

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: parkirno garažno mjesto oznake PGM 3-51
Zagreb, Ulica Augusta Cesarca 4, 6, 8 i 10 (Ban centar)
k.o. Grad Zagreb, zk.ul.br. 25221, suvlasnički udio redni broj 203

Naručitelj procjene: Stečajna masa iza ADVENTUS d.o.o. u stečaju
OIB: 73757460505
Zagreb, Pavla Hatza 10

Dan vrednovanja procjene: 28. travnja 2021.
Dan kakvoće nekretnine: 28. travnja 2021.

Stalni sudski vještak: Daria Halbauer, dipl.ing.arh.

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
 stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
 10 000 Zagreb
 Badalićeva 25
 email: daria.halbauer@gmail.com
 mob: 098 439 798
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

17/2021

SAŽETAK PROCJENE:

OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	Stečajna masa iza ADVENTUS d.o.o. u stečaju Zagreb, Pavla Hatza 10
Adresa nekretnine	Zagreb, Ulica Augusta Cesarca 4, 6, 8, 10
Vrsta nekretnine	parkirno garažno mjesto
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI PODATCI	
Katastarska općina (ZK)	Grad Zagreb
zk.č.br.	2975/1
zk.ul.br.	25221
suvlasnički udio redni broj	203 (E-203)
KATASTARSKI PODATCI	
Katastarska općina	Centar
k.č.br.	2387/1
Posjedovni list broj	3783
Površina pripadajućeg idealnog dijela zemljišta	1,29 m2
Korisna površina - KP	14,85 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	42.800,00 €
	324.000,00 kn
Troškovi građenja i opremanja (€/m2)	1.200,00 €/m2
Nova građevinska vrijednost	€ 17.820,00
Legalitet	DA, upisana pozitivna zabilježba
Akt za građenje	DA (nije dostavljen na uvid)
Akt za uporabu	DA (nije dostavljen na uvid)
Neposredan pristup javnom putu	DA
Godina izgradnje	2013.
Godina obnove	-
Energetski certifikat	Nije dostavljen
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	Zabilježba
Položaj (Lokacija)	Izvršna
Položaj procjenjivane nekretnine u zgradi	-3 etaža
Dizalo	Da
Datum vrednovanja	28.04.2021.
Datum kakvoće	28.04.2021.
Indeks na dan procjene (ICSN) - DZS (Državni zavod za statistiku)	145,45
Srednji tečaj HNB-a za 1€ na dan vrednovanja	7,566274
Procjenitelj	Daria Halbauer, dipl.ing.arh., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

1. Uvod

Na zahtjev Naručitelja, **Stečajna masa iza ADVENTUS d.o.o. u stečaju, Zagreb, Pavla Hatza 10, OIB: 73757460505**, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine – parkirnog garažnog mjesta oznake PGM 3-51 u Zagrebu, Ulica Augusta Cesarca 4, 6, 8 i 10.

Stambeno-poslovna zgrada u kojoj je u podrumu -3 smješteno garažno parkirno garažno mjesto oznake PGM 3-51 predmet ove procjene, izgrađena je na zemljištu zk.č.br. 2975/1 k.o. Grad Zagreb, zk.ul.br. 25221 Općinskog građanskog suda u Zagrebu – ZK Odjel Zagreb.

Predmet ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine suvlasnički je udio redni broj 203.

Ukupna korisna površina (KP) procjenjivanog suvlasničkog udjela iznosi 14,85 čm.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je **28. travnja 2021. koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine** koje je mjerodavno za procjenu.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB-a od 28. travnja 2021. godine koji iznosi 1 EUR = 7,566274 kn.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda dokumentacije dostavljene od strane Naručitelja procjene (ZK izvadak), te temeljem očevida na nekretnini u kojoj je smještena nekretnina predmet ove procjene i to na dan 28. travnja 2021. godine.

Parkirno garažno mjesto fotografirano je a izvršena je i kontrolna izmjera parkirnog garažnog mjesta.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se **TRŽIŠNA** vrijednost nekretnina – parkirnog garažnog mjesta na dan vrednovanja, a za potrebe određivanja tržišne vrijednosti nekretnine u slobodnoj prodaji.

2. Metoda procjene

2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom procjenjivanja

Ova metoda procjene vrijednosti nekretnine temelji se na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je korisna površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje te jedinična cijena 1 m² iste.

Poredbena metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, te za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, **garažnih parkirališnih mjesta**, parkirališnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje temeljem najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) nekretnina s kojima se radi poredba.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

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

Poredbena vrijednost zemljišta u poredbenoj se metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina.

2.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode

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

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

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

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

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

2.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode

Troškovna metoda u prvom redu primjerena je 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 se može koristiti kao potpora prihodovnoj metodi pri čemu se mora uzeti u obzir ograničena gospodarska iskoristivost nekretnina putem gospodarskog zastarijevanja. To vrijedi osobito za korištenje bivših nekretnina javne namjene, primjerice korištenja vojnih građevina u poduzetničke svrhe.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevinu.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjenje vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

2.2. Obrazloženje za odabir metode

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema *Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina* (NN 78/15) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak u pravilu primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unatrag četiri godine.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene korištena je poredbena metoda za procjenu parkirnog garažnog mjesta, a sve u skladu sa *Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina* (NN 78/15) i *Pravilnikom o procjeni vrijednosti nekretnina* (NN 105/15).

Izvor podataka o stvarno provedenim transakcijama usporednih nekretnina korištenih u odabranoj metodi podatci su sa servisa eNekretnine, a detaljniji podaci o usporednim nekretninama (lokacija, katastarska općina, površina, položaj u zgradi, itd.) nalaze se u prilogu procjene.

Definicija tržišne vrijednosti:

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

NAPOMENA:

Nije predmet ovog Elaborata procjene imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Pri izradi procjene koristila se dokumentacija dostupna na web-u (e-izvadak iz Zemljišne knjige).

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih primijenjenih dokumenata i podataka.

Zemljište na kojem se zgrada nalazi nije zagađeno a utvrđeno je da se ne nalazi u zoni netolerantne razine buke, te se ne vrši posebna stručna analiza zagađenja i buke.

3. Opći podaci

3.1. Lokacija i opis zemljišta



Predmet ovog elaborata procjene je parkirno garažno mjesto u stambeno poslovnoj zgradi u Zagrebu, Ulica Augusta Cesarca broj 4, 6, 8 i 10 (tzv. Ban centar).

Zgrada Ban centar inkorporirana je u blok omeđen Trgom bana Josipa Jelačića, Jurišićevom ulicom, Kurelčevom ulicom i Cesarčevom ulicom.

Nekretnina je smještena u samom središtu Zagreba, u pješačkoj zoni.

Ban centar je stambeno-poslovna zgrada s pet podzemnih i osam nadzemnih etaža.

Nekretnina predmet ove procjene, PGM 3-51, smještena je u podrumu, na -3 etaži zgrade.

Do zgrade u kojoj je smještena nekretnina predmet ove procjene omogućen je pješački i kolni pristup i to iz Palmotičeve ulice preko Vlaške ulice (pješačka zona), Kurelčeve ulice (pješačka zona) i Bakačeve ulice.

Lokacija procjenjivane nekretnine izvrsno je integrirana u mjesnu mrežu komunalne infrastrukture kao i prometna povezanost s ostalim dijelovima grada; lokacija nekretnine nije izložena povišenoj razini buke i zagađenosti od lokalnog prometa.

3.2. Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva nad procjenjivanom nekretninom korišten je e-izvadak iz Zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, ZK Odjel Zagreb, zk.ul.br. 25221, suvlasnički udio redni broj 203.

Za potrebe izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine ovaj vještak koristio je i ovu dokumentaciju:

- **Posjedovni list** broj 3783 k.o. Centar
- **Kopija katastarskog plana** za kčbr. 2387/1 k.o. Centar

3.3. Komentar legaliteta

U ZK izvatku upisana je pozitivna zabilježba koja se odnosi na legalitet stambeno poslovne zgrade koja glasi:

3.1 Zaprimljeno 06.09.2013. broj Z-40852/13

Zabilježuje se da je prilikom upisa građevine sagrađene na čkbr. 2975/1 k.o. Grad Zagreb priložena Uporabna dozvola, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada,

*graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnjeg odsjeka za graditeljstvo klasa: UP/I-361-05/13-01/113, urbroj: 251-13-22/106-13-6 od 23.08.2013. godine, **Uporabna dozvola**, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnjeg odsjeka za graditeljstvo klasa: UP/I-361-05/13-01/87, urbroj: 251-13-22/106-13-4 od 05.07.2013. godine i Uporabna dozvola, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnjeg odsjeka za graditeljstvo klasa: UP/I-361-05/13-01/75, urbroj: 251-13-22/106-13-7 od 26.06.2013. godine.*

Temeljem prethodno navedenog za zgradu je ishođen akt za uporabu te se s aspekta odredbi Zakona o gradnji zgrada smatra legalnom.

Stanje u katastarskom i zemljišnoknjižnom operatu usklađeno je nomenklaturom i površinama.

Pristup na k.č.br. 2975/1 k.o. Centar posređan je s javno prometne površine – za što je u prethodno citiranom ZK izvratku upisana zabilježba:

4.2 Zaprimljeno 11.03.2021.g. pod brojem Z-13589/2021

Prvenstveni red upisa: Z-9623/2021

ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, u korist k.č. 2975/1 na teret k.č. 1812 u zk.ul. 7829 k.o. Centar, na teret k.č. 2389 u zk.ul 7148 i na teret k.č. 7517 u zk.ul. 7831 k.o. Centar, imati dio zgrade, sagrađene na povlasnoj nekretnini (k.č. br. 2975/1 k.o. Grad Zagreb) ispod površine poslužnih nekretnina k.č. br. 1812 k.o. Centar, 2389 k. o. Centar i 7517 k.o. Centar, a kako je to ucrtano u kopiji katastarskog plana za zemljišnu knjigu koja je sastavni dio prijavnog lista RN 1527/2009 br. 1, 2 i 3.

Napomena: ovom vještaku za potrebe izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine nisu dostavljene dozvole za gradnju s pripadajućom tehničkom dokumentacijom kao niti dozvola za uporabu.

4. Tehnički opis

TEHNIČKI OPIS NA DAN OČEVIDA 28. travnja 2021. godine

Stambeno poslovna zgrada izgrađena je na zk.č.br. 2975/1 k.o. Grad Zagreb (identično sa k.č.br. 2387/1 k.o. Centar).

Zgrada je uglovnica, položena po duljoj osi u smjeru istok-zapad.

Parkirališna mjesta i garaže smještene su u etažama -5 do -2, poslovni prostori smješteni u etažama -1, prizemlje i prvom katu a stanovi su smješteni od drugog do sedmog kata zgrade.

Zgrada je tlocrtnog oblika češlja, te su na taj način u prizemlju zgrade formirana tri atrijska – pješačka zona.

Teren na kojemu je zgrada građena je ravan.

Zemljište nije ograđeno.

Predmet procjene je parkirno garažno mjesto oznake PGM 3-51 smješteno na etaži -3 i to između kućnih brojeva 4 i 6.

Etaže zgrade povezane su stubištima i dizalima koji povezuju sve etaže zgrade.

Zgrada je građena i opremljena materijalima i opremom nadprosječne kvalitete.

U etažu -3 pristupa se javnim dizalom do kojeg se pristupa iz prolaza od uličnog do dvorišnog dijela zgrade između dilatacija broj 4 i 6, odnosno, kolni ulaz u zgradu je iz Kurelčeve ulice.

Zgrada je građena kao AB konstrukcija (AB zidovi, međukatna konstrukcija, jezgre dizala, stubišta).

Pod garaže završno je obrađen epoksi premazom, podgled je vidljiva AB konstrukcija s nadžbukno postavljenim instalacijama ventilacije, rasvjete, video nadzora te senzorima za dim.

Površina parkirnog garažnog mjesta oznake PGM 3-51 upisana u ZK izvatku iznosi 14,85 čm što je stvarna podna površina PGM i osnova za iskazivanje prometne vrijednosti nekretnine.

Nova građevinska vrijednost procjenjivanog dijelova nekretnine procjenjuje se na iznos od 1.200,00 EUR/čm, odnosno, 17.820,00 EUR.

**5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA –
parkirališno garažnih mjesta**

Realizacije prodanih parkirališno garažnih mjesta na procjenjivanom području kreću se između 2.200,00 €/čm i 3.500,00 €/čm, ovisno o mikrolokaciji, tehničkom stanju, površini, stupnju opremljenosti, starosti te drugim faktorima kojima se utječe na kvalitetu.

Trenutno je u ponudi na procjenjivanoj lokaciji manji broj nekretnina sličnih karakteristika (nova zgrada, izvrsna lokacija), te je mogućnost prodaje nekretnine ostvariva u relativno kratkom vremenskom razdoblju uzevši u obzir izvrsnu poziciju nekretnine te nedostatak parkirališnih mjesta u središtu grada.

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini dana 28. travnja 2021. godine, Izvatka iz Zemljišne knjige i ostale prethodno navedene dokumentacije dostavljene od strane Naručitelja procjene ili preuzete s web stranica Ministarstva pravosuđa. Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – pročišćeni tekst (NN 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12; 93/2017; 15/19)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS) blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)
- Vladimir Krtalić: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Željko Uhliř, Branimir Majčica: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (DGIZ 2016.)

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene vrijednosti nekretnine utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine – parkirnog garažnog mjesta u stambeno-poslovnoj zgradi u Zagrebu, Ulica Augusta Cesarca broj 4, 6, 8 i 10 – koja je nekretnina smještena u podrumu -3 zgrade; ukupna KP PGM 3-51 iznosi 14,85 čm; nekretnina je upisana u Zemljišno knjižni Odjel Zagreb Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, zk.ul.br. 25221 – suvlasnički udjel redni broj 203.

Ovim elaboratom procjene vrijednosti nekretnine utvrđuje se **tržišna vrijednost** nekretnina – parkirnog garažnog mjesta oznake PGM 3-51 u Zagrebu, Ulica Augusta Cesarca 4, 6, 8 i 10 u iznosu od:

324.444,79 kn

odnosno,

42.880,39 EUR

Procjenu izradila :

Zagreb, 28. travnja 2021.

Daria Halbauer, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

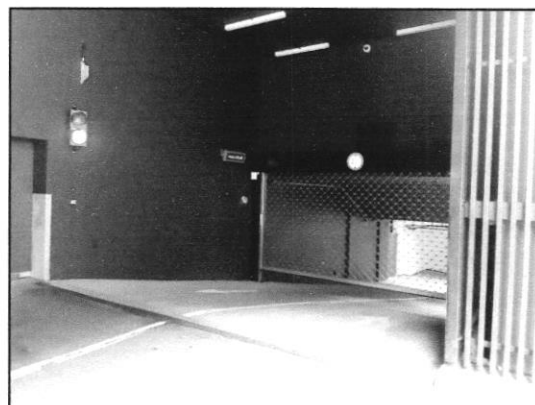
Broj: 4 Su-47/2021

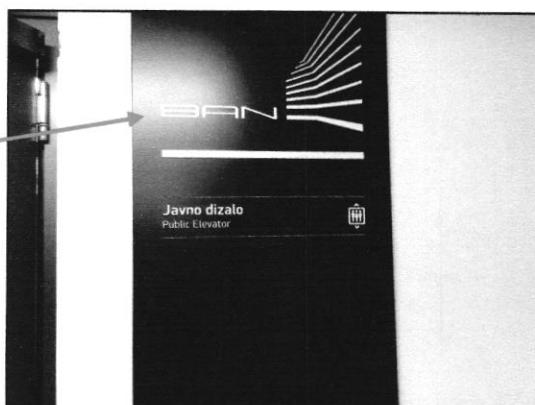


PRILOZI

- | | |
|--------------|--|
| Prilog br. 1 | Fotodokumentacija |
| Prilog br. 2 | Iskaz površina |
| Prilog br. 3 | Procjena tržišne vrijednosti PGM poredbenom metodom – analiza usporednih nekretnina i međuvremensko izjednačenje |
| Prilog br. 4 | Procjena tržišne vrijednosti PGM – statistika i zaključak |
| Prilog br. 5 | verificirani ZK uložak: e-izvadak zk.ul.br. 25221 suvlasnički udio redni broj 203, k.o. Grad Zagreb |
| Prilog br. 6 | Rješenje o imenovanju za sudskog vještaka |
| Prilog br. 7 | Izjava o nepristranosti i neovisnosti |

Prilog br. 1





DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
10 000 Zagreb
Badalićeva 25
email: daria.halbauer@gmail.com
mob: 098 439 798
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

17/2021

Prilog br. 2

ISKAZ POVRŠINA

SUVL. UDIO REDNI BROJ	NEKRETNINA	korisna površina KP (m ²)
203	parkirno garažno mjesto na etaži -3, korisne površine 14,85 m2, u planu posebnih dijelova oznake PGM-3 51	14,85
	SVEUKUPNO:	14,85

Prilog br. 3


	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.
	ADRESA	Zagreb Ulica Augusta Cesarca 4, 6, 8, 10	Zagreb Ulica Augusta Cesarca 4, 6, 8, 10	Zagreb Ulica Augusta Cesarca 4, 6, 8, 10	Zagreb Ulica Augusta Cesarca 4, 6, 8, 10
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	k.č.	2387/1	2387/1	2387/1	2387/1
	k.o.	Centar	Centar	Centar	Centar
	VRSTA NEKRETNINE	PGM	PGM	PGM	PGM
	IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	IDZKC	1253926	1135039	990975	905659
	POVRŠINA PGM U PROMETU	14,56 m ²	14,85 m ²	17,78 m ²	15,73 m ²
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS PGM U PROMETU	297.671,12 kn	374.126,71 kn	261.589,22 kn	252.676,87 kn
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	21.02.2020.	11.07.2019.	01.09.2018.	22.03.2018.
	Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije	7,44 kn	7,39 kn	7,43 kn	7,44 kn
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS PGM U PROMETU	40.000,00 €	50.630,62 €	35.204,40 €	33.976,80 €
	JEDINIČNA CIJENA	2.747,25 €/m ²	3.409,47 €/m ²	1.980,00 €/m ²	2.160,00 €/m ²
	JEDINIČNA CIJENA	20.444,45 kn/m ²	25.193,72 kn/m ²	14.712,55 kn/m ²	16.063,37 kn/m ²
	GODINA IZGRADNJE	2013.	2013.	2013.	2013.
	ETAŽA - položaj u zgradi	podrum -5	podrum -5	podrum -4	podrum -3
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE	-	-	-	-
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE				
	Indeks na dan transakcije	140,79	133,46	118,96	112,19
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,03	1,09	1,22	1,30
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	21.121,13 kn/m ²	27.457,11 kn/m ²	17.988,74 kn/m ²	20.825,54 kn/m ²

Prilog br. 4

STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	21.848,13 kn/m2			
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-727,00 kn	5.608,98 kn	-3.859,39 kn	-1.022,59 kn
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-3,33%	25,67%	-17,66%	-4,68%
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA
STATISTIKA - ODABRANA TRŽIŠNA VRIJEDNOST	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE	21.121,13 kn/m2	27.457,11 kn/m2	17.988,74 kn/m2	20.825,54 kn/m2
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-727,00 €	5608,98 €	-3859,39 €	-1022,59 €
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-3,33%	25,67%	-17,66%	-4,68%
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	528.527,96	31.460.643,92	14.894.885,07	1.045.691,07
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	47.929.748,02			
	STANDARDNA DEVIJACIJA	3.997,07	18,29%		
	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	7.994,14			
	ODABRANA JEDINIČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST	21.848,13 kn/m2			
	POVRŠINA PGM	14,85 m2			
	TRŽIŠNA VRIJEDNOST PGM	324.444,79 kn			

Prilog br. 5

NESLUŽBENA KOPIJA


REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 12.02.2019. 23:53

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 25221

Broj zadnjeg dnevnika: Z-41129/2018
Aktivne plombe: Z-47876/2018

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 203 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2975/1	STAMBENO - POSLOVNA GRAĐEVINA BR. 4, 6, 8,10 I DVORIŠTE, AUGUSTA CESARCA			3223	
		UKUPNO:			3223	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 06.09.2013. broj Z-40852/13	
3.1	Zabilježuje se da je prilikom upisa građevine sagrađene na čkbr. 2975/1 k.o. Grad Zagreb priložena Uporabna dozvola, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnjeg odsjeka za graditeljstvo klasa: UP/I-361-05/13-01/113, urbroj: 251-13-22/106-13-6 od 23.08.2013. godine, Uporabna dozvola, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnjeg odsjeka za graditeljstvo klasa: UP/I-361-05/13-01/87, urbroj: 251-13-22/106-13-4 od 05.07.2013. godine i Uporabna dozvola, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnjeg odsjeka za graditeljstvo klasa: UP/I-361-05/13-01/75, urbroj: 251-13-22/106-13-7 od 26.06.2013. godine.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
203.	Suvlasnički dio: 40/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-203)	
1.	parkirno garažno mjesto na etaži -3, korisne površine 14,85 m2, u planu posebnih dijelova oznake PGM-3 51	
	ADVENTUS D.O.O., OIB: 01292345120, ZAGREB, ŠIROLINA BR. 6	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)13.02.2019. 08:53:48Stranica: 1

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
 10 000 Zagreb
 Badalićeva 25
 email: daria.halbauer@gmail.com
 mob: 098 439 798
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

17/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
 Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak
 Broj ZK uložka: 25221

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 203 (40/100000)			
1.1	Zaprimljeno 14.06.2012. broj Z-31452/12 Zaprimljeno 24.01.2008. broj Z-4726/08 Temeljem Ugovora o založnim pravima od 13.12.2007., solenniziran po javnom bilježniku Vesni Pučar iz Zagreba, Miramarska 24, pod posl.br. OV-1605/08-1 od 23.01.2008., uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine temeljem Ugovora o dugoročnom deviznom kreditu od dana 06.11.2007. te svih eventualnih dodataka Ugovoru koji će biti sklopljeni u iznosu od 3.315.000,00 EUR, uvećano za redovnu kamatu koja je jednaka zbroju šestomjesečnog EURIBOR-a i kamatne marže u iznosu od 250 bazičnih poena godišnje, kamatu po dospijeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d. d., te ostalih uvjeta iz Ugovora, ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA BR.2	3.315.000,00 EUR	ISTI KAO I NA OSTALIM ETAŽAMA
2. Na suvlasnički dio: 203 (40/100000)			
2.1	Zaprimljeno 14.06.2012. broj Z-31452/12 Zaprimljeno 08.05.2008. broj Z-28293/08 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 16. travnja 2008. godine, uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom br. 3212840893 od 27.03.2008.g. odobrenog za projektno financiranje, financiranja kupnje 5 % vlasničkog udjela u Centru gradski podrum d.o.o. od IGH d.d., te svih eventualnih dodataka navedenom ugovoru, u iznosu od 600.000,00 EUR u protivvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB važećem na dan plaćanja zajedno sa redovnom kamatom u visini od tromjesečnog EURIBOR-a za EUR uvećanog za 2,50 p.p. kamatne marže, godišnje, promjenjiva, te ostalih uvjeta iz Ugovora, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA BR.2	600.000,00 EUR	ISTI KAO I NA OSTALIM ETAŽAMA
3. Na suvlasnički dio: 203 (40/100000)			
3.1	Zaprimljeno 09.12.2010. broj Z-59190/10 Na temelju Ugovora o založnim pravima od 08. prosinca 2010., Ugovora o dugoročnom kreditu od 08. prosinca 2010. i Povijesnog izvotka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 21. prosinca 2010. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 48.000.000,00 HRK, uvećano za pripadajuću kamatu, naknade, poreze, davanja i stvarne troškove navedene u Ugovoru o dugoročnom kreditu, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB	48.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK, ISTI KAO I NA OSTALIM ETAŽAMA
3.2	Zaprimljeno 09.12.2010. broj Z-59190/10 Zabilježuje se da je z.k.ul. 4885 k.o. Stupnik glavni uložak		ZABILJEŽBA
4. Na suvlasnički dio: 203 (40/100000)			
4.1	Zaprimljeno 14.06.2012. broj Z-31452/12 Zaprimljeno 09.12.2010. broj Z-59191/10 Temeljem Ugovora o založnom pravu od 8. prosinca 2010. i povijesnog izvotka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 21. prosinca 2010. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 271.553.101,00 kn uvećano za pripadajuće kamate, naknade, poreze, davanja i stvarne troškove navedene u Ugovoru za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB	271.553.101,00 KN	ISTI KAO I NA OSTALIM ETAŽAMA

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

13.02.2019. 08:53:48

Stranica: 2

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
10 000 Zagreb
Badalićeva 25
email: daria.halbauer@gmail.com
mob: 098 439 798
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

17/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB
POSEBNI IZVADAK
Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 25221
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.2	Zaprimljeno 28.03.2013. broj Z-15517/13 Zabilježuje se da je zk. ul. 25221 k.o. Grad Zagreb glavni uložak, a zk. ul. 25203 k.o. Grad Zagreb (E-20) sporedni uložak.		ZABILJEŽBA
5. Na suvlasnički dio: 203 (40/100000)			
5.1	Zaprimljeno 14.06.2012. broj Z-31452/12 Zaprimljeno 12.04.2012. broj Z-19853/12 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 11. travnja 2012.g. javnobilježnički solenniziranog pod brojem OV-6042/12-1 dana 11. travnja 2012.g. i Punomoći 809/2012 od 02. ožujka 2012.g. uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine u iznosu od 20.000.000,00 EUR-a (dvadesetmilijuna eura) plativo u kumskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D. ZAGREB, OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB	20.000.000,00 EUR	ISTI KAO I NA OSTALIM ETAŽAMA
6. Na suvlasnički dio: 203 (40/100000)			
6.1	Zaprimljeno 22.03.2013. broj Z-14640/13 Na temelju zjave o ustupu reda prvenstva i o suglasnosti o ustupu reda prvenstva od 04. siječnja 2013. godine, punomoći od 27. veljače 2013. godine, izjave o suglasnosti o ustupu reda prvenstva od 04. siječnja 2013. godine i djelomičnog povijesnog izvotka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 22. ožujka 2013. godine, uknjižuje se promjena prvenstva založnog prava, tako da založno pravo uknjiženo ovisudnim rješenjem posl.br.Z-59191/10 u iznosu od 271.553.101,00 kuna za korist Zagrebačke banke d.d. Zagreb, stupa naprijed u prvenstveni red mjesta založnog prava uknjiženog ovisudnim rješenjem pod posl.br. Z-59190/10 u iznosu od 48.000.000,00 kuna za korist Zagrebačke banke d.d. Zagreb.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.02.2019.

Prilog br. 6



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

Broj: 4 Su-47/2021
Zagreb, 1. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Darie Halbauer, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Daria Halbauer (OIB 42934308439), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Bosiljevska 45, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Daria Halbauer, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA ŠUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković

O tome obavijest:
1. Daria Halbauer
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

Prilog br. 7

IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 79/14).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.

Pretpostavka ove procjene istinitost je podataka i dokumenata koji su mi predloženi.

Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija izrađena za vrijeme trajanja mog zadatka bit će u mojoj osobnoj arhivi.

Zadržavam pravo uključiti Vas na listu klijenata.

Po pravnoj obvezi, smatrat ću povjerljivom sve povjerene mi dokumente kao i moje izvješće.

Ovi uvjeti mogu se mijenjati samo uz pismenu suglasnost obje stranke.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina:

Daria Halbauer, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



