

Naručitelj: INFOECHO d.o.o. u stečaju  
Zagreb, Hrelićka 37  
OIB: 78322393460

Predmet: SPREMIŠNI PROSTOR U TAVANSKOM DIJELU  
STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE  
Zagreb, Skalinska 2A

Identifikacija: k.o. Grad Zagreb  
zk.ul.br. 2402  
ZK tijelo II  
suvl.dio 4. Suvlasnički dio: 20/50

Površina: NGP = 125,42 m<sup>2</sup>

**Nalaz i mišljenje**  
**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I**  
**VRIJEDNOSTIMA U IV/2023.G.**



**Tržišna vrijednost: 42.400,00 EUR = 319.462,80 kn**

Suradnik:

**TIN VEDRIŠ**, mag.ing.aedif.



Izradio:

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

Zagreb, 04.04.2023. g.



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zagrebu  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-738/2022  
Zagreb, 13. srpnja 2022.

## RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijs (OIB 35114636609), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

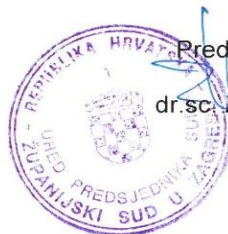
riješio je

Hrvoje Balijs, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 57, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

## Obrazloženje

Hrvoje Balijs, 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 su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



Predsjednik suda  
dr.sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijs
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
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>Grad Zagreb</b>
	zk.ul.br.	<b>2402</b>
	ZK tijelo	<b>II</b>
	suvl.dio	<b>4. Suvlasnički dio: 20/50</b>

nekretnina:	<b>SPREMIŠNI PROSTOR U TAVANSKOM DIJELU STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE</b>
na lokaciji:	<b>Zagreb, Skalinska 2A</b>

Dan kakvoće:	30.03.2023.
Dan vrednovanja:	04.04.2023.
Dan očevida:	30.03.2023.

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

- Predmetna stambeno-poslovna zgrada nije etažirana. Uvidom u pribavljeni prikaz zk. uložka nekretnine, u dijelu B - Vlastovnica, naveden je redni broj suvlasničkog dijela s omjerom istoga ("4. Suvlasnički dio: 20/50"), podatak da je ista dio ZK tijela II te podaci o vlasniku suvlasničkog dijela ("INFOECHO D.O.O., HRELIČKA BR. 37, ZAGREB"), bez eksplicitno iskazane vrste i opisa nekretnine koja je glede usmene izjave predstavnika Naručitelja elaborata predmet ove procjene. Glede uvida u dio A - Posjedovnica, istog zk. uložka, evidentiran je opis ZK tijela II: "Stambeni dio kuće u Skalinskoj br. 2a (bez poslovnih prosotrija u suterenu) sagrađena na dijelu čkbr. 2659". Nadalje, predstavnik Naručitelja elaborata usmeno je izjavio da je predmet ove procjene spremište u tavanskom dijelu stambeno-poslovne zgrade. Međutim, potpisani vještak ne raspolaže dokumentacijom kojom bi nedvojbeno mogao identificirati predmetnu nekretninu kao spremište u tavanskom dijelu stambeno-poslovne zgrade, niti utvrditi vlasništvo nad eventualnim pripadcima istoga. Potpisani vještak za potrebe izrade ovog elaborata procjene usvaja kao mjerodavnu identifikaciju predmetne nekretnine izvršenu glede usmene izjave predstavnika Naručitelja elaborata (spremište u tavanskom dijelu stambeno-poslovne zgrade).
- Stambeno-poslovna zgrada u kojoj je locirana predmetna nekretnina je pretrpila oštećenja od potresa koji su 2020. godine zadesili zagrebačko područje. U predmetnom tavanskom spremištu očividom su uočena oštećenja na nosivim zidovima, odnosno pukotine karakterističnog oblika i smjera koji odgovaraju djelovanju potresa na zidane građevine. Nadalje, evidentirana su oštećenja krovne konstrukcije, odnosno pokrova, koji je na dijelu zamijenjen novim, kao posljedica urušavanja dimnjaka. Potpisani vještak nema saznanja je li za predmetnu stambeno-poslovnu zgradu proveden detaljni pregled statičara, niti je na ulazu, odnosno hodnicima zgrade evidentirana klasifikacijska oznaka brzog pregleda koja bi indicirala na vrstu i težinu oštećenja iste.

S obzirom na zatečeno stanje predmetne stambeno-poslovne zgrade, potpisani vještak korisniku elaborata prepušta da od Naručitelja elaborata zatraži dokumentaciju vezanu za utvrđivanje mehaničke otpornosti i stabilnosti zgrade, izrađenu od strane ovlaštene osobe.

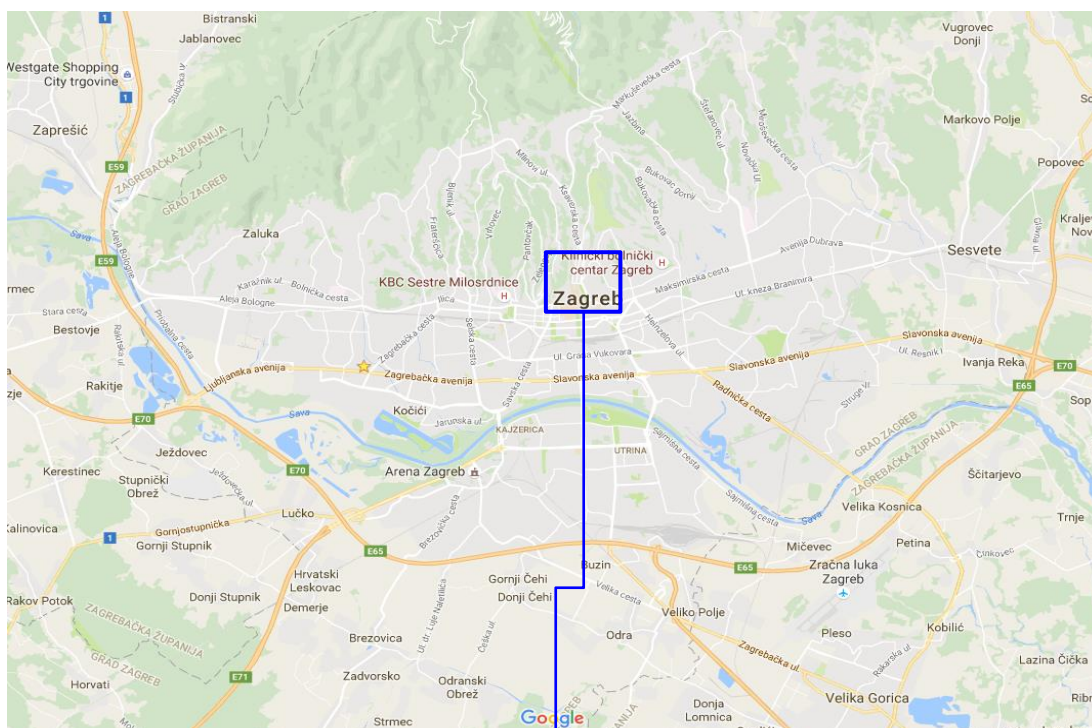
### 1.4. Opći uvjeti

- 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.

### 1.5. Izjava o nepristranosti

- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.





**ZEMLJOPISNNA 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 zk. uložka iskazano je:

k.o.	<b>Grad Zagreb</b>
zk.ul.br.	<b>2402</b>
zk.č.br.	<b>2659</b>
ZK tijelo	<b>II</b>
suvl. dio	<b>4. Suvlasnički dio: 20/50</b>

Vlasnik:	<b>INFOECHO D.O.O.</b>
	<b>Zagreb, Hrelićka 37</b>

#### Napomena:

Predmetna stambeno-poslovna zgrada nije etažirana. Uvidom u pribavljeni prikaz zk. uložka nekretnine, u dijelu B - Vlastovnica, naveden je redni broj suvlasničkog dijela s omjerom istoga ("4. Suvlasnički dio: 20/50"), podatak da je ista dio ZK tijela II te podaci o vlasniku suvlasničkog dijela ("INFOECHO D.O.O., HRELÍČKA BR. 37, ZAGREB"), bez eksplicitno iskazane vrste i opisa nekretnine koja je glede usmene izjave predstavnika Naručitelja elaborata predmet ove procjene. Glede uvida u dio A - Posjedovnica, istog zk. uložka, evidentiran je opis ZK tijela II: "Stambeni dio kuće u Skalinskoj br. 2a (bez poslovnih prosotrija u suterenu) sagrađena na dijelu čkbr. 2659". Nadalje, predstavnik Naručitelja elaborata usmeno je izjavio da je predmet ove procjene spremište u tavanskom dijelu stambeno-poslovne zgrade. Međutim, potpisani vještak ne raspolaže dokumentacijom kojom bi nedvojbeno mogao identificirati predmetnu nekretninu kao spremište u tavanskom dijelu stambeno-poslovne zgrade, niti utvrditi vlasništvo nad eventualnim pripatcima istoga. Potpisani vještak za potrebe izrade ovog elaborata procjene usvaja kao mjerodavnu identifikaciju predmetne nekretnine izvršenu glede usmene izjave predstavnika Naručitelja elaborata (spremište u tavanskom dijelu stambeno-poslovne zgrade).

#### b. Katastarsko stanje

k.o.	<b>Centar</b>
k.č.br.	<b>1822</b>

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/>.

REPUBLICA HRVATSKA  
Ministarstvo pravosuđa i uprave  
Državna geodetska uprava

Katastarski podaci Zemljišnoknjižni podaci

ZK uložak br. 2402, k.o. GRAD ZAGREB

Neslužbeni izvadak Izradi izvadak

Posjedovnica I Posjedovnica II Vlastovnica Teretovnica

Broj zemljišta (kat. čestice) 2659

Površina 140,7 čhv · 506 m<sup>2</sup>

Više...

ZK tijelo I

Broj zemljišta (kat. čestice) 2659

Površina 140,7 čhv · 506 m<sup>2</sup>

Oznaka zemljišta  
KUĆA POPIŠNI BR. 354 I DVORIŠTE U TKALČIĆEVOJ  
BR. 16 I 4 POSLOVNE PROSTORIJE U KUĆI  
SKALINSKA BR. 2/A

ZK tijelo II

Opis:  
Stambeni dio kuće u Skalinskoj br. 2a (bez  
poslovnih prostorija u suterenu) sagrađena na  
dijelu čkbr. 2659

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



## 2.2. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u centru grada Zagreba, u Skalinskoj ulici, u blizini Trga bana Josipa Jelačića i Kaptola. Područje je u cijelosti urbanizirano, izgrađeno višeetažnim stambenim, stambeno-poslovnim i poslovnim zgradama. Teren na lokaciji je u blagom padu. Prometnice na predmetnoj lokaciji su asfaltirane s izvedenom javnom rasvjetom i nogostupima, komunalno opremljene. Duž istih je položena kompletna gradska komunalna infrastruktura: vodovod, elektroopskrba, kanalizacija, plinoopskrba, vrelovod i telefonija. Parkiranje vozila moguće je na vanjskim javnim parkirališnim mjestima (prva zona naplate parkiranja) te u obližnjim javnim garažama. Javni gradski prijevoz - tramvaj i autobus, prolaze u neposrednoj blizini predmetne nekretnine.

## 2.3. Opisi

### 2.3.1. Zgrada

Predmetna stambeno-poslovna zgrada izgrađena je krajem 19. stoljeća. Katnost zgrade je podrum + prizemlje + kat + potkrovlje. Nosiva konstrukcija je zidana od stare austrougarske opeke. Međukatnu konstrukciju čine drveni grednici. Stubište je unutarnje, drveno. Pročelja su završno obrađena. Krovšte je višestrešno, drveno, pokriveno crijepom. Na zgradi je izvedena građevinska limarija. U zgradi nije ugrađeno dizalo. Zgrada je priključena na gradske komunalne sisteme: vodovod, električna, plinoopskrba, kanalizacija i telefonija.

### 2.3.2. Tavansko spremište

Predmetno tavansko spremište nalazi se u dijelu potkrovlja stambeno-poslovne zgrade. Pristup tavanskom spremištu je sklopivim ljestvama s kata zgrade. Pod je završno neobrađen te pokriven zaštitnom ceradom. Zidovi su završno neobrađeni. Spremište nema izvedene priključke na gradsku komunalnu infrastrukturu.

U predmetnom tavanskom spremištu su vidljiva oštećenja od potresa koji su 2020. godine zadesili zagrebačko područje. Pregledom predmetne nekretnine utvrđena su oštećenja na nosivim zidovima, odnosno pukotine karakterističnog oblika i smjera koji odgovaraju djelovanju potresa na zidane građevine, te su evidentirana oštećenja krovne konstrukcije, odnosno pokrova, koji je na dijelu zamijenjen novim, kao posljedica urušavanja dimnjaka.

## 2.4. Površine

Površine se utvrđuju glede izmjere u naravi.

### 2.4.1. Tavansko spremište

Prostorije	h = 0,25 - 4,46 m	NGP m <sup>2</sup>	k	KVP m <sup>2</sup>
Spremište	(h > 2,20 m)	71,80	0,50	35,90
Spremište	(h < 2,20 m)	53,62	0,35	18,77
<b>Ukupno:</b>		<b>125,42</b>		<b>54,67</b>



## 2.5. Legalitet

Vještaku nisu predloženi akti za građenje i uporabu predmetne stambeno-poslovne zgrade.

Uvidom u pribavljeni prikaz zk. uložka nekretnine nije evidentirana niti pozitivna niti negativna zabilježba o priloženim aktima za uporabu predmetne stambeno-poslovne zgrade.

Uvidom u orto-foto kartu iz 1968. g. dostupnu u Informacijskom sustavu prostornog uređenja (<https://ispu.mgipu.hr/>) evidentirano je da je građevina na predmetnoj lokaciji izgrađena prije 15. veljače 1968. godine.



ORTO FOTO KARTA 1968.

S obzirom na lokaciju i građevinsko-tehnička obilježja nekretnine, te činjenicu da je predmetna zgrada višeeetažni objekt kolektivnog stanovanja izgrađen u strogom centru grada Zagreba u drugoj polovici 19. stoljeća, bez evidentirane negativne zabilježbe u zk ulošku, potpisani vještak je mišljenja da je predmetna stambeno-poslovna 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 2023. 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.

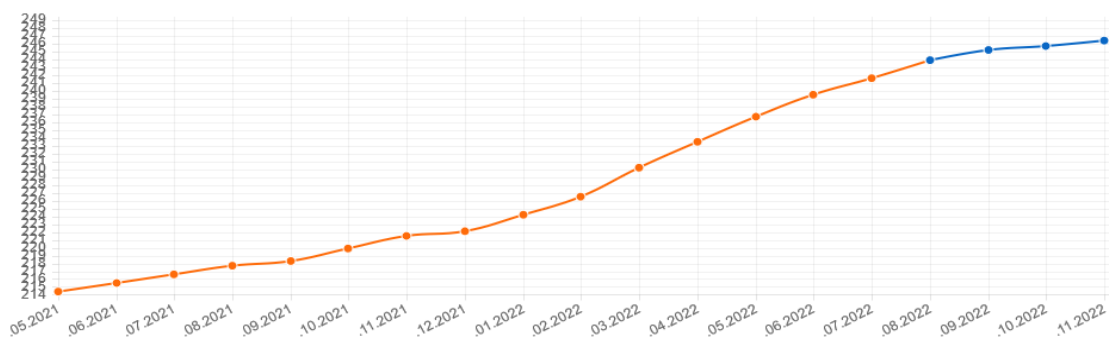
##### Tržište nekretnina

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://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.



## 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, spremišta 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.

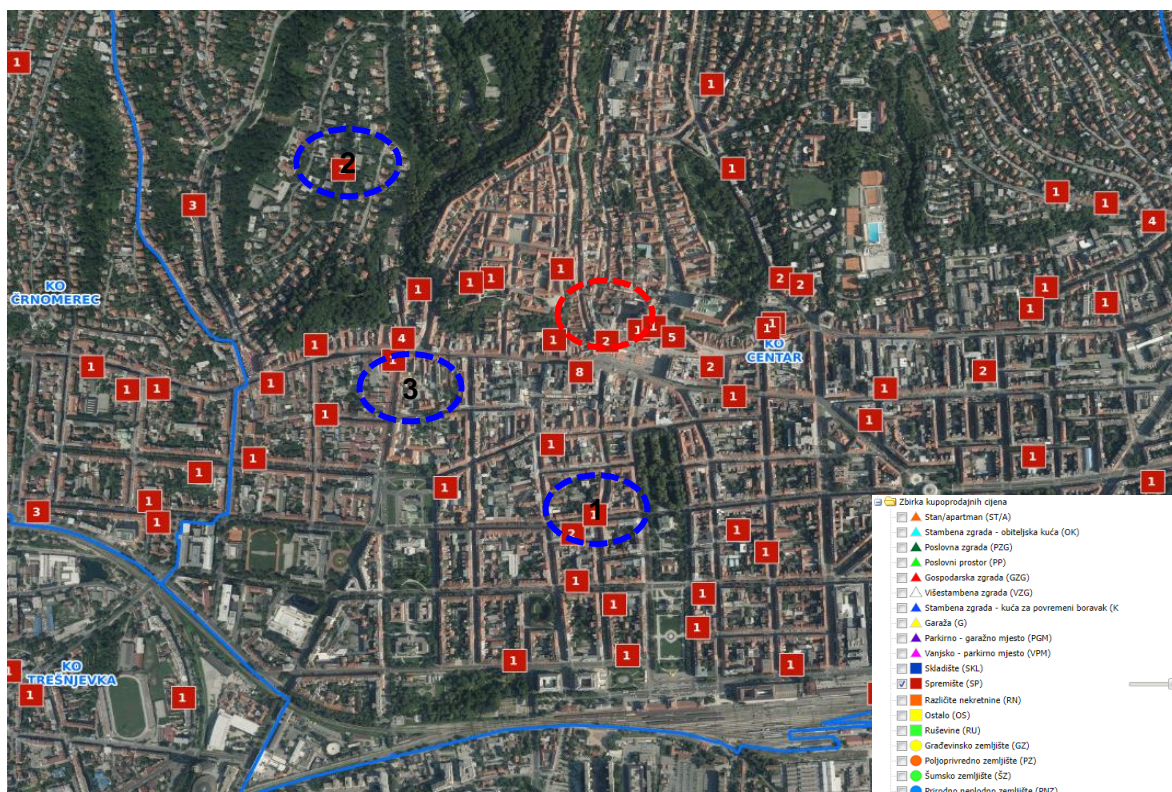
**TROŠKOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim 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 (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrste i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine, potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.**

## 4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### 4.2.1. Kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina

Jedinična cijena spremišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>). Također je potpisani vještak prilikom pretrage registra eNekretnine filtrirao isključivo poredbene transakcije spremišta u potkrovljima zgrada u centru grada Zagreba realizirane nakon potresa koji je pogodio Zagreb 22. ožujka 2020. godine.



 lokacija nekretnine koja je predmet procjene

 lokacije poredbenih nekretnina

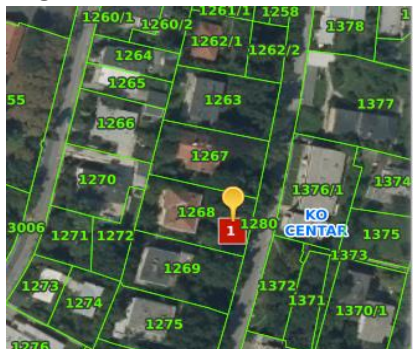


## POREDBENA NEKRETNINA 1



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1498318
Datum pregleda	30.3.2023.
Vrsta nekretnine	SPREMIŠTE (SP)
ID PN (PU)	4554275
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.09.2021
Površina u prometu	35,93
Vrijednost nekretnine (KN)	134.509,07
Datum ugovora	10.08.2021
<b>POREZI:</b>	
Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
Stopa PDV-a (%)	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
Optiranje	NE

## POREDBENA NEKRETNINA 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1817204
Datum pregleda	30.3.2023.
Vrsta nekretnine	SPREMIŠTE (SP)
ID PN (PU)	4845724
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.02.2023
Površina u prometu	31,84
Vrijednost nekretnine (KN)	150.509,24
Datum ugovora	03.10.2022
<b>POREZI:</b>	
Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
Stopa PDV-a (%)	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
Optiranje	NE

## POREDBENA NEKRETNINA 3

7	CENTAR	2105	SPREMIŠTE (SP)	KP - KUPOPRODAJA
13.07.2022.		19.000,00 KN	2.529,36 EUR	
4,00 M <sup>2</sup>	PK - POTKROVLJE, MANSARDA, TAVAN, GALERIJA			EVALUACIJA U TIJEKU

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Površina (m2)
1.	Centar	2335	spremište	35,93
2.	Centar	1268	spremište	31,84
3.	Centar	2105	spremište	4,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)	(EUR/m2)
1.	10.08.2021.	134.509,07	3.743,64	496,87
2.	03.10.2022.	150.509,24	4.727,05	627,39
3.	13.07.2022.	19.000,00	4.750,00	630,43

**Napomene:**

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz eNekretnina, iskazane neto građevinske površine nekretnina.

S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

## 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 kupopr.	Jed. cijena (EUR/m2)	kupopr.	DZS sada	k	c1 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	10.08.2021.	496,87	154,60	182,31	1,179	585,92	-4,7%
2.	03.10.2022.	627,39	182,31	182,31	1,000	627,39	2,1%
3.	13.07.2022.	630,43	182,31	182,31	1,000	630,43	2,6%
Prosječna vrijednost:						614,58	

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Q 2015. = 100) <sup>2)</sup>						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) <sup>3)</sup>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter												
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8

## INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

## 4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA						1.	2.	3.
OZNAKA NEKRETNINE						585,92	627,39	630,43
JEDINIČNA CIJENA c1						zakup	zakup	zakup
VRSTA TRANSAKCIJE						1,00	1,00	1,00
LOKACIJA								
0,25	do	4,00		1,00		1,00	1,00	1,00
						1,00	1,00	1,00
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA								
0,90	do	1,10		1,00		1,00	1,00	1,00
						1,00	1,00	1,00
VELIČINA (m2)								
0,90	do	1,10		0,90		1,00	1,00	1,00
						0,90	0,90	0,90
ETAŽA								
0,90	do	1,10		1,00		1,00	1,00	1,00
						1,00	1,00	1,00
FIZIČKE KARAKTERISTIKE								
0,90	do	1,10		1,00		1,00	1,00	1,00
						1,00	1,00	1,00
NAMJENA								
0,80	do	1,20		1,00		1,00	1,00	1,00
						1,00	1,00	1,00
OPĆE STANJE								
0,90	do	1,10		1,00		1,00	1,00	1,00
						1,00	1,00	1,00
Korekcijski koeficijent:						0,9000	0,9000	0,9000
Usklađena jedinična cijena c2:						527,33	564,65	567,39

## 4.2.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

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

U samom postupku procjene vrijedosti 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.

Red.br.	c 2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	527,33	-4,7%
2.	564,65	2,1%
3.	567,39	2,6%
553,12		



Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena. Sukladno navedenom, uvrđuje se da izjednačena prosječna cijena stana iznosi:

$$c = 553,12 \text{ EUR/m}^2 \text{ NGP} = 4.167,48 \text{ kn/m}^2 \text{ NGP}$$

#### 4.2.3. Tržišna vrijednost nekretnine

##### a. Privremena vrijednost nekretnine - potpuno dovršeno (uporabljivo) stanje

$$P_v = c * NGP$$

**c** jedinična cijena predmetne nekretnine  
**NGP** neto građevinska površina predmetne nekretnine

Sukladno navedenom, izračunava se da privremena vrijednost nekretnine iznosi:

	NGP (m <sup>2</sup> )	c (EUR/m <sup>2</sup> )		Tržišna vrijednost
Spremište	125,42	553,12	=	69.372,31 EUR
<b>Ukupno:</b>	<b>125,42</b>			<b>69.372,31 EUR</b>
<b>P<sub>v</sub> = 69.372,31 EUR = 522.685,67 kn</b>				

##### b. Trošak sanacije oštećenja nekretnine nakon potresa

S obzirom da je predmetna nekretnina oštećena u potresu, potpisani vještak će procijenjenu privremenu vrijednost nekretnine umanjiti za ocijenjeni trošak izvođenja građevinskih radova potrebnih za dovođenje nekretnine u stanje uporabivosti.

Potpisani vještak će za kalkulaciju troškova uređenja koristiti Bilten Instituta IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji - nadogradnja I" od XII/2021.

Trošak izvođenja građevinskih radova sanacije,  
 uključivo sve potrebne materijale i zavisne troškove: cca 155,00 EUR/m<sup>2</sup>

$$T_s = 155,00 \text{ EUR/m}^2 * 125,42 = 19.440,10 \text{ EUR}$$

**c. Tržišna vrijednost predmetne nekretnine**

S obzirom na nesređeni imovinsko-pravni status predmetne nekretnine, odnosno činjenicu da stambeno-poslovna zgrada u kojoj je locirano predmetno tavansko spremište nije etažirana, potpisani vještak je mišljenja da isto negativno utječe na tržišnu vrijednost predmetne nekretnine (ograničena utrživost, ograničenje mogućnosti hipotekarnog tereta banaka, imovinsko-pravna nesigurnost kupca i dr.).

Navedena činjenica će se valorizirati kao korekcija vrijednosti nekretnine koju bi ista imala za slučaj da je imovinsko-pravno stanje sređeno, sve prema iskazanom u nastavku.

**- Tržišna vrijednost nekretnine uz pretpostavku sređenog imovinsko-pravnog stanja**

$$Tv = Pv - Ts$$

<b>Pv</b>	privremena vrijednost nekretnine		69.372,31 EUR
<b>Ts</b>	trošak sanacije nekretnine	-	19.440,10 EUR

<b>Ukupno:</b>		<b>49.932,21 EUR</b>
----------------	--	----------------------

Sukladno navedenom, tržišna vrijednost nekretnine uz pretpostavku sređenoga imovinsko-pravnog stanja iznosi:

<b>Tv1 =</b>	<b>49.932,21 EUR</b>	<b>=</b>	<b>376.214,24 kn</b>
--------------	----------------------	----------	----------------------

$$c = 398,12 \text{ EUR /m}^2 \text{ NGP} = 2.999,64 \text{ kn/m}^2 \text{ NGP}$$

**- Tržišna vrijednost nekretnine za zatečeno, nesređeno imovinsko-pravno stanje**

Koeficijent prilagodbe za nesređeno imovinsko-pravno stanje: 0,85

Nekretnina	Tv1	k	Tržišna vrijednost
Spremište	49.932,21 EUR	0,85	42.442,38 EUR

Sukladno navedenom, tržišna vrijednost spremišnog prostora u tavanskom dijelu stambeno-poslovne zgrade iznosi:

<b>Tv =</b>	<b>42.400,00 EUR</b>	<b>=</b>	<b>319.462,80 kn</b>
-------------	----------------------	----------	----------------------

$$c = 338,06 \text{ EUR /m}^2 \text{ NGP} = 2.547,14 \text{ kn/m}^2 \text{ NGP}$$

$$c = 775,56 \text{ EUR /m}^2 \text{ KVP} = 5.843,48 \text{ kn/m}^2 \text{ KVP}$$

## 5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

### 5.1. Predmet procjene

nekretnina: **SPREMIŠNI PROSTOR U TAVANSKOM DIJELU  
STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE**  
na lokaciji: **Zagreb, Skalinska 2A**

k.o. **Grad Zagreb**  
zk.ul.br. **2402**  
ZK tijelo **II**  
suvl.dio **4. Suvlasnički dio: 20/50**

### 5.2. Vlasnik

**INFOECHO D.O.O.**  
**Zagreb, Hreljička 37**

### 5.3. Površine

	NGP (m2)	KVP (m2)
Tavansko spremište	125,42	54,67
<b>Ukupno:</b>	<b>125,42</b>	<b>54,67</b>




### 5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

<b>T<sub>v</sub> =</b>	<b>42.400,00 EUR</b>	<b>=</b>	<b>319.462,80 kn</b>
------------------------	----------------------	----------	----------------------

c = 338,06 EUR /m2 NGP = 2.547,14 kn/m2 NGP  
c = 775,56 EUR /m2 KVP = 5.843,48 kn/m2 KVP

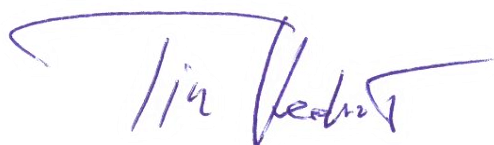
Tečaj HNB: 1 EUR = 7,534500 kn

### 5.5. Ocjena stupnja utrživosti predmetne nekretnine

 - **Visok** Velika potražnja za predmetnom vrstom nekretnine  
 - **Srednji** Redovita potražnja za predmetnom vrstom nekretnine  
 - **Nizak** Vrlo ograničena potražnja za predmetnom vrstom nekretnine

Zagreb, 04.04.2023. g.

Suradnik:



**TIN VEDRIŠ**, mag.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: 03.04.2023. 11:13

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5754/2023  
Aktivne plombe: Z-34447/2019, Z-54976/2021

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2402

VIŠE ZK TIJELA

## NESLUŽBENA KOPIJA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	2659	KUĆA POPISNI BR. 354 I DVORIŠTE U TKALČIČEVOJ BR. 16 I 4 POSLOVNE PROSTORIJE U KUĆI SKALINSKA BR. 2/A		140,7	506	
		UKUPNO:		140,7	506	
II						
Stambeni dio kuće u Skalinskoj br. 2a (bez poslovnih prostorija u suterenu) sagrađena na dijelu čkbr. 2659						

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo I - 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)		
jedan stan od jedne veće sobe i jedne manje sobe u I. (prvom) katu lijevo		IZUZET OD NACIONALIZACIJE
STRAHINIĆ DAVOR, OIB: 78168423710, SKALINSKA ULICA 2A, 10000 ZAGREB		
ZK tijelo I - 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		
Jednosobni stan u uličnom prizemlju Skalinska 2 u površini od 20,12 čm neodvojivo povezanog sa odogovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine u A I (jedan)		
7105/20120 LAPAINE MARIJANA, ZAGREBAČKA BR. 2, VARAŽDIN		
2955/20120 VELNIĆ ANJA, RAČIĆEVA BR. 6, ZAGREB		
7105/20120 SLAVETIĆ BRANKA, SVAČIĆEV TRG BR. 10, ZAGREB		
2955/20120 FRKOVIĆ ARSENKA, OIB: 20608441737, LJUBOMIRA MARAKOVIĆA BR. 7, ZAGREB		
ZK tijelo I - 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)		
Jedna soba na mansardi Skalinska 2 u površini od 18,60 čm neodvojivo povezanog sa odogovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine u A I (jedan)		
3.1. Suvlasnički dio etaže: 1/2		
SLAVETIĆ BRANKA, SVAČIĆEV TRG BR. 10, ZAGREB		
3.2. Suvlasnički dio etaže: 1/2		
SLAVETIĆ BRANKA, OIB: 55815243811, SVAČIĆEV TRG 10, ZAGREB		
ZK tijelo I - 4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)		
Jednosoban stan na mansardi Skalinska 2 u površini od 19,36 čm neodvojivo povezanog sa odogovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine u A I (jedan)		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2402  
VIŠE ZK TIJELA

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>VUJASIN ANDRIJANO, OIB: 40437981245, ULICA FRANA ALFIREVIĆA 63, 10000 ZAGREB</b>		
<b>ZK tijelo I - 5. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)</b>		
Poslovni prostor u uličnoj zgradi, prizemlje i podrum, Tkalčićeva 16 u ukupnoj površini od 138,86 čm s kojim su neodvojivo povezani odgovarajući suvlasnički dijelovi cijele nekretnine		
<b>STRAHINIĆ DAVOR, SKALINSKA BR.2A, ZAGREB</b>		
<b>ZK tijelo I - 6. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)</b>		
Prostorija u prizemlju zgrade, Skalinska 2 u površini od 14,21 čm s kojim su neodvojivo povezani odgovarajući suvlasnički dijelovi cijele nekretnine		
<b>STRAHINIĆ DAVOR, SKALINSKA BR.2A, ZAGREB</b>		
<b>ZK tijelo I - 7. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)</b>		
Poslovni prostor u uličnom prizemlju, Skalinska 2 koji se sastoji od 3 prostorije u ukupnoj površini od 101,41 čm s kojim su neodvojivo povezani odgovarajući suvlasnički dijelovi cijele nekretnine		
<b>7.1. Suvlasnički dio etaže: 38725/101410</b>		
<b>NOKTURNO D.O.O. , OIB: 33167634572, SKALINSKA ULICA 4, 10000 ZAGREB</b>		
<b>7.2. Suvlasnički dio etaže: 38725/101410</b>		
<b>SLAVETIĆ BRANKA, SVAČIČEV TRG BR. 10, ZAGREB</b>		
<b>7.3. Suvlasnički dio etaže: 23960/101410</b>		
<b>VELNIĆ ANJA, RAČIČEVA BR. 6, ZAGREB</b>		
<b>ZK tijelo I - 8. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)</b>		
Poslovni prostor u uličnom prizemlju, Skalinska 2 koji se sastoji od 1 prostorije u ukupnoj površini od 16,48 čm s kojim su neodvojivo povezani odgovarajući suvlasnički dijelovi cijele nekretnine		
<b>FRKOVIĆ ARSENKA , OIB: 20608441737, LJUBOMIRA MARAKOVIĆA BR. 7, ZAGREB</b>		
<b>ZK tijelo II - 3. Suvlasnički dio: 6/50</b>		
<b>STRAHINIĆ DAVOR, OIB: 78168423710, ZAGREB, SKALINSKA BR. 2A</b>		
<b>ZK tijelo II - 4. Suvlasnički dio: 20/50</b>		
<b>INFOECHO D.O.O., HRELIĆKA BR. 37, ZAGREB</b>		
3.1	Zaprimljeno 11.04.2012. broj Z-19603/12 Temeljem tužbe zaprimljene na sudu dana 11. travnja 2012. godine zabilježuje se spor.	ZABILJEŽBA SPORA
5.1	Zaprimljeno 07.08.2013. broj Z-37718/13 Na temelju tužbe radi utvrđenja i uknjižbe prava vlasništva podnesene ovome sudu 6. kolovoza 2013. zabilježuje se spor.	ZABILJEŽBA SPORA
4.3	Zaprimljeno 16.11.2017.g. pod brojem Z-60987/2017 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu broj ST-3560/16 od 10.11.2017. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	zabilježba na 4 (1.1)
<b>ZK tijelo II - 8. Suvlasnički dio: 6/50</b>		
<b>STRAHINIĆ DAVOR, OIB: 78168423710, SKALINSKA ULICA 2A, 10000 ZAGREB</b>		
<b>ZK tijelo II - 9. Suvlasnički dio: 6/50</b>		
<b>NOKTURNO D.O.O. , OIB: 33167634572, SKALINSKA ULICA 4, 10000 ZAGREB</b>		
<b>ZK tijelo II - 10. Suvlasnički dio: 12/50</b>		
<b>STRAHINIĆ DAVOR, OIB: 78168423710, SKALINSKA ULICA 2A, 10000 ZAGREB</b>		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2402  
VIŠE ZK TIJELA

**B**  
**Vlastovnica**

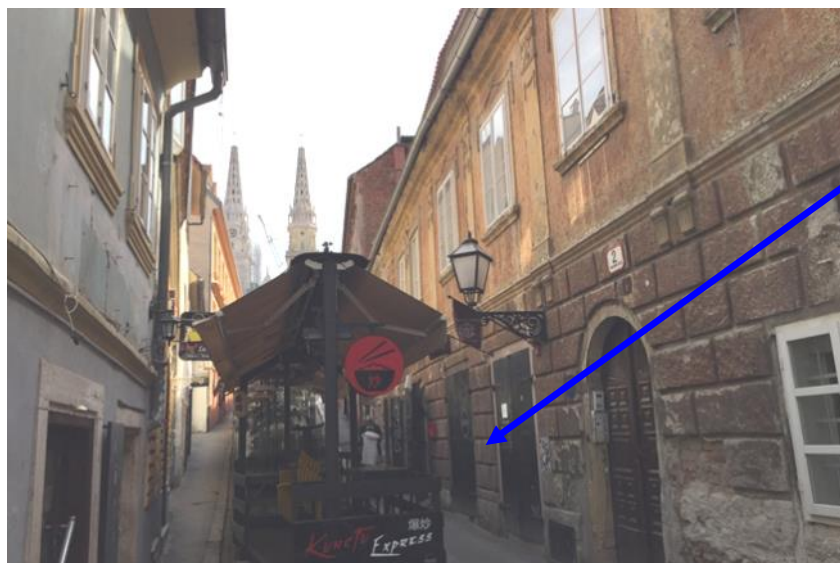
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
1.1	<p>Primljeno: 14. studenoga 2002. Z-25017/02</p> <p>Temeljem rješenja Ministarstva kulture Uprave za zaštitu kulturne baštine Klasa: UP/I-612-08-02-01/339, Ur. broj 532-10-1/18/(JB) 02-2 od 28. svibnja 2002. i uvida u Internet stranice Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove grada Zagreba, zabilježuje se da kuća pop br. 354 i dvorište u Tkalčevićevoj broj 16 i 4 poslovne prostorije u kući Skalinska broj 2a u A I (jedan) i stambeni dio kuće u Skalinskoj 2a (bez poslovnih prostorija u suterenu) sagrađena na dijelu čkbr. 2569 k.o. Grad Zagreb u A II (dva) ima svojstvo kulturnog dobra.</p>	ZABILJEŽBA
<b>ZK tijelo I</b>		
1.1	<p>Nekretnine u A I (jedan) uknjižene su kao:</p> <p><b>DRUŠTVENO VLASNIŠTVO</b></p>	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1.</b>			
1.1	<p>Primljeno: 16. lipnja 1952. Z-1715/52</p> <p>Temeljem rješenja Konzervatorskog zavoda od 16. lipnja 1952. br. 992/52 i st. 2. čl. 6. Zakona o zaštiti spomenika kulture i t.d. zabilježuje se da je stambena zgrada sagrađena na čkbr. 2659 proglašena spomenikom kulture i stavljena pod zaštitu države, time da pod ograničenja iz cit. zakona potpada cijela čkbr. 2659 upisana u A.</p>		ZABILJEŽBA
<b>1. ZK tijelo II</b>			
1.1	<p>Primljeno 6. siječnja, 1962 Z-225/62</p> <p>Rješenje od 25. studenoga, 1962. Z-13231/62</p> <p>Na temelju čl. 37. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta uknjižuje se na zemljištu opisanom u listu A kao zemljišnoknjižno tijelo I (jedan) pravo korištenja u korist vlasnika zgrade opisane kao zemljišnoknjižno tijelo II (dva) - dok na tom zemljištu postoji zgrada.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.04.2023.





Zagreb, Skalinska 2A

Predmetna stambeno-poslovna zgrada



Uređenje zajedničkih dijelova zgrade—dvorište



Uređenje zajedničkih dijelova zgrade





Pristup predmetnom  
tavanskom prostoru



Uređenje predmetnoga  
tavanskog prostora



Uređenje predmetnoga  
tavanskog prostora



Uređenje predmetnoga  
tavanskog prostora



Uređenje predmetnoga  
tavanskog prostora