

PROCJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nekretnina:	Stan i garaža, F. Folnegovića 1A, Zagreb
--------------------	---



Naručitelj procjene:	Raiffeisenbank Austria d.d., Petrinjska 59, Zagreb
-----------------------------	---

Dan vrednovanja procjene:**8. travnja 2016.****Dan kakvoće nekretnine:****8. travnja 2016.****Stalni sudski vještak za gradit. i procjenu nekretnina:****Marko Marković d.i.g.**

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilješka
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj procjene	Raiffeisenbank Austria d.d., Petrinjska 59, Zagreb
Ime klijenta	Sanda Mustedanagić, F. Folnegovića 1A, Zagreb
Adresa nekretnine	F. Folnegovića 1A, Zagreb
Vrsta nekretnine	Stan
zk.ul.br.	3809
poduložak	22 i 492
zk.č.br.	81/1
k.o.	TRNJE
Posjedovni list broj	-
k.č.br.	81/1
k.o.	TRNJE
Površina zemljišta	35,58 m2
Korisna vrijednost površina - KVP	106,26 m2
Obujam	412,70 m3
Tržišna vrijednost nekretnine - stan	€ 161.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine - garaža	€ 16.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine	€ 177.000,00
Troškovi građenja i opremanja (€/m2)	1000,00 €/m2
Nova građevinska vrijednost nekretnine	€ 106.264,00
Legalitet	DA (Uporabna dozvola)
Građevinska dozvola	Nije predloženo
Uporabna dozvola	DA
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	-
Neposredan pristup javnom putu	DA - neposredan pristup na javnu prometnu površinu k.č.5482, k.o. TRNJE
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
Godina izgradnje	2008
Godina obnove	-
Energetski certifikat	Nije dostavljen
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Katnost zgrade	-2+Pr+8
Položaj u zgradi	1. Kat
Koeficijent katnosti stana	1,08
Orijentacija prostora	Dvostrano - poprečno
Održavanje zgrade	Održavano
Održavanje stana	Održavano
Datum vrednovanja	08.04.16
Datum kakvoće	08.04.16
Indeks na dan procjene - DZS	88,79
Procjenitelj	Marko Marković d.i.g.

1. U v o d

Na zahtjev naručitelja, **Raiffeisenbank Austria d.d., Petrinjska 59, Zagreb** potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine za Stan i garaža, F. Folnegovića 1A, Zagreb izgrađena na zk.č.br. 81/1, k.o. TRNJE, upisana u zemljišno-knjižni odjel Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, ul.br. 3809, podul.br. 22 i 492.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 8. travnja 2016. koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB-a od 8. travnja 2016. koji je iznosio 1 EUR = 7,505 Kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

*Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjembenog elaborata temeljem podataka iz Elaborata procjene vrijednosti društava Raiffeisen Consulting d.o.o., Zagreb, (izrađen od strane I.T.D. nekretnine d.o.o., Zagreb, Ranković Zlatomira d.i.g.) 16.2.2011.g.) jer **nije** omogućen ulazak u predmetne nekretnine. Površine predmetnih nekretnina preuzete su iz priloženih ZK izvadaka.*

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

TRŽIŠNA vrijednost nekretnine – predmetnog stana na dan vrednovanja procjene

Procjembeni elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

2. Metoda procjene

2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15) te dijelom u skladu s RZB Group Direktive Collateral evaluation V1.3.

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² korisne površine iste.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti 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. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

2.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

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

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

2.3. Obrazloženje za odabir metode

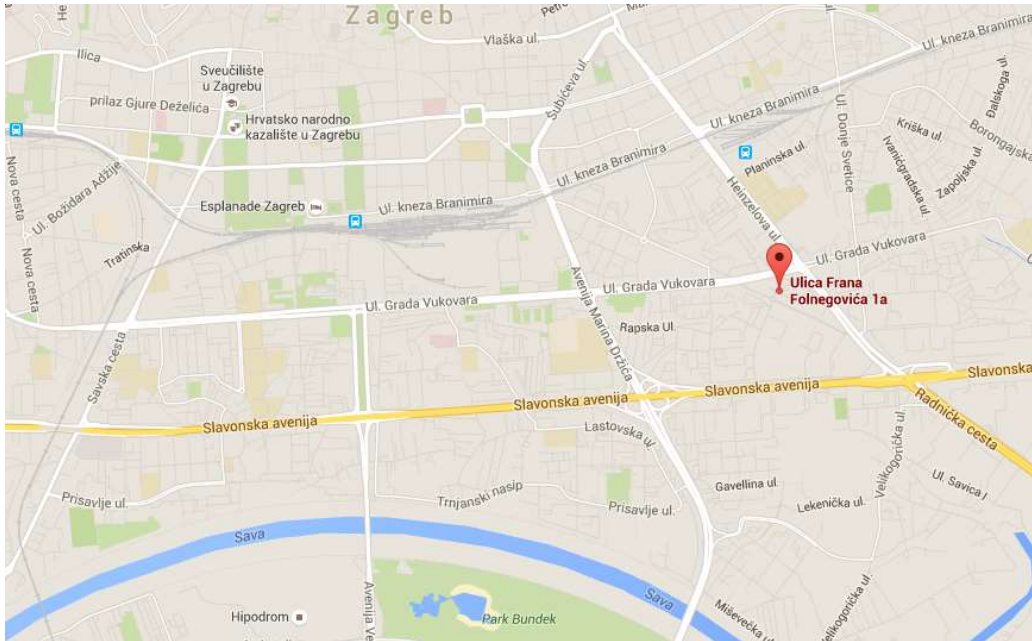
Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je Poredbena metoda, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Napomena:

Podatci korišteni u Poredbenoj metodi dobiveni su na <https://ispu.mgipu.hr/> - e_nekretnine.

3. OPĆI PODACI

3.1. *Lokacija*



Procjenjivana nekretnina, nalazi se u centru Zagreba, naselje Sigečica.

Nekretnina se nalazi u urbano definiranom i osmišljenom naselju koji karakterizira većim dijelom stambene i poslovne zgrade slične katnosti.

Lokacijski je vrlo dobro pozicionirano s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira srednja izloženost utjecajima zagađenosti i buke.

3.2. Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva nad predmetnom nekretninom predložen je verificirani izvadak iz ZK, zemljišno-knjižni odjel Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, ul.br. 3809, podul.br. 22 i 492.- vidi zk izvadak u prilogu.

3.3. Komentar legaliteta

Za objekt u kojem se nalazi predmetni stan i garaža ishodena je Uporabna dozvola (kopija – u prilogu).

Predmetna nekretnina upisana je u Zemljišne knjige uz slijedeću zabilježbu u odnosu na legalitet:

7.1. Zaprimito 28.11.2011. broj Z-58072/11

ZABILJEŽBA

Temeljem čl.116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o posrednom uređenju i gradnji zabilježuje se da je za zgradu 1 (TS), stambeno poslovnu zgradu br.1A, 1B, 1C, 55, 55A, 57, 59, 59A i podzemnu garažu Frana Folnegovića-Radnička cesta priložen akt za uporabu - Uvjerenje za uporabu Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Klasa:361-05/08-004/429, Urbroj:251-13-22/001-08-3 od 05.lipnja 2008.godine, Odobrenja za građenje Sekretarijata za komunalne poslove, građevinarstvo i saobraćaj, Odjel za urbanizam i građevinarstvo, Broj:UP/I-05/12-21798/6-71 od 15.10.1971.godine i Potvrda Gradskog ureda za za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Klasa:361-08/2008-003/54, Urbroj:251-13-22/001-08-2 od 11.03.2008.godine-izvornik uložen u ovosudnoj zbirci isprava pod Posl.br.Z-16522/08.

U teretnom listu C je upisan tereta (vidjeti ZK izvadak).

Obzirom da naručitelj procjene nije omogućio ulazak u predmetne nekretnine u izračunu će se koristiti površine upisane u ZK uloške. Prema izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima

U zk. izvatku upisana je obračunska površina stana 93,70 m², i garaže 20,94 m² što će biti osnova kod izračuna ove procjene vrijednosti nekretnine.

Pristup procjenjivanoj nekretnini s JPP moguć je preko zajedničkih dijelova zgrade.

Pristup objektu u kojemu se nalazi predmetni stan i garaža **moguć** je direktno s javne površine (k.č.5482, k.o. TRNJE).

TEHNIČKI OPIS

TEHNIČKI OPIS – preuzeto iz elaborata procjene vrijednosti društava Raiffeisen Consulting d.o.o., Zagreb, I.T.D. nekretnine d.o.o., Zagreb (izrađen od strane Ranković Zlatomira d.i.g.) od 16.2.2011.g.

GODINA GRADNJE: **2008.**
KATNOST GRAĐEVINE: **-2 + Pr + 8**
NAMJENA: **Mješovita (Stambeno-poslovna)**

Konstrukcija zgrade

Temelji: **AB**
Nosiva konstrukcija: **AB i Zidana (blok opeka) + AB serklaži**
Međukatna konstrukcija: **AB ploča**
Krovište: **Ravno krovište**
Pregradni zidovi: **Blok opeka**
Vanjski otvori: **PVC + IZO staklo**
Pročelja: **ETICS sustav**
Limarija: **Izvedena**

Unutarnja obrada

podovi: **parket, keramičke pločice, kamen**
zidovi: **Ožbukani i oličeni disperzivnim bojama, manjim dijelom obloženi keramičkim pločicama**
stropovi: **Ožbukani i oličeni disperzivnim bojama**
unutarnja stolarija: **drvena, lakirana, ulazna protuprovalna vrata**
oprema: **standardna**
grijanje: **centralno (toplana)**
klimatizacija: **Da**

PRIKLJUČCI NA:

NN mrežu: **Da** vodoopskrba: **Da** odvodnja: **Da** telefon: **Da** plin: **Da**

5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Tržište stanova u predmetnom naselju i okolini karakterizira uglavnom ponuda stanova u objektima izgrađenim u zadnjih 10 godina.

Ovaj procjembeni elaborat nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini i temeljem dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene.

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, te unutarnje direktive RZB Group i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" 88/08)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" 91 /96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" 76/2007, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12, 55/12, 153/13)
- Vladimir Krtalić : Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN br. 52/84)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)

PRILOZI

Prilog br.1	Fotodokumentacija
Prilog br.2	Izračun NKP-a, BRP-a i obujma
Prilog br.3	Izračun vrijednosti nekretnine poredbenom metodom
Prilog br.4	Izračun vrijednosti nekretnine poredbenom met. - rezultat
Prilog br.5	Verificirani suda u Zagrebu, ul.br. 3809, podul.br. 22 i 492 - kopija
Prilog br.6	E_Kopija Katastarskog plana
Prilog br.7	Izjava
Prilog br.8	Ovlaštenje za sudskog vještaka
Prilog br.9	Uporabna dozvola - kopija

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata utvrđena je **tržišna vrijednost nekretnine** za Stan i garaža, F. Folnegovića 1A, Zagreb izgrađena na zk.č.br. 81/1, k.o. TRNJE, upisana u zemljišno-knjižni odjel Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, ul.br. 3809, podul.br. 22 i 492.

Ovim procjembenim elaboratom vrijednosti nekretnine utvrđuje se **tržišna vrijednost** nekretnine:

177.000,00 EUR

Elaborat procjene poslužiti će naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržišne vrijednosti nekretnina.

8. travnja 2015.

I z r a d i o:

Marko Marković d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



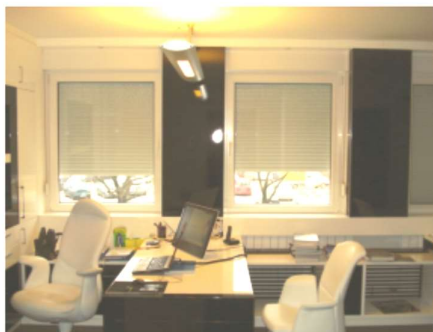
- prilog br. 1: fotodokumentacija

- preuzeto iz elaborata procjene vrijednosti društava Raiffeisen Consulting d.o.o., Zagreb, izrađen od strane I.T.D. nekretnine d.o.o., Zagreb (Ranković Zlatomira d.i.g.) od 16.2.2011.g.

Zgrada – pročelje jug-istok



Soba – boravak / ured



Soba / ured



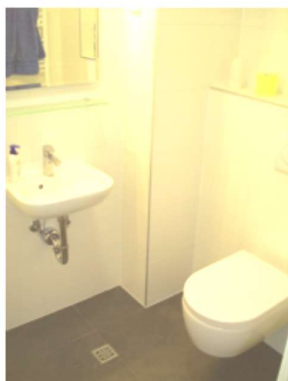
Soba / ured



Kupaonica



WC



Predsoblje



Zgrada – stubište



PRILOG BR. 2 - PROCJENA VRIJEDNOSTI - izračun KVP-a, BGP-a i BV-a				
Raiffeisenbank Austria d.d., Petrinjska 59, Zagreb				
Stan				
F. Folnegovića 1A, Zagreb				
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA				
STAN	Visina h (m)	Korisna površina KP (m ²)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m ²)
PRIZEMLJE				
Stan	2,70	93,70	1,00	93,70
Garaža	2,70	20,94	0,60	12,56
UKUPNO:		114,64		106,26
SAŽETAK		KVP (m ²)	BGP (m ²)	BV (m ³)
Stan i garaža		106,26	137,57	412,70
UKUPNO:		106,26	137,57	412,70

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

2016-04-01-9967

PRILOG BR 3. - ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNINA

Raiffeisenbank Austria d.d., Petrinjska 59, Zagreb
Stan
F. Folnegovića 1A, Zagreb

ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
	ADRESA	F. Folnegovića	F. Folnegovića	F. Folnegovića	F. Folnegovića	F. Folnegovića				
	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST				
	POVRŠINA STANA	89,90 m2	49,80 m2	93,60 m2	47,00 m2	58,40 m2				
	PRIPADAK	Spremište, balkon	Spremište, balkon	Spremište, balkon, PM	Spremište, balkon	Spremište, balkon				
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS	160.000,00 €	100.000,00 €	184.100,00 €	91.890,00 €	99.000,00 €				
	JEDINIČNA CIJENA	1.779,76 €/m2	2.008,03 €/m2	1.966,88 €/m2	1.955,11 €/m2	1.695,21 €/m2				
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	18.05.15	02.07.14	24.06.13	03.04.13	27.04.12				
	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	2008	2008	2008	2008	2008				
	KATNOST ZGRADE (BR. NADZEMNIH ETAŽA)	9	9	9	9	9				
	ETAŽA	2	3	2	4	3				
	SOBNOST STANA	3,5-sobni	2-sobni	3,5-sobni	2-sobni	2-sobni				
	CJENOVNI BLOK	-	-	-	-	-				
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA				
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE									
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE									
	Indeks na dan transakcije	88,79	90,90	93,58	91,67	98,12				
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	0,98	0,95	0,97	0,90				
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE									
	Koeficijent katnosti stana (Usporedbene Nekretnine - UN)	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08				
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00				
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA	1.779,76 €/m2	1.961,42 €/m2	1.866,20 €/m2	1.893,68 €/m2	1.534,01 €/m2				
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	1.807,01 €/m2								
	APSOLUTNO ODSUPANJE	-27,26 €/m2	154,41 €/m2	59,19 €/m2	86,67 €/m2	-273,00 €/m2				
	RELATIVNO ODSUPANJE	-1,51%	8,54%	3,28%	4,80%	-15,11%				
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA				
	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	1.779,76 €/m2	1.961,42 €/m2	1.866,20 €/m2	1.893,68 €/m2	1.534,01 €/m2				
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	743,09	23.841,24	3.503,26	7.511,30	74.530,40				
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	110.129,30		STANDARDNA DEVIJACIJA		165,93	9,18%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	331,86	
	JEDINIČNA VRIJEDNOST STANA	1.807,01 €/m2								

PRILOG BR. 4 - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - REZULTAT

Raiffeisenbank Austria d.d., Petrinjska 59, Zagreb

Stan

F. Folnegovića 1A, Zagreb

NEKRETNINA		STAN
Prosječna cijena		1.807,01 €/m2
Površina predmetne nekretnine		93,70 m2
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		169.317,30 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K_p		
Koeficijent orijentacije stana - k_o		
Dvostrano - poprečno: 1,08		1
Koeficijent geografskog položaja stana (dnevni boravak) - k_{gps}		
I ili Z: 1,00		1,00
Koeficijent utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - k_{uo}		
Prosječni standard: 1,00		1,00
Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja - k_{sks}		
Nije pod utjecajem: 1,00		1,00
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI - K_p		1,00
ODBICI		
Utjecaj buke	Lagano/smetajuće: 5 - 10 %	5,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: ≤10 %	0,00%
Održavanje zgrade	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje stana	Održavano: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBICI		-8.465,87
DODACI		
Dobra lokacija: 0 do + 5%		0,00%
Novoadaptirano: ≤5 %		0,00%
UKUPNO DODACI		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA		160.851,44 €
ZAOKRUŽENO		161.000,00 €
JEDINIČNA CIJENA STANA		1.718,25 €/m2

Garaža - Promet nekretnina					
Naziv atributa	Vrijednost atributa				
Datum ugovora	18.07.12	Tečaj	Vrijednost	Međuvremensko izjednačavanje	Međuvremenski izjednačena vrijednost
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	127.069,55	7,475	16.999,27 €	97,26	15.518,87 €
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	23,84	JC (/m2) =	713,06 €		650,96 €
Datum ugovora	28.02.12				
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	109.285,49	7,58	14.417,61 €	99,99	12.802,68 €
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	18,18	JC (/m2) =	793,05 €		704,22 €
Datum ugovora	18.07.12				
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	127.069,56	7,475	16.999,27 €	97,26	15.518,87 €
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	23,84	JC (/m2) =	713,06 €		650,96 €
Datum ugovora	20.09.12				
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	149.088,23	7,394	20.163,41 €	97,26	18.407,45 €
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	24,47	JC (/m2) =	824,01 €		752,25 €
Datum ugovora	09.08.13				
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	240.397,52	7,4983	32.060,27 €	91,7	31.042,87 €
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	32,06	JC (/m2) =	1.000,01 €		968,27 €
Datum ugovora	06.05.14				
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	243.544,50	7,5965	32.060,09 €	90,85	31.333,14 €
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	32,06	JC (/m2) =	1.000,00 €		977,33 €
Datum ugovora	17.04.13				
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	96.803,46	7,50555	12.897,58 €	91,67	12.492,38 €
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	16,2		796,15 €		771,13 €
Datum ugovora	18.07.14				
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	91.402,56	7,617	11.999,81 €	90,9	11.721,27 €
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	15,64	JC (/m2) =	767,25 €		749,44 €
PROSJEČNA VRIJEDNOST					778,07 €
POVRŠINA GARAŽE - ZK površina					20,94
VRIJEDNOST GARAŽE					16.292,79 €
VRIJEDNOST GARAŽE - zaokruženo					16.000,00 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA	160.851,44 €
ZAOKRUŽENO	161.000,00 €
JEDINIČNA CIJENA STANA	1.718,25 €/m2
TRŽIŠNA VRIJEDNOST GARAŽE	16.292,79 €
ZAOKRUŽENO	16.000,00 €
JEDINIČNA CIJENA GARAŽE	764,09 €/m2
SVEUKUPNO	177.000,00 €/m2

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U
ZAGREBU
ZEMLIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: **31.03.2016.**

Katastarska općina: **TRNJE**

Broj uložka: **3809**

Broj zadnjeg dnevnika: **Z-32960/2015**
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

Poduložak 22
ZK uložak je verificiran
A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	81/1	ZGRADA 1 (TS), STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 1A, 1B, 1C, 55, 55A, 57, 59, 59A, DVORIŠTE I PODZEMNA GARAŽA, FRANA FOLNEGOVIĆA-RADNIČKA CESTA	9438			
		DVORIŠTE I PODZEMNA GARAŽA	6623			
		STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 1A, 1B, 1C, 55, 55A, 57, 59, 59A, FRANA FOLNEGOVIĆA-RADNIČKA CESTA	2759			
		ZGRADA 1 (TS)	56			

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Upisi	Primjedbe
7.1.	Zaprimljeno 28.11.2011. broj Z-58072/11 Temeljem čl.116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji zabilježuje se da je za zgradu 1 (TS), stambeno poslovnu zgradu br.1A, 1B, 1C, 55, 55A, 57, 59, 59A i podzemnu garažu Frana Folnegovića-Radnička cesta priložen akt za uporabu - Uvjerjenje za uporabu Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Klasa:361-05/08-004/429, Urbroj:251-13-22/001-08-3 od 05.lipnja 2008.godine, Odobrenja za građenje Sekretarijata za komunalne poslove, građevinarstvo i saobraćaj, Odjel za urbanizam i građevinarstvo, Broj:UP/I-05/12-21798/6-71 od 15.10.1971.godine i Potvrda Gradskog ureda za za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Klasa:361-08/2008-003/54, Urbroj:251-13-22/001-08-2 od 11.03.2008.godine-izvornik uložen u ovosudnoj zbirci isprava pod Posl.br.Z-16522/08.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
------------	-------	-----------

22. ETAŽA 308/100000

1. stan oznake ST-A2-1C, koji se nalazi na prvom katu drugog stubišta građevine A (Ulica Frana Folnegovića 1A), površine 93,70 m², a orijentiran je u smjeru jug - istok

2. **ARHIMONT D.O.O. BUŽANOVA BR. 24, ZAGREB 1/1**

2.1. vidi C-4.1.

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
3.1.	Na udio pod rednim brojem 22. Zaprimljeno 05.12.2008. broj Z-70362/08 Na temelju sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama broj 08025010051 od 02. prosinca 2008. godine, javnobilježnički solemniziranog pod br. Ov-12720/08, uknjižuje se založno pravo za iznos od CHF 316.000,00 (slovima: tristo šesnaest tisuća švicarskih franaka) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju vjerovnika važećem na dan dospeljeća, s redovnom kamatom u visini jednogmesečnog LIBORA za CHF plus kamatna marža u visini 5,00 p.p. (pet postotnih poena) godišnje, kamatna marža promjenjiva skladno odluci vjerovnika, sa zateznom kamatom u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, koja u trenutku sklapanja ovog sporazuma iznosi 17% (sedamnaest posto), godišnje, promjenjiva, odnosno zateznom kamatom u visini redovne kamate ako je ista viša od zakonske zatezne kamate, te sa ostalim pripadajućim kamatama, naknadama, i eventualnim troškovima, sukladno Sporazumu o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama broj 08025010051 od 02. prosinca 2008. godine, za korist:	316.000,00 CHF	
1.	RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D. ZAGREB, PETRINJSKA 59		
4.1.	Na udio pod rednim brojem 22. Zaprimljeno 27.03.2015. broj Z-13889/15 Na temelju rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu Ovr-591/15. od 20. ožujka 2015. zabilježuje se ovrha		ZABILJEŽBA OVRHE
5.1.	Na udio pod rednim brojem 22. Zaprimljeno 04.09.2015. broj Z-32960/15 Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalne službe u Dugom selu posl.br.Ovr-9142/15 od 25.kolovoza 2015.godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 199.656,25 Kn (slovima:stodevedesetdevettisućašestopedesetšestkunaidvadesetpetlipa) sa zakonskim zateznim kamatama,te ostalih uvjeta, za korist:	199.656,25 KN	
1.	REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA OIB: 52634238587		
5.2.	Na udio pod rednim brojem 22. Zaprimljeno 04.09.2015. broj Z-32960/15 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		"ZABILJEŽBA"



Katastarska čestica broj 81/1 u katastarskoj općini Trnje evidentirana je u zemljišnoj knjizi kao:

KATASTRARSKA OPĆINA U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA

KATASTRARSKA ČESTICA U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA

TRNJE

81/1

Katastarska čestica broj 5482 u katastarskoj općini Trnje evidentirana je u zemljišnoj knjizi kao:

KATASTRARSKA OPĆINA U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA

KATASTRARSKA ČESTICA U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA

TRNJE

5482/0

Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (nn 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (nn 79/14) te dijelom u skladu s RZB Group Direktive Collateral evaluation V1.3.

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Procjenitelj:
Marko Marković d.i.g.





**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
URED PREDSEDNIKA**

Broj: 4 Su 759/2012

U Karlovcu, 12. prosinca 2012. godine

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Ivanu Perkoviću, temeljem čl. 140. st. 1. i 3. Zakona o sudovima (Narodne novine 122/10 – pročišćeni tekst) te čl. 8. st. 1. i čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine 88/08, 8/09 i 126/11) dana 12. prosinca 2012. godine

riješio je

MARKO MARKOVIĆ dipl.ing. građevine sa stanom u Karlovcu – Bohinjska 17 **ponovno se imenuje** stalnim sudskim vještakom iz **oblasti graditeljstva** za područje Županijskog suda u Karlovcu na vrijeme od 4 godine.

Obrazloženje

Marko Marković, dipl.ing građevine sa stanom u Karlovcu – Bohinjska 17 rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu imenovan je za sudskog vještaka iz oblasti graditeljstva na vrijeme od 4 godine.

Kako je imenovani nakon proteka vremena dostavio zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka, a za to su ispunjeni svi zakonski uvjeti, valjalo je temeljem čl. 140. st. 1. i 3. Zakona o sudovima te čl. 8. st. 1 i čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima riješiti kao u izreci.

Dostavljeno:

1. Marko Marković
2. Općinski sudovi
3. MPRH
4. Spis





**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
URED PREDSEDNIKA**

Broj: 4 Su 759/2012
U Karlovcu, 3. listopada 2014.

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Ivanu Perkoviću, temeljem čl. 29. i čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine 28/13), čl. 12. st. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine 38/14) i čl. 1. i 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima (NN 64/98 i 88/08) dana 3. listopada 2014.

riješio je

Mijenja se rješenje Županijskog suda u Karlovcu broj 4 Su 759/2012 od 12. prosinca 2012. tako da se dopunjuje te sada glasi: **MARKO MARKOVIĆ** dipl.ing. građevine iz Karlovca – Bohinjska 17 imenuje se stalnim sudskim vještakom iz **područja graditeljstva i procjena nekretnina**.

Obrazloženje

Marko Marković, dipl.ing. iz Karlovca – Bohinjska 17 rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu imenovan je za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva rješenjem broj 4 Su 759/2012 od 12. prosinca 2012. na vrijeme od 4 godine.

Kako je imenovani podnio zahtjev za dopunom rješenja radi obavljanja poslova procjene nekretnina, a uvidom u spis utvrđeno je da su za to su ispunjeni svi zakonski uvjeti, valjalo je temeljem čl. 12. st. 6. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 1. i 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima riješiti kao u izreci.



Dostavljeno:

1. Marko Marković, dipl.ing.
2. Općinski sudovi
3. MPRH
4. Spis



**REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU
OKOLIŠA, IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET**

Odjel za graditeljstvo

Klasa: UP/I-361-05/08-01/240
Urbroj: 251-13-22/001-08-4
Zagreb, 02.10. 2008.

Ovo rješenje je postalo
pravomoćno 18. 10. 2008.
Zagreb, 21. 10. 2008.

Gradski ured za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, temeljem članka 262. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine br. 76/07), rješavajući po zahtjevu VMD PROMETA d.o.o. iz Zagreba, Ul. grada Vukovara 269D, za izdavanje uporabne dozvole, izdaje sljedeću:

UPORABNU DOZVOLU

1. Dozvoljava se uporaba stambeno-poslovne građevine visine dvije podzemne etaže i devet nadzemnih etaža sa garažama u dvije podzemne etaže, dva dvonamjenska skloništa 2x300 sklonišnih mjesta u najnižoj podzemnoj etaži građevine, uredskim prostorima i stanovima u ostalim nadzemnim etažama sveukupne bruto površine 42.549,79 m², te lokalima u prizemlju zgrade A (A-L1, A-L3, A-L4, A-L5) i zgrade B (B-L2, B-L3, B-L5, B-L6, B-L8) u Zagrebu, na križanju Radničke ceste i Folnegovićeve ulice (Folnegovićeve 1A, 1B, 1C i Radnička cesta 55, 55a, 57, 59, 59a) na k.č.br. 81/1 k.o. Trnje za koju je izdana građevna dozvola, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Klasa: UP/I-361-03/07-01/229, Urbroj: 251-13-22/001-07-9 od 23.03.2007., te potvrde glavnog projekta Klasa:361-03/08-01/378, Urbroj: 251-13-22/001-08-2 od 01.07.2008., Klasa:361-03/08-01/373, Urbroj: 251-13-22/001-08-2 od 01.07.2008., Klasa:361-03/08-01/376, Urbroj: 251-13-22/001-08-2 od 01.07.2008., Klasa:361-03/08-01/372, Urbroj: 251-13-22/001-08-2 od 01.07.2008., Klasa:361-03/08-01/371, Urbroj: 251-13-22/001-08-2 od 01.07.2008., Klasa:361-03/08-01/374, Urbroj: 251-13-22/001-08-2 od 01.07.2008., Klasa:361-03/08-01/375, Urbroj: 251-13-22/001-08-2 od 01.07.2008., Klasa:361-03/08-01/377, Urbroj: 251-13-22/001-08-2 od 01.07.2008., Klasa:361-03/08-01/370, Urbroj: 251-13-22/001-08-2 od 01.07.2008.

2. Zapisnik povjerenstva za tehnički pregled Klasa: UP/I-361-05/08-01/240, Urbroj: 251-13-22/001-08-3 od 02.10.2008., sastavni je dio ovog rješenja.