

355

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
STALNA SLUŽBA U SL. BRODU
 Trg pobjede 13
 35000 SLAVONSKI BROD

Na posl.br. St-677/2013.

PODNEŠAK STEČAJNOG/RAZLUČNOG VJEROVNKA

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
 Stalna služba u Slavonskom Brodu

Prilogi: neposredna - preko pošte (obično - preporučeno)
 03-09-2015 god. u 1 primjeraka

sa _____ priloga i _____ rubrika.

Podnesak stigao poštom avorari - s. službenim omotom.

Prodati na pošti preporučeno danu 02.09.15 god.

Plaćeno: _____ kuna u izdavanju tajnika -

manje od _____ kuna - podnesak prih. bez

plaćenja.

Prilozi: _____ (novac, državni biljezi i sl.)

 Potpis dužnika:

U stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom Termo-ing d.o.o. u stečaju Pleternica, koji se vodi pod poslovnim brojem St-677/2013,

sukladno Zaključku suda od 06.08.2015. godine

dostavljamo Vam nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

U Osijeku, 02.09.2015.

H-ABDUCO d.o.o. Zagreb:
 Tihomir Doko, dipl. iur.



HETA ASSET RESOLUTION
H-ABDUCO d.o.o.
 Slavonska avenija 6a, HR-10000 Zagreb

356

TERMO-ING d.o.o. Pleternica, Eugena Podubskog 30 OIB: 32336061993
- u stečaju

Stečajni upravitelj
IVICA MAGIĆ
Zagrebačka 167
10370 DUGO SELO

Broj: St-677/2013 od 25.09.2014.

Stečajni i razlučni vjerovnik: H-ABDUCO d.o.o. Zagreb, Slavonska avenija 6a
žiro-račun br. 2500009-1101386086, OIB: 13667298928, MBS:
080818203

PODNEŠAK STEČAJNOG/RAZLUČNOG VJEROVNIKA

Stečajni i razlučni vjerovnik H-ABDUCO d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, MBS: 080818203, OIB: 13667298928 je dana, 04.02.2015. godine podnio prijavu tražbine stečajnom upravitelju stečajnog dužnika **TERMO-ING d.o.o. Pleternica, Eugena Podubskog 30 OIB: 32336061993** nad kojim je otvoren stečajni postupak kod Trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slavenskom Brodu, pod brojem St-677/2013 od 25.09.2014. godine.

Razlučni vjerovnik H-ABDUCO d.o.o. Zagreb je u prijavi od 04.02.2015. godine prijavio tražbinu i kao stečajni vjerovnik u iznos od 4.782.809,50 kn, a sve u skladu s člankom 84 Stečajnog zakona.

Sukladno Zaključku suda od 06.08.2015. godine u privitku ovog podneska dostavljamo Vama I sudu nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina gospodina Gorana Korica iz Zagreba.

U Osijeku, 02.09.2015.

H-ABDUCO d.o.o. Zagreb
Tihomir Doko, dipl.iur.



HETA ASSET RESOLUTION
H-ABDUCO d.o.o.
Slavonska avenija 6a, HR-10000 Zagreb

O tome obavijest:
-stečajnom sucu

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Goran Korica, dipl.inž.građ.
Zagreb, Harambašićeva 58
tel.fax: 01 2330 882; mail: goran.korica@zg.t-com.hr

357

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU		
9 PRIMLJENO		
neposr. poštom	03 -06- 2013	obično prepor.
u _____	prim. _____	pril. _____
pristojba _____	kn _____	

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ul. grada Vukovara 84
Ovr-2924/2011

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Dipl. inž. građ. Goran Korica
Zagreb, Harambašićeva 58

NALAZ I MIŠLJENJE

Nekretnina: STAN U 4. KATU, 2 GARAŽNA MJESTA I SPREMIŠTE U
PODRUMU ZGRADE U ZAGREBU, LONJIČKA 2 I 2/A
zk.ul. 30199, podul. 69, 97, 98 i 140, k.o. Grad Zagreb,
kat.cest.br. 7588/9

Ovrhovoditelj: HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.

Ovršenik: TERMO-ING d.o.o.

Oznaka elaborata: V-195-2013

Mjesto i datum: Zagreb, 29.05.2013. g.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Dipl. inž. građ. Goran Korica
Zagreb, Harambašićeva 58



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1649/12
Zagreb, 24. siječnja 2013. g.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Gorana Korice za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 140. stavak 1. Zakona o sudovima (NN 122/10-pročišćeni tekst i 27/11) u vezi s člankom 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 88/08, 8/09 i 126/11),

riješio je

Goran Korica, mag.ing.aedif. iz Zagreba, Harambašićeva 58, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.



- O tome obavijest:
1. Goran Korica
 2. Ministarstvo pravosuđa
 3. U spis

SADRŽAJ:

1. Nalaz	str. 3
1.1. Identifikacija	str. 3
1.2. Zatečeno stanje	str. 4
1.2.1 Površina nekretnine	str. 4
1.2.2. Tehnički opis	str. 5
1.3. Procjena vrijednosti nekretnine - stan	str. 7
1.3.1. Usporedna metoda	str. 8
1.3.2. Dohodovna metoda	str. 9
1.3.3. Troškovna metoda	str. 10
1.3.4. Ponderiranje metoda	str. 11
1.3.5. Usporedna metoda - garažno mjesto 97	str. 12
1.3.6. Usporedna metoda - garažno mjesto 98	str. 13
1.3.7. Usporedna metoda - spremište 67	str. 14
2. Mišljenje o vrijednosti nekretnine	str. 15

Prilozi:

- fotografije sa očevida 19.03.2013. g,
- kopija izvotka iz zemljišne knjige,
- tlocrt 4. kata iz etažnog elaborata,
- tlocrt podruma iz etažnog elaborata.

Rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu imenovan sam vještakom u predmetu Ovr-2924/2011, ovrhovoditelja HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. i ovršenika TERMO-ING d.o.o., radi procjene vrijednosti nekretnine.

Dana 19. ožujka 2013. godine u 12,30 h izvršen je očevid na licu mjesta u Zagrebu, Lonjička 2 i 2/A uz prisustvo sudske komisije, gdje je identificiran predmet postupka. Sudac je protumačio predmet i dao zadatak vještaku da izradi pismeni nalaz i mišljenje na okolnost procjene tržišne vrijednosti nekretnine u vlasništvu ovršenika prema zatečenom stanju i prikupljenim informacijama.

Nakon pregleda nekretnine izvana i djelomično iznutra, fotografiranja, premjera prostorija te uzimanja potrebnih podataka po nalogu Suda, dajem sljedeći:

1. NALAZ

1.1. IDENTIFIKACIJA

Nekretnina koja je predmet postupka u naravi je trosobni stan u 4. katu od stubišta lijevo, spremište i dva garažna mjesta u podrumu zgrade, koja se nalazi u Zagrebu, naselje Donje Svetice, ulica Lonjička br. 2 i 2/A. Stan se sastoji od ulaznog hodnika, dnevnog boravka i radnog kutka (koji je izveden kao lođa), kuhinje, predsoblja, kupaonice s wc-om, dvije spavaće sobe i terase (koja je zatvorena u stambeni prostor).

U izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 30199, k.o. Grad Zagreb, upisana je u posjedovni list A na kat.čest.br. 7588/9 stambeno poslovna zgrada br. 2 i 2/A i dvorište Lonjička ulica površine 1.980 m². Pod brojem Z-50372/12 pozitivna zabilježba priloženog akta za uporabu građevine.

U poduložak broj 140, vlasnički list B pod rednim brojem 140. upisana je etaža 192/10000 dijela, trosobni stan oznake 150 u četvrtom katu zgrade Lonjička br. 2, površine 76,83 čm u nacrtu označen plavom bojom, vlasnik TERMO-ING d.o.o. Eugena Podubskog br. 30, Pleternica u 1/1 dijela.

U poduložak broj 69, vlasnički list B pod rednim brojem 69. upisana je etaža 2/10000 dijela, spremište oznake 69 u podrumu zgrade Lonjička br. 2/A, površine 0,96 čm u nacrtu označeno plavom bojom, vlasnik TERMO-ING d.o.o. Eugena Podubskog br. 30, Pleternica u 1/1 dijela.

U poduložak broj 97, vlasnički list B pod rednim brojem 97. upisana je etaža 23/10000 dijela, garažno mjesto oznake 97 u podrumu zgrade Lonjička br. 2/A, površine 9,23 čm u nacrtu označeno plavom bojom, vlasnik TERMO-ING d.o.o. Eugena Podubskog br. 30, Pleternica u 1/1 dijela.

U poduložak broj 98, vlasnički list B pod rednim brojem 98. upisana je etaža 30/10000 dijela, garažno mjesto oznake 98 u podrumu zgrade Lonjička br. 2/A, površine 12,00 čm u nacrtu označeno plavom bojom, vlasnik TERMO-ING d.o.o. Eugena Podubskog br. 30, Pleternica u 1/1 dijela.

Zabilježeni tereti vidljivi na kopiji uložka.

Stan, spremište i garažna mjesta su etažirani kao posebni dijelovi zgrade i upisani u zemljišnu knjigu s određenim suvlasničkim omjerom na nekretnini.

1.2. ZATEČENO STANJE

1.2.1. POVRŠINA NEKRETNINE

Površina prema iskazu iz elaborata posebnih dijelova zgrade:

Br.	Prostorija	Površina (m ²)	Koef.	NKP (m ²)
4. kat, stan oznake 150, Lonjička 2				
1	Hodnik			
2	Dnevni boravak	7,30	1,00	7,30
3	Radni kutak	30,00	1,00	30,00
4	Kuhinja	4,60	1,00	4,60
5	Predsoblje	4,40	1,00	4,40
6	Kupaonica	3,60	1,00	3,60
7	Soba	4,70	1,00	4,70
8	Soba	9,70	1,00	9,70
9	Terasa	9,60	1,00	9,60
Ukupno stan (m ²)		11,70	0,25	2,93
		85,60		76,83
Podrum, Lonjička 2/A				
10	Spremište oznake 69			
11	Garažno mjesto oznake 97	1,91	0,50	0,96
12	Garažno mjesto oznake 98	12,30	0,75	9,23
		16,00	0,75	12,00

Pripadajući idealni dio zemljišta k.č.br. 7588/9 ukupne površine 1.980 m² iznosi:

- stan oznake 150 udio $192/10000 \times 1.980 \text{ m}^2 = 38,02 \text{ m}^2$.
- spremište oznake 69 udio $2/10000 \times 1.980 \text{ m}^2 = 0,40 \text{ m}^2$.
- garažno mjesto oznake 97 udio $23/10000 \times 1.980 \text{ m}^2 = 4,55 \text{ m}^2$.
- garažno mjesto oznake 98 udio $30/10000 \times 1.980 \text{ m}^2 = 5,94 \text{ m}^2$.

1.2.2. TEHNIČKI OPIS

- Prometne veze: Cestovne, asfaltirane, tramvajski i autobusni gradski prijevoz u neposrednoj blizini.
- Tip građevine: Slobodnostojeća višestambena zgrada s 2 stubišna ulaza.
- Godina izgradnje: 2005. g.
- Etažnost: Podrum, prizemlje, 4. kata i potkrovlje kao uvučeni kat iznad dijela zgrade.
- Infrastruktura: Ulica dvosmjerna, dijelom uska asfaltirana prometnica s rubnjacima i uređenom oborinskom odvodnjom, javna rasvjeta provedena na betonskim i pocinčanim stupovima, nogostup dijelom asfaltirani i zeleni pojas nema.
- Nosiva konstrukcija: Masivna armiranobetonska nosiva konstrukcija ispunjena zidovima šupljom blok opekama. Međukatna konstrukcija armiranobetonska ploča, stubište unutarnje armiranobetonsko trokrako s međupodestima.
- Pregradni zidovi: Pregradni zidovi zidani opečnim blokovima.
- Krovište: Ravna armiranobetonska ploča, termoizolacija i blagi kosi drveni krov pokriven profiliranim limenim pločama.
- Limarija: Izvedena limarija od pocinčanog lima - žljebovi, oluci i opšavi.
- Fasade: Gromobranska instalacija izvedena sustavom pocinčanih traka. Uređena sva pročelja, EPS termoizolacijske ploče, gletano i završno ožbukano dekorativnim slojem žbuke.
- Obrada zidova i stropova: Zidovi žbukani, gletani i soboslikani disperzivnim bojama, u kupaonici i kuhinji opločenje keramičkim pločicama.
- Podovi: Stropovi gletani i soboslikani disperzivnim bojama.
- Stolarija: Klasični masiv hrastov parket lakirani u dnevnom boravku i sobama, opločenje keramičkim pločicama u hodniku, kuhinji i kupaonici.
- Stolarija: Stubište zgrade opločeno granitnim pločama.
- Instalacije: PVC bijela vanjska stolarija ostakljena termoizolirajućim dvostrukim staklom, zaštita od sunca plastičnim roletama, klupčice granitne izvana i pvc iznutra.
- Grijanje i hlađenje: Vrata ulazna i sobna drvena furnirana krila i drveni obuhvatni suhomontažni dovratnici, završna obrada natur lak.
- Koncepcija prostora: U stanu provedene instalacije struje, telefona, plina, vode i kanalizacije s priključkom na gradsku mrežu.
- Klimatizacije nema.
- Stan je na 4. katu od stubišta lijevo, dvostrano orijentiran na zapadnu stranu (boravak, soba i terasa) istočnu stranu (kuhinja i soba). Dobar i klasično funkcionalan raspored prostorija.
- Svijetla visina prostorija stana 251 cm.

- Održavanje:** Zgrada kvalitetno građena u srednjim standardima visokogradnje. Stan opremljen standardnim kvalitetnim materijalima i opremom. Zgrada nema izvedeno dizalo niti okno dizala. Nema uočenih problema vlage niti curenja.
- Specifičnosti nekretnine:** Dobra lokacija zgrade, stan na 4. katu bez dizala, stubište usko, okoliš zgrade uređen, asfaltirane prilazne i parkirne površine. U okolini višestambene zgrade uz Vukovarsku i Donje Svetice, unutrašnjost starija stambena izgradnja obiteljskih kuća prizemnica i katnica.
- Legalitet u prostoru:** Zgrada ima ishoduenu Građevinsku dozvolu kod Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasa: UP/I-361-03/04-01/127, urbroj: 251-05-39/903-04-10 od 17.06.2004. godine i Uvjerenje za uporabu istog ureda klasa: 361-05/2007-04/50, urbroj: 251-13-22/103-07-3 od 23.10.2007. godine. Stan ima promjene u odnosu na akt kojim se odobrava građenje i to zatvaranje terase površine 11,70 m² u sobe na zapadnoj strani, te otvaranje radnog kutna boravka površine 4,60 m² u lođu na istočnoj strani, radi čega je potrebno provesti postupak legalizacije kod nadležnog tijela za prostorno uređenje i graditeljstvo sukladno Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgrada NN 86/12 i 96/12.
- Garažna mjesta i spremište:** Podrumska etaža izvedena armiranobetonskim zidovima, pod glazura s protuprašnim premazom, zidovi i strop betonski obojani, svijetla visina garaže 267 cm, prinudno ventilatorsko provjetravanje i osvjetljenje rasvjetnim tijelima s automatskim paljenjem. Mjesta 97 i 98 su susjedna sa stražnjim zidom i bočno neomeđeni i ab nosivi stupovi. Prometno dobro riješeno, ulaz i izlaz na mjesta je pristupačan. Ulaz u podrumsku etažu preko ab rampi sa sekcijским garažnim vratima elektromotorno pokretanim s daljinskim upravljanjem. Spremište omeđeno zidovima, ima pristup kroz garažni prostor ili iz glavnog stubišta zgrade. Prozračivanje prinudno ventilacijom, prirodnog osvjetljenja nema.

Napomena: tehnički opis unutrašnjosti stana dan je na osnovu dobivenih informacija od predstavnika stanara i pregleda sličnog stana izvorne opremljenosti u istoj zgradi Lonjička 2.

STAN

1.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je na način da su primjenjene suvremene metode i pristup određivanja tržišne vrijednosti. Vještak pristupa određivanju vrijednosti odabirući i kombinirajući dostupne metode koje su primjenjive za određenu vrstu nekretnine. Izvještaj o procjenjenoj vrijednosti po metodama temelji se na iskustvu i umijeću da se pravilno ugrade svi čimbenici koji utječu na vrijednost nekretnine. Pravilnim ponderiranjem dobivenih rezultata određuje se tržišna vrijednost nekretnine.

Vještak se kod određivanja vrijednosti oslanja na svoje iskustvo poštujući načela i pristupe metodologiji procjene nekretnina. Načela su definirana u odnosu na cilj procjene, metode, svrhu i namjenu procjene, vremenu dostupnom za izradu nalaza i prikupljanju podataka o nekretnini, dostupnoj dokumentaciji o nekretnini i podacima dobivenim na očevidu.

Koriste se sva tri pristupa procjeni vrijednosti statički, dinamički i komparativni pristup od kojih se primjenjuje određena metoda za svaki pojedini pristup.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- HRN U.C2.100. standard za obračunavanje površina objekata.
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji IGH.
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata.
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji.
- Zaključak o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta Grada Zagreba.
- Odluka o komunalnom doprinosu Sl. glasnik Grada Zagreba 10/10.
- Pravilnik o obračunavanju i plaćanju vodnog doprinosa i Uredba o visini vodnog doprinosa NN 30/06, 142/06, 78/10, 79/10, 76/11 i 19/12.
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada NN 90 i 111/10.
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u RH, NN 59/10.
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja NN 100/2012.
- Jednostavni cjenik usluga za arhitekta i investitore, HKAIG.
- Priloženje Državnog zavoda za statistiku, Područje građevinarstvo broj 3.1.5/2. 2011 i 3.1.5/1 2012.

1.3.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - USPOREDNA METODA

Uspoređuje se nekretnina koja je predmet procjene s jednom ili više sličnih nekretnina, čija obilježja i transakciju već poznajemo. Nekretnine su heterogeni proizvodi pa se ne može provesti direktna međusobna usporedba. Razlike kao što su položaj i lokacija, veličina, opremljenost, održavanje i slično proizvest će pozitivan, odnosno negativan učinak na procjenjenu vrijednost. Lokacija, odnosno položaj nekretnine najčešće je jedan od najvažnijih faktora vrijednosti. Mogu se koristiti samo informacije iz transakcija koje su se odvijale u nedavnoj prošlosti, obzirom na promjenjivost tržišta nekretnina na ovom području.

Prema dostupnim podacima i saznanjima, postignute su na sličnoj lokaciji slijedeće cijene prilikom prometa ekvivalentnim nekretninama:

Nekretnine:	Stan 3-sobni 61 m ² na 4. katu s liftom	Stan 2-sobni na 5. katu s liftom 54 m ²
Mjesto:	Peščenica, Svetice	Peščenica, Svetice
Vrijednost (kn/m ²):	12.800	14.400
Površina, koncept prostora:	1,05	1,05
Kvaliteta gradnje i dovršenost:	1,00	1,00
Opremljenost i održavanje:	1,00	0,95
Lokacija i položaj (4. kat bez lifta):	0,95	0,95
Ukupni utisak (neusklađenost upisa):	0,96	0,96
	12.257	13.100
Prosječna vrijednost C _{pr} (kn/m ²):		12.679

Prosječna vrijednost usporednih nekretnina na sličnim lokacijama i uvjetima prostora iznosi oko 12.679 kn/m².

$$V = C_{pr} \times POV = 12.679 \text{ kn/m}^2 \times 76,83 \text{ m}^2 = 974.128 \text{ kn.}$$

Procijenjena vrijednost nekretnine po usporednoj metodi iznosi 974.128 kn.

1.3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - DOHODOVNA METODA

Dohodovna metoda je metoda kojom se vrijednost najamnine ili zakupnine pretvara u tržišnu vrijednost neke nekretnine. Kapitalizacija dobiti je izračun svih predviđenih prihoda umanjenih za moguće troškove i rizike. Kapitalizacija utvrđene vrijednosti najamnine ili zakupnine određuje se tako da se vrijednost najamnine ili zakupnine podijeli s kamatnom stopom ili prihodom ili da se pomnoži s faktorom kapitalizacije (cap-rate). Prihod je određen tržištem i mora biti izveden iz nedavno zaključenih transakcija na sličnim nekretninama.

$$VI = H \times Fk$$

MZ = iznos mjesečnog zakupa ili najamnine

Fk = faktor kapitalizacije = $1/Y/100$

MTZ = mjesečni troškovi uključujući faktore rizika

NGP = neto godišnji prihod (H)

VI = vrijednost investicije

MZ (kn/m ²)	Fk (1/Y)	MTZ (kn/m ²)	NGP (kn/m ²)	VI (kn/m ²)
48	25	5	516	12.900

NKP (m ²)	VI (kn/m ²)
76,83	12.900

DOHODOVNA METODA Std (kn)
991.107

Procijenjena vrijednost nekretnine po dohodovnoj metodi iznosi 991.107 kn.

1.3.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda bazirana je na procjeni svih troškova koji uključuju građevinske troškove, opće troškove, vrijednost zemljišta, razvojne dobiti i rizika, korigirano tehničkom i ekonomskom amortizacijom. Jedinična cijena građevinskih troškova uzima se prema podacima cijena visokogradnje iz većih građevinskih tvrtki u RH, prema podacima iz Biltena standardna kalkulacija radova IGH za sličan tipski objekt u RH na prosječnoj lokaciji, te prema podacima o cijenama gradnje danim po Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva.

Građevinski troškovi		$76,83 \text{ m}^2 \times 5.700,00 \text{ kn/m}^2 =$	437.931 kn
Opći troškovi	10 %	$76,83 \text{ m}^2 \times 570,00 \text{ kn/m}^2 =$	43.793 kn
Razvojna dobit i rizik	8 %	$76,83 \text{ m}^2 \times 456,00 \text{ kn/m}^2 =$	35.034 kn
		Σ	516.759 kn
Amortizacija	5 %	-	25.838 kn
Pripadajuće zemljište u idealnom dijelu od 192/10000		$38,02 \text{ m}^2 \times 2.100,00 \text{ kn/m}^2 +$	79.842 kn

TROŠKOVNA METODA

570.763 kn

Procijenjena vrijednost nekretnine po troškovnoj metodi iznosi 570.763.kn.

1.3.4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - PONDERIRANJE METODA

Tržišna vrijednost nekretnine procjenit će se primjenom faktora ponderiranja vrijednosti dobivenih po troškovnoj, usporednoj i dohodovnoj metodi procjena vrijednosti.

Metoda	Procjenjena vrijednost	Faktor ponderiranja	Ponderirana vrijednost
Usporedna	974.128	0,75	730.596
Dohodovna	991.107	0,20	198.221
Troškovna	570.763	0,05	28.538
Tržišna vrijednost ukupno (kn):			957.356

Tržišna vrijednost stana procjenjuje se zaokruženo na 958.000 kn ili 127.000 EUR.

Nekretnina	Površina korisna NKP (m ²)	Jed. vrijednost (kn/m ²)	Jed. vrijednost (EUR/m ²)
Stan 3-S na 4. katu	76,83	12.469	1.649

GARAŽNO MJESTO 97

1.3.5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - USPOREDNA METODA

Nekretnine:	Garažno mjesto 18,5 m ² , podrumska etaža	Garažno mjesto 13,5 m ² , podrumska etaža
Mjesto:	Peščenica, Svetice	Peščenica, Svetice
Vrijednost (kn):	72.000	57.000
Površina:	0,85	0,95
Kvaliteta gradnje i opremljenost:	1,00	1,00
Održavanje:	1,00	1,00
Lokacija i položaj:	1,00	1,05
Ukupni utisak:	0,97	1,00
Prosječna vrijednost C _{pr} (kn):	59.364	56.858
		58.111

Prosječna vrijednost usporednih nekretnina na sličnim lokacijama i uvjetima prostora iznosi 58.000 kn.

Tržišna vrijednost garažnog mjesta procjenjuje se zaokruženo na 58.000 kn ili 7.670 EUR.

Nekretnina	Površina korisna NKP (m ²)	Jed. vrijednost (kn/m ²)	Jed. vrijednost (EUR/m ²)
Garažno mjesto 97	9,23	6.284	831

GARAŽNO MJESTO 98

1.3.6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - USPOREDNA METODA

Nekretnine:	Garažno mjesto 18,5 m ² , podrumska etaža	Garažno mjesto 13,5 m ² , podrumska etaža
Mjesto:	Peščenica, Svetice	Peščenica, Svetice
Vrijednost (kn):	72.000	57.000
Površina:	0,97	1,10
Kvaliteta gradnje i opremljenost:	1,00	1,00
Održavanje:	1,00	1,00
Lokacija i položaj:	1,00	1,05
Ukupni utisak:	1,00	1,05
	69.840	69.127
Prosječna vrijednost C_{pr} (kn):		69.483

Prosječna vrijednost usporednih nekretnina na sličnim lokacijama i uvjetima prostora iznosi 70.000 kn.

Tržišna vrijednost garažnog mjesta procjenjuje se zaokruženo na 70.000 kn ili 9.260 EUR.

Nekretnina	Površina korisna NKP (m ²)	Jed. vrijednost (kn/m ²)	Jed. vrijednost (EUR/m ²)
Garažno mjesto 98	12,00	5.833	772

SPREMIŠTE 69

1.3.7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - USPOREDNA METODA

Nekretnine:	Spremište, podrum etaža	Spremište, podrum etaža
Mjesto:	Peščenica, Svetice	Peščenica, Svetice
Vrijednost (kn/m ²):	10.800	9.000
Površina:	1,00	1,00
Kvaliteta gradnje i opremljenost:	1,00	1,05
Održavanje:	1,00	1,00
Lokacija i položaj:	1,00	1,00
Ukupni utisak:	1,00	1,00
	10.800	9.450
Prosječna vrijednost C _{pr} (kn):		10.125

Prosječna vrijednost usporednih nekretnina na sličnim lokacijama i uvjetima prostora iznosi oko 10.125 kn/m².

$$V = C_{pr} \times POV = 10.125 \text{ kn/m}^2 \times 0,96 \text{ m}^2 = 9.720 \text{ kn.}$$

Tržišna vrijednost spremišta procjenjuje se zaokruženo na 10.000 kn ili 1.320 EUR.

Nekretnina	Površina korisna NKP (m ²)	Jed. vrijednost (kn/m ²)	Jed. vrijednost (EUR/m ²)
Spremište 69	0,96	10.417	1.378

2. MIŠLJENJE O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- 2.1. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 30199, poduložak 140, k.o. Grad Zagreb na kat.čest.br. 7588/9, trosobni stan oznake 150 na 4. katu površine 76,83 čm stambeno poslovne zgrade u Zagrebu, Donje Svetice, Lonjička br. 2, procjenjuje se na iznos:

958.000,00 kn

(slovima: devetstopedesetosamtisuća kuna)

- 2.2. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 30199, poduložak 97, k.o. Grad Zagreb na kat.čest.br. 7588/9, garažno mjesto oznake 97 u podrumu površine 9,00 čm stambeno poslovne zgrade u Zagrebu, Donje Svetice, Lonjička br. 2/A, procjenjuje se na iznos:

58.000,00 kn.

(slovima: pedesetosamtisuća kuna)

- 2.3. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 30199, poduložak 98, k.o. Grad Zagreb na kat.čest.br. 7588/9, garažno mjesto oznake 98 u podrumu površine 12,00 čm stambeno poslovne zgrade u Zagrebu, Donje Svetice, Lonjička br. 2/A, procjenjuje se na iznos:

70.000,00 kn

(slovima: sedamdesettisuća kuna)

- 2.4. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 30199, poduložak 69, k.o. Grad Zagreb na kat.čest.br. 7588/9, spremište oznake 69 u podrumu površine 0,96 čm stambeno poslovne zgrade u Zagrebu, Donje Svetice, Lonjička br. 2/A, procjenjuje se na iznos:

10.000,00 kn

(slovima: desettisuća kuna).

Vještački elaborat Nalaz i mišljenje, za potrebe Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj predmeta Ovr-2924/2011, učinjen je u 4 primjerka, od toga 3 za potrebe suda, a jedan ostaje u arhivi vještaka.

Izradio:
Goran Korica, dipl.inž.grad.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Dipl. inž. grad. Goran Korica
Zagreb, Harambašićeva 58

Zagreb, 29. svibnja 2013. g.



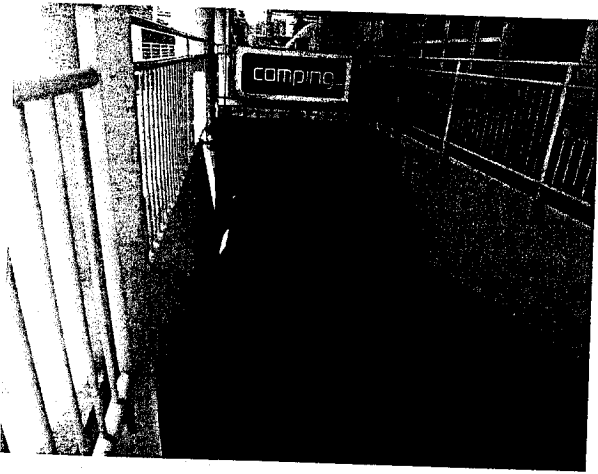
zgrada Lonjička 2, stan 150 na 4. katu



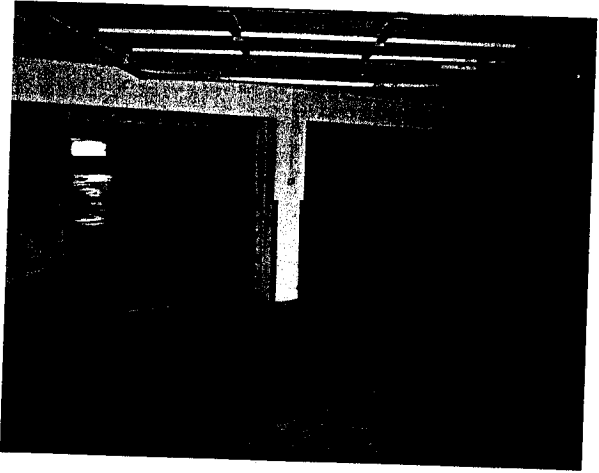
zgrada Lonjička 2/A



ulaz u stan 150 na 4. katu



zgrada Lonjička 2/A - podrum



garaže i spremišta u podrumu

JADRANOVO d.o.o.

2-21262/06

377



ELABORAT POSEBNIH, ETAŽNIH DIJELOVA RADI
UKNJIŽBE ETAŽNOG VLASNIŠTVA ZGRADE
U ZAGREBU, LONJIČKA 2 - 2a

NARUČITELJ: INŽENJER BRANKO MEĐUREČAN d.o.o.

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU OKOLIŠA, IZGRADNJU
GRADA, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET
Odjel za graditeljstvo
OVAJ ELABORAT JE SASTAVNI DIO POTVRDE

KLASA: 361-08/06-03/132

UR-BROJ: 251-13-22/112-05-2 od 22.03.2006.
P.O. PROČELNIKA:

Zagreb, ožujak 2006

IZRADIO
Andrej Babić dipl.ing.grad.

IZRADIO
DIPLOMATSKI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO
Dipl.ing.grad. ANDREJ BA
ZAGREB, Primorska 7a

JADRANOVO d.o.o.

Andrija Jadrano
JADRANOVO
d.o.o.
Zagreb

IV KAT - LONJIČKA 2

150 Trosobni stan			
- hodnik			
- dnevni boravak	7,30	1,00	7,30
- radni kutak	30,00	1,00	30,00
- kuhinja	4,60	1,00	4,60
- predsoblje	4,40	1,00	4,40
- kupaonica	3,60	1,00	3,60
- soba	4,70	1,00	4,70
- soba	9,70	1,00	9,70
- terasa	9,60	1,00	9,60
	11,70	0,25	2,93

UKUPNO STAN OZNAKE 150 (m2):	85,60	76,83
--	--------------	--------------

151 Garsonjera			
- hodnik			
- kupaonica	1,30	1,00	1,30
- soba	3,20	1,00	3,20
- kuhinja	14,50	1,00	14,50
- izba	4,40	1,00	4,40
- loggia	1,20	1,00	1,20
	4,40	0,75	3,30

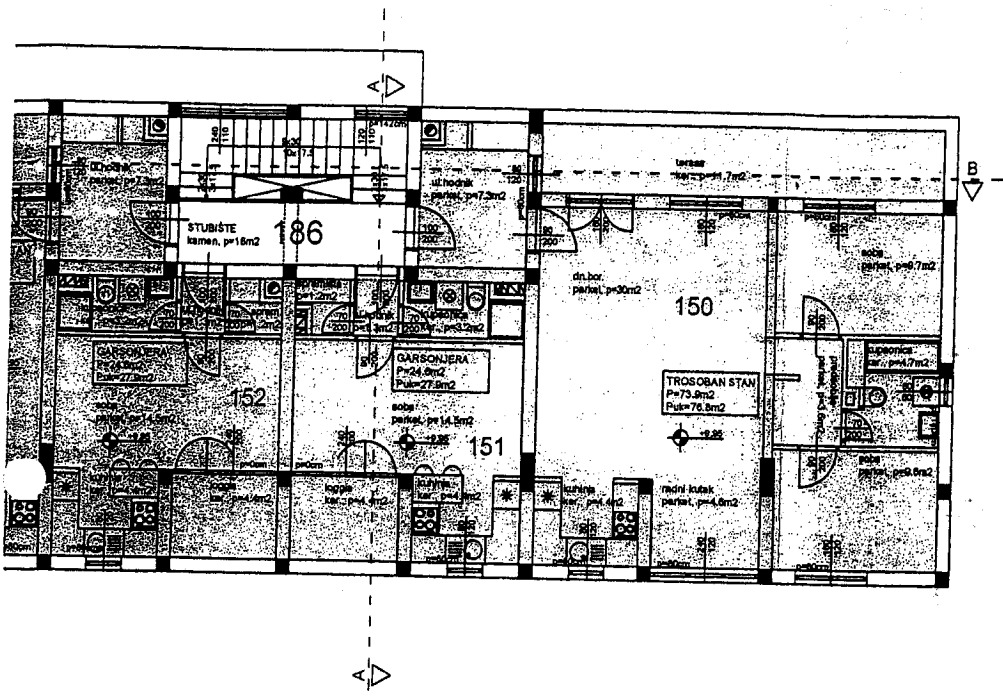
UKUPNO STAN OZNAKE 151 (m2):	29,00	27,90
--	--------------	--------------

152 Garsonjera			
- hodnik			
- kupaonica	1,30	1,00	1,30
- soba	3,20	1,00	3,20
- kuhinja	14,50	1,00	14,50
- izba	4,40	1,00	4,40
- loggia	1,20	1,00	1,20
	4,40	0,75	3,30

UKUPNO STAN OZNAKE 152 (m2):	29,00	27,90
--	--------------	--------------

153 Trosobni stan			
- hodnik			
- dnevni boravak	7,30	1,00	7,30
- predsoblje	20,80	1,00	20,80
- radna soba	2,00	1,00	2,00
- kupaonica	4,50	1,00	4,50
- kuhinja + blagovanje	3,60	1,00	3,60
- soba	8,60	1,00	8,60
- soba	9,00	1,00	9,00
- terasa	9,30	1,00	9,30
	11,70	0,25	2,93

UKUPNO STAN OZNAKE 153 (m2):	76,80	68,03
--	--------------	--------------



Madres ... Sveti Dun 35A ZAGREB, HR tel: 375 88 77 fax: 37 31 982	NARUČIOVALA PROJEKTA GRADEVINA	Ing. Branko Medurečan d.o.o. Stambeno-poslovna zgrada Lonjčka, Zagreb	GLAVNI PROJEKTANT	ANA PENAČIĆ ovl.arh. MARIJANA ZLATEC, dia
	FAZA PROJEKTA	GLAVNI PROJEKT TI OCRT 1 KATA		