

Ref 11

11 St-1636/2016

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT

15-03-2018

POLJUD VILE d.o.o. u stečaju
Zrinsko Frankopanska 64
SPLIT
OIB: 88953373589

Prostora za pečat sudu, broj
POŠTA: ŠIBENIK, Br. 196 5016
Broj prijema
Vrijeme
Potpis

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA
(Dostava procjendbenog elaborata)

Stečajni upravitelj je za nekretnine u vlasništvu Dužnika položene u Zagrebu, u Crikveničkoj ulici broj 14, naručio vještačenje o vrijednosti istih nekretnina.

Angažiran je vještak Zvonko Benjak, dipl.ing.grad. iz Zagreba, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Vještak je izradio procjendbeni elaborat nekretnina i dostavio na adresu stečajnog upravitelja, svaki elaborat u 3 primjerka.

Nekretnina nije procijenjena kao cjelina, u jednom elaboratu, već je vještak svaki segment nekretnine procijenio samostalno i to: garažu, poslovni prostor u prizemlju i poslovni prostor u podrumu.

U prilogu se dostavlja sudu po jedan primjerak procjendbenog elaborata za svaki segment procjene.

U Šibeniku, 13. ožujka 2018. godine

Stečajni upravitelj

Ivan Rude, odvjetnik

Prilog: procjendbeni elaborat (tri primjerka)

POLJUD VILE d.o.o.
- u stečaju -
Sinj. Z. Frankopanska 64
OIB: 88953373589

Broj elaborata: 13 - 2018.
U Zaboku, 24. veljače 2018.

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT
IZ RUKE
15-03-2018
Predano na proučavanje, dana...
POŠTA...
Broj primjeraka...
Dokazano...
KOD...
PROTIPIS

PROCJENDBENI ELABORAT GARAŽA



Nekretnina: **GARAŽA (E-3)**

Lokacija: **10000 ZAGREB, I. Crikvenička 14.**
k.č.br. 5676/519, z.k.ul. 14641, poduložak br. 3; k.o. Grad Zagreb.

Naručitelj: **POLJUD VILE d.o.o. u stečaju,**
21000 Split, Zrinsko Frankopanska 64.

ZVONKO BENJAK, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnosti



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

Broj: 4 Su-814/17
Zagreb, 11. travnja 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Zvonka Benjaka, 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),

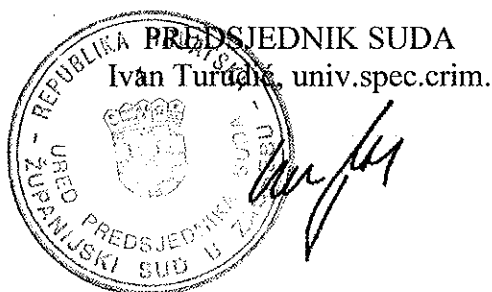
riješio je

Zvonko Benjak, dipl.ing.grad. iz Zaboka, Pavlovec Zabočki 119a, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Zvonko Benjak, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, 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.



O tome obavijest:

1. Zvonko Benjak
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. OPĆENITO

Podnositelj zahtjeva: POLJUD VILE d.o.o. u stečaju,
21000 Split, Zrinjsko Frankopanska 64.

Datum kakvoće: 12.01.2018. godine

Datum vrednovanja: 24.02.2018. godine

Predmet procjene: GARAŽA (E-3)

Lokacija: 10000 ZAGREB, I. Crikvenička 14.
k.č.br. 5676/519, z.k.ul. 14641, poduložak br. 3; k.o. Grad Zagreb.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito:

a/ Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju	(N.N. 153/13)
Zakon o gradnji	(N.N. 153/13; 20/17)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12, 143/13, 65/17)

b/ Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(N.N. 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(N.N. 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(N.N. 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine	(N.N. 59/10)

c/ Propisi o vlasništvu:

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 i 152/14)

d/ Ostali propisi

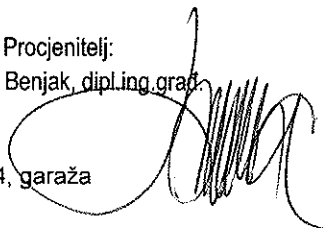
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (N.N. 79/14, 48/2014)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

e/ Status procjenitelja i sukob interesa - izjava procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni procjenitelj - stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonko Benjak, dipl.ing.građ. koji je iskusen u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da Procjenitelj nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Procjenitelj:
Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.



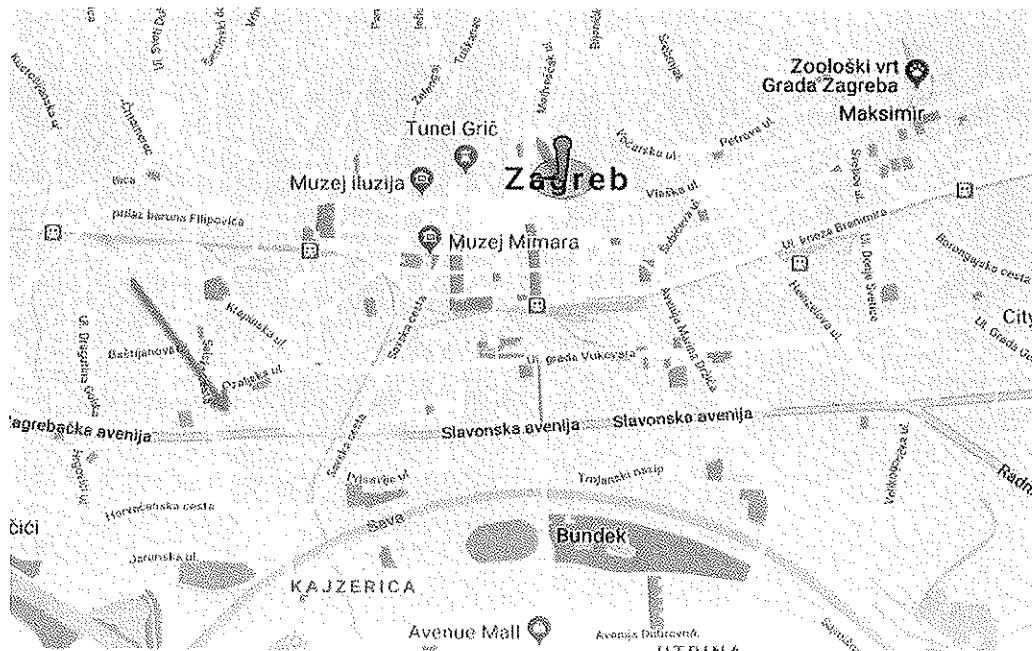
2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak:	E-izvadak od 23.02.2018.
Općinski sud:	Općinski građanski sud u Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Zagreb,
Katastarska općina:	Grad Zagreb,
Čestica:	5676/519
Uložak broj:	14641
Poduložak:	3
Opis nekretnine:	3. Suvlasnički dio: 437/10000; ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) 1. Zgrada - garaža, ukupne neto korisne površine 12,37 m2,
Površina parcele: m2	179
Vlasnik:	POLJUD VILE d.o.o., Split, Zrinsko Frankopanska 64.
Teret:	ima teret prema upisu u zemljišnu knjigu,
Legalitet:	Objekt je etažiran i upisan u zemljišne knjige bez primjedbi. Dokaz o legalnosti nije predložen. Prema ocjeni vještaka zgrada je izgrađena prije 15.02.1968. godine.
Opis lokacije:	Lokacija je u gradu Zagrebu, naselje Trešnjevka, uglovnica Baščanske i I. Crikveničke ulice. Objekt se nalazi na zapadnom dijelu parcele, ulaz je direktno iz I. Crikveničke ulice. Zgrada je prizemna.

Postoji mogućnost kolnog pristupa na lokaciju.
Lokacija nije opterećena infrastrukturnim koridorima.

Lokacija:

Makrolokacija:



Mikrolokacija:



3. GEOMETRIJSKI PODACI

Garaža koja je predmet procjene, smještena je u zapadnom dijelu parcele; zgrada je prizemna, u Zagrebu, naselje Trešnjevka, ulaz iz I. Crikveničke ulice. Zgrada je uređena u uredski prostor sa sanitnim čvorom. Izvršena je izmjera površine prostora na licu mjesta i stvarna površina je veća od površine upisane u zemljišnoj knjizi.

3.1. garaža (E-3):

Prostorija	Površina m ²	Koef. obračuna	Površina m ²
prizemlje			
ured	11,46	1,00	11,46
sanitarni čvor	2,11	1,00	2,11
ukupno:	13,57		13,57

U zemljišnim knjigama je upisana NGP površina od **12,37 m²**.

Izmjerom je utvrđena stvarna NGP površina od 13,57 m², a u izračun vrijednosti uzima se površina upisana u zemljišne knjige.

Visina prostora iznosi 2,22 m.

Netto građevinska površina (NGP) = 12,37 m²

Brutto građevinska površina (BGP) = NGP × 1,2 = 14,84 m²

Volumen objekta (V) = BGP × 2,4 m = 35,63 m³

Prostor je uređen kao ured sa sanitarnim čvorom, u trenutku očevida nije bio u funkciji.

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

4.1. Općenito:

Poslovni prostor se sastoji od slijedećih prostorija: ulaza i predsoblja, kupaoalice, 2 sobe, hodnika i umivaonika po stubama. Ulaz je preko zajedničkog stubišta iz I. Crikveničke ulice, odnosno iz Baščanske ulice. Prostor je dobro uređen, dobro održavan, bez vidljivih oštećenja koja bi utjecala na vrijednost prostora.

4.2. Priključci

vodovod	-	priključen
kanalizacija	-	priključena
toplovod	-	nema
telefon	-	nije priključen
el. struja	-	priključena
plin	-	priključen

4.3. Objekt

godina gradnje	1965
katnost	prizemlje,
položaj	prizemlje, zapadni dio parcele,
Temelji	armirano betonski, trake,
Nosiva konstr.	zidovi od opeke,
Međukatna konstr.	puna AB ploča,
Krovna k. + pokrov	ravni krov, PVC izolacija,
Limarija	bakarni lim,
Pročelje	obična žbuka, završno premaz fasadnom bojom,
Vanjska stolarija:	PVC, ostakljeno IZO staklo, PVC rolete,
Unutarnja vrata	drvena, puno drvo, ličena uljanom bojom,
Bravarija	ulazna vrata iz dvorišta,
Pregradni zidovi	gips kartonske ploče,
Obrada zidova	obloga gips kartonskim pločama, obojeno i opločeno keramikom u sanitarnom čvoru,
Obrada stropova	obloga gips kartonskim pločama
Obrada podova	keramika,
Grijanje	peći električne,
Instalacije	struja, voda, odvodnja, klima,
Dodatne instalacije	klima,
Stanje:	prostor je uređen u uredski, dobro održavan, bez vidljivih oštećenja koja bi utjecala na vrijednost prostora.

4.4. Utrživost građevine

Zgrada se nalazi u Zagrebu, naselje Trešnjevka, na osrednjoj lokaciji, cca 2 km od središta grada. Garaža je preuređena u uredski prostor.

Zgrada se nalazi u okruženju više etažnih stambenih zgrada, zgrada je na zemljištu male površine, ulice su uske i pristupačnost vozilima otežana.

Lokacija se smatra dobrom za kolektivno stanovanje, prostor je uređen kao ured za potrebe hostela, trenutno nije u funkciji.

Prostor i zgrada su prosječne kvalitete i utrživost je realna u određenom vremenu.

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Odabir metode procjenjivanja

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- Poredbena
- Prihodovna
- Troškovna

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

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

U ovom postupku odabrana je POREDBENA metoda procjene vrijednosti nekretnine:

POREDBENA METODA je u prvome 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.

5.2. Vrijednost nekretnine - određuje se poredbenom metodom

5.2.1. Pregled transakcija - izvod sa stranice nekretnine.mgipu.hr

Obzirom na dostupnost podataka o tržištu nekretnina iz Informacijskog sustava E-Nekretnine, u obzir su uzeti podaci o realiziranim transakcijama sa navedene stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja:

<https://nekretnine.mgipu.hr/>, koji se koriste u izračunu vrijednosti nekretnina po poredbenoj metodi.

Pri tome koristimo podatke o cijeni stanova, a cijenu m² predmetnog prostora odrediti ćemo na temelju koeficijenata Korisne vrijednosti površina iz Priloga 1. Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

USPOREDBA 1

Stan u zgradi, u Zagrebu, I. Crikvenička ulica, površine 59,04 m². Kupoprodaja obavljena 30.12.2016. za iznos od 91414 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

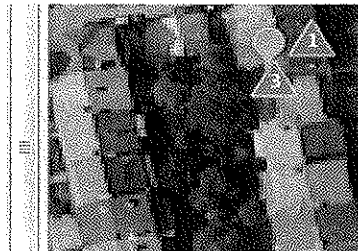
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3512305
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	59,04
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	680.120,10
Datum ugovora	30.12.2016
Status podatka	Preuzeto od PU
datum ugovora:	30.12.2016.
površina stana:	59,04 m ²
cijena stana:	91.413,98 eur



USPOREDBA 2

Stan u zgradi, u Zagrebu, Baščanska ulica, površine 55,16 m². Kupoprodaja obavljena 03.05.2017. za iznos od 73993 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3648849
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	55,16
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	550.514,17
Datum ugovora	03.05.2017
Status podatka	Preuzeto od PU
datum ugovora:	03.05.2017.
površina stana:	55,16 m ²
cijena stana:	73.993,82 eur



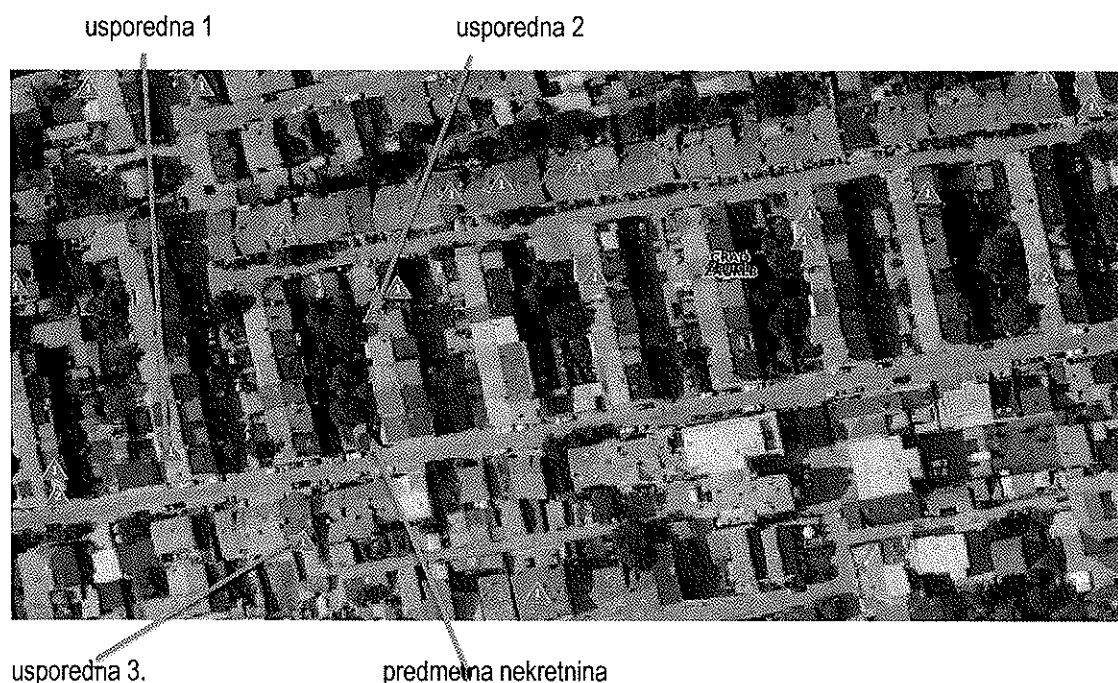
USPOREDBA 3

Stan u zgradi, u Zagrebu, I. Crikvenička ulica, površine 80,87 m². Kupoprodaja obavljena 21.12.2015. za iznos od 106875 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3410142
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	80,87
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	795.152,69
Datum ugovora	21.12.2015
Status podatka	Preuzeto od PU
datum ugovora:	21.12.2015.
površina stana:	80,87 m ²
cijena stana:	106.875,23 eur



PREGLED LOKACIJA USPOREDNIH NEKRETNINA



5.2.2. Međuvremensko izjednačenje

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje kuporodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS							
Year	Quarter	Total	objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93

redni broj	Lokacija	vrijednost nekretnine iz ugovora (eur)	površina (m2)	jedin. cijena eur/m2	dan ugovaranja	bazni indeks - dan ugovaranja 1	bazni indeks - dan vrednovanja 2	faktor korekc. 2/1
1.	Zagreb	91.413,98	59,04	1548,34	30.12.2016.	100,56	102,69	1,02
2.	Zagreb	73.993,82	55,16	1341,44	03.05.2017.	102,69	102,69	1,00
3.	Zagreb	106.875,23	80,87	1321,57	21.12.2015.	98,62	102,69	1,04

Međuvremensko izjednačavanje cijena pomoću hedonističkih indeksa		
	1.	1.581,14
	2.	1.341,44
	3.	1.376,11
prosječna vrijednost		1.432,89

5.2.3. Interkvalitativno izjednačenje

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena nekretnina, približnih vrijednosti odnosno poredbenih pokazatelja do kojih dolazi do razlike u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći). Postupak se provodi pomoću koeficijenata za preračunavanje.

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
- prodajna cijena (€)		91.413,98	73.993,82	106.875,23
- neto površina (m2)	12,37	59,04	55,16	80,87
- cijena zemljišta €/m2		1.581,14	1.341,44	1376,11
- datum transakcije		30.12.2016.	03.05.2017.	21.12.2015.
EKONOMSKI ASPEKTI				
1. vrsta transakcije		realizirano	realizirano	realizirano
- prilagodba		1	1	1
2. prilagodba tržišnim uvjetima				
- prilagodba		1	1	1
3. vlasnička prava				
- prilagodba		1	1	1
FIZICKI ASPEKTI				
1. oblik				
- prilagodba		1	1	1
2. kakvoća pristupa	dobra	slična	slična	slična
- prilagodba		1	1	1
3. veličina	12,37	59,04	55,16	80,87
- prilagodba		1	1	1
4. mikrolokacija	prizemlje	nepoznato	nepoznato	nepoznato
- prilagodba		0,9	0,9	0,9
5. Buka	ulica	ulica	ulica	ulica
- prilagodba		1	1	1
6. Komunalna infrastruktura	postoji	postoji	postoji	postoji
- prilagodba		1	1	1
7. Orijentacija	jug	nepoznato	nepoznato	nepoznato
- prilagodba		1	1	1
8. Zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
KOEFICIJENT PRILAGODBE		0,90	0,90	0,90
PRILAGOĐENA VRIJEDNOST		1423,02	1207,30	1238,50
PROSJEČNA VRIJEDNOST	eur/m2		1289,61	
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST			1290,00	€/m2

5.2.4. Ocjena vrijednosti garaže u odnosu na stan na lokaciji

Prema tablici u Prilogu 1: Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), koeficijent za parking mjesto u zasebnoj garaži u zgradi iznosi 0,60 u odnosu na stambeni prostor. Budući da je prostor uređen i ima uvedene instalacije, prema istom prilogu, ovaj koeficijent se povećava za 0,10 pa ukupni koeficijent korisne vrijednosti iznosi 0,70.

Jedinična cijena garaže: 1.290,00 x 0,7 = 903 €/m2

VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (eur) :	11.170,11
---	------------------

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	12,37	m2
Vrijednost po m2	903,00	€/m2
Tržišna vrijednost	11.170,11	€

6. MISLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina:

GARAŽA (E-3)

na adresi: 10000 ZAGREB, I. Crikvenička 14.
k.č.br. 5676/519, z.k.ul. 14641, poduložak br. 3; k.o. Grad Zagreb.

naručitelja: POLJUD VILE d.o.o. u stečaju,
21000 Split, Zrinjsko Frankopanska 64.

utvrđuje se da:

a/ Tržišna vrijednost (TV) iznosi:

11.170,11 €	ili	83.105,62 kuna	1 € = 7,44 kuna
TV/NGP	=	903,00 €/M2	

b/ Građevinska vrijednost (GV) iznosi:

7.422,00 €	ili	55.219,68 kuna	1 € = 7,44 kuna
------------	-----	----------------	-----------------

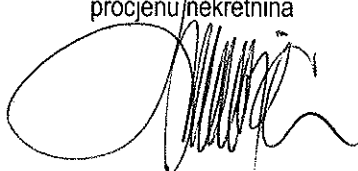
NAPOMENA:

Tržišna vrijednost predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

U Zaboku, 24. veljače 2018. godine

ELABORAT IZRADIO:

ZVONKO BENJAK, dipl.ing.grad.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina



P R I L O Z I

1. Foto dokumentacija
2. E-izvadak iz zemljišne knjige
3. E-kopija katastarskog plana
4. E-prijepis posjedovnog lista

1. FOTOGRAFIJE



fasada jug



fasada istok



pogled na krov garaže



unutrašnjost - ured



unutrašnjost - ured



sanitarni čvor

IZRADIO:

Sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina
ZVONKO BENJAK, dipl.ing.građ.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 23.02.2018. 23:49

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 14641

Broj zadnjeg dnevnika: Z-680/2014
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5676/519	KUĆA I ZGRADA U BAŠČANSKOJ UL.BR.14 I I. CRIKVENIČKOJ UL.BR.14 I DVORIŠTE		49,8	179	
		UKUPNO:		49,8	179	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 437/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) 1. Zgrada - garaža u nacrtu označeno ružičastom bojom, ukupne netto korisne površine 12,37 čm: POLJUD VILE D.O.O., OIB: 88953373589, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 64	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 3 (437/10000)		
1.1	Zaprimljeno 08.01.2014. broj Z-679/14 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama (hipoteke) od 31. prosinca 2013. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 7.062.257,38 kn (slovima: sedammilijunašezdesetdvijettisućedvjestopedesetsedam kuna i tridesetosam lipa) što na dan sklapanja Sporazuma po srednjem tečaju Banke predstavlja 924.664,50 EUR uz nuzgredice i kamate i ostale uvjete iz Sporazuma, u korist: BANKA SPLITSKO-DALMATINSKA D.D., OIB: 25351138943, SPLIT, 114. BRIGADE 9	7.062.257,38 KN	GLAVNI ULOŽAK
1.2	Zaprimljeno 08.01.2014. broj Z-679/14 Zabilježuje se da je zk. ul. 3819 k.o. Rogoznica kod Općinskog suda u Šibeniku sporedni zk. uložak.		ZABILJEŽBA
2.	Na suvlasnički dio: 3 (437/10000)		

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 08.01.2014. broj Z-680/14 temeljem Ugovora o kreditu broj 23-1507 sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) od 31. prosinca 2013. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 2.050.000,00 kn (slovima: dvamilijunapedesettisuća kuna) što predstavlja protuvrijednost od 268.407,41 EUR uz promjenjivu kamatnu stopu koja na dan sklapanja ugovora o kreditu iznosi 7,50% godišnje i ugovorene naknade i troškove, anuitetska otplata, u korist: BANKA SPLITSKO-DALMATINSKA D.D., OIB: 25351138943, SPLIT, 114. BRIGADE 9	2.050.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
2.2	Zaprimljeno 08.01.2014. broj Z-680/14 Zabilježuje se da je zk. ul. 3819 k.o. Rogoznica kod Općinskog suda u Šibeniku sporedni zk. uložak.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.02.2018.



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TREŠNJEVKA, 335622
k.č. br.: 3723

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 24.02.2018



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.02.2018. 23:49

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 1851

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
5781/10000	VUKOVIĆ MIRKO, PUT RADOŠEVCA 26, SPLIT (VLASNIŠTVO POSEBNIH DJELOVA NEKRETNINA)	78381562447
4219/10000	KOVAČ TINA, ULICA VJEKOSLAVA HEINZELA 9, ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO POSEBNIH DJELOVA NEKRETNINA)	25094985355

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3723	I. CRIKVENIČKA ULICA - BAŠČANSKA ULICA	179	15		
			KUĆA I ZGRADA, Zagreb, Baščanska ulica 14, Zagreb, I. Crikvenička ulica 14, 14/1	118			
			DVORIŠTE	61			
Ukupna površina katastarskih čestica				179			

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

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

ZVONKO BENJAK, DIPL. ING. GRAĐ.

ZABOK, Pavlovec Zabočki 112a; tel. 049/222-290, fax. 049/222-489, GSM 098/251-396; E-mail: zvonko@bening.hr

Veljača,
2018.

Broj elaborata: 12 - 2018.

U Zaboku, 24. veljače 2018.

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT

IZ RUKE

15 -03- 2018

**PROCJENDBENI ELABORAT
POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU**



Nekretnina: **POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU STAMBENO POSLOVNE ZGRADE (E-2)**

Lokacija: **10000 ZAGREB, Baščinska 14.
k.č.br. 5676/519, z.k.ul. 14641, poduložak br. 2; k.o. Grad Zagreb.**

Naručitelj: **POLJUD VILE d.o.o. u stečaju,
21000 Split, Zrinjsko Frankopanska 64.**

ZVONKO BENJAK, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina



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

Broj: 4 Su-814/17
Zagreb, 11. travnja 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Zvonka Benjaka, 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),

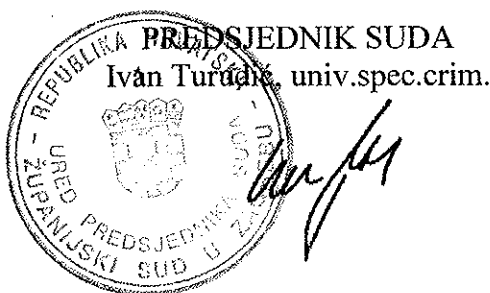
riješio je

Zvonko Benjak, dipl.ing.grad. iz Zaboka, Pavlovec Zabočki 119a, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Zvonko Benjak, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, 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.



O tome obavijest:

1. Zvonko Benjak
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. OPĆENITO

Podnositelj zahtjeva: POLJUD VILE d.o.o. u stečaju,
21000 Split, Zrinjsko Frankopanska 64.

Datum kakvoće: 12.01.2018. godine
Datum vrednovanja: 24.02.2018. godine

Predmet procjene: POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU STAMBENO POSLOVNE ZGRADE (E-2)
Lokacija: 10000 ZAGREB, Baščinska 14.
k.č.br. 5676/519, z.k.ul. 14641, poduložak br. 2; k.o. Grad Zagreb.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito:

a/ Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju	(N.N. 153/13)
Zakon o gradnji	(N.N. 153/13; 20/17)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12, 143/13, 65/17)

b/ Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(N.N. 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(N.N. 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(N.N. 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine	(N.N. 59/10)

c/ Propisi o vlasništvu:

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 i 152/14)

d/ Ostali propisi

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (N.N. 79/14, 48/2014)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

e/ Status procjenitelja i sukob interesa - izjava procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlaštenu procjenitelj - stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonko Benjak, dipl.ing.grad. koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da Procjenitelj nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Procjenitelj:
Zvonko Benjak, dipl.ing.grad.



2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: E-izvadak od 23.02.2018.

Općinski sud: Općinski građanski sud u Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Zagreb,

Katastarska općina: Grad Zagreb,

Čestica: 5676/519

Uložak broj: 14641

Poduložak: 2

Opis nekretnine: 2. Suvlasnički dio: 1607/10000; ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)
1. Poslovni prostor u razini prizemlja, koji se sastoji od dvije uredske prostorije, spremišta, WC-a, čajne kuhinje te hodnika, ukupne neto korisne površine 45,49 m², povezano s parkirnim mjestom "Pa" površine 20,05 m².

Površina parcele: m² 179

Vlasnik: POLJUD VILE d.o.o., Split, Zrinsko Frankopanska 64.

Teret: ima teret prema upisu u zemljišnu knjigu,

Legalitet: Objekt je etažiran i upisan u zemljišne knjige bez primjedbi.
Dokaz o legalnosti nije predložen. Prema ocjeni vještaka zgrada je izgrađena prije 15.02.1968. godine.

Opis lokacije: Lokacija je u gradu Zagrebu, naselje Trešnjevka, uglovnica Bašćanske i I. Crikveničke ulice. Prostor se nalazi u prizemlju zgrade, ulaz je iz Bašćanske i iz I. Crikveničke ulice, preko vanjskih stuba. Zgrada je trokatnica sa podrumom. Orijentacija prostora je istočna.
Postoji mogućnost kolnog pristupa na lokaciju.
Lokacija nije opterećena infrastrukturnim koridorima.

Lokacija:

Makrolokacija:



Mikrolokacija:



3. GEOMETRIJSKI PODACI

Jednoetažni poslovni prostor, koji je predmet procjene, smješten je u prizemlju trokatne stambeno poslovne zgrade sa podrumom, prizemljem i 3. kata; u Zagrebu, naselje Trešnjevka, ulaz iz I. Crikveničke ulice i iz Baščanske ulice. Zgrada nema dizalo. Izvršena je izmjera površine prostora na licu mjesta i stvarna površina je veća od površine upisane u zemljišnoj knjizi.

3.1. poslovni prostor u prizemlju (E-2):

Prostorija	Površina m ²	Koef. obračuna	Površina m ²
prizemlje			
ulaz hodnik	6,19	1,00	6,19
predsoblje	4,64	1,00	4,64
kupaonica	4,30	1,00	4,30
soba 1	24,16	1,00	24,16
soba 2	14,43	1,00	14,43
umivaonik	1,26	0,50	0,63
ukupno:	54,98		54,35
Parkiralište			
parkiralište	20,05	0,20	4,01
ukupno:	20,05		4,01

U zemljišnim knjigama je upisana NGP površina od **45,49 m²**.

Izmjerom je utvrđena stvarna NGP površina od **54,98 m²**, a u izračun vrijednosti uzima se površina upisana u zemljišne knjige. Do promjene je vjerojatno došlo zbog adaptacije prostora i prenamjene dijela zajedničkog prostora, a što nije provedeno u zemljišnim knjigama.

Visina prostora iznosi **2,57 m**.

$$\text{Netto građevinska površina (NGP)} = 45,49 + 4,01 = 49,50 \text{ m}^2$$

$$\text{Netto građevinska površina (NGP)} = 51,51 \text{ m}^2$$

$$\text{Brutto građevinska površina (BGP)} = \text{NGP} \times 1,25 = 64,39 \text{ m}^2$$

$$\text{Volumen objekta (V)} = \text{BGP} \times 2,8 \text{ m} = 180,29 \text{ m}^3$$

Prostor je uređen kao hostel - smještaj i boravak gostiju. U trenutku očevida nije bio u funkciji.

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

4.1. Općenito:

Poslovni prostor se sastoji od slijedećih prostorija: ulaza i predsoblja, kupaonice, 2 sobe, hodnika i umivaonika po stubama. Ulaz je preko zajedničkog stubišta iz I. Crikveničke ulice, odnosno iz Baščanske ulice. Prostor je dobro uređen, dobro održavan, bez vidljivih oštećenja koja bi utjecala na vrijednost prostora.

4.2. Priključci

vodovod	-	priključen
kanalizacija	-	priključena
toplovod	-	nema
telefon	-	nije priključen
el. struja	-	priključena
plin	-	priključen

4.3. Objekt

godina gradnje	1965
katnost	Podr + P + 3,
položaj	prizemlje, istočna orijentacija prostora,
Temelji	armirano betonski, trake,
Nosiva konstr.	zidovi podruma od kamena, ostalo od betona i opeke,
Međukatna konstr.	puna AB ploča,
Krovna k. + pokrov	kosi, drvena konstrukcija, pokrov bitumenska šindra,
Limarija	bakarni lim,
Pročelje	obična žbuka, završno premaz fasadnom bojom,
Vanjska stolarija:	PVC, ostakljeno IZO staklo, PVC rolete,
Unutarnja vrata	drvena, puno drvo, ličena uljanom bojom,
Bravarija	ograda zajedničkog stubišta,
Pregradni zidovi	opeka, ožbukani,
Obrada zidova	ožbukani, obojeni, keramika do 1,76 m u kupaonici,
Obrada stropova	ožbukano, obojeno,
Obrada podova	sobe klasični hrastov parket, keramika, stubište keramika, vanjsko stubište granit,
Grijanje	centralno plinsko, etažno, plinski boiler u stanu u podrumu,
Instalacije	struja, voda, odvodnja, centralno grijanje, boiler u stanu u podrumu,
Dodatne instalacije	nema,
Stanje:	stan je u cijelosti uređen, dobro održavan, bez vidljivih oštećenja koja bi utjecala na vrijednost prostora.

4.4. Utrživost građevine

Zgrada se nalazi u Zagrebu, naselje Trešnjevka, na osrednjoj lokaciji, cca 2 km od središta grada. Poslovni prostor koji je predmet procjene nalazi se u prizemlju zgrade.

Zgrada se nalazi u okruženju više etažnih stambenih zgrada. Prostor raspolaže mjestom za parkiranje, zgrada je na zemljištu male površine, ulice su uske i pristupačnost vozilima otežana.

Lokacija se smatra dobrom za kolektivno stanovanje, prostor je uređen kao hostel, trenutno nije u funkciji.

Prostor i zgrada su prosječne kvalitete i utrživost je realna u određenom vremenu.

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Odabir metode procjenjivanja

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- Poredbena
- Prihodovna
- Troškovna

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

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

U ovom postupku odabrana je POREDBENA metoda procjene vrijednosti nekretnine:

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

5.2. Vrijednost nekretnine - određuje se poredbenom metodom

5.2.1. Pregled transakcija - izvod sa stranice nekretnine.mgipu.hr

Obzirom na dostupnost podataka o tržištu nekretnina iz Informacijskog sustava E-Nekretnine, u obzir su uzeti podaci o realiziranim transakcijama sa navedene stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja:

<https://nekretnine.mgipu.hr/>, koji se koriste u izračunu vrijednosti nekretnina po poredbenoj metodi.

USPOREDBA 1

Stan u zgradi, u Zagrebu, I. Crikvenička ulica, površine 59,04 m². Kupoprodaja obavljena 30.12.2016. za iznos od 91414 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

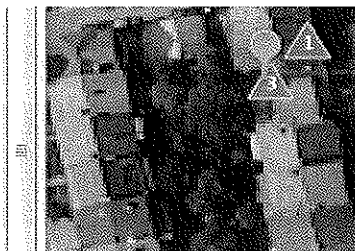
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3512305
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	59,04
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	680.120,10
Datum ugovora	30.12.2016
Status podatka	Preuzeto od PU
datum ugovora:	30.12.2016.
površina stana:	59,04 m ²
cijena stana:	91.413,98 eur



USPOREDBA 2

Stan u zgradi, u Zagrebu, Baščanska ulica, površine 55,16 m². Kupoprodaja obavljena 03.05.2017. za iznos od 73993 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3648849
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	55,16
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	550.514,17
Datum ugovora	03.05.2017
Status podatka	Preuzeto od PU
datum ugovora:	03.05.2017.
površina stana:	55,16 m ²
cijena stana:	73.993,82 eur



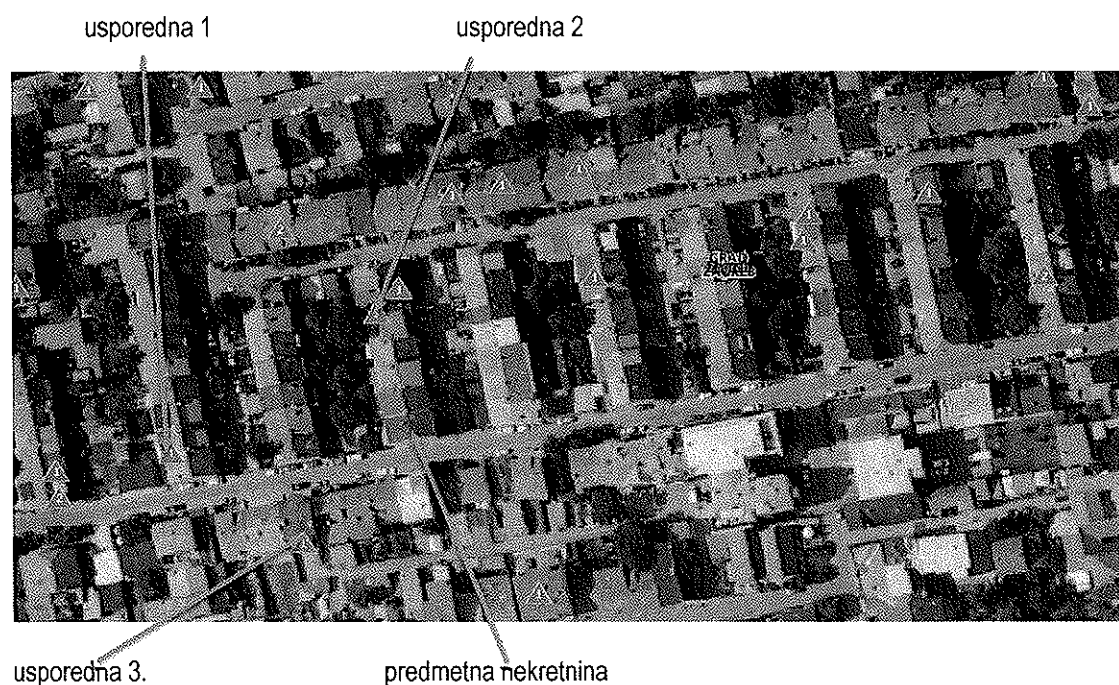
USPOREDBA 3

Stan u zgradi, u Zagrebu, I. Crikvenička ulica, površine 80,87 m². Kupoprodaja obavljena 21.12.2015. za iznos od 106875 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3410142
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	80,87
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	795.152,69
Datum ugovora	21.12.2015
Status podatka	Preuzeto od PU
datum ugovora:	21.12.2015.
površina stana:	80,87 m ²
cijena stana:	106.875,23 eur



PREGLED LOKACIJA USPOREDNIH NEKRETNINA



5.2.2. Međuvremensko izjednačenje

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje kuporodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS							
Year	Quarter	Total	objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93

redni broj	Lokacija	vrijednost nekretnine iz ugovora (eur)	površina (m2)	jedin. cijena eur/m2	dan ugovaranja	bazni indeks - dan ugovaranja 1	bazni indeks - dan vrednovanja 2	faktor korekc. 2/1
1.	Zagreb	91.413,98	59,04	1548,34	30.12.2016.	100,56	102,69	1,02
2.	Zagreb	73.993,82	55,16	1341,44	03.05.2017.	102,69	102,69	1,00
3.	Zagreb	106.875,23	80,87	1321,57	21.12.2015.	98,62	102,69	1,04

Međuvremensko izjednačavanje cijena pomoću hedonističkih indeksa		
	1.	1.581,14
	2.	1.341,44
	3.	1.376,11
prosječna vrijednost		1.432,89

5.2.3. Interkvalitativno izjednačenje

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena nekretnina, približnih vrijednosti odnosno poredbenih pokazatelja do kojih dolazi do razlike u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći). Postupak se provodi pomoću koeficijenata za preračunavanje.

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
- prodajna cijena (€)		91.413,98	73.993,82	106.875,23
- neto površina (m2)	51,51	59,04	55,16	80,87
- cijena zemljišta €/m2		1.581,14	1.341,44	1376,11
- datum transakcije		30.12.2016.	03.05.2017.	21.12.2015.
EKONOMSKI ASPEKTI				
1. vrsta transakcije		realizirano	realizirano	realizirano
- prilagodba		1	1	1
2. prilagodba tržišnim uvjetima				
- prilagodba		1	1	1
3. vlasnička prava				
- prilagodba		1	1	1
FIZIČKI ASPEKTI				
1. oblik				
- prilagodba		1	1	1
2. kakvoća pristupa	dobra	slična	slična	slična
- prilagodba		1	1	1
3. veličina	51,51	59,04	55,16	80,87
- prilagodba		1	1	1,05
4. mikrolokacija	prizemlje	nepoznato	nepoznato	nepoznato
- prilagodba		1	1	1
5. Buka	ulica	ulica	ulica	ulica
- prilagodba		1	1	1
6. Komunalna infrastruktura	postoji	postoji	postoji	postoji
- prilagodba		1	1	1
7. Orijentacija	istok	nepoznato	nepoznato	nepoznato
- prilagodba		1	1	1
8. Zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
KOEFICIJENT PRILAGODBE		1,00	1,00	1,05
PRILAGOĐENA VRIJEDNOST		1581,14	1341,44	1444,91
PROSJEČNA VRIJEDNOST	eur/m2		1455,83	
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST			1455,00	€/m2

5.2.4. Ocjena položaja stana u zgradi

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine usporednom metodom temelji se osobito na položajnim obilježjima koji utječu na vrijednost nekretnine. Položaj stambenih zgrada uzima se u obzir prema svojoj svrsi, a posebice prema udobnosti stanovanja kao i mogućih smetnji pri korištenju stana. Položaj stana u zgradi vrednuje se putem koeficijenata povoljnosti kojim će se dobiti očekivane ostvarive cijene stana u aktualnim tržišnim uvjetima.

PARAMETAR		VRIJEDNOST
stan	m ² eur/m ²	eur
ukupno NKP	51,51	
Ostvariva cijena prodaje po m2	1.455,00	
Ostvariva cijena prodaje stana		74.947,05
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana	a	0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana	b	0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja stana (dn. boravka)	c	0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša	d	0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja	e	0,14
Ukupno a + b + c + d + e = 1 (100%) :		1,00
Koeficijent katnosti stana	kk	0,92
Koeficijent orijentacije stana	ko	1,08
Koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka)	kgps	1,00
Koeficijent utjecaja okoliša	kuo	1,00
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja	ksks	1,00
Koficijent povoljnosti stambenog prostora:		
$Kp = a \times kk + b \times ko + c \times kgps + d \times kuo + e \times ksks$		0,98
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (eur) :		73.807,85

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	51,51	m ²
Vrijednost po m2	1.432,88	€/m ²
Tržišna vrijednost	73.807,85	€

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina:

POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU STAMBENO POSLOVNE ZGRADE (E-2)

na adresi: 10000 ZAGREB, Baščinska 14.
k.č.br. 5676/519, z.k.ul. 14641, poduložak br. 2; k.o. Grad Zagreb.

naručitelja: POLJUD VILE d.o.o. u stečaju,
21000 Split, Zrinjsko Frankopanska 64.

utvrđuje se da:

a/ Tržišna vrijednost (TV) iznosi:

73.807,85 €

ili

549.130,44 kuna

1 € = 7,44 kuna

TV/NGP = 1.432,88 €/M2

b/ Građevinska vrijednost (GV) iznosi:

41.208,00 €

ili

306.587,52 kuna

1 € = 7,44 kuna


NAPOMENA:

Tržišna vrijednost predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

U Zaboku, 24. veljače 2018. godine

ELABORAT IZRADIO:

ZVONKO BENJAK, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina



P R I L O Z I

1. Foto dokumentacija
2. E-izvadak iz zemljišne knjige
3. E-kopija katastarskog plana
4. E-prijepis posjedovnog lista

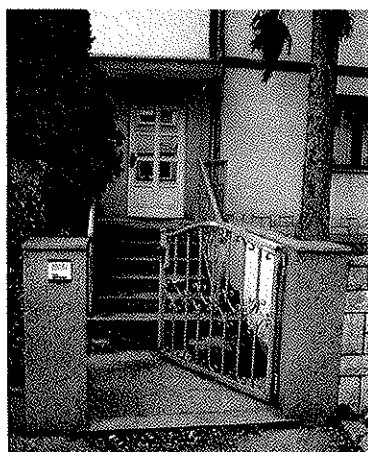
1. FOTOGRAFIJE



fasada jugoistok



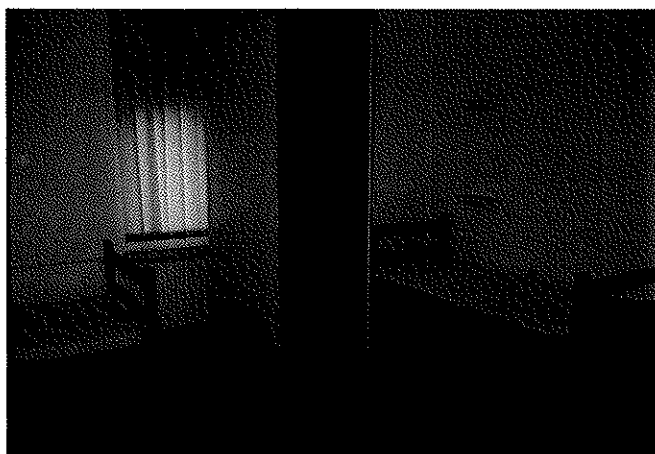
fasada jugozapad



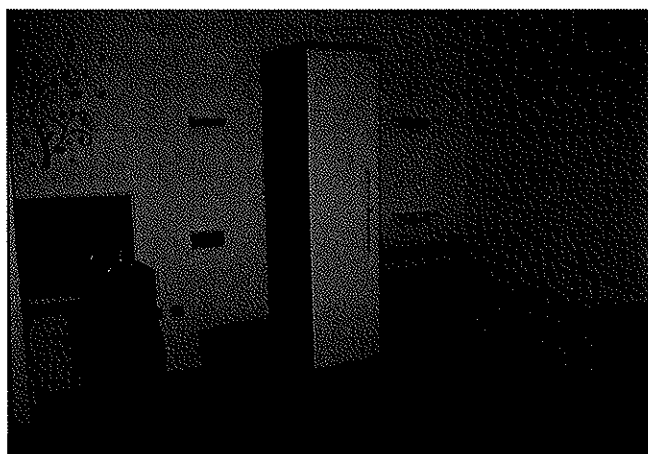
ulaz iz Baščanske ulice



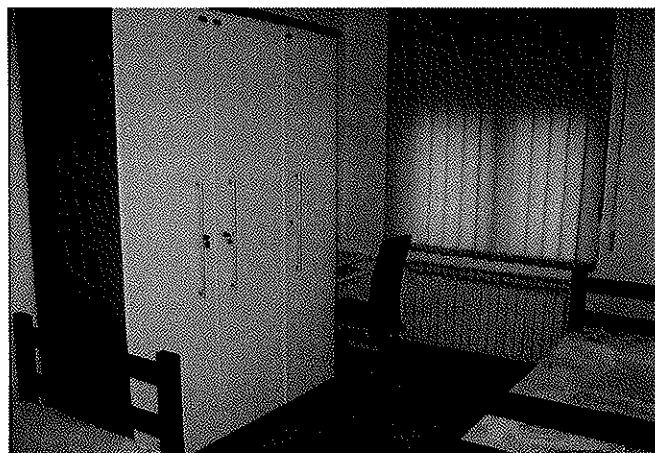
ulazni hodnik



soba 1



soba 1



soba 2



predsoblje



WC



kupaonica



tuš kabina



umivaonik pod stubama

IZRADIO:

Sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina
ZVONKO BENJAK, dipl.ing.grad.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 23.02.2018. 23:49

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 14641

Broj zadnjeg dnevnika: Z-680/2014
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5676/519	KUĆA I ZGRADA U BAŠČANSKOJ UL.BR.14 I I. CRIKVENIČKOJ UL.BR.14 I DVORIŠTE		49,8	179	
		UKUPNO:		49,8	179	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1607/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	
1.	Poslovni prostor u razini prizemlja koji se sastoji od dvije uredske prostorije, spremišta, WC-a, čajne kuhinje, te hodnika, ukupne netto korisne površine 45,49 čm, s kojim je neodvojivo povezan sporedni dio parkirnog mjesta oznake "Pa", površine 20,05 čm, u naertu označeno narančastom bojom: POLJUD VILE D.O.O., OIB: 88953373589, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 64	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	Na suvlasnički dio: 2 (1607/10000)		
2.1	Zaprimljeno 08.01.2014. broj Z-679/14	7.062.257,38 KN	GLAVNI ULOŽAK
	Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama (hipoteke) od 31. prosinca 2013. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 7.062.257,38 kn (slovima: sedam milijuna šezdeset dvije tisuće dvjesto pedeset sedam kuna i trideset osam lipa) što na dan sklapanja Sporazuma po srednjem tečaju Banke predstavlja 924.664,50 EUR uz nuzgredice i kamate i ostale uvjete iz Sporazuma, u korist: BANKA SPLITSKO-DALMATINSKA D.D., OIB: 25351138943, SPLIT, 114 BRIGADE 9		
2.2	Zaprimljeno 08.01.2014. broj Z-679/14		ZABILJEŽBA
	Zabilježuje se da je zk. ul. 3819 k.o. Rogoznica kod Općinskog suda u Šibeniku sporedni zk. uložak.		
3.	Na suvlasnički dio: 2 (1607/10000)		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 14641

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 08.01.2014. broj Z-680/14 Temeljem Ugovora o kreditu broj 23-1507 sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) od 31. prosinca 2013. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 2.050.000,00 kn (slovima: dvamilijunapedesettisuća kuna) što predstavlja protuvrijednost od 268.407,41 EUR uz promjenjivu kamatnu stopu koja na dan sklapanja ugovora o kreditu iznosi 7,50% godišnje i ugovorene naknade i troškove, anuitetska otplata, u korist: BANKA SPLITSKO-DALMATINSKA D.D., OIB: 25351138943, SPLIT, 114. BRIGADE 9	2.050.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
3.2	Zaprimljeno 08.01.2014. broj Z-680/14 Zabilježuje se da je zk. ul. 3819 k.o. Rogoznica kod Općinskog suda u Šibeniku sporedni zk. uložak.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.02.2018.



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TREŠNJEVKA, 335622
k.č. br.: 3723

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 24.02.2018



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.02.2018. 23:49

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 1851

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
5781/10000	VUKOVIĆ MIRKO, PUT RADOŠEVCA 26, SPLIT (VLASNIŠTVO POSEBNIH DJELOVA NEKRETNINA)	78381562447
4219/10000	KOVAČ TINA, ULICA VJEKOSLAVA HEINZELA 9, ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO POSEBNIH DJELOVA NEKRETNINA)	25094985355

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3723	I. CRIKVENIČKA ULICA - BAŠČANSKA ULICA	179	15		
			KUĆA I ZGRADA, Zagreb, Baščanska ulica 14, Zagreb, I. Crikvenička ulica 14, 14/1	118			
			DVORIŠTE	61			
			Ukupna površina katastarskih čestica	179			

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

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI

ZVONKO BENJAK, DIPL. ING. GRAĐ.

ZABOK, Pavlovec Zabočki 112a; tel. 049/222-290, fax. 049/222-489, GSM 098/251-396; E-mail: zvonko@bening.hr

Veljača,
2018.

Broj elaborata: 11 - 2018.

U Zaboku, 24. veljače 2018.

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT
IZ RUKE
15-03-2018
Preko pošte

**PROCJENDBENI ELABORAT
POSLOVNI PROSTOR U PODRUMU**



Nekretnina: **POSLOVNI PROSTOR U PODRUMU STAMBENO POSLOVNE ZGRADE (E-1)**

Lokacija: **10000 ZAGREB, I. Crikvenička ul. 14.
k.č.br. 5676/519, z.k.ul. 14641, poduložak br. 1; k.o. Grad Zagreb.**

Naručitelj: **POLJUD VILE d.o.o. u stečaju,
21000 Split, Zrinjsko Frankopanska 64.**

ZVONKO BENJAK, dipl.ing.grad.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnosti

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Zvonko Benjak.



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

Broj: 4 Su-814/17
Zagreb, 11. travnja 2017.

R I E Š E N J E

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Zvonka Benjaka, 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),

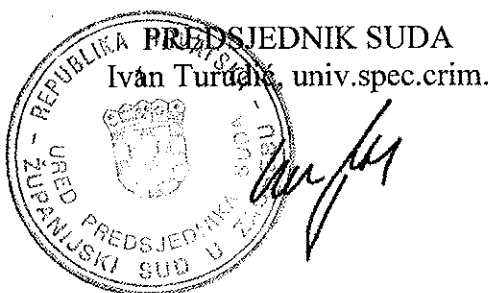
riješio je

Zvonko Benjak, dipl.ing.grad. iz Zaboka, Pavlovec Zabočki 119a, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Zvonko Benjak, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, 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.



O tome obavijest:

1. Zvonko Benjak
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. OPĆENITO

Podnositelj zahtjeva: POLJUD VILE d.o.o. u stečaju,
21000 Split, Zrinjsko Frankopanska 64.

Datum kakvoće: 12.01.2018. godine
Datum vrednovanja: 24.02.2018. godine

Predmet procjene: POSLOVNI PROSTOR U PODRUMU STAMBENO POSLOVNE ZGRADE (E-1)
Lokacija: 10000 ZAGREB, I. Crikvenička ul. 14.
k.č.br. 5676/519, z.k.ul. 14641, poduložak br. 1; k.o. Grad Zagreb.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito:

a/ Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju	(N.N. 153/13)
Zakon o gradnji	(N.N. 153/13; 20/17)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12, 143/13, 65/17)

b/ Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(N.N. 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(N.N. 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(N.N. 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine	(N.N. 59/10)

c/ Propisi o vlasništvu:

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 i 152/14)

d/ Ostali propisi

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (N.N. 79/14, 48/2014)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

e/ Status procjenitelja i sukob interesa - izjava procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni procjenitelj - stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonko Benjak, dipl.ing.građ. koji je iskusen u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da Procjenitelj nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Procjenitelj:
Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.



2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: E-izvadak od 23.02.2018.

Općinski sud: Općinski građanski sud u Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Zagreb,

Katastarska općina: Grad Zagreb,

Čestica: 5676/519

Uložak broj: 14641

Poduložak: 1

Opis nekretnine: 1. Suvlasnički dio: 1827/10000; ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)
1. Poslovni prostor u podrumu, koji se sastoji od ureda, spremišta, sanitarnog čvora te hodnika sa pripadajućim spremištem, ukupne neto korisne površine 51,73 m², u etažnom elaboratu označen zelenom bojom.

Površina parcele: m² 179

Vlasnik: POLJUD VILE d.o.o., Split, Zrinsko Frankopanska 64.

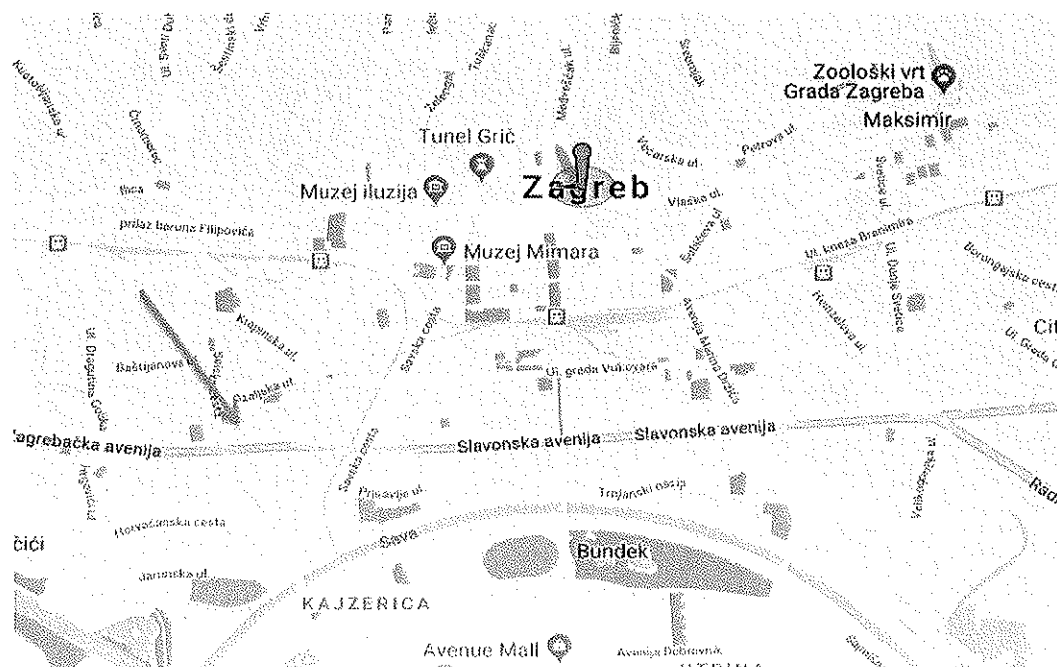
Teret: ima teret prema upisu u zemljišnu knjigu,

Legalitet: Objekt je etažiran i upisan u zemljišne knjige bez primjedbi.
Dokaz o legalnosti nije predložen. Prema ocjeni vještaka zgrada je izgrađena prije 15.02.1968. godine.

Opis lokacije: Lokacija je u gradu Zagrebu, naselje Trešnjevka, uglovnica Baščanske i I. Crikveničke ulice. Prostor se nalazi u podrumu zgrade, ulaz je iz I. Crikveničke ulice, preko vanjskih stuba. Zgrada je trokatnica sa podrumom. Orijentacija prostora je istočna. Postoji mogućnost kolnog pristupa na lokaciju. Lokacija nije opterećena infrastrukturnim koridorima.

Lokacija:

Makrolokacija:



Mikrolokacija:



3. GEOMETRIJSKI PODACI

Jednoetažni poslovni prostor, koji je predmet procjene, smješten je u podrumu trokatne stambeno poslovne zgrade sa podrumom, prizemljem i 3. kata; u Zagrebu, naselje Trešnjevka, ulaz iz I. Crikveničke ulice. Zgrada nema dizalo. Izvršena je izmjera površine prostora na licu mjesta i stvarna površina je neznatno veća od površine upisane u zemljišnoj knjizi.

3.1. poslovni prostor u podrumu (E-1):

Prostorija	Površina m2	Koef. obračuna	Površina m2
podrum			
ulaz i predsoblje	5,52	1,00	5,52
kuhinja	11,42	1,00	11,42
kupaonica	5,10	1,00	5,10
soba	30,42	1,00	30,42
ukupno:	52,46		52,46

U zemljišnim knjigama je upisana NGP površina od 51,73 m².

Izmjerom je utvrđena stvarna NGP površina od 52,46 m², a u izračun vrijednosti uzima se površina upisana u zemljišne knjige.

Visina prostora iznosi 2,55 m.

Netto građevinska površina (NGP) = 51,73 m²

Brutto građevinska površina (BGP) = NGP × 1,25 = 64,66 m²

Volumen objekta (V) = BGP × 2,8 m = 181,06 m³

Prostor je uređen kao hostel - smještaj i boravak gostiju. U trenutku očevida nije bio u funkciji.

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

4.1. Općenito:

Poslovni prostor se sastoji od slijedećih prostorija: ulaza i predsoblja, kuhinje, kupaoalice i sobe. Ulaz je preko zajedničkog stubišta iz I. Crikveničke ulice. Prostor je dobro uređen, dobro održavan, bez vidljivih oštećenja koja bi utjecala na vrijednost prostora.

4.2. Priključci

vodovod	-	priključen
kanalizacija	-	priključena
toplovod	-	nema
telefon	-	nije priključen
el. struja	-	priključena
plin	-	priključen

4.3. Objekt

godina gradnje	1965
katnost	Podr + P + 3,
položaj	podrum, istočna orijentacija prostora,
Temelji	armirano betonski, trake,
Nosiva konstr.	zidovi podruma od kamena, ostalo od betona i opeke,
Međukatna konstr.	puna AB ploča,
Krovna k. + pokrov	kosi, drvena konstrukcija, pokrov bitumenska šindra,
Limarija	bakarni lim,
Pročelje	obična žbuka, završno premaz fasadnom bojom,
Vanjska stolarija:	PVC, ostakljeno IZO staklo, PVC rolete,
Unutarnja vrata	drvena, puno drvo, ličena uljanom bojom,
Bravarija	ograda zajedničkog stubišta,
Pregradni zidovi	opeka, ožbukani,
Obrada zidova	ožbukani, obojeni, keramika do stropa u kupaoalici,
Obrada stropova	ožbukano, obojeno,
Obrada podova	laminat, keramika, stubište keramika, vanjsko stubište granit,
Grijanje	centralno plinsko, etažno, plinski bojler,
Instalacije	struja, voda, odvodnja, centralno grijanje, plin,
Dodatne instalacije	nema,
Stanje:	stan je u cijelosti uređen, dobro održavan, bez vidljivih oštećenja koja bi utjecala na vrijednost prostora.

4.4. Utrživost građevine

Zgrada se nalazi u Zagrebu, naselje Trešnjevka, na osrednjoj lokaciji, cca 2 km od središta grada. Poslovni prostor koji je predmet procjene nalazi se u podrumu zgrade.

Zgrada se nalazi u okruženju više etažnih stambenih zgrada. Prostor ne raspolaže mjestom za parkiranje, zgrada je na zemljištu male površine, ulice su uske i pristupačnost vozilima otežana.

Lokacija se smatra dobrom za kolektivno stanovanje, prostor je uređen kao hostel, trenutno nije u funkciji.

Prostor i zgrada su prosječne kvalitete i utrživost je realna u određenom vremenu.

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Odabir metode procjenjivanja

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- Poredbena
- Prihodovna
- Troškovna

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

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

U ovom postupku odabrana je POREDBENA metoda procjene vrijednosti nekretnine:

POREDBENA METODA je u prvome 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.

5.2. Vrijednost nekretnine - određuje se poredbenom metodom

5.2.1. Pregled transakcija - izvod sa stranice nekretnine.mgipu.hr

Obzirom na dostupnost podataka o tržištu nekretnina iz Informacijskog sustava E-Nekretnine, u obzir su uzeti podaci o realiziranim transakcijama sa navedene stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja:

<https://nekretnine.mgipu.hr/>, koji se koriste u izračunu vrijednosti nekretnina po poredbenoj metodi.

USPOREDBA 1

Stan u zgradi, u Zagrebu, I. Crikvenička ulica, površine 59,04 m². Kupoprodaja obavljena 30.12.2016. za iznos od 91414 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3512305
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	59,04
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	680.120,10
Datum ugovora	30.12.2016
Status podatka	Preuzeto od PU

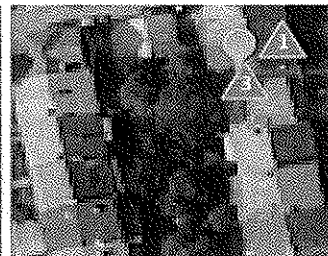


datum ugovora:	30.12.2016.
površina stana:	59,04 m ²
cijena stana:	91.413,98 eur

USPOREDBA 2

Stan u zgradi, u Zagrebu, Baščanska ulica, površine 55,16 m². Kupoprodaja obavljena 03.05.2017. za iznos od 73993 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3648849
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	55,16
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	550.514,17
Datum ugovora	03.05.2017
Status podatka	Preuzeto od PU

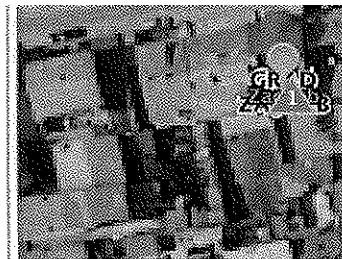


datum ugovora: 03.05.2017.
površina stana: 55,16 m²
cijena stana: 73.993,82 eur

USPOREDBA 3

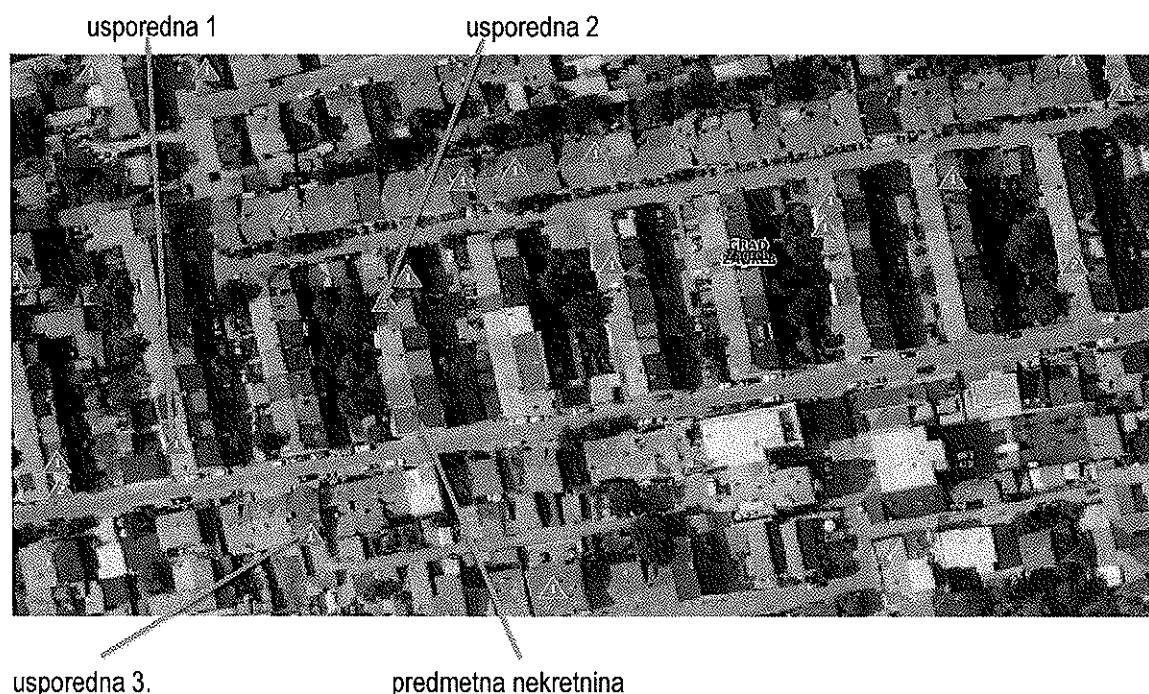
Stan u zgradi, u Zagrebu, I. Crikvenička ulica, površine 80,87 m². Kupoprodaja obavljena 21.12.2015. za iznos od 106875 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3410142
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	80,87
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	795.152,69
Datum ugovora	21.12.2015
Status podatka	Preuzeto od PU



datum ugovora: 21.12.2015.
površina stana: 80,87 m²
cijena stana: 106.875,23 eur

PREGLED LOKACIJA USPOREDNIH NEKRETNINA



5.2.2. Međuvremensko izjednačenje

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje kuporodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS								postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
Year	Quarter	Total	objekti New dwellings								
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60				
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98				
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84				
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00				
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24				
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47				
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04				
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43				
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20				
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50				
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14				
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16				
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21				
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52				
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74				
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26				
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53				
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93				

redni broj	Lokacija	vrijednost nekretnine iz ugovora (eur)	površina (m2)	jedin. cijena eur/m2	dan ugovaranja	bazni indeks - dan ugovaranja 1	bazni indeks - dan vrednovanja 2	faktor korekc. 2/1
1.	Zagreb	91.413,98	59,04	1548,34	30.12.2016.	100,56	102,69	1,02
2.	Zagreb	73.993,82	55,16	1341,44	03.05.2017.	102,69	102,69	1,00
3.	Zagreb	106.875,23	80,87	1321,57	21.12.2015.	98,62	102,69	1,04

Međuvremensko izjednačavanje cijena pomoću hedonističkih indeksa		
	1.	1.581,14
	2.	1.341,44
	3.	1.376,11
prosječna vrijednost		1.432,89

5.2.3. Interkvalitativno izjednačenje

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena nekretnina, približnih vrijednosti odnosno poredbenih pokazatelja do kojih dolazi do razlike u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći). Postupak se provodi pomoću koeficijenata za preračunavanje.

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
- prodajna cijena (€)		91.413,98	73.993,82	106.875,23
- neto površina (m2)	51,73	59,04	55,16	80,87
- cijena zemljišta €/m2		1.581,14	1.341,44	1376,11
- datum transakcije		30.12.2016.	03.05.2017.	21.12.2015.
EKONOMSKI ASPEKTI				
1. vrsta transakcije		realizirano	realizirano	realizirano
- prilagodba		1	1	1
2. prilagodba tržišnim uvjetima				
- prilagodba		1	1	1
3. vlasnička prava				
- prilagodba		1	1	1
FIZICKI ASPEKTI				
1. oblik				
- prilagodba		1	1	1
2. kakvoća pristupa	dobra	slična	slična	slična
- prilagodba		1	1	1
3. veličina	51,73	59,04	55,16	80,87
- prilagodba		1	1	1,05
4. mikrolokacija	podrum	nepoznato	nepoznato	nepoznato
- prilagodba		0,7	0,7	0,7
5. Buka	ulica	ulica	ulica	ulica
- prilagodba		1	1	1
6. Komunalna infrastruktura	postoji	postoji	postoji	postoji
- prilagodba		1	1	1
7. Orijentacija	istok	nepoznato	nepoznato	nepoznato
- prilagodba		1	1	1
8. Zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
KOEFICIJENT PRILAGODBE		0,70	0,70	0,74
PRILAGOĐENA VRIJEDNOST		1106,80	939,01	1011,44
PROSJEČNA VRIJEDNOST	eur/m2		1019,08	
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST			1020,00	€/m2

5.2.4. Ocjena položaja stana u zgradi

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine usporednom metodom temelji se osobito na položajnim obilježjima koji utječu na vrijednost nekretnine. Položaj stambenih zgrada uzima se u obzir prema svojoj svrsi, a posebice prema udobnosti stanovanja kao i mogućih smetnji pri korištenju stana. Položaj stana u zgradi vrednuje se putem koeficijenata povoljnosti kojim će se dobiti očekivane ostvarive cijene stana u aktualnim tržišnim uvjetima.

PARAMETAR		VRIJEDNOST
stan	m ² eur/m ²	eur
ukupno NKP	51,73	
Ostvariva cijena prodaje po m2	1.020,00	
Ostvariva cijena prodaje stana		52.764,60
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana	a	0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana	b	0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja stana (dn. boravka)	c	0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša	d	0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja	e	0,14
Ukupno a + b + c + d + e = 1 (100%) :		1,00
Koeficijent katnosti stana	kk	0,84
Koeficijent orijentacije stana	ko	1,08
Koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka)	kgps	1,00
Koeficijent utjecaja okoliša	kuo	0,92
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja	ksks	0,50
Koficijent povoljnosti stambenog prostora: Kp = a × kk + b × ko + c × kgps + d × kuo + e × ksks		0,87
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (eur) :		45.947,41

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine 51,73 m²
 Vrijednost po m² 888,22 €/m²
 Tržišna vrijednost 45.947,41 €

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina:

POSLOVNI PROSTOR U PODRUMU STAMBENO POSLOVNE ZGRADE (E-1)

na adresi: 10000 ZAGREB, I. Crikvenička ul. 14.
k.č.br. 5676/519, z.k.ul. 14641, poduložak br. 1; k.o. Grad Zagreb.

naručitelja: POLJUD VILE d.o.o. u stečaju,
21000 Split, Zrinjsko Frankopanska 64.

utvrđuje se da:

a/ Tržišna vrijednost (TV) iznosi:

45.947,41 €	ili	341.848,76 kuna	1 € = 7,44 kuna
TV/NGP	=	888,22 €/M2	

b/ Građevinska vrijednost (GV) iznosi:

41.384,00 €	ili	307.896,96 kuna	1 € = 7,44 kuna
-------------	-----	-----------------	-----------------


NAPOMENA:

Tržišna vrijednost predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

U Zaboku, 24. veljače 2018 . godine

ELABORAT IZRADIO:

ZVONKO BENJAK, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina



P R I L O Z I

1. Foto dokumentacija
2. E-izvadak iz zemljišne knjige
3. E-kopija katastarskog plana
4. E-prijepis posjedovnog lista

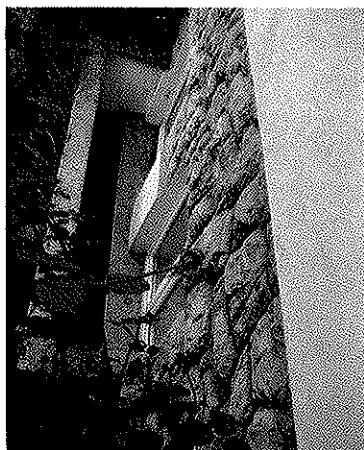
1. FOTOGRAFIJE



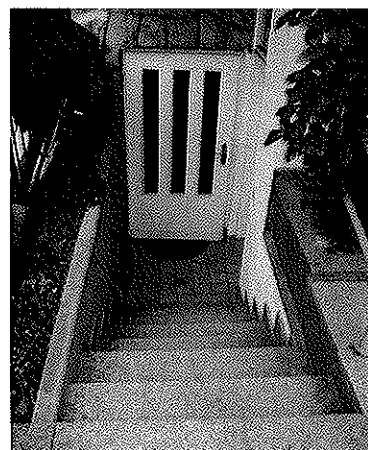
fasada jugoistok



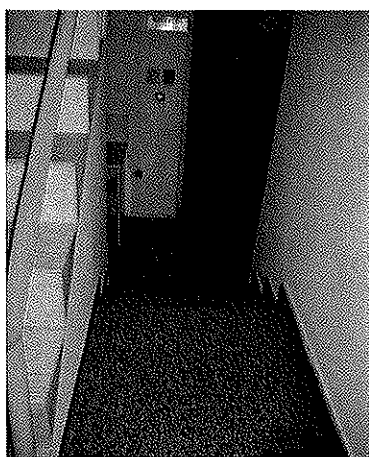
fasada jugozapad



pogled na istočnu fasadu stana



ulazne stube zapad



stube za podrum



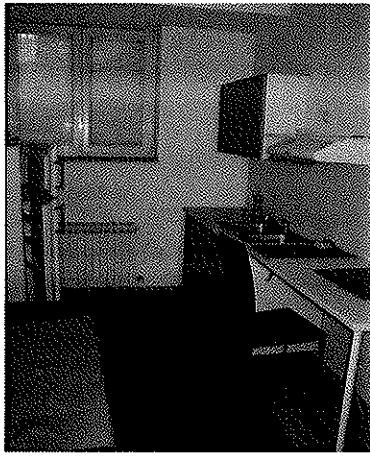
soba



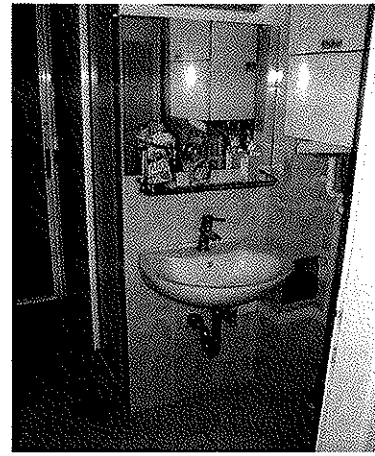
soba



kuhinja



kuhinja



kupaonica



WC



WC



tuš kabina



bojler centralnog grijanja

IZRADIO:

Sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina
ZVONKO BENJAK, dipl.ing.građ.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 23.02.2018. 23:49

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 14641

Broj zadnjeg dnevnika: Z-46915/2017
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5676/519	KUĆA I ZGRADA U BAŠČANSKOJ UL.BR.14 I L. CRIKVENIČKOJ UL.BR.14 I DVORIŠTE		49,8	179	
		UKUPNO:		49,8	179	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1827/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) 1. Poslovni prostor u podrumu, u nacrtu označen zelenom bojom, koji se sastoji od ureda, spremišta, sanitarnog čvora, te hodnika sa pripadajućim stepeništem, ukupne neto korisne površine 51,73 čm: POLJUD VILE D.O.O., OIB: 88953373589, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 64	
1.4	Zaprimljeno 11.09.2017.g. pod brojem Z-46915/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL.BR. 11. ST-1636/2016 07.09.2017	na 1 (1.3)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	Na suvlasnički dio: 1 (1827/10000)		
2.1	Zaprimljeno 08.01.2014. broj Z-679/14 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama (hipoteke) od 31. prosinca 2013. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 7.062.257,38 kn (slovima: sedam milijuna šezdeset dvije stotine i sedamdeset sedam kuna i trideset osam lipa) što na dan sklapanja Sporazuma po srednjem tečaju Banke predstavlja 924.664,50 EUR uz nuzgredice i kamate i ostale uvjete iz Sporazuma, u korist: BANKA SPLITSKO-DALMATINSKA D.D., OIB: 25351138943, SPLIT, 114. BRIGADE 9	7.062.257,38 KN	GLAVNI ULOŽAK
2.2	Zaprimljeno 08.01.2014. broj Z-679/14 Zabilježuje se da je zk. ul. 3819 k.o. Rogoznica kod Općinskog suda u Šibeniku sporedni zk. uložak.		ZABILJEŽBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 14641

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3. Na suvlasnički dio: 1 (1827/10000)			
3.1	Zaprimljeno 08.01.2014. broj Z-680/14 Temeljem Ugovora o kreditu broj 23-1507 sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) od 31. prosinca 2013. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 2.050.000,00 kn (slovima: dvamilijunapedesettisuća kuna) što predstavlja protuvrijednost od 268.407,41 EUR uz promjenjivu kamatnu stopu koja na dan sklapanja ugovora o kreditu iznosi 7,50% godišnje i ugovorene naknade i troškove, anuitetska otplata, u korist: BANKA SPLITSKO-DALMATINSKA D.D., OIB: 25351138943, SPLIT, 114. BRIGADE 9	2.050.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
3.2	Zaprimljeno 08.01.2014. broj Z-680/14 Zabilježuje se da je zk. ul. 3819 k.o. Rogoznica kod Općinskog suda u Šibeniku sporedni zk. uložak		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.02.2018.



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TRIŠNJEVKA, 335622
k.č. br.: 3723

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 24.02.2018



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.02.2018. 23:49

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 1851

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
5781/10000	VUKOVIĆ MIRKO, PUT RADOŠEVCA 26, SPLIT (VLASNIŠTVO POSEBNIH DJELOVA NEKRETNINA)	78381562447
4219/10000	KOVAČ TINA, ULICA VJEKOSLAVA HEINZELA 9, ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO POSEBNIH DJELOVA NEKRETNINA)	25094985355

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3723	I. CRIKVENIČKA ULICA - BAŠČANSKA ULICA	179	15		
			KUĆA I ZGRADA, Zagreb, Baščanska ulica 14, Zagreb, I. Crikvenička ulica 14, 14/1	118			
			DVORIŠTE	61			
Ukupna površina katastarskih čestica				179			

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