

Naručitelj: HEFEST d.o.o.  
Zagreb, Mlinovi 181B  
OIB: 52766930813

Predmet: POSLOVNI PROSTOR U PODRUMU STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE  
Zagreb, Mlinovi 181B

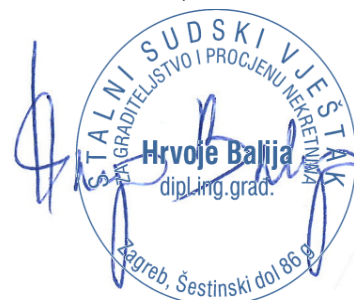
Identifikacija: k.o. Šestine  
zk.ul.br. 6554  
suvl.dio 1. Suvlasnički dio: 16,494/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

Površina: KVP = 97,03 m<sup>2</sup>

**Nalaz i mišljenje**  
**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I**  
**VRIJEDNOSTIMA U II/2022.G.**



**Tržišna vrijednost: 1.050.000,00 kn = 139.566,19 EUR**



Izradio:

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

Zagreb, 14.02.2022. g.



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

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

### RJEŠENJE

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

riješio je

**Hrvoje Balijske, dipl.ing.građ.** iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balijske, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

## 1. UVODNI PODACI

### 1.1. Zadatak

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

Identifikacija:	k.o.	<b>Šestine</b>
	zk.ul.br.	<b>6554</b>
	suvl.dio	<b>1. Suvlasnički dio: 16,494/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)</b>
nekretnina:		<b>POSLOVNI PROSTOR U PODRUMU STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE</b>
na lokaciji:		<b>Zagreb, Mlinovi 181B</b>
Dan kakvoće:		07.02.2022.
Dan vrednovanja:		14.02.2022.
Datum očevida:		07.02.2022.
Očevid nekretnine:		izvršen u nazočnosti predstavnika Naručitelja elaborata

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

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

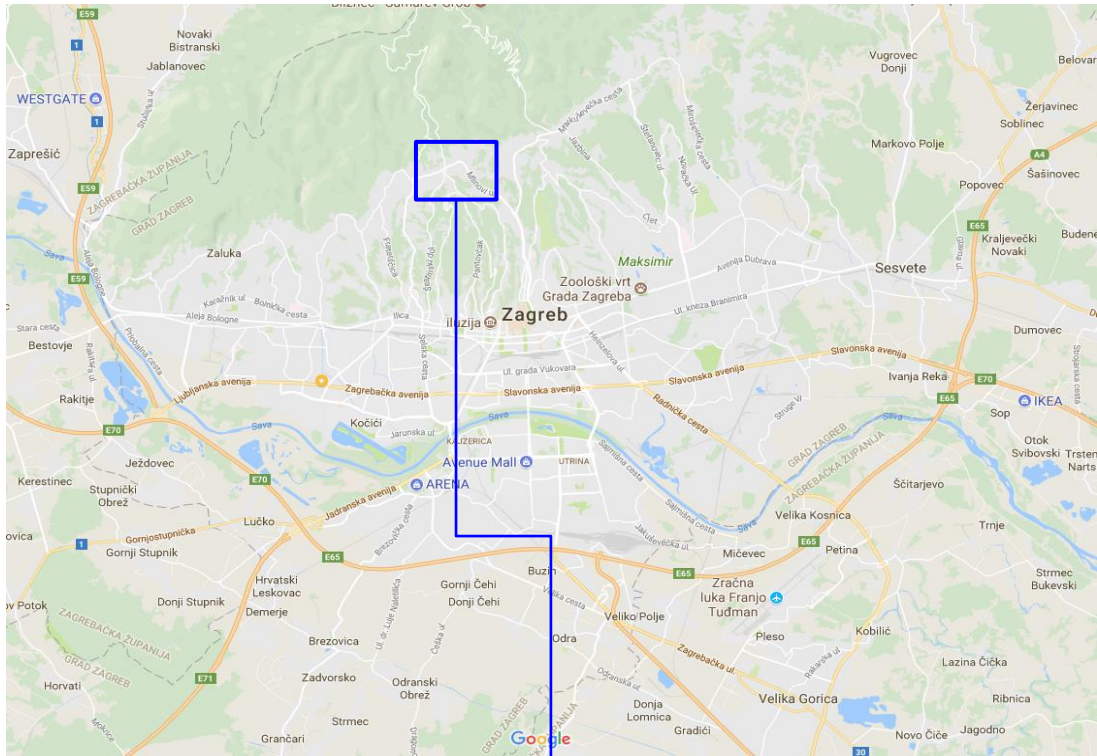
### 1.3. Ostalo

- **Potpisanom vještaku nije predložen etažni elaborat predmetne stambeno-poslovne zgrade. Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je glede usmene izjave predstavnika Naručitelja elaborata.**

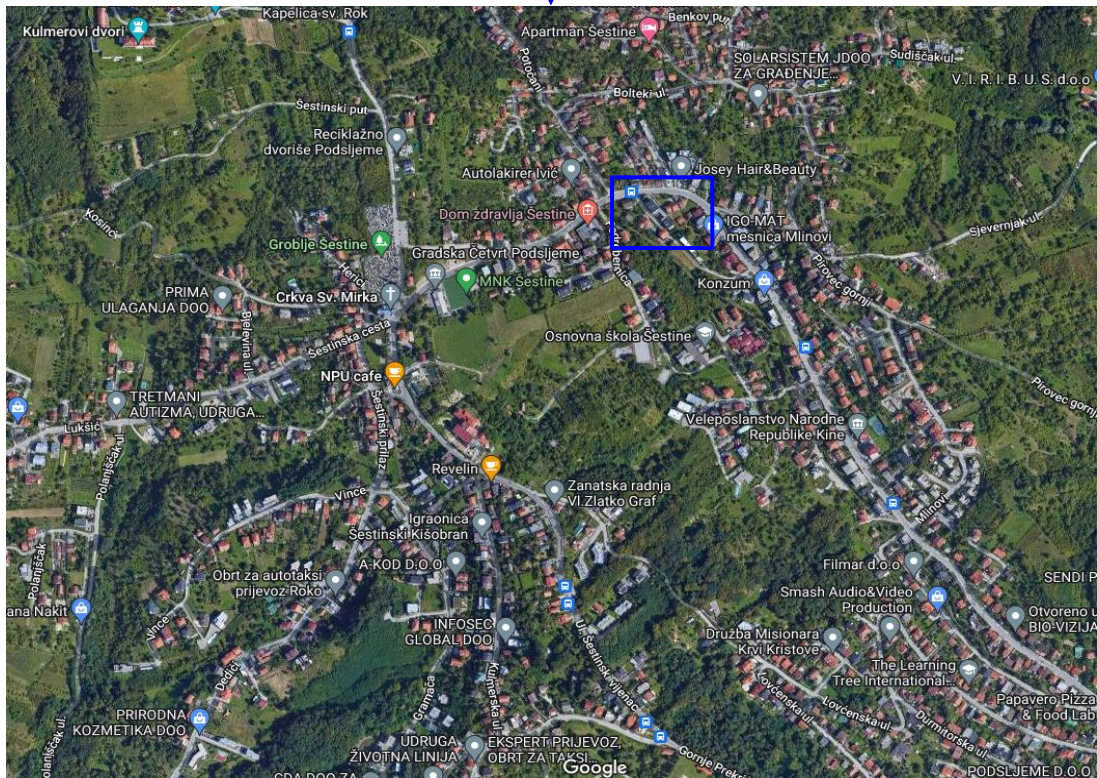
### 1.4. Opći uvjeti

- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**
- **Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.**





**ZEMLJOPIISNA KARTA**



**DETALJNA SITUACIJA**

## 2. NALAZ

### 2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u pribavljenu dokumentaciju i glede usmene izjave predstavnika Naručitelja elaborata.

#### a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu z.k. uložka iskazano je:

k.o. **Šestine**  
 zk.ul.br. **6554**  
 zk.č.br. **326/6**


Suvlasnički dio	Nekretnina
1. Suvlasnički dio: 16,494/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	Trim kabinet u podrumu zgrade

Vlasnik: **HEFEST D.O.O.**  
**Zagreb, Trg kralja Petra Krešimira IV 19**


#### b. Katastarsko stanje

k.o. **Šestine**  
 k.č.br. **1427/2**

Za neslužbenu identifikaciju čestica zemljišta u z-k. i katastarskom operatu korišten je servis na web stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave (<https://oss.uredjenazemlja.hr/>).



REPUBLIKA HRVATSKA  
 MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE  
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA



Projekt "Razvoj 'One stop shop' podsustava za ZIS aplikaciju u zemljišnoknjižnom sustavu i usklađivanje podataka zemljišnih knjiga"  
 sufinancira Europska unija

[Početna stranica](#)
[Ministarstvo pravosuđa i uprave](#)
[Državna geodetska uprava](#)
[Korisne informacije](#)
[Prijava](#)

[PREGLED KATASTARSKOG OPERATA](#)
[PREGLED ČESTICA](#)
[PREGLED STATUSA PREDMETA](#)
[PREGLED STATUSA DRUGOSTUPANJSKOG PREDMETA](#)

Pretraživanje po podacima o čestici  
 Katastarski ured\*:    
 Katastarska općina\*:    
 Broj kat. čestice\*:   Traži

Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu  
 Broj posjedovnog lista:  Traži

GRAFIKA Pregledaj PL/BZP Pregledaj ZKU/BZP

	Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Pravo građenja
		1427/2	3990	25	MLINOVI	760	
			3990		DVORIŠTE	532	
			3990		KUĆA BR. 181/B, Zagreb, Mlinovi 181/B	228	

Str. 1 od 1 1 - 1 od 1

Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Plombe/Oznake
6554	3990		137/2021	819/2003	932-07/2003-01/3145	





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500



Datum ispisa: 23.02.2022

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

## **2.2. Opisi**

### **2.2.1. Lokacija**

Predmetna nekretnina nalazi se u sjevernom dijelu grada Zagreba, u podsljemenskoj zoni, na području Mlinova. Područje je u cijelosti urbanizirano; izgrađeno pretežno višeeetažnim stambenim, stambeno-poslovnim zgradama te obiteljskim stambenim kućama. Teren na lokaciji je u padu. Prilazna prometnica je komunalno uređena i opremljena. Ulicom uz predmetnu stambeno-poslovnu zgradu položena je kompletna gradska komunalna infrastruktura: vodovod, električna, kanalizacija, plinopskrba i telefonija. Parkiranje je omogućeno na predmetnoj čestici zemljišta. Javni gradski prijevoz - autobus, prolazi u blizini predmetne nekretnine.

### **2.2.2. Opis zgrade**

Predmetna stambeno-poslovna zgrada izgrađena ca. 2001. godine. Katnost zgrade je podrum + prizemlje + kat. Temelji su armirano betonski. Nosiva konstrukcija je armirano betonska i zidana od blok opeke, ojačana horizontalnim i vertikalnim serklažima. Međukatnu konstrukciju čini armirano betonska ploča. Pročelja su završno obrađena. Krov je izveden kao ravan, neprohodni krov, pokriven limom. Stubište unutar zgrade je armirano betonsko, završno obrađeno. U zgradi nije ugrađeno dizalo. Zgrada je priključena na sljedeću gradsku komunalnu infrastrukturu: vodovod, kanalizacija, električna, plinopskrba i telefonija.

### **2.2.3. Poslovni prostor**

Poslovni prostor nalazi se u podrumu stambeno-poslovne zgrade. Ulaz u isti moguć je iz zajedničkog stubišta zgrade protuprovalnim vratima te iz dvorišta PVC, ostakljenim vratima. Podovi su betonski, završno obrađeni parketom i keramičkim pločicama. Zidovi su ožbukani, gletani i obojeni, u sanitarnom čvoru djelomično završno obrađeni keramičkim pločicama. Unutarnja stolarija je drvena, puna. Pregradni zidovi su zidani od opeke. Grijanje i priprema PTV je etažno centralno plinsko. Radijatori su aluminijski rebrasti tipa lipovica s ugrađenim termoregulacijskim ventilima. Instalacije su izvedene podžbučno, osim cijevnog razvoda grijanja. Vanjska stolarija je PVC, ostakljena izo staklom. Poslovni prostor ima vlastita brojila za potrošnju električne energije i plina.

Predmetni poslovni prostor je zatečen u zapuštenom i neodržavanom stanju.



## 2.3. Površine

Površine se utvrđuju glede izmjere u naravi.

### 2.3.1. Poslovni prostor

Prostorije	h = 2,90 m	NGP m2	k	KVP m2
Poslovni prostor 1		44,96	1,00	44,96
Poslovni prostor 2		27,90	1,00	27,90
Tuš		2,44	1,00	2,44
Pretprostor		3,85	1,00	3,85
WC		3,10	1,00	3,10
Ulaz		4,95	1,00	4,95
Spremište		8,07	1,00	8,07
Vanjske stepenice - nenatkriveni dio		4,91	0,25	1,23
Vanjske stepenice - natkriveni dio		0,71	0,75	0,53
<b>Ukupno:</b>		<b>100,88</b>		<b>97,03</b>

Izmjerom u naravi utvrđena je ukupna neto građevinska (podna) površina poslovnog prostora od 100,88 m<sup>2</sup>, odnosno korisna vrijednost površine od 97,03 m<sup>2</sup>, dok je u pribavljenom prikazu zk. uloška iskazna ukupna površina od 102,54 m<sup>2</sup>. Potpisani vještak usvaja kao mjerodavnu površinu poslovnog prostora utvrđenu izmjerom u naravi.

<b>KVP = 97,03 m<sup>2</sup></b>
----------------------------------

## 2.4. Legalitet

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

Vještaku nisu predloženi akti za građenje i uporabu predmetne zgrade.

**Glede prethodno navedenog, potpisani vještak ne može nedvojbeno utvrditi legalitet predmetne zgrade. Ovaj elaborat procjene izrađuje se uz pretpostavku da je predmetna zgrada legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).**

### 3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

#### 3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

##### Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku ([www.hnb.hr](http://www.hnb.hr) i dr.), za 2022. g. prognozira se usporavanje oporavka ekonomije i rasta BDP-a, uzrokovano prvenstveno globalnom pandemijom virusa COVID-19, stoga je i stanje na tržištu u nadolazećem razdoblju neizvjesno.

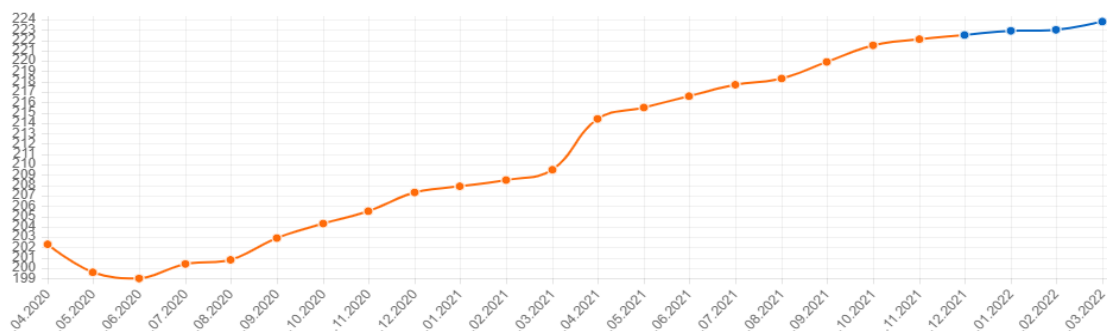
##### Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com/>.

##### BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 12/2021

**222,5**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,17%**

Promjena u odnosu na godinu dana

**7,34%**

U odnosu na početak godine

**7,02%**

## 4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 4.1. Odabir metode

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

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

**POREDBENA METODA** – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

**PRIHODOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

**TROŠKOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

**Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, potpisani vještak odabrao je pojednostavljenu prihodovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.**

## 4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### 4.2.1. Prikaz cijena zakupa poslovnih prostora

Temeljem čl. 57. Zakona, potpisani vještak je koristio sljedeće izvore podataka za određivanje jedinične cijene zakupa poslovnih prostora:

- Registar prometa nekretnina e-Nekretnine propisan Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

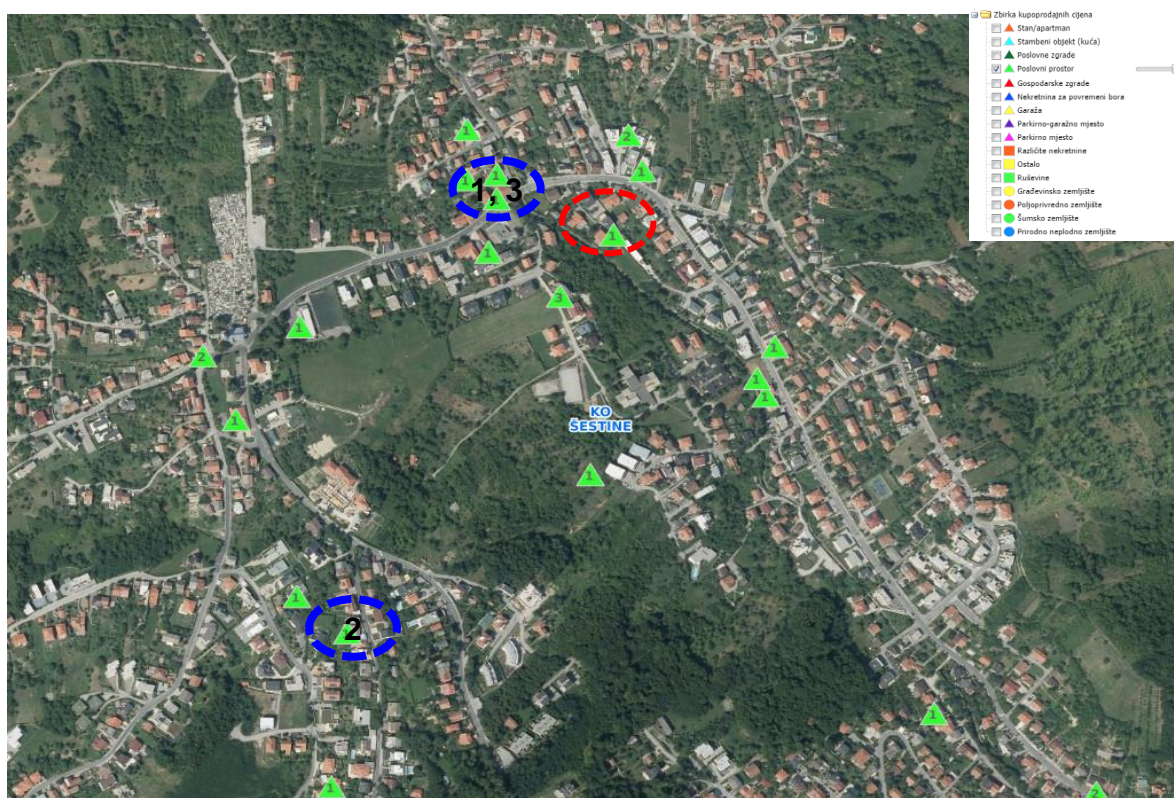
Potpisani vještak izvršio je pretraživanje registra prometa nekretnina e-Nekretnine, te izdvojio realizirane transakcije zakupa poslovnih prostora, kao što slijedi:



Redni broj	k.o.	k.č.br.	Površina (m2)	Vrsta nekretnine	Napomena
1.	Šestine	1623	134,92	zakup	(*)
2.	Šestine	2432/2	82,79	zakup	
3.	Šestine	1636	38,00	zakup	

(\*) korisna vrijednost površine utvrđena uvidom u zk. uložak nekretnine

Redni broj	Datum ugovora	Cijena zakupa (kn) s PDV-om	Cijena zakupa (kn) bez PDV-a	Cijena zakupa (EUR/m2) bez PDV-a	Cijena zakupa (kn/m2) bez PDV-a	Odstupanje od prosjeka (%)	Trajanje zakupa
1.	01.06.2021.	10.250,00	8.200,00	8,08	60,78	8,7%	
2.	08.02.2022.	5.000,00	4.000,00	6,42	48,32	-13,6%	
3.	11.03.2019.	2.781,85	2.225,48	7,78	58,57	4,8%	
<b>Prosječna zakupnina:</b>				<b>7,43</b>	<b>55,89</b>		

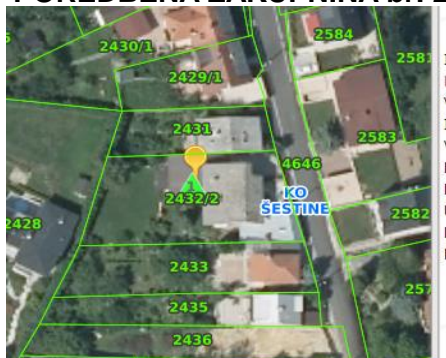




-  Lokacija predmetne nekretnine
-  Lokacija poredbenih nekretnina

**POREDBENA ZAKUPNINA br. 1**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1468806
Datum pregleda	23.2.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.07.2021.
Površina u prometu	171,97
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	8.200,00
Datum ugovora	01.06.2021
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

**POREDBENA ZAKUPNINA br. 2**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1592878
Datum pregleda	23.2.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.02.2022
Površina u prometu	82,79
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	4.000,00
Datum ugovora	08.02.2022
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

**POREDBENA ZAKUPNINA br. 3**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1080401
Datum pregleda	23.2.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	38,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	2.225,48
Datum ugovora	11.03.2019
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

**4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje****4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje**

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

R.br.	Datum ugovora	Jed. cijena (kn/m2)	kupopr.	DZS sada	k	c1 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	01.06.2021.	60,78	152,55	154,60	1,0134	61,60	1,3%
2.	08.02.2022.	48,32	154,60	154,60	1,0000	48,32	-20,5%
3.	11.03.2019.	58,57	125,02	154,60	1,2366	72,42	19,2%
<b>Prosječna vrijednost:</b>						<b>60,78</b>	

## 4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA					1.	2.	3.
<b>OZNAKA NEKRETNINE</b>					61,60	48,32	72,42
<b>JEDINIČNA CIJENA c1</b>					zakup	zakup	zakup
<b>VRSTA TRANSAKCIJE</b>					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
LOKACIJA							
0,80	do	1,20		1,00	1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA							
0,90	do	1,10		1,00	1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
VELIČINA (m2)							
0,90	do	1,10		1,00	0,95	1,00	1,05
					<b>1,05</b>	<b>1,00</b>	<b>0,95</b>
ETAŽA							
0,90	do	1,10		1,00	1,10	1,00	1,00
					<b>0,91</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
FIZIČKE KARAKTERISTIKE							
0,90	do	1,10		1,10	1,00	1,00	1,00
					<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>
NAMJENA					-		
0,80	do	1,20		1,00	1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
OPĆE STANJE							
0,90	do	1,10		1,00	1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>Korekcijski koeficijent:</b>					<b>1,0510</b>	<b>1,1000</b>	<b>1,0450</b>
<b>Usklađena jedinična cijena c2:</b>					<b>64,74</b>	<b>53,15</b>	<b>75,68</b>

## Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	c2 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	64,74	0,3%
2.	53,15	-17,6%
3.	75,68	17,3%
<b>Prosječna vrijednost:</b>		<b>64,52</b>

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

$$c = 64,52 \text{ kn/m}^2 = 8,58 \text{ EUR/m}^2$$

#### 4.2.3. OOVK - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Procjena OOVK izvršit će se postupkom faktora korištenja (FK), kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

G - godina gradnje: 2001 .g.  
 Starost: 21 g.  
 OVK - održivi vijek korištenja: 100 g.  
 G/OVK = 0,21  
 OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK
1/2	2	2	2,0

**OOVK: 67,0% ( 67 g.)**



#### 4.2.4. Tržišna vrijednost nekretnine

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

$$PV = PG * M$$

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

KVP: 97,03 m<sup>2</sup>  
 Tržišna zakupnina za poslovni prostor: 64,52 kn/m<sup>2</sup>  
 Popunjenost: 95%  
 Troškovi gospodarenja : 17%

#### Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije: 5,5%

#### Prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka (prilog 13.):

položaj nekretnine (-1,0% do 1,0%): 0,0%  
 kvaliteta građevine (-0,5% do 1,0%): 0,0%  
 gospodarska situacija (-0,5% do 1,0%): 0,0%  
 razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%): 0,0%

<b>Ukupno:</b>	<b>5,5%</b>
----------------	-------------

Ukupni godišnji prihodi:  
 $12 * 0,95 * 97,03 * 64,52 =$  71.368,28 kn

Troškovi gospodarenja:  
 $71.368,28 * 0,17 =$  - 12.132,61 kn

PG - čisti prihod: 59.235,67 kn

M - multiplikator (prilog 14.): 17,68

OOVK: 67  
 prilagođena stopa kapitalizacije: 5,5%

PV - prihodovna vrijednost nekretnine:  
 $59.235,67 * 17,68 =$  1.047.286,72 kn

#### Tržišna vrijednost nekretnine u II/2022. g. - PRIHODOVNA METODA:

<b>Tv =</b>	<b>1.050.000,00 kn</b>	<b>=</b>	<b>139.566,19 EUR</b>
-------------	------------------------	----------	-----------------------

c = 10.821,40 kn /m<sup>2</sup> KVP = 1.438,38 EUR /m<sup>2</sup> KVP

## 5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

### 5.1. Predmet procjene

nekretnina: POSLOVNI PROSTOR U PODRUMU STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE  
 na lokaciji: Zagreb, Mlinovi 181B

k.o. Šestine  
 zk.ul.br. 6554  
 suvl. dio 1. Suvlasnički dio: 16,494/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

### 5.2. Vlasnik

HEFEST D.O.O.  
 Zagreb, Trg kralja Petra Krešimira IV 19

### 5.3. Površina

	NGP (m2)	KVP (m2)
Poslovni prostor	100,88	97,03
<b>Ukupno:</b>	<b>100,88</b>	<b>97,03</b>

### 5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

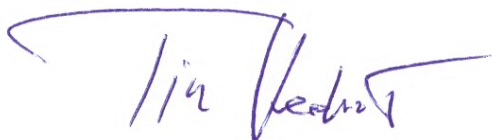
$$T_v = 1.050.000,00 \text{ kn} = 139.566,19 \text{ EUR}$$

$$c = 10.821,40 \text{ kn /m2 KVP} = 1.438,38 \text{ EUR /m2 KVP}$$

$$\text{Tečaj HNB: } 1 \text{ EUR} = 7,523312 \text{ kn}$$

Zagreb, 14.02.2022. g.

Suradnik:



**TIN VEDRIŠ**, struč.spec.ing.aedif.



Izradio:

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

## **6. GRAFIČKI PRILOZI**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 23.02.2022. 03:27

Katastarska općina: 335258, ŠESTINE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6554

Broj zadnjeg dnevnika: Z-65123/2021  
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.	326/6	KUĆA BR. 181/B I DVORIŠTE U MLINOVIMA			760	
		UKUPNO:			760	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 16,494/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Trim kabinet u podrumu zgrade, ukupne površine 102,54 čm označeno u planu posebnih dijelova zgrade crvenom bojom i dijagonalnom šrafurom u jednom smjeru. HEFEST D.O.O., TRG KRALJA PETRA KREŠIMIRA IV BR. 19, ZAGREB	
2.1	Zaprimljeno 19.06.2009. broj Z-33166/09  Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-2549/09 od 15. lipnja 2009. godine zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja Hrvatske radiotelevizije, Zagreb, Prisavlje 3 iz iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
4.1	Zaprimljeno 08.12.2010. broj Z-58877/10  Temeljem rješenja o ovrsi posl. br. Ovr-3716/2010 od 01. prosinca 2010.g. zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE
5.1	Zaprimljeno 14.03.2013. broj Z-12849/13  Temeljem rješenja o ovrsi posl.br. Ovrj-489/2013 od 12. ožujka 2013. godine zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA
6.1	Zaprimljeno 15.03.2013. broj Z-13184/13  Temeljem rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovrj-488/13 od 07. ožujka 2013. zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom procjenom i namirenjem ovrhovoditelja "Suvlasnici stambene zgrade u Zagrebu, Mlinovi 181A/B" (Goluža Ive, I.D.E.A. d.o.o., Kožul Mile i Kožul Nerine, Mates Nevena, Pavković Marije, Jeger Tibora i Jeger Brune, Pospišil Ranke i Pospišil Otona, Vojnić Mirele) iz novčanog iznosa dobivenog prodajom	ZABILJEŽBA OVRHE
7.1	Zaprimljeno 26.11.2013. broj Z-53271/13  Temeljem rješenja o ovrsi poslovni broj: Ovrj-2385/13 od 22. studenog 2013. godine zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE
9.1	C - 4.1.	



## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335258, ŠESTINE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6554

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## POSEBNI IZVADAK

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.4	Zaprimljeno 09.12.2021.g. pod brojem Z-65123/2021  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, posl.br.3 St-3146/2021-5 od 07. prosinca 2021. godine.	na 1 (1.2)

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 17. veljače 2003. Z - 3712/03  Uslijed otpisa čkbr. 326/6 iz z.k. uložka 5926 ove k.o. prenaša se i slijedeći upis:  Primljeno: 21. studenog 2001. Z - 25666/02  Temeljem ugovora o zasnivanju prava služnosti sa skicom od 06.11.2002., zabilježuje se da je u z.k. ulošku 6408 k.o. šestine, uknjiženo pravo stvarne služnosti na čkbr. 326/3 kolnog prolaza u širini od 3 m od ulice Mlinovi sjeverno-istočnom stranom parcele s tim da je na jugo-istočnoj strani parcele osigurana površina za operativni rad vatrogasnog vozila u širini puta 5,5 m udaljenog 2,0 m od međe parcele čkbr. 326/6 koja odgovara čkbr. 1427/2 na skici obojeno plavom bojom, za korist svagdašnjeg vlasnika čkbr. 326/6 u A I (jedan).		
2.			
2.1	Primljeno: 21. studenog 2001. Z - 25666/02  Temeljem ugovora o zasnivanju prava služnosti sa skicom od 06.11.2002., zabilježuje se da je u z.k. ulošku 6408 k.o. šestine, uknjiženo pravo stvarne služnosti na čkbr. 326/3 pješačkog prolaza u širini od 3 m od ulice Mlinovi jugo-zapadnom stranom parcele, na način da je put odvojen od ograde parcele čkbr. 1429 hortikulturno uređenim koridorom, na skici obojano žutom bojom, za korist svagdašnjeg vlasnika čkbr. 326/6 u A I (jedan).		
3.			
3.1	Primljeno: 21. studenog 2001. Z - 25666/02  Temeljem ugovora o zasnivanju prava služnosti sa skicom od 06.11.2002., zabilježuje se da je u z.k. ulošku 6408 k.o. šestine, uknjiženo pravo stvarne služnosti na čkbr. 326/3 prostora s nadstrešnicom i prilaznim prostorom za odlaganje kućnog otpada površine 7 čm, okrenutog ulici Mlinovi istočno od pješačkog ulaza, na skici obojano crvenom bojom, za korist svagdašnjeg vlasnika čkbr. 326/6 u A I (jedan).		
4.			
4.1	Primljeno: 21. studenog 2001. Z - 25666/02  Temeljem ugovora o zasnivanju prava služnosti sa skicom od 06.11.2002., zabilježuje se da je u z.k. ulošku 6408 k.o. šestine, uknjiženo pravo stvarne služnosti na čkbr. 326/3 ugradnje priključka i polaganja instalacija, vodovoda, kanalizacije, plinske instalacije, električne energije, RTV signala, DTK (distributivne telefonske kanalizacije), koridorima širine 1,20 m od postojeće ograde duž sjeverno-istočne i jugo-zapadne strane parcele, za korist svagdašnjeg vlasnika čkbr. 326/6 u A I (jedan).		
5.			

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335258, ŠESTINE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6554

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

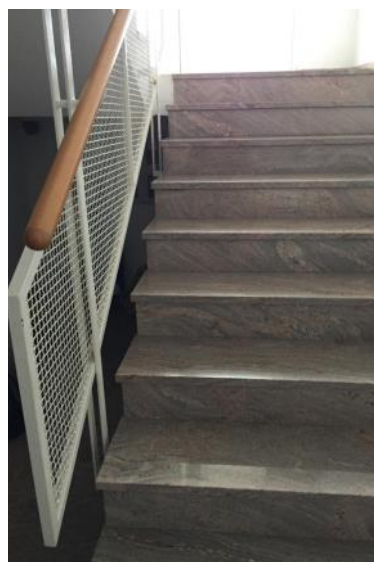
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	<p>Primljeno: 21. studenog 2001. Z - 25666/02</p> <p>Temeljem ugovora o zasnivanju prava služnosti sa skicom od 06.11.2002., zabilježuje se da je u z.k. ulošku 6408 k.o. šestine, uknjiženo pravo stvarne služnosti na čkbr. 326/3 pravo pristupa radi održavanja kontrole i izmjene instalacija i priključka, za korist svagdašnjeg vlasnika čkbr. 326/6 u A I (jedan).</p>		
6.			
6.1	<p>Primljeno: 21. studenog 2001. Z - 25666/02</p> <p>Temeljem ugovora o zasnivanju prava služnosti sa skicom od 06.11.2002., zabilježuje se da je u z.k. ulošku 6408 k.o. šestine, uknjiženo pravo stvarne služnosti na čkbr. 326/3 ugradnje i korištenja poštanskih ormarića, video portafona, te isticanja firme i kućnog broja na (u lijevom o desnom postojećem zidu uz pješački ulaz iz ulice Mlinovi, na skici obojeno smeđom bojom), za korist svagdašnjeg vlasnika čkbr. 326/6 u A I (jedan).</p>		
<b>1. Na suvlasnički dio: 1 (16,494/100)</b>			
1.1	<p>Primljeno: 24. svibnja 2004. Z -19671/04</p> <p>Temeljem ugovora o založnom pravu od 20.05.2004. solemniziran po javnom bilježniku Jasni Zorić iz Zagreba pod brojem OU-311/04 uknjižuje se založno pravo na dijelu nekretnina u A I (jedan) za kredit u iznosu od 100.000,00 EUR-a u kunsnoj protuvrijednosti uvećano za kamate, naknade troškove, te prema ostalim uvjetima iz Ugovora, za korist:</p> <p><b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB</b></p>	100.000,00 EUR	
1.2	<p>Zaprimljeno 27.11.2019.g. pod brojem Z-56677/2019</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019, uknjižuje se ustupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl. br. Z-19671/04 u iznosu od 100.000,00 EUR, sa dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačka banka d.d. (OIB: 92963223473), za korist:</p> <p><b>DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA</b></p>		na 1.1
<b>2. Na suvlasnički dio: 1 (16,494/100)</b>			
2.1	<p>Zaprimljeno 17.03.2009. broj Z-14895/09</p> <p>Na temelju rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-429/09 od 09. ožujka 2009. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine, u iznosu od 108.841,50 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom od 30. prosinca 2009. godine, za korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA</b></p>	108.841,50 KN	
<b>3. Na suvlasnički dio: 1 (16,494/100)</b>			
3.1	<p>Zaprimljeno 17.03.2009. broj Z-14895/09</p> <p>Zabilježuje se ovršivost tražbine</p>		ZABILJEŽBA
<b>4. Na suvlasnički dio: 1 (16,494/100)</b>			
4.1	<p>Zaprimljeno 18.09.2014. broj Z-38486/14</p> <p>Na temelju Rješenja o ovrši Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-3594/2014 od 15.09.2014. godine zabilježuje se ovrha.</p>		ZABILJEŽBA OVRHE

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.02.2022.



Zagreb, Mlinovi 181B

Predmetna stambeno-poslovna  
zgrada

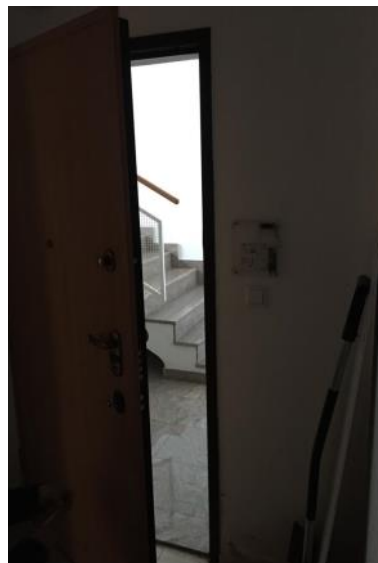


Uređenje zajedničkih dijelova  
zgrade



Uređenje predmetnoga poslov-  
nog prostora u podrumu—  
pristup s vanjske strane zgrade

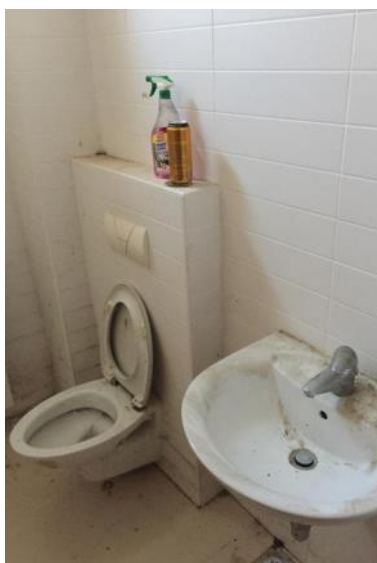




Uređenje predmetnoga poslovnog prostora u podrumu—  
pristup s unutarnjeg zajedničkog stubišta zgrade



Uređenje predmetnoga poslovnog prostora u podrumu





Uređenje predmetnoga poslovnog prostora u podrumu

