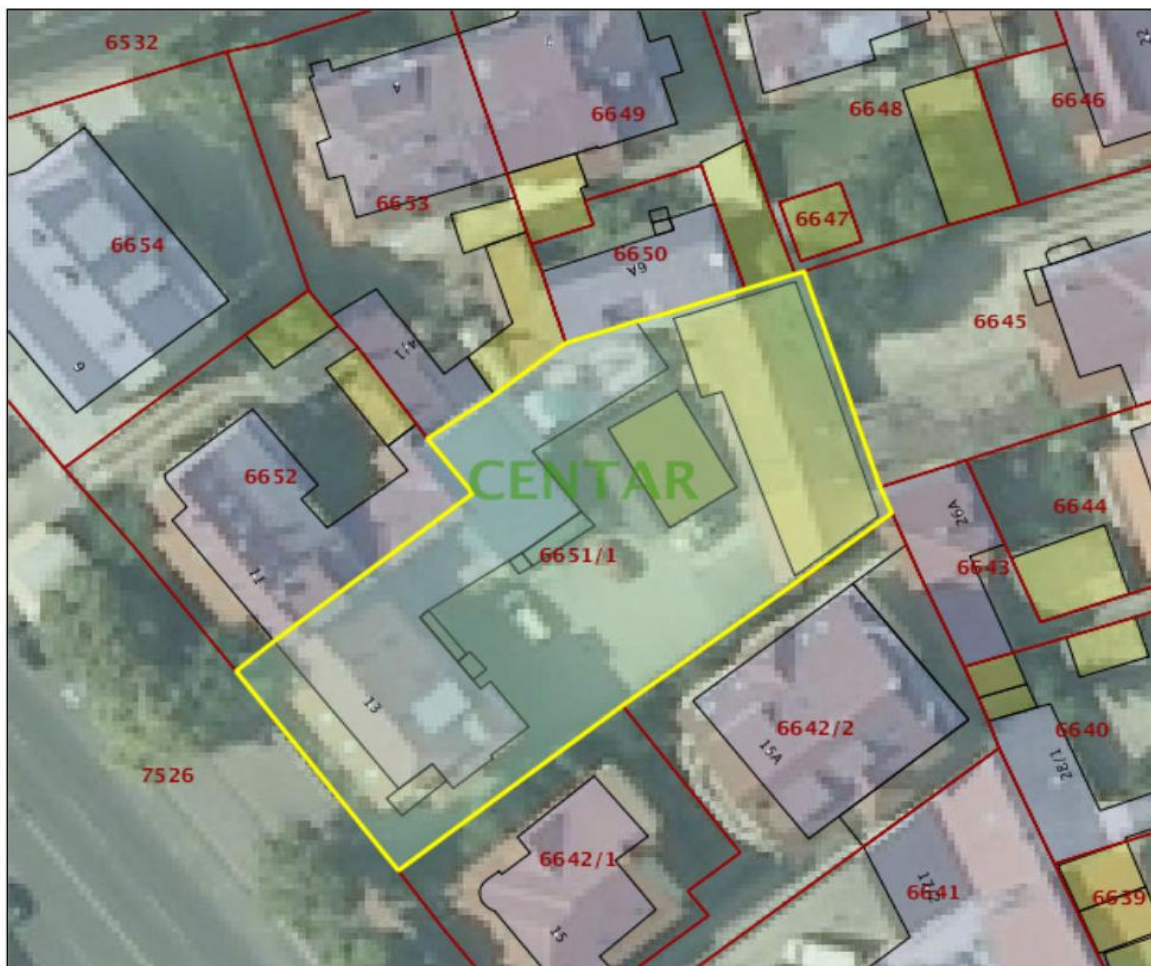


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500



PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>)

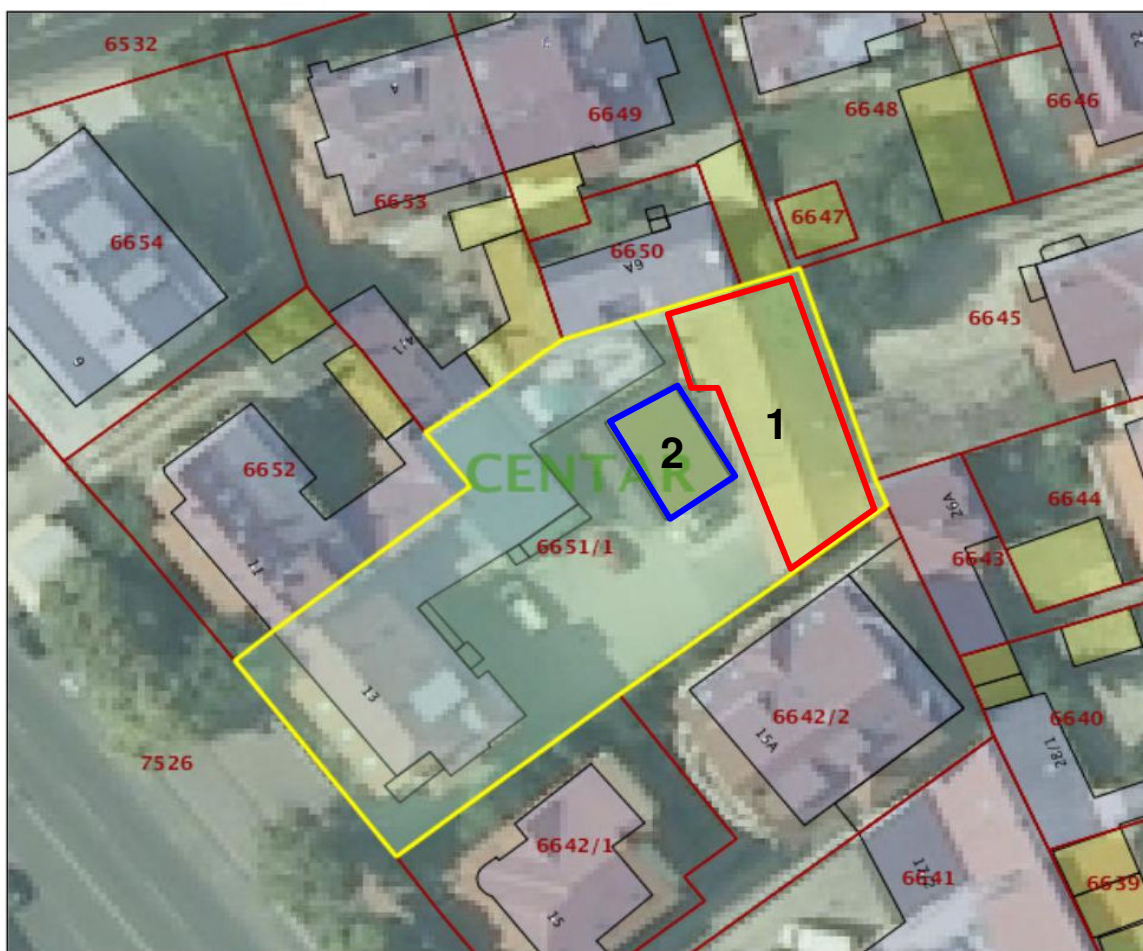


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500



Datum ispisa: 04.10.2019

PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE - SITUACIJA

(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>)

1 Pomoćna zgrada 1

2 Pomoćna zgrada 2

2.3. Opisi

2.3.1. Lokacija

Predmetne nekretnine nalaze se u širem centru grada Zagreba, u blizini Trga Eugena Kvaternika. Područje je u cijelosti urbanizirano, izgrađeno je višeetažnim stambenim, stambeno-poslovnim zgradama i obiteljskim stambenim kućama. Nekretnine se nalaze u neposrednoj blizini brojnih objekata javnog, društvenog i komercijalnog sadržaja. Teren na lokaciji je ravan. Prilazna prometnica je komunalno uređena i opremljena. Javni gradski prijevoz u blizini predmetnih nekretnina - tramvaj i autobus.

Ulicom uz predmetne nekretnine položena je sljedeća gradska komunalna infrastruktura: vodovod, plinovod, električna, kanalizacija i telefonija.

2.3.2. Pomoćna zgrada 1

Predmetna pomoćna zgrada nalazi se u dvorištu stambeno-poslovne zgrade. Izgrađena je sredinom 1950-ih godina. Katnost zgrade je prizemlje. Nosiva konstrukcija je armirano betonska i zidana betonskim blokovima i blok opekom. Pod je betonski. Zidovi su djelomično ožbukani i gletani. Stropovi su izvedeni kao spuštjeni od G-K ploča i drvenih panela. Na stropovima su vidljiva oštećenja od vlage. Pročelja nisu završno obrađena. Vanjska stolarija je drvene i bravarske izvedbe, djelomično ostakljena. Krovnište je dvostrešno, pokriveno crijepom. Na zgradi je izvedena građevinska limarija. Zgrada ima izvedene instalacije elektrike.

2.3.3. Pomoćna zgrada 2

Predmetna pomoćna zgrada nalazi se u dvorištu-stambeno poslovne zgrade. Izgrađena je sredinom 1950-ih godina. Katnost zgrade je prizemlje. Temelji su armirano betonski. Nosiva konstrukcija je izvedena od drvenih stupova, greda. Krovnište je drveno, jednostrešno, pokriveno profiliranim limenim pokrovom. Pročelja su dijelom ožbukana, gletana i obojena, dijelom obložena profiliranom limenom oblogom i drvenom oblogom. Pod je betonski. Na zgradi je izvedena građevinska limarija. Zgrada ima izvedene instalacije elektrike.

2.4. Površina

Površina pomoćnih zgrada utvrđuje se glede uvida u predočenu dokumentaciju i kontrolnog pregleda na terenu.

2.4.1. Pomoćna zgrada 1

Prostorije	h = 3,07 m	NGP (m ²)	k	KVP (m ²)
Spremište 1		52,00	0,50	26,00
Spremište 2		15,42	0,50	7,71
Spremište 3		8,12	0,50	4,06
Spremište 4		25,19	0,50	12,60
Pretprostor		30,56	0,50	15,28
Ukupno:		131,29		65,65

2.4.2. Pomoćna zgrada 2

Prostorije	h = 2,17 - 4,36 m	NGP (m ²)	k	KVP (m ²)
Spremište		54,47	0,50	27,24
Ukupno:		54,47		27,24

2.4.3. Rekapitulacija

	NGP (m ²)	KVP (m ²)
Pomoćna zgrada 1	131,29	65,65
Pomoćna zgrada 2	54,47	27,24
Ukupno:	185,76	92,89

2.5. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz zk. uložka nekretnine nije evidentirana pozitivna niti negativna zabilježba o priloženim aktima za uporabu predmetnih pomoćnih zgrada.

Vještak nisu predloženi akti za građenje i uporabu.

Uvidom u orto-foto snimku iz 1968. godine dostupnu na web stranici Informacijskog sustava prostornog uređenja Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja (<https://ispu.mgipu.hr>) evidentirani su objekti na predmetnoj lokaciji izgrađeni prije 15. veljače 1968. godine, ali nije moguće utvrditi odgovaraju li tada evidentirane zgrade prema geometrijskim obilježjima tlocrtne površine i katnosti današnjim zgradama.



ORTO-FOTO SNIMAK IZ 1968. GODINE

Potpisani vještak ne može nedvojbeno utvrditi legalitet predmetnih pomoćnih zgrada. Potpisani vještak izrađuje elaborat procjene uz pretpostavku da su predmetne pomoćne zgrade legalne građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19).

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 2019. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije i 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://burza-nekretnina.com/>.



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.

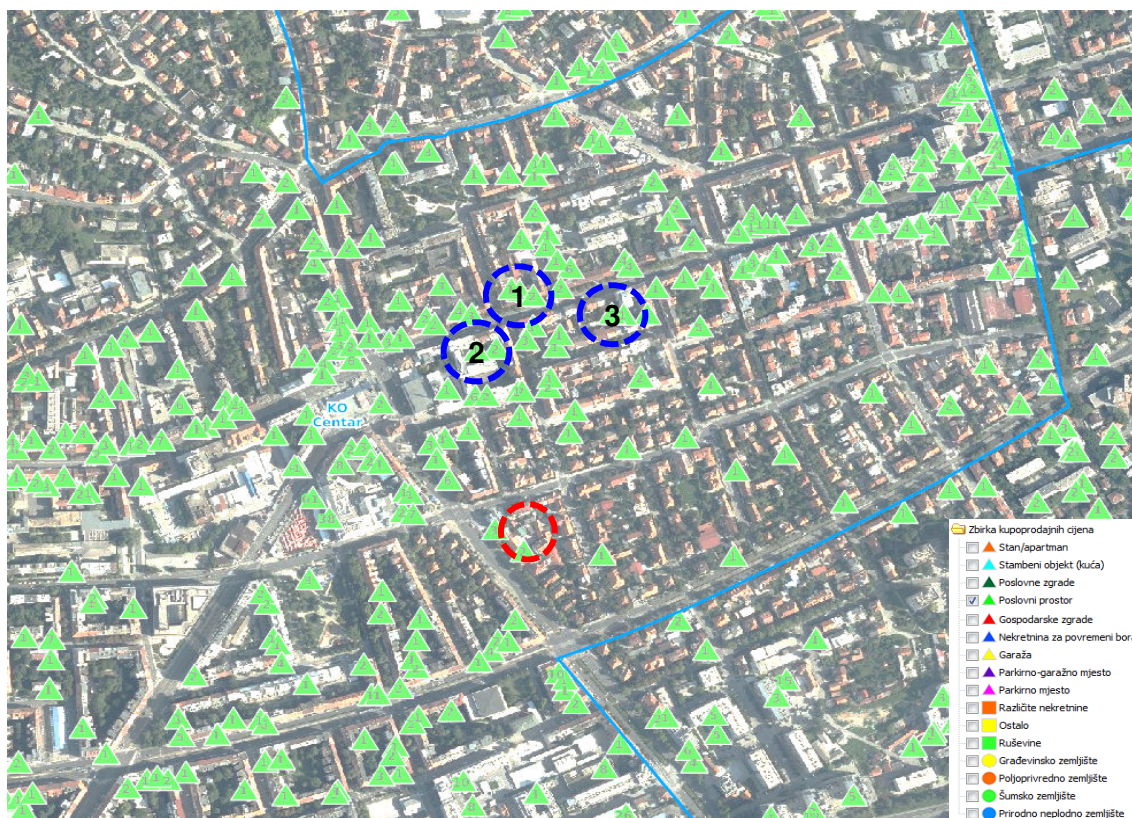
TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim 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, a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke u registru eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je pojednostavljenu prihodovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine pojednostavljenom prihodovnom metodom

4.2.1. Jedinična cijena zakupa poslovnih prostora

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




 lokacija nekretnine koja je predmet procjene

 lokacije poredbenih nekretnina

TRANSAKCIJA br. 1

Podaci o nekretnini	
Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1153539
Datum pregleda	9.10.2019.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Površina u prometu	58,29
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	4.562,50
Datum ugovora	05.09.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MAKSIMIRSKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

TRANSAKCIJA br. 2



Podaci o nekretnini	
Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	962640
Datum pregleda	9.10.2019.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Površina u prometu	126,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	11.114,09
Datum ugovora	11.07.2017
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	KVATERNIKOV TRG
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

TRANSAKCIJA br. 3



Podaci o nekretnini	
Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	932737
Datum pregleda	9.10.2019.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Površina u prometu	91,05
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	9.250,00
Datum ugovora	12.03.2018
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	MAKSIMIRSKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

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

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	P (m2)
1.	Centar	5208	posl. prostor	zakup	58,29
2.	Centar	5203	posl. prostor	zakup	126,00
3.	Centar	5153	posl. prostor	zakup	91,05

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	05.09.2019.	4.562,50	78,27	-12,4%
2.	11.07.2017.	11.114,09	88,21	-1,3%
3.	12.03.2018.	9.250,00	101,59	13,7%
Prosječna vrijednost:			89,36	

Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o poredbenim nekretninama, pribavljenim iz eNekretnina, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.

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

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

a. Međuvremensko izjednačenje

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

R.br.	Datum ugovora	Jed. cijena (kn/m ²)	kupopr.	DZS sada	k	c1 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
1.	05.09.2019.	78,27	125,02	125,02	1,000	78,27	-20,4%
2.	11.07.2017.	88,21	106,45	125,02	1,174	103,60	5,3%
3.	12.03.2018.	101,59	112,19	125,02	1,114	113,21	15,1%
Prosječna vrijednost:						98,36	

Godina Year			Indeksi (Q 2015 = 100) ¹⁾ Indices (Q 2015 = 100) ¹⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ²⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ²⁾					
			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
2012.	Tromjesečje Quarter	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6	-0,5	-0,6	-1,0	-0,5	0,0
		Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	-1,3	-1,1	-1,5	-1,9	-1,1	-0,8
		Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7	-1,2	-0,4	-0,9	-0,7	-0,3
		Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4	-3,7	-3,1	-1,9	-4,4	-3,7
2013.	Tromjesečje Quarter	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1	2,0	-1,4	-1,9	1,2	-1,0
		Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6	-2,4	0,5	-2,0	-0,5	1,3
		Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3	1,1	-0,1	0,0	1,7	-3,0
		Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3	-1,7	-1,0	-0,8	-2,7	2,1
2014.	Tromjesečje Quarter	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.	Tromjesečje Quarter	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.	Tromjesečje Quarter	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.	Tromjesečje Quarter	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.	Tromjesečje Quarter	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

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

b. Interkvalitativno izjednačenje

KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA							
OZNAKA NEKRETNINE					1.	2.	3.
JEDINIČNA CIJENA c1				-	78,27	103,60	113,21
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	1,05	1,05	1,05
					0,95	0,95	0,95
VELIČINA (m2)							
0,90	do	1,10		1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	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		0,95	1,00	1,00	1,00
					0,95	0,95	0,95
STAROST ZGRADE							
0,90	do	1,10		0,90	1,00	1,00	1,00
					0,90	0,90	0,90
OPĆE STANJE							
0,80	do	1,20		0,90	1,00	1,00	1,00
					0,90	0,90	0,90
Korektivni koeficijent:					0,7310	0,7310	0,7310
Usklađena jedinična cijena c2:					57,22	75,73	82,76

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.	k.o.	k.č.br.	C2 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	Centar	5208	57,22	-20,4%
2.	Centar	5203	75,73	5,3%
3.	Centar	5153	82,76	15,1%
Prosječna vrijednost:			71,90	

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:

Usvojene jedinične cijene zakupa:

$$c1 = 71,90 \text{ kn/m}^2 \text{ KVP} = 9,70 \text{ EUR/m}^2 \text{ KVP}$$

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.

Pomoćna zgrada 1

G - godina gradnje: 1950 .g.
 Starost: 69 g.
 OVK - održivi vijek korištenja: 60 g.
 G/OVK = 1,15
 OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK
1	3	3/4	3,5

OOVK: 35,0% (21 g.)

Pomoćna zgrada 2

G - godina gradnje: 1950 .g.
 Starost: 69 g.
 OVK - održivi vijek korištenja: 40 g.
 G/OVK = 1,73
 OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK
1	3	3/4	3,5

OOVK: 35,0% (14 g.)

S obzirom na izračunati OOVK < 50 g. i Čl. 41. St. (1) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, izraz za prihodovnu metodu svodi se na:

$$PV = PG * M + VZ/q^n$$

PV	... prihodovna vrijednost nekretnine
PG	... čisti prihod građevine
M	... multiplikator
VZ	... vrijednost zemljišta
n	... predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine
	$q = 1 + (p / 100)$
p	... kamatna stopa nekretnine

odnosno za OOVK < 20 g. i Čl. 41. St. (4) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, izraz za jednotračnu prihodovnu metodu svodi se na:

$$PV = PG * M + (VZ - TU)/q^n$$

PV	... prihodovna vrijednost nekretnine
PG	... čisti prihod građevine
M	... multiplikator
VZ	... vrijednost zemljišta
TU	... troškovi uklanjanja
n	... predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

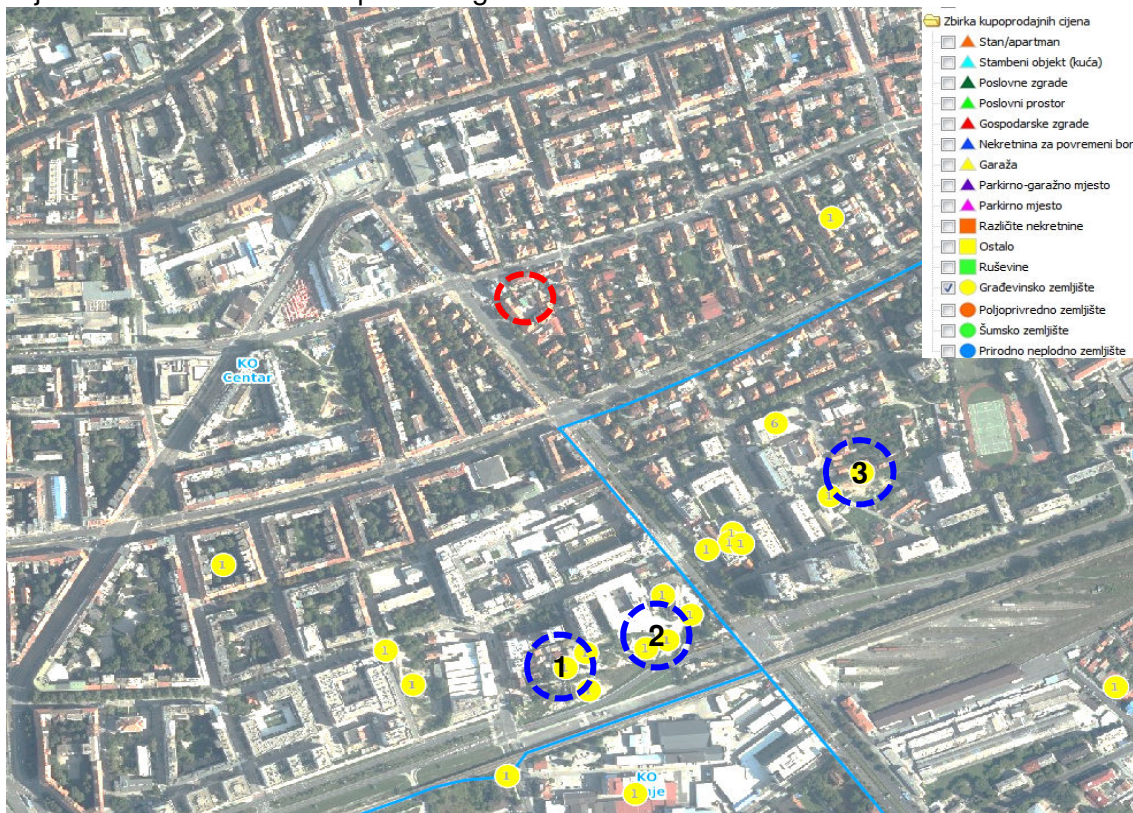
Glede prethodno navedenog, potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost zemljišta. Za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu kao što slijedi u nastavku elaborata.

4.3. Tržišna vrijednost zemljišta

Tržišna vrijednost zemljišta procjenjuje se poredbenom metodom.

4.3.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnina.



lokacija nekretnine koja je predmet procjene

lokacije poredbenih nekretnina

TRANSAKCIJA br. 1



Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	935434
Datum pregleda	9.10.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3828558
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	241,00
Vrijednost nekretnine (KN)	500.000,00
Datum ugovora	10.11.2017
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	UPU BANJAVČICEVA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

TRANSAKCIJA br. 2



Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	777590
Datum pregleda	9.10.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3606900
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	410,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.002.483,67
Datum ugovora	15.03.2017
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	UPU BANJAVČICEVA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

TRANSAKCIJA br. 3



Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	721359
Datum pregleda	9.10.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3591973
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	740,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.890.402,71
Datum ugovora	10.03.2017
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PEŠČENICA SJEVER - ŠTRIGINA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Površina
1.	Centar	6827	građevinsko zemlj.	241,00
2.	Centar	6818/10	građevinsko zemlj.	410,00
3.	Peščenica	1892	građevinsko zemlj.	740,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)
1.	10.11.2017.	500.000,00	2.074,69
2.	15.03.2017.	1.002.483,67	2.445,08
3.	10.03.2017.	2.890.402,71	3.905,95

4.3.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.3.2.1. 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 (kn/m2)	kupopr.	DZS sada	k	c1 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	10.11.2017.	2.074,69	110,46	125,02	1,132	2.348,16	-31,1%
2.	15.03.2017.	2.445,08	100,72	125,02	1,241	3.034,99	-11,0%
3.	10.03.2017.	3.905,95	100,72	125,02	1,241	4.848,31	42,2%
Prosječna vrijednost:						3.410,49	

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Q 2015. = 100) ¹⁾ 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
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6	-0,5	-0,6	-1,0	-0,5	0,0
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	-1,3	-1,1	-1,5	-1,9	-1,1	-0,8
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7	-1,2	-0,4	-0,9	-0,7	-0,3
	Q4	105,40	108,80	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4	-3,7	-3,1	-1,9	-4,4	-3,7
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1	2,0	-1,4	-1,9	1,2	-1,0
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6	-2,4	0,5	-2,0	-0,5	1,3
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3	1,1	-0,1	0,0	1,7	-3,0
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3	-1,7	-1,0	-0,8	-2,7	2,1
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

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - HNB

4.3.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračunavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao i druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. st. 4. Zakona i čl. 23. Pravilnika.

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA						
OZNAKA NEKRETNINE JEDINIČNA CIJENA c1 VRSTA TRANSAKCIJE				1. 2.348,16 realizacija 1,00	2. 3.034,99 realizacija 1,00	3. 4.848,31 realizacija 1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: Čl. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE						
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	0,95	1,00	1,00
				1,05	1,00	1,00
CESTOVNI PRISTUP						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
JAVNI PRIJEVOZ						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
OBLIK PARCELE						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
VELIČINA PARCELE						
0,80	do	1,20	1,00	0,90	1,00	1,00
				1,11	1,00	1,00
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: Čl. 15, Prilozi 6 i 7)						
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
OBJEKTI ZA RUŠENJE						
0,90	do	1,00	1,00	-	-	-
				1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA						
VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA						
KP				1,00	1,00	1,00
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilog 4)						
			I	I	II	I
0,25	do	4,00	1,00	1,00	0,80	1,00
				1,00	1,25	1,00
AKTI ZA GRAĐENJE						
0,95	do	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
VLASNIČKA PRAVA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)						
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
Korekcionni koeficijent:				1,1660	1,2500	1,0000
Usklađena jedinična cijena c2:				2.737,95	3.793,74	4.848,31

4.3.3. 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.	k.o.	k.č.	C2 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	Centar	6827	2.737,95	-27,8%
2.	Centar	6818/10	3.793,74	0,0%
3.	Peščenica	1892	4.848,31	27,8%
Prosječna vrijednost:			3.793,33	

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

$$c = 3.793,33 \text{ kn/m}^2 = 511,87 \text{ EUR/m}^2$$

4.4. Tržišna vrijednost nekretnina

a. Pomoćna zgrada 1

Korisna vrijednost površine:	KVP =	65,65 m ²
Tržišna zakupnina za poslovni prostor:		71,90 kn/m ²
Popunjenost:		85%
Troškovi gospodarenja :		16%

Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije:	6,0%
-------------------------------	------

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:	6,0%
----------------	-------------

Ukupni godišnji prihodi:

$$12 * 0,85 * 65,65 * 71,90 = 48.146,40 \text{ kn}$$

Troškovi gospodarenja:

$$48.146,40 * 0,85 = - 7.703,42 \text{ kn}$$

PG - čisti prihod:

$$40.442,97 \text{ kn}$$

M - multiplikator (prilog 14.):

$$11,76$$

OOVK:

$$21$$

prilagođena stopa kapitalizacije:

$$6,0\%$$

PG x M

$$40.442,97 * 11,76 = 475.609,37 \text{ kn}$$

VZ - vrijednost zemljišta:

$$VZ = 111,05 \text{ m}^2 * 3.793,33 \text{ kn/m}^2 = 421.249,30 \text{ kn}$$

$$q = 1,06$$

$$n = 21$$

$$(VZ - TU)/q^n =$$

$$123.912,76 \text{ kn}$$

PV - prihodovna vrijednost nekretnine:

$$475.609,37 + 123.912,76 = 599.522,13 \text{ kn}$$

7. Suvlasnički dio: 9,81/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

Tv =	600.000,00 kn	=	80.964,38 EUR
-------------	----------------------	----------	----------------------

$$c = 9.139,38 \text{ kn/m}^2 \text{ KVP} = 1.233,27 \text{ EUR/m}^2 \text{ KVP}$$

b. Pomoćna zgrada 2

Korisna vrijednost površine:	KVP =	27,24 m ²
Tržišna zakupnina za poslovni prostor:		71,90 kn/m ²
Popunjenost:		85%
Troškovi gospodarenja :		16%

Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije:	6,0%
-------------------------------	------

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:	6,0%
----------------	-------------

Ukupni godišnji prihodi:

$$12 * 0,85 * 27,24 * 71,90 = 19.977,27 \text{ kn}$$

Troškovi gospodarenja:

$$19.977,27 * 0,85 = - 3.196,36 \text{ kn}$$

PG - čisti prihod:

$$16.780,91 \text{ kn}$$

M - multiplikator (prilog 14.):

$$9,29$$

OOVK:

$$14$$

prilagođena stopa kapitalizacije:

$$6,0\%$$

PG x M

$$16.780,91 * 9,29 = 155.894,63 \text{ kn}$$

VZ - vrijednost zemljišta:

$$VZ = 46,07 \text{ m}^2 * 3.793,33 \text{ kn/m}^2 = 174.758,71 \text{ kn}$$

TU - trošak uklanjanja:

$$TU = 54,47 \text{ m}^2 * 190,00 \text{ kn/m}^2 = - 10.349,30 \text{ kn}$$

$$q = 1,06$$

$$n = 14$$

$$(VZ - TU)/q^n =$$

$$72.718,44 \text{ kn}$$

PV - prihodovna vrijednost nekretnine:

$$155.894,63 + 72.718,44 = 228.613,07 \text{ kn}$$

6. Suvlasnički dio: 4,07/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

Tv =	229.000,00 kn	=	30.901,41 EUR
-------------	----------------------	----------	----------------------

$$c = 8.406,75 \text{ kn/m}^2 \text{ KVP} = 1.134,41 \text{ EUR/m}^2 \text{ KVP}$$

4.5. Rekapitulacija

Suvl.dio	NGP (m2)	KVP (m2)	Tržišna vrijednost	
6. Suvlasnički dio: 4,07/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)	54,47	27,24	229.000,00 kn	30.901,41 EUR
7. Suvlasnički dio: 9,81/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)	131,29	65,65	600.000,00 kn	80.964,38 EUR
Ukupno:	185,76	92,89	829.000,00 kn	111.865,79 EUR

4.5.1. Tržišna vrijednost nekretnina izražena po suvlasničkim udjelima

6. Suvlasnički dio: 4,07/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

Vlasnik	udio	Tržišna vrijednost	
ŠTENGL MLADEN	2/4	114.500,00 kn	15.450,70 EUR
ŠTENGL-MARTINJAK IVANKA	1/4	57.250,00 kn	7.725,35 EUR
G-PLUS D.O.O.	1/4	57.250,00 kn	7.725,35 EUR
Ukupno:		229.000,00 kn	30.901,41 EUR

7. Suvlasnički dio: 9,81/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

Vlasnik	udio	Tržišna vrijednost	
ŠTENGL MLADEN	2/4	300.000,00 kn	40.482,19 EUR
ŠTENGL-MARTINJAK IVANKA	1/4	150.000,00 kn	20.241,10 EUR
G-PLUS D.O.O.	1/4	150.000,00 kn	20.241,10 EUR
Ukupno:		600.000,00 kn	80.964,38 EUR

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnine: **DVIJE POMOĆNE ZGRADE**
na lokaciji: **Zagreb, Ulica Vjekoslava Heinzela 13**

k.o. **Centar**
zk.ul.br. **5953**

Suvlasnički dio	Nekretnina
6. Suvlasnički dio: 4,07/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)	pomoćni objekt Pom-2 u prizemlju
7. Suvlasnički dio: 9,81/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)	pomoćni objekt Pom-1 u prizemlju

5.2. Vlasnici

ŠTENGL MLADEN Suvlasnički dio: 2/4
Zagreb, Wickerhauserova ulica 44
OIB: 18385993119

ŠTENGL-MARTINJAK IVANKA Suvlasnički dio: 1/4
Zagreb, Ul. Vjekoslava Heinzela 13
OIB: 62920632583

G-PLUS D.O.O. Suvlasnički dio: 1/4
Zagreb, Šeferova ulica 4
OIB: 82571575779

5.3. Površine

	NGP (m2)	KVP (m2)
Pomoćna zgrada 1	131,29	65,65
Pomoćna zgrada 2	54,47	27,24
Ukupno:	185,76	92,89

5.4. Tržišna vrijednost nekretnina

Suvt.dio	Tržišna vrijednost	
6. Suvlasnički dio: 4,07/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)	229.000,00 kn	30.901,41 kn
7. Suvlasnički dio: 9,81/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)	600.000,00 kn	80.964,38 kn
Ukupno:	829.000,00 kn	111.865,79 EUR

c = 8.924,53 kn/m2 ukupne KVP = 1.204,28 EUR/m2 ukupne KVP

c = 4.462,75 kn/m2 ukupne NGP = 602,21 EUR/m2 ukupne NGP

5.5. Tržišna vrijednost nekretnina izražena po suvlasničkim udjelima

k.o. **Centar**
 zk.ul.br. **5953**

6. Suvlasnički dio: 4,07/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

Vlasnik	udio	Tržišna vrijednost	
ŠTENGL MLADEN	2/4	114.500,00 kn	15.450,70 EUR
ŠTENGL-MARTINJAK IVANKA	1/4	57.250,00 kn	7.725,35 EUR
G-PLUS D.O.O.	1/4	57.250,00 kn	7.725,35 EUR
Ukupno:		229.000,00 kn	30.901,41 EUR

7. Suvlasnički dio: 9,81/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

Vlasnik	udio	Tržišna vrijednost	
ŠTENGL MLADEN	2/4	300.000,00 kn	40.482,19 EUR
ŠTENGL-MARTINJAK IVANKA	1/4	150.000,00 kn	20.241,10 EUR
G-PLUS D.O.O.	1/4	150.000,00 kn	20.241,10 EUR
Ukupno:		600.000,00 kn	80.964,38 EUR

Tečaj HNB: 1 EUR= 7,410666 kn

Zagreb, 09.10.2019. g.



Izradio:

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

6. GRAFIČKI PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 03.10.2019. 23:59

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335240, CENTAR

Broj ZK uložka: 5953

Broj zadnjeg dnevnika: Z-41392/2018
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 6, 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6651/1	KUĆA BR. 13, DVIJE ZGRADE I DVORIŠTE, ULICA VJEKOSLAVA HEINZELA DVORIŠTE KUĆA BR. 13 I 2 ZGRADE, Ulica Vjekoslava Heinzela 13, Zagreb			1132 533 599	
		UKUPNO:			1132	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6. Suvlasnički dio: 4,07/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)		
1. pomoćni objekt Pom-2 u prizemlju površine 54,45 m2 (27,23 m2 NKP)		
6.1	Zaprimljeno 25.07.2018.g. pod brojem Z-41392/2018 Prvenstveni red upisa: Z-6975/2012 ZABILJEŽBA, POSTUPAK ISPRAVKA POGREŠNOG UPISA Zaprimljeno 02.02.2012. broj Z-6975/12 Zabilježuje se postupak za ispravak pogrešnog upisa.	ZABILJEŽBA
6.2. Suvlasnički dio etaže: 2/4		
ŠTENGL MLADEN, OIB: 18385993119, WICKERHAUSEROVA ULICA 44, 10000 ZAGREB		
6.3. Suvlasnički dio etaže: 1/4		
G-PLUS D.O.O., OIB: 82571575779, ŠEFEROVA ULICA 4, 10000 ZAGREB		
6.4. Suvlasnički dio etaže: 1/4		
ŠTENGL-MARTINJAK IVANKA, OIB: 62920632583, ULICA VJEKOSLAVA HEINZELA 13, 10000 ZAGREB		
7. Suvlasnički dio: 9,81/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)		
1. pomoćni objekat oznake Pom-1 u prizemlju površine 131,30čm (65,65m2 NKP)		

Katastarska općina: 335240, CENTAR

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5953

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 25.07.2018.g. pod brojem Z-41392/2018 Prvenstveni red upisa: Z-6975/2012 ZABILJEŽBA, POSTUPAK ISPRAVKA POGREŠNOG UPISA Zaprimljeno 02.02.2012. broj Z-6975/12 Zabilježuje se postupak za ispravak pogrešnog upisa.	ZABILJEŽBA
7.2. Suvlasnički dio etaže: 1/4		
G-PLUS D.O.O., OIB: 82571575779, ŠEFEROVA ULICA 4, 10000 ZAGREB		
7.3. Suvlasnički dio etaže: 2/4		
ŠTENGL MLADEN, OIB: 18385993119, WICKERHAUSEROVA ULICA 44, 10000 ZAGREB		
7.4. Suvlasnički dio etaže: 1/4		
ŠTENGL-MARTINJAK IVANKA, OIB: 62920632583, ULICA VJEKOSLAVA HEINZELA 13, 10000 ZAGREB		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 7 (9,81/100)			
1.1	Zaprimljeno 25.07.2018.g. pod brojem Z-41392/2018 Prvenstveni red upisa: Z-56169/2013 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 12.12.2013. broj Z-56169/13 Temeljem rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br.Ovr-3202/2013 od 03.prosinca 2013.uknjižuje se založno pravo na nekretnini G-PLUS d.o.o., Zagreb, Šeferova 4 radi osiguranja novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od ukupno 224.720,27 KN, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos od 199.467,20 KN od dana 04.listopada 2013. do isplate po stopi zatezne kamate koja se određuje uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	224.720,27 KN	
1.2	Zaprimljeno 25.07.2018.g. pod brojem Z-41392/2018 Prvenstveni red upisa: Z-56169/2013 ZABILJEŽBA Zaprimljeno 12.12.2013. broj Z-56169/13 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
2. Na suvlasnički dio: 6 (4,07/100)			

Katastarska općina: 335240, CENTAR

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5953

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

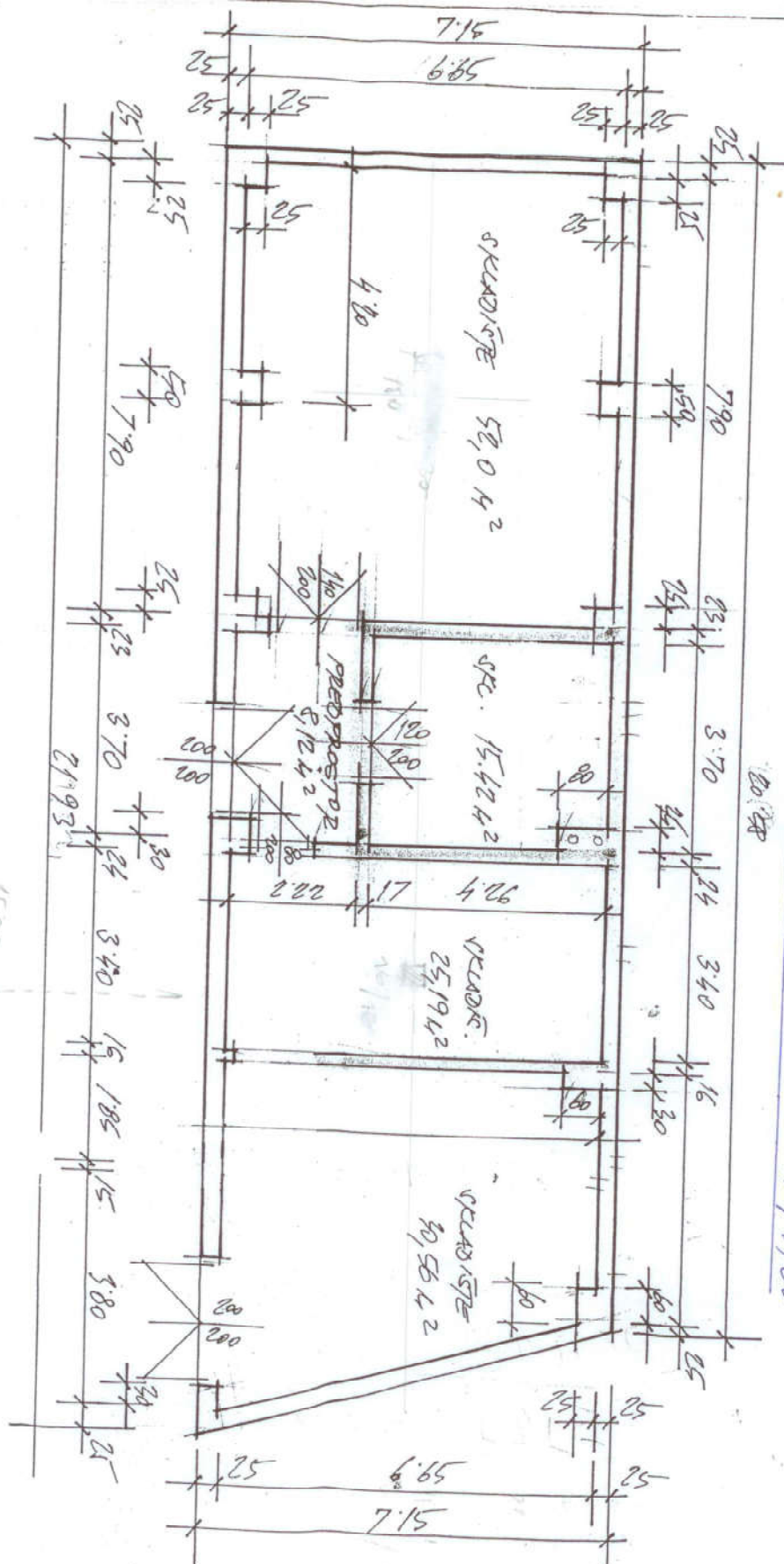
C

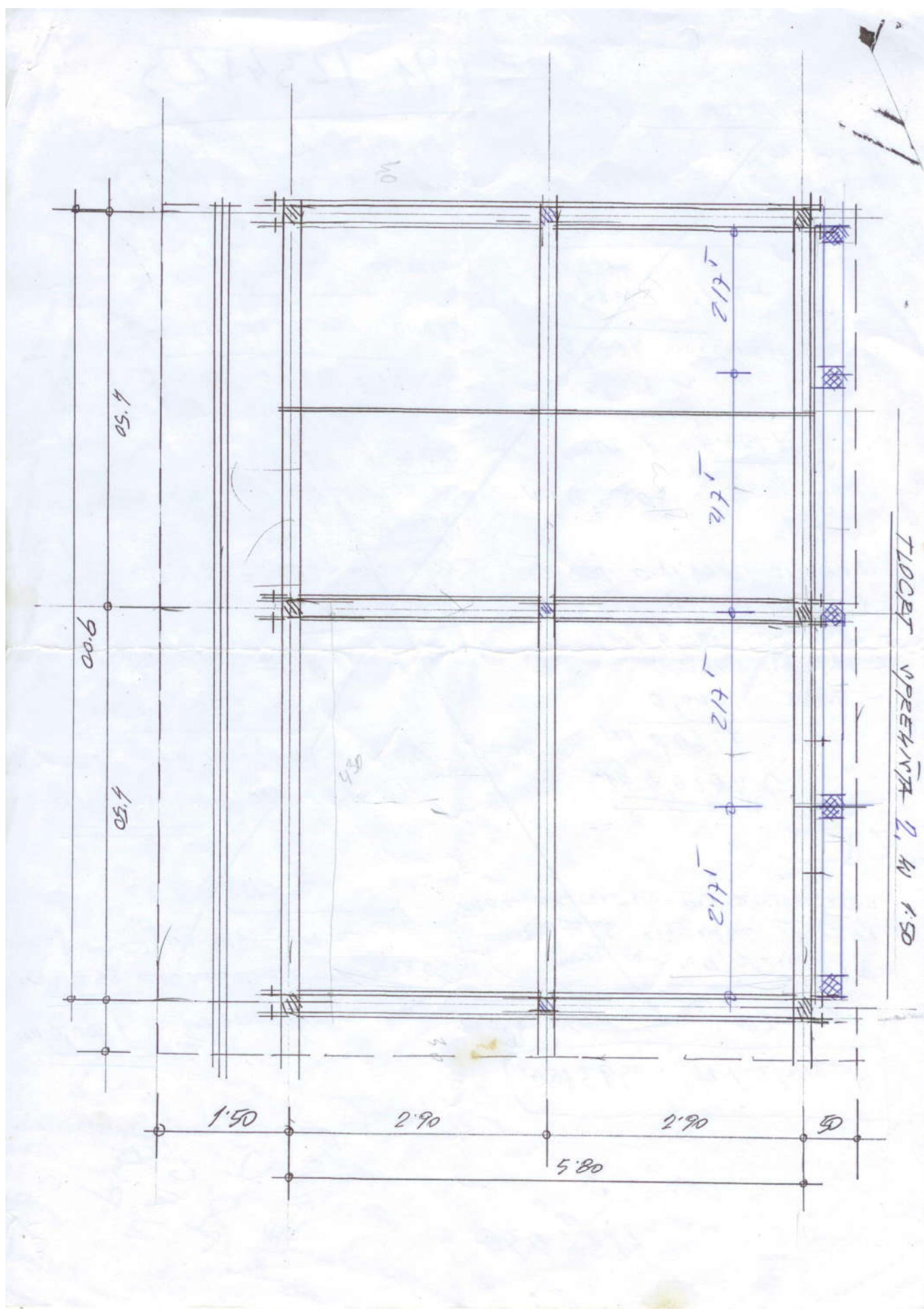
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	<p>Zaprimljeno 25.07.2018.g. pod brojem Z-41392/2018</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-56169/2013</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO</p> <p>Zaprimljeno 12.12.2013. broj Z-56169/13 Temeljem rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br.Ovr-3202/2013 od 03.prosinca 2013.uknjižuje se založno pravo na nekretnini G-PLUS d.o.o., Zagreb, Šeferova 4 radi osiguranja novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od ukupno 224.720,27 KN, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos od 199.467,20 KN od dana 04.listopada 2013. do isplate po stopi zatezne kamate koja se određuje uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena za korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</p>	224.720,27 KN	
2.2	<p>Zaprimljeno 25.07.2018.g. pod brojem Z-41392/2018</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-56169/2013</p> <p>ZABILJEŽBA</p> <p>Zaprimljeno 12.12.2013. broj Z-56169/13</p> <p>Zabilježuje se ovršivost tražbine.</p>		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.10.2019.

PROJEKT OPEVAŠTA 1. M 1:100

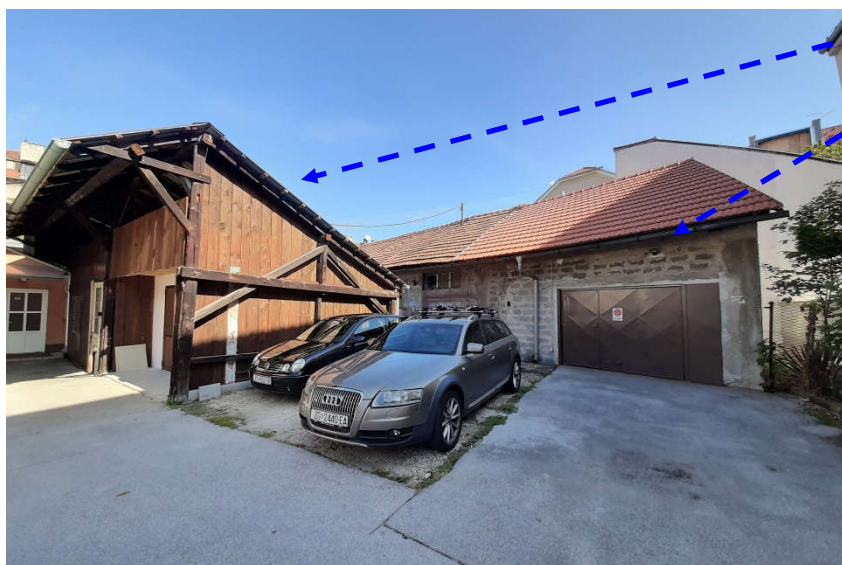






Zagreb,
Ulica Vjekoslava Heinzela 13

Pristupni put do predmetnih
pomoćnih zgrada



Pomoćna zgrada 2

Pomoćna zgrada 1



Predmetna pomoćna zgrada 1



Predmetna pomoćna zgrada 1





Predmetna pomoćna zgrada 2

