

Naručitelj: MLINAREC-PLAVIĆ d.o.o. u stečaju
 Zagreb, Maksimirska 23
 OIB: 83594030513

Predmet: GARAŽA U PODRUMU STAMBENE ZGRADE
 Zagreb, Gospodska 27

Identifikacija: k.o. Stenjevec
 z.k.ul.br. 1105
 suvl.dio 2

Površina: KVP = 12,72 m²

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE, PREMA STANJU I
 VRIJEDNOSTIMA U VIII/2016.G.**



Tržišna vrijednost: 69.100,00 kn = 9.237,26 EUR



Izradio:

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

Zagreb, 25.08.2016. g.



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

Broj: 4 Su-732/14
Zagreb, 14. srpnja 2014. g.

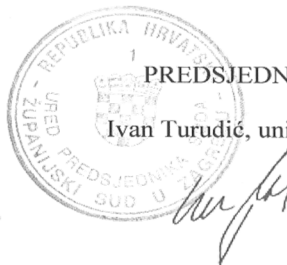
RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine 28/13) u vezi s člankom 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

r i j e š i o j e

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

1
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 utvrdi tržišnu vrijednost nekretnine oznake:

k.o. **Stenjevec**
z.k.ul.br. **1105**
suvl.dio **2**

nekretnina: **garaža u podrumu stambene zgrade**
na lokaciji: **Zagreb, Gospodska 27**

Dan kakvoće: 25.08.2016.
Dan vrednovanja: 25.08.2016.
Dan očevida: 25.08.2016.
Očevid nekretnine: izvršen u nazočnosti predstavnika vlasnika nekretnine

1.2. Popis primjenjenih 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)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- 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

- **Vještaku nije predložen etažni elaborat zgrade.**
- **Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je glede usmene izjave predstavnika vlasnika nekretnine.**

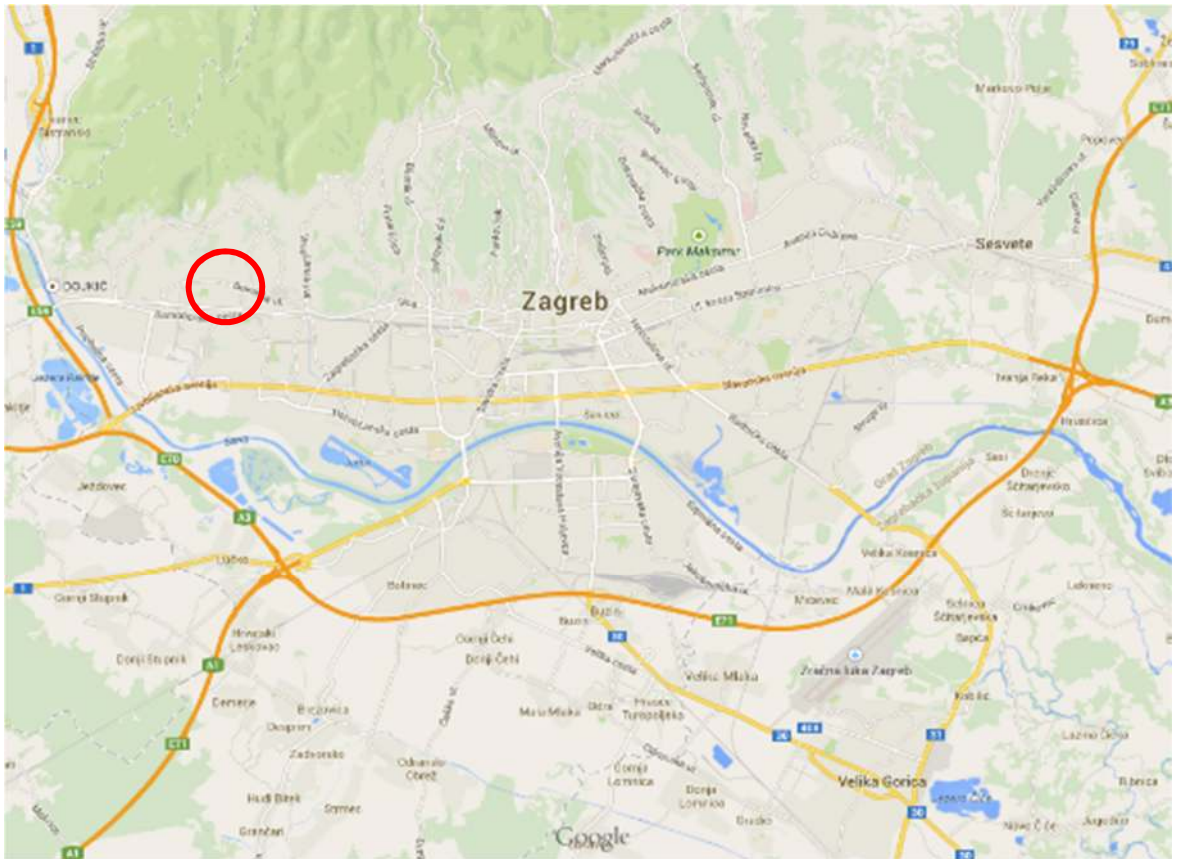
1.4. Opći uvjeti

- **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.**

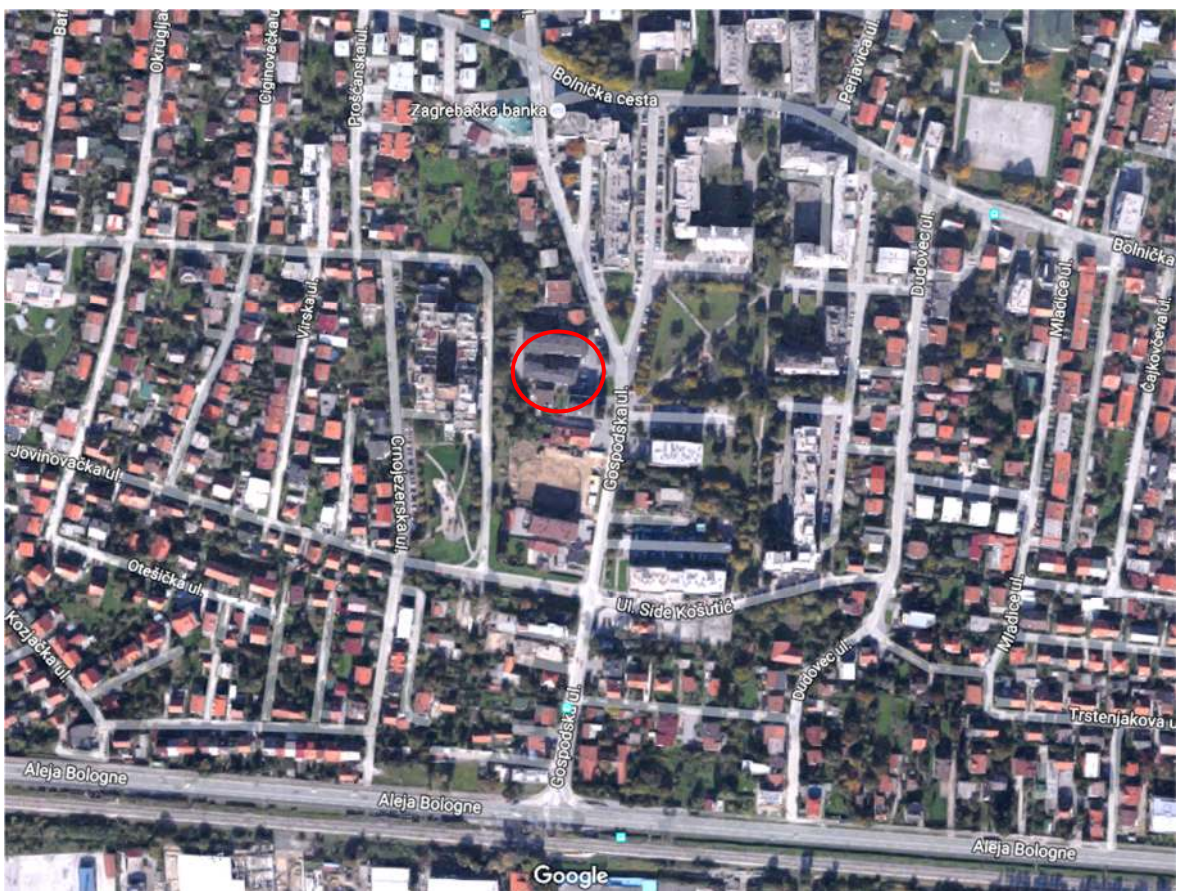
1.5. Tečaj

Iznosi iskazani u EUR izračunavaju se glede važećeg srednjeg tečaja HNB na datum 25.08.2016.g.

1 EUR = 7,480576 kn



ZEMLJOPISNJA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

a. Zemljišno-knjižno stanje

k.o. **Stenjevec**
 z.k.ul.br. **1105**
 suvl.dio **2**
 z.k.č.br. **185/6**

Suvlasnički dio	Opis nekretnine u z.k. ulošku
2. Suvlasnički dio: 1.76/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	garaža u podrumu

Vlasnik: **SAND ECONOMICS D.O.O.**
Zagreb, Gospodska 21
MBS: 080039106

b. Katastarsko stanje

k.o. Stenjevec
 k.č.br. 1504



PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

2.2. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u zapadnom dijelu grada Zagreba. Područje je u cijelosti urbanizirano, izgrađeno višeetažnim stambenim i stambeno-poslovnim zgradama. Teren na lokaciji je ravan. Prilazne prometnice su asfaltirane s izvedenom javnom rasvjetom i nogostupima. Predmetna nekretnina nalazi se u blizini Aleje Bolonje uz koju se nalaze brojni objekti javne, društvene i komercijalne namjene. Javni gradski prijevoz - autobus.

Ulicom uz predmetnu nekretninu položena je sljedeća gradska komunalna infrastruktura:

- vodovod
- kanalizacija
- električna energija
- telefonija
- plinopskrba

2.3. Opis zgrade

Predmetna stambeno-poslovna zgrada izgrađena je ca. 2003. g. Katnost zgrade je podrum + prizemlje + 3 kata. Temelji su armirano-betonski. Nosiva konstrukcija je armirano betonska i zidana od opeke ojačana vertikalnim i horizontalnim serklažima. Međukatne konstrukcije čine armirano betonske ploče. Pregradni zidovi zidani su od opeke. Krovšte je višestrešno. Stubište je unutarnje, armirano betonsko, završno obrađeno. Pročelja su završno obrađena ETICS fasadnim sustavom. Parkiranje za stanare moguće je u garažama u podrumu zgrade i uz prilaznu prometnicu.

2.4. Opisi nekretnine

Predmetna nekretnina nalazi se u podrumu stambene zgrade. Ulaz u garažu osiguran je garažnim podiznim vratima. Pod je betonski, završno obrađen cementnom glazurom. Strop i zidovi garaže su ožbukani, gletani i obojeni. Izvedena je instalacija elektrike.

2.5. Geometrijski podaci

Površina garaže utvrđuje se glede izmjere u naravi.

Prostorije	h = 2,80 m	NGP m ²	Koef.	KVP m ²
Garaža		21,21	0,60	12,72
Ukupno:		21,21		12,72

Izmjerom u naravi utvrđena je ukupna površine garaže od: 21,21 m², dok je u prikazu z.k. uložka iskazana površina od 21,12 m².

Vještak za potrebe izrade elaborata procjene usvaja kao mjerodavnu površinu utvrđenu izmjerom u naravi.

2.6. Legalitet

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

Potpisani vještak ne može nedvojbeno utvrditi legalitet predmetne stambene zgrade. S obzirom na lokaciju, građevinska obilježja i činjenicu da je predmetna stambena zgrada objekt kolektivnog stanovanja u gradu Zagrebu, bez negativne zabilježbe u z.k. ulošku, potpisani vještak izrađuje ovaj elaborat uz pretpostavku da je predmetna stambena zgrada legalna građevina u smislu Zakona o gradnji i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13).

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

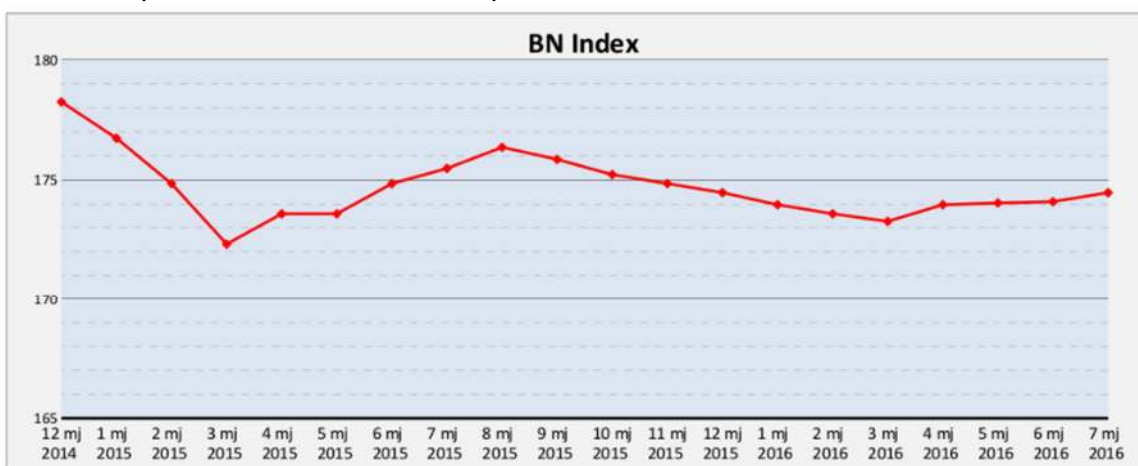
Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj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

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2016. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije i rast BDP-a.

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

+0.40%

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode


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, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnina, potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti garaže

4.2.1. Kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina - garaža

Jedinična cijena garaža određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnina (<https://ispu.mgipu.hr/>)




 lokacija nekretnine koja je predmet procjene

 lokacije poredbenih nekretnina


POREDBENA NEKRETNINA 1

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	256214
	Datum pregleda	25.8.2016.
	Vrsta nekretnine	G - Garaža
	ID PN (PU)	2785502
	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	21,77
	Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	75.826,96
	Datum ugovora	05.03.2013
	Status podatka	Preuzeto od PU

POREDBENA NEKRETNINA 2

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	571034
	Datum pregleda	25.8.2016.
	Vrsta nekretnine	G - Garaža
	ID PN (PU)	3407812
	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	17,32
	Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	60.000,00
	Datum ugovora	12.07.2016
	Status podatka	Preuzeto od PU

POREDBENA NEKRETNINA 3

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	261047
	Datum pregleda	25.8.2016.
	Vrsta nekretnine	G - Garaža
	ID PN (PU)	3220218
	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	17,92
	Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	53.200,00
	Datum ugovora	27.07.2015
	Status podatka	Preuzeto od PU

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnina 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
1	Stenjevec	1504	garaža
2	Stenjevec	1502/1	garaža
3	Stenjevec	1497/2	garaža

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Površina NGP (m2)	Jedinična cijena (kn/m2)
1	05.03.2013.	75.826,96	21,77	3.483,09
2	12.07.2016.	60.000,00	17,32	3.464,20
3	27.07.2015.	53.200,00	17,92	2.968,75

Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz eNekretnina, iskazane netto 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 izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksnih nizova preuzetih s web stranice HNB-a <http://www.hnb.hr/statistika/hstatistika.htm>.

Tablica J3: Indeks cijena stambenih nekretnina

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2010. = 100						Godišnje stope promjene					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2010.		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	-6,3	-7,8	-5,2	-8,9	-4,4	-4,0
2011.		100,2	101,8	99,0	99,6	101,2	99,5	0,2	1,8	-1,0	-0,4	1,2	-0,5
2012.		98,6	101,5	96,5	97,7	99,4	99,0	-1,6	-0,3	-2,5	-2,0	-1,8	-0,5
2013.		94,7	98,0	92,4	92,0	96,5	95,0	-4,0	-3,5	-4,2	-5,8	-3,0	-4,1
2014.		93,2	95,9	91,2	90,8	94,5	94,2	-1,6	-2,1	-1,3	-1,3	-2,1	-0,8
2015.		90,5	90,0	90,0	88,9	91,4	91,7	-2,9	-6,1	-1,4	-2,1	-3,3	-2,7
2010.	1. tr.	101,5	102,6	100,5	102,8	100,2	100,8	-8,6	-7,8	-9,2	-10,6	-6,6	-7,7
	2. tr.	100,0	99,2	100,7	98,8	101,2	100,7	-6,8	-9,8	-4,5	-10,4	-3,5	-4,1
	3. tr.	99,1	98,7	99,5	99,6	98,3	99,5	-5,9	-9,3	-3,4	-6,9	-5,7	-3,9
	4. tr.	99,4	99,5	99,3	98,9	100,3	99,0	-3,9	-4,3	-3,6	-7,4	-1,5	0,1
2011.	1. tr.	98,5	98,4	98,6	97,9	99,1	98,8	-2,9	-4,1	-2,0	-4,7	-1,1	-2,0
	2. tr.	100,1	101,7	98,9	99,1	101,7	99,0	0,0	2,5	-1,8	0,4	0,5	-1,8
	3. tr.	100,8	102,6	99,5	100,4	101,8	99,6	1,6	3,9	-0,1	0,8	3,5	0,1
	4. tr.	101,4	104,4	99,2	101,0	102,2	100,7	2,0	4,9	-0,1	2,2	2,0	1,7
2012.	1. tr.	100,8	103,9	98,6	100,0	101,7	100,7	2,3	5,6	0,0	2,1	2,6	2,0
	2. tr.	99,5	102,8	97,1	98,1	100,6	99,9	-0,6	1,0	-1,8	-1,0	-1,1	0,9
	3. tr.	98,8	101,6	96,7	97,3	99,8	99,6	-2,0	-1,0	-2,8	-3,2	-1,9	0,0
	4. tr.	95,4	97,8	93,7	95,4	95,5	95,9	-5,9	-6,4	-5,6	-5,6	-6,6	-4,8
2013.	1. tr.	95,3	99,7	92,4	93,6	96,7	95,0	-5,5	-4,1	-6,3	-6,4	-5,0	-5,7
	2. tr.	94,7	97,3	92,8	91,7	96,2	96,2	-4,8	-5,3	-4,4	-6,6	-4,3	-3,7
	3. tr.	95,0	98,3	92,7	91,7	97,8	93,4	-3,8	-3,2	-4,1	-5,7	-2,0	-6,3
	4. tr.	93,8	96,7	91,8	91,0	95,2	95,3	-1,7	-1,1	-2,0	-4,6	-0,3	-0,6
2014.	1. tr.	93,2	94,8	91,7	90,7	94,4	94,6	-2,2	-4,9	-0,7	-3,1	-2,3	-0,4
	2. tr.	94,0	95,6	92,5	90,9	95,7	94,9	-0,8	-1,7	-0,4	-0,9	-0,5	-1,4
	3. tr.	93,2	97,1	90,7	90,9	93,9	96,3	-1,9	-1,3	-2,1	-0,9	-4,0	3,2
	4. tr.	92,5	96,2	90,0	90,8	94,0	91,2	-1,4	-0,5	-1,9	-0,2	-1,3	-4,4
2015.	1. tr.	91,5	90,8	91,0	90,3	92,3	91,9	-1,8	-4,2	-0,8	-0,4	-2,2	-2,9
	2. tr.	89,7	88,8	89,4	88,7	90,0	92,1	-4,5	-7,1	-3,4	-2,3	-6,0	-2,9
	3. tr.	90,4	90,9	89,4	88,8	91,4	90,9	-3,1	-6,4	-1,5	-2,3	-2,6	-5,6
	4. tr.	90,5	89,6	90,1	87,6	91,9	91,8	-2,1	-6,9	0,1	-3,5	-2,2	0,7
2016.	1. tr.	91,6	89,2	91,5	89,3	93,0	91,9	0,2	-1,8	0,6	-1,2	0,8	0,0

Izvor: DZS

TABELARNI PRIKAZ INDEKSA CIJENA

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (kn/m ²)	HNB - indeks			c1 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1	05.03.2013.	3.483,09	93,6	89,3	0,95	3.323,08	2,0%
2	12.07.2016.	3.464,20	89,3	89,3	1,00	3.464,20	6,3%
3	27.07.2015.	2.968,75	88,8	89,3	1,01	2.985,47	-8,4%
Prosječna vrijednost:						3.257,58	

4.2.2.1. 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 1 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
1	3.323,08	2,0%
2	3.464,20	6,3%
3	2.985,47	-8,4%
3.257,58		

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

$$c = 3.257,58 \text{ kn/m}^2 \text{ NGP} = 435,47 \text{ EUR/m}^2 \text{ NGP}$$

$$c = 5.429,30 \text{ kn/m}^2 \text{ KVP} = 725,79 \text{ EUR/m}^2 \text{ KVP}$$

4.2.3. Tržišna vrijednost predmetne nekretnine - garaža

4.2.3.1. Jedinična cijena predmetne garaže

c GARAŽA =	5.429,30 kn/m² KVP =	725,79	EUR/m² KVP
-------------------	----------------------------------------	---------------	------------------------------

4.2.3.2. Tržišna vrijednost nekretnine - garaža

$$T_v = c \text{ GARAŽA} * KVP$$

c GARAŽA jedinična cijena predmetne garaže
KVP korisna vrijednost površine garaže

Sukladno navedenom, izračunava se da tržišna vrijednost garaže iznosi:

$$T_v = 5.429,30 \text{ kn} * 12,72 = 69.060,70 \text{ kn}$$

T_v =	69.100,00 kn	=	9.237,26 EUR
------------------------	---------------------	----------	---------------------

$$c = 5.432,39 \text{ kn /m}^2 \text{ KVP} = 726,20 \text{ EUR /m}^2 \text{ KVP}$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

k.o. **Stenjevec**
z.k.ul.br. **1105**
suvl.dio **2**

Suvlasnički dio	Opis nekretnine u z.k. ulošku
2. Suvlasnički dio: 1.76/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	garaža u podrumu

na lokaciji: **Zagreb, Gospodska 27**

5.2. Vlasnik: **SAND ECONOMICS D.O.O.**
Zagreb, Gospodska 21
MBS: 080039106

5.3. Površina

	NGP	KVP
Garaža	21,21 m ²	12,72 m ²

5.4. Tržišna vrijednost nekretnina

Tv =	69.100,00 kn	=	9.237,26 EUR
-------------	---------------------	----------	---------------------

c = 5.432,39 kn/m² KVP = 726,20 EUR /m² KVP

Tečaj HNB: 1 EUR= 7,480576 kn

Zagreb, 25.08.2016. g.



Izradio:

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

6. GRAFIČKI PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 23.08.2016. 23:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC

Broj ZK uložka: 1105

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

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

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	185/6	KUĆA I DVORIŠTE U GOSPODSKOJ BR. 27			1166	
		UKUPNO:			1166	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1.76/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 1. Garaža u podrumu, površine 21,12 čm, označeno tirkizno. SAND ECONOMICS D.O.O., MBS: 080039106, GOSPODSKA BR. 21, ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.08.2016.



Zagreb, Gospodska 27

Predmetna stambena zgrada



Predmetna garaža



Unutarnje uređenje predmetne garaže