

Naručitelj: EL.-IZ. d.o.o. u stečaju
Zagreb, Draganići 2/B
OIB: 91658326506

Predmet: POSLOVNI PROSTOR I PET SPREMIŠTA U PODRUMU
Zagreb, Draganići 2B

Identifikacija: k.o. Jakuševac
zk.ul.br. 1507
suvl.dio 12, 13, 20, 35, 40, 41

Površina: NGP ukupno = 61,84 m²

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U IX/2019.G.**



Tržišna vrijednost: 328.100,00 kn = 44.359,21 EUR

Izradio:



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

Zagreb, 05.09.2019. 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.grad. iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balijske, 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 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 nekretnina oznaka:

Identifikacija nekretnina:	k.o. Jakuševac zk.ul.br. 1507 suvl. dio 12, 13, 20, 35, 40, 41
nekretnine:	POSLOVNI PROSTOR I PET SPREMIŠTA U PODRUMU
na lokaciji:	Zagreb, Draganići 2B
Dan vrednovanja:	05.09.2019.
Dan kakvoće:	16.07.2019.
Datum očevida:	16.07.2019.
Očevid nekretnina:	izvršen u nazočnosti predstavnika vlasnika nekretnina

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

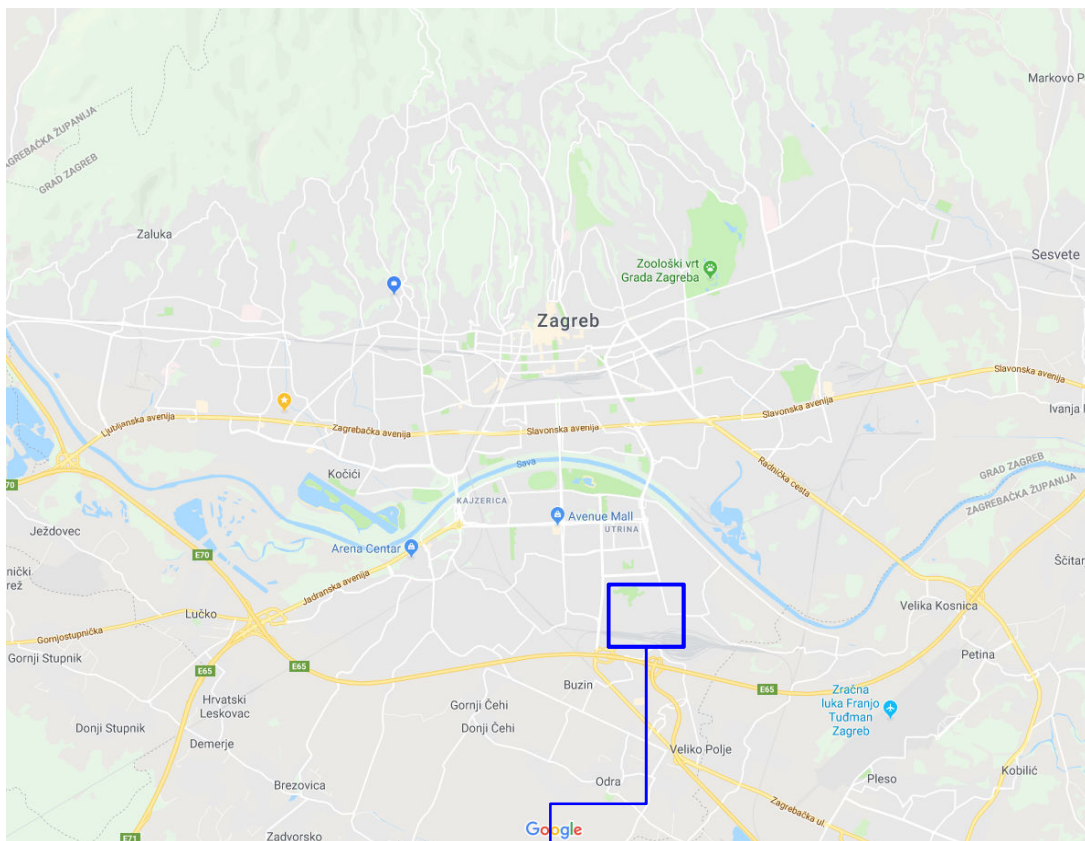
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina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

1.3. Ostalo

- **Vještak je pribavio izvode iz plana posebnih dijelova nekretnine br. 052/04 od 16.11.2004.g., izrađenog po t.d. Pro Heni d.o.o. Identifikacija predmetnih nekretnina izvršena je uvidom u navedenu dokumentaciju te glede usmene izjave predstavnika vlasnika nekretnina.**
- **Vještak nije bio u mogućnosti izvršiti cjeloviti očevid predmetnih spremišta, odnosno nije mu bio omogućen ulazak u spremišta SP12, SP13, SP20, SP35 i SP41. Geometrijski parametri nužni za izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnina usvajaju se glede iskazanog u pribavljenim izvodima iz plana posebnih dijelova nekretnine.**
- **Spremište u podrumu oznake SP40 prenamijenjeno je u poslovni prostor. Vještaku nije predočena dokumentacija za prenamjenu predmetnog spremišta u poslovni prostor. Potpisani vještak izrađuje ovaj elaborat procjene uz pretpostavku legalne nekretnine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19).**

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.**
- **Iskazane cijene ne uključuju poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.**



ZEMLJOPISNNA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija nekretnina izvršena je glede uvida u pribavljenu dokumentaciju te usmene izjave predstavnika vlasnika nekretnina.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu z.k. uložka nekretnina iskazano je:

k.o. **Jakuševac**
 zk.ul.br. **1507**
 zk.č.br. **469/1**

Suvlasnički dio	Nekretnina
12. Suvlasnički dio: 2/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)	spremište SP12 u podrumu
13. Suvlasnički dio: 3/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)	spremište SP13 u podrumu
20. Suvlasnički dio: 2/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20)	spremište SP20 u podrumu
35. Suvlasnički dio: 3/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-35)	spremište SP35 u podrumu
40. Suvlasnički dio: 22/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40)	spremište SP40 u podrumu
41. Suvlasnički dio: 8/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41)	spremište SP41 u podrumu

Vlasnik: **EL-IZ D.O.O.**
Zagreb, XI Vrbik 15

b. Katastarsko stanje

k.o. **Jakuševac**
 k.č.br. **813/1**

Za neslužbenu identifikaciju čestica zemljišta u z-k. i katastarskom operatu korišteni su servisi na web stranici geoportal Zagrebačke infrastrukture prostornih podataka <https://geoportal.zagreb.hr/karta>.

Slojevi Identifikacija K.Č.

Identifikacija

Pretraga po: Katastarska čestica

Katastarska općina: JAKUŠEVAC

Katastarska čestica: 813 / 1

Poništi Pretraži

Zemljišnoknjižni podaci za katastrsku česticu: JAKUŠEVAC 813 / 1

Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
JAKUŠEVAC	469/1	



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. JAKUŠEVEC, 335436
k.č. br.: 813/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>.)

2.2. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u istočnom dijelu Novog Zagreba na području naselja Jakuševac. Područje je urbanizirano, izgrađeno pretežito obiteljskim stambenim kućama i stambenim zgradama. Lokacija predmetne nekretnine udaljena je ca. 2 km od Avenije Dubrovnik, gdje se nalaze brojni objekti javnog, društvenog i komercijalnog sadržaja. Teren na lokaciji je ravan. Prilazna prometnica je asfaltirana s izvedenom javnom rasvjetom, komunalno opremljena. Uzduž ulice položena je sljedeća komunalna infrastruktura - vodovod, električna, kanalizacijska, toplovođenje i telefonija.

2.3. Opisi

2.3.1. Opis zgrada

Predmetna zgrada izgrađena je ca. 2004. g. Katnost zgrade je podrum + prizemlje + 2 kata. Temelji su armirano betonski. Nosiva konstrukcija je zidana od blok opeke, ojačana horizontalnim i vertikalnim serkažima. Međukatne konstrukcije su armirano betonske ploče. Pročelja su završno obrađena. Krov je ravni neprohodni. U zgradi nije ugrađeno dizalo. Na zgradi je izvedena građevinska limarija. Stubište je armirano betonsko, završno obrađeno. Zgrada ima priključke na sljedeću gradsku komunalnu infrastrukturu: električna, vodovod, kanalizacija i telefonija. Parkiranje je omogućeno na parkirnim mjestima u dvorištu zgrade te uz prilaznu lokalnu prometnicu.

2.3.3. Opis karakterističnog spremišta

Predmetna spremišta nalaze se u podrumu zgrade. Dio spremišta ograđen je drvenim letvama. Spremište SP41 ispod stubišta ograđeno je ogradom od obojene crne bravarije. Pod je betonski, u dijelu djelomično obložen keramičkim pločicama.

2.3.4. Opis poslovnog prostora

Spremište SP40 prenamijenjeno je u poslovni prostor. Ulazna vrata su drvena puna. Podovi su završno obrađeni keramičkim pločicama. Zidovi i strop su ožbukani, gletani i obojeni; u kupaonici i WC-u su završno obrađeni keramičkim pločicama. Na dijelu zidova vidljiva su oštećenja nastala uslijed vlaženja. Vanjska stolarija je PVC ostakljena izo staklom. Unutarnja stolarija je drvena, puna, djelomično ostakljena. Instalacije su položene podžbučno. Poslovni prostor ima vlastita brojila za potrošnju električne energije i vode.

2.4. Površine

Površina poslovnog prostora utvrđuje se glede izmjere u naravi, dok se površine spremišta usvajaju iz pribavljenih izvoda iz plana posebnih dijelova nekretnine.

2.4.2. Poslovni prostor u podrumu (spremište SP 40)

40. Suvlasnički dio: 22/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40)

Nekretnina	h = 1,65 m h = 1,65 m - 2,56 m	NGP m2	k	KVP m2
Kupaonica		1,36	0,75	1,02
WC		1,71	0,75	1,28
Soba 1		5,80	0,75	4,35
Soba 2		9,42	0,75	7,06
Soba 3		15,10	0,75	11,32
Sveukupno - poslovni prostor:		33,38		25,03

2.4.5. Spremišta u podrumu

Nekretnine		NGP m2	k	KVP m2
12. Suvlasnički dio: 2/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)	Spremište SP12	2,95	0,50	1,48
13. Suvlasnički dio: 3/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)	Spremište SP13	4,74	0,50	2,37
20. Suvlasnički dio: 2/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20)	Spremište SP20	2,42	0,50	1,21
35. Suvlasnički dio: 3/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-35)	Spremište SP35	4,06	0,50	2,03
41. Suvlasnički dio: 8/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41)	Spremište SP41	14,29	0,35	5,00
Sveukupno - spremišta:		28,46		12,09

2.4.3. Rekapitulacija prema vrsti nekretnina

Nekretnine	NGP m2	KVP m2
Poslovni prostor u podrumu	33,38	25,03
Spremišta u podrumu	28,46	12,09
Sveukupno:	61,84	37,12

2.5. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz zk. uloška nekretnine evidentirana je pozitivna zabilježba da je za zgradu mješovite uporabe 2, 2A, 2B sagrađenu na zkčbr. 469/1 priloženo pravomoćno rješenje o izvedenom stanju od 19. travnja 2017.

Vještaku nije predloženo navedeno rješenje o izvedenom stanju ni geodetski i arhitektonski snimak izvedenog stanja koji su sastavni dijelovi rješenja o izvedenom stanju.

Glede prethodno navedenog i pozitivne zabilježbe u prikazu z.k. uloška, potpisani vještak izrađuje ovaj elaborat procjene uz pretpostavku da su predmetne nekretnine legalne u smislu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19), Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19).

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 i dr.), za 2019. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije te daljnji rast BDP-a.

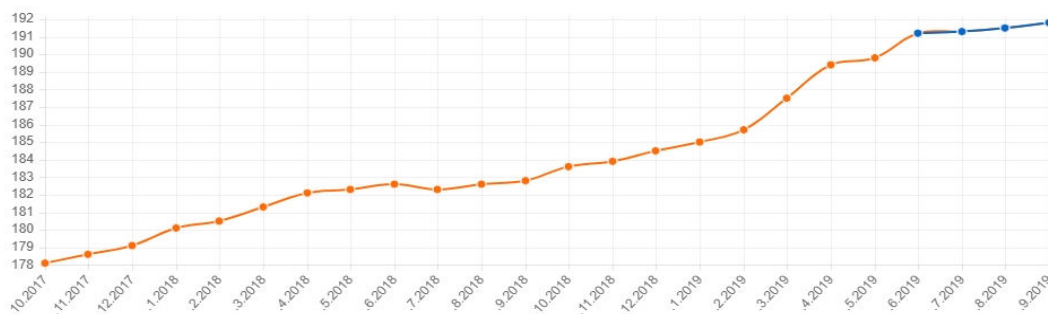
Tržište nekretnina

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

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 06/2019

191,2

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,40%

Promjena u odnosu na godinu dana

4,68%

U odnosu na početak godine

3,61%

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.

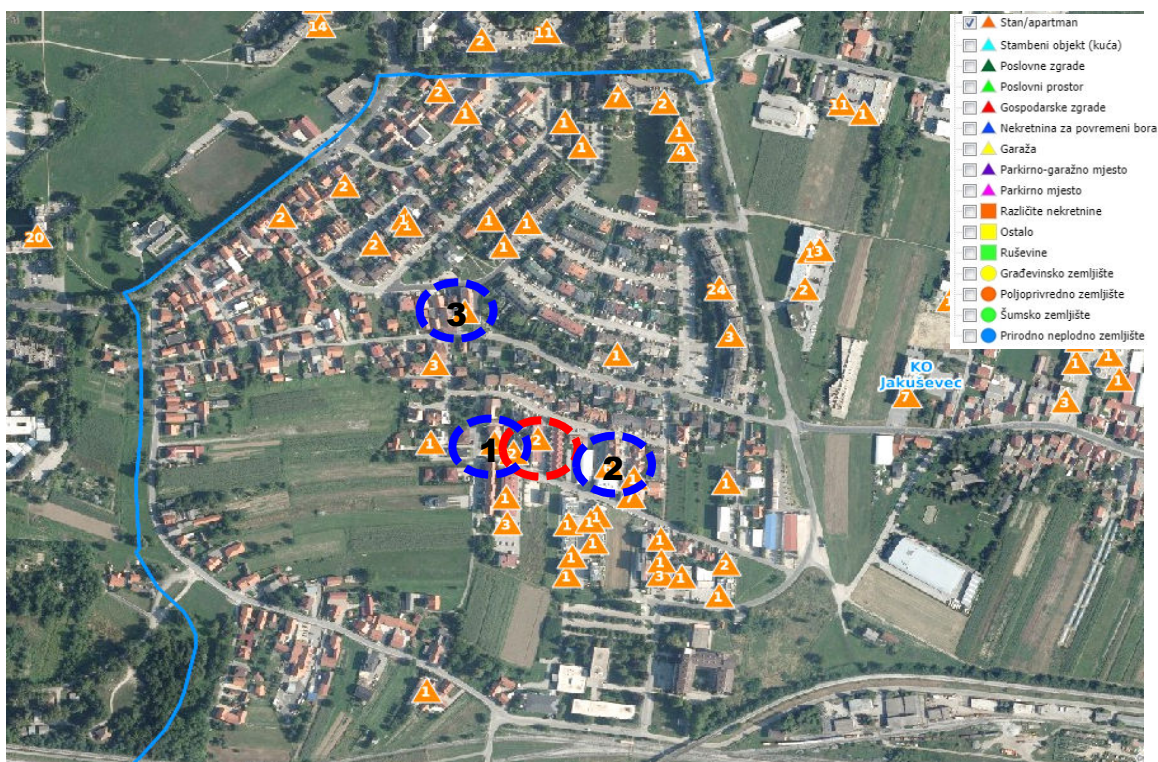
Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine iskazane u registru eNekretnine, potpisani vještak odabrao je pojednostavljenu prihodovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti poslovnog prostora i poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti spremišta.


4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina - spremišta

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/>).

S obzirom da u uvidom u registar eNekretnine vještak nije evidentirao transakcije poredbenih nekretnina - spremišta, jediničnu cijenu istih izračunat će na temelju kupoprodajnih transakcija stanova.



 lokacija nekretnina koje su predmet procjene

 lokacije poredbenih nekretnina

TRANSAKCIJA br. 1

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1116141
Datum pregleda	5.9.2019.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	4039799
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	28,51
Vrijednost nekretnine (KN)	321.855,00
Datum ugovora	08.04.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Gjenovni blok	HRELIĆ NASELJE
Pretežita namjena gjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

TRANSKACIJA br. 2



Podaci o nekretnini	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1026255
Datum pregleda	5.9.2019.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3887492
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	64,59
Vrijednost nekretnine (KN)	638.423,32
Datum ugovora	27.09.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	HRELIĆ NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

TRANSKACIJA br. 3



Podaci o nekretnini	
Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	995620
Datum pregleda	5.9.2019.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3802967
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	50,06
Vrijednost nekretnine (KN)	475.033,92
Datum ugovora	10.04.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	HRELIĆ NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

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	KVP (m2)
1.	Jakuševac	779/1	stan	28,51
2.	Jakuševac	787/2	stan	64,59
3.	Jakuševac	693/1	stan	50,06

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)
1.	08.04.2019.	321.855,00	11.289,20
2.	27.09.2018.	638.423,32	9.884,24
3.	10.04.2018.	475.033,92	9.489,29

Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz eNekretnina, iskazane korisne vrijednosti površina 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 (kn/m ²)	DZS			c1	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k	(kn/m ²)	
1.	08.04.2019.	11.289,20	125,02	125,02	1,000	11.289,20	5,7%
2.	27.09.2018.	9.884,24	118,96	125,02	1,051	10.387,76	-2,7%
3.	10.04.2018.	9.489,29	114,51	125,02	1,092	10.360,24	-3,0%
Prosječna vrijednost:						10.679,07	

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) ¹⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6	-0,5	-0,6	-1,0	-0,5	0,0
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	-1,3	-1,1	-1,5	-1,9	-1,1	-0,8
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7	-1,2	-0,4	-0,9	-0,7	-0,3
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4	-3,7	-3,1	-1,9	-4,4	-3,7
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1	2,0	-1,4	-1,9	1,2	-1,0
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6	-2,4	0,5	-2,0	-0,5	1,3
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3	1,1	-0,1	0,0	1,7	-3,0
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3	-1,7	-1,0	-0,8	-2,7	2,1
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,8	-0,7
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1	-1,9	1,5
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	-5,3
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
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

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom u Prilozima 5 do 7.

a. Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a * k_k + b * k_o + c * k_{gps} + d * k_{uo} + e * k_{sks}$$

k_k	koeficijent katnosti stana
k_o	koeficijent orijentacije stana
k_{gps}	koeficijent geografskog položaja (dnevnog boravka)
k_{uo}	koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)
k_{sks}	koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

pri čemu postotci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p iznose:

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

S obzirom da prema raspoloživim parametrima poredbenih i predmetne nekretnine vještak ne može izdvojiti neka posebna ili značajna obilježja, K_p se izračunava korištenjem preporučenog izraza u Prilogu 5 Pravilnika, kao što slijedi:

$$K_p = 0,28 * k_k + 0,09 * k_o + 0,22 * k_{gps} + 0,27 * k_{uo} + 0,14 * k_{sks}$$

Red.br.	k _k	k _o	k _{gps}	k _{uo}	k _{sks}	k _p
---------	----------------	----------------	------------------	-----------------	------------------	----------------

	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	
--	------	------	------	------	------	--

PREDMETNI STAN:

	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000
--	------	------	------	------	------	--------

POREDBENE NEKRETNINE:

1.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000
2.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000
3.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000

Napomena:

Dio parametara poredbenih nekretnina potreban za izračun koeficijenta povoljnosti nije iskazan u pribavljenim podacima iz registra eNekretnine, niti ih je moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje značajno nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga potpisani vještak usvaja prosječnu vrijednost tih parametara, kako za poredbene nekretnine, tako i za predmetnu nekretninu.

b. Utjecaj buke na vrijednost nekretnine

Budući da su lokacija i prirodno okruženje predmetne i poredbenih nekretnina istovjetne, a temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak usvaja da je utjecaj buke identičan za sve nekretnine:

$$K b = 0,00$$

c. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak nije identificirao izvore zagađenja zraka koji bi mogli imati posebnog utjecaja na tržišnu vrijednost predmetne ili poredbenih nekretnina, pa se usvaja da je utjecaj zagađenja zraka identičan za sve nekretnine:

$$K zz = 0,00$$

d. Interkvalitativno izjednačenje

Izjednačene prosječne cijene stana za poredbene nekretnine izračunavaju se prema formuli:

$$c 2 = c 1 / K ukupno$$

Red.br.	c1 (kn/m2)	K p	K b	K zz	K ukupno	c 2 (kn/m2)
1.	11.289,20	1,0000	0,00	0,00	1,0000	11.289,20
2.	10.387,76	1,0000	0,00	0,00	1,0000	10.387,76
3.	10.360,24	1,0000	0,00	0,00	1,0000	10.360,24
PROSJEČNA CIJENA STANA:						10.679,07

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 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.

Red.br.	c 2 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
1.	11.289,20	5,7%
2.	10.387,76	-2,7%
3.	10.360,24	-3,0%
10.679,07		

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 STAN = 10.679,07 kn/m² KVP = 1.443,81 EUR/m² KVP

4.2.3. Tržišna vrijednost nekretnina - spremišta

$$Tv = c \text{ STAN} * \text{KVP spremišta}$$

c STAN prosječna jedinična cijena stanova

KVP korisna vrijednost površine spremišta

Sukladno navedenom, izračunava se da tržišna vrijednost spremišta iznosi:

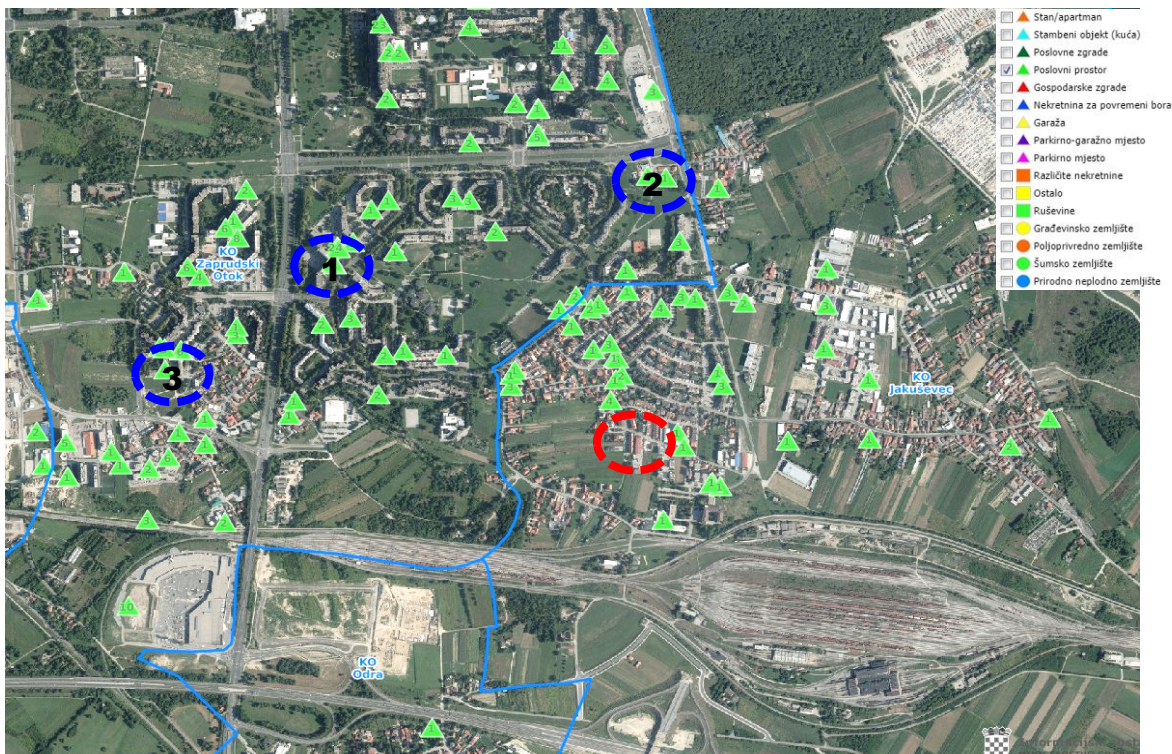
	c (kn/m2 KVP)	KVP (m2)	Tržišna vrijednost
Spremište SP12	10.679,07 kn *	1,48 =	15.805,02 kn
Spremište SP13	10.679,07 kn *	2,37 =	25.309,40 kn
Spremište SP20	10.679,07 kn *	1,21 =	12.921,67 kn
Spremište SP35	10.679,07 kn *	2,03 =	21.678,51 kn
Spremište SP41	10.679,07 kn *	5,00 =	53.411,37 kn
Ukupno - spremišta:		12,09	129.125,97 kn


Spremišta	Tržišna vrijednost	
Spremište SP12	15.800,00 kn	2.136,16 EUR
Spremište SP13	25.300,00 kn	3.420,57 EUR
Spremište SP20	12.900,00 kn	1.744,08 EUR
Spremište SP35	21.700,00 kn	2.933,85 EUR
Spremište SP41	53.400,00 kn	7.219,69 EUR
UKUPNO:	129.100,00 kn	17.454,35 EUR

4.3. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine - poslovni prostor

4.3.1. Cijene zakupa poredbenih nekretnina

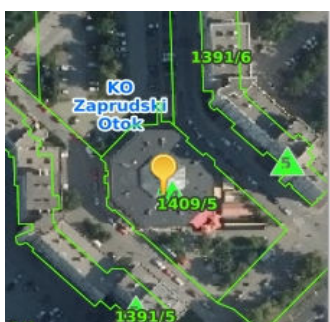
Jedinična cijena zakupa poslovnog prostora određuje se temeljem pribavljenih podataka o zakupima poslovnih prostora dostupnih u registru eNekretnina (<https://ispu.mgipu.hr/>).



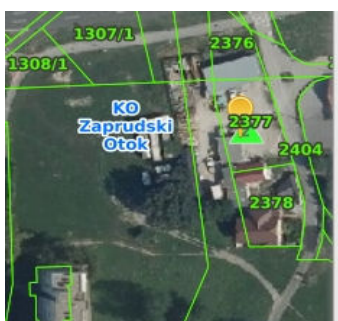
 lokacija nekretnina koje su predmet procjene

 lokacije poredbenih nekretnina

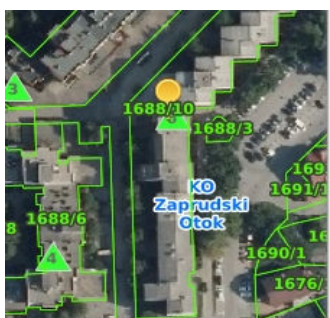
TRANSKACIJA br. 1



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1073261
Datum pregleda	18.7.2019.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Površina u prometu	35,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	2.224,47
Datum ugovora	28.03.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DUGAVE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

TRANSKACIJA br. 2

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	813415
Datum pregleda	18.7.2019.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Površina u prometu	77,73
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	5.215,00
Datum ugovora	03.04.2017
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	DUGAVE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

TRANSKACIJA br. 3

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1021111
Datum pregleda	18.7.2019.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Površina u prometu	111,02
Vrijednost nekretnine (KN)	5.000,00
Datum ugovora	14.12.2018
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA SLOBOŠTINA ISTOK
Cjenovni blok	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	

Temeljem pribavljenih podataka o cijenama zakupa, potpisani vještak je izdvojio sljedeće nekretnine koje su predmet zakupa:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	P (m2)
1.	Zaprudski otok	1409/5	posl. prostor	Z- zakup	35,00
2.	Zaprudski otok	2377	posl. prostor	Z- zakup	77,73
3.	Zaprudski otok	1688/10	posl. prostor	Z- zakup	111,02

Redni broj	Datum ugovora	Cijena zakupa (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	28.03.2019.	2.224,47	63,56	8,5%
2.	03.04.2017.	5.215,00	67,09	14,6%
3.	14.12.2018.	5.000,00	45,04	-23,1%
Prosječna vrijednost:			58,56	

Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o poredbenim nekretninama, pribavljenim iz eNekretnina, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.

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

4.3.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.3.2.1. 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/m ²)	kupopr.	DZS sada	k	c1 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
1.	28.03.2019.	63,56	125,02	125,02	1,0000	63,56	-0,8%
2.	03.04.2017.	67,09	102,69	125,02	1,2175	81,68	27,5%
3.	14.12.2018.	45,04	119,82	125,02	1,0434	46,99	-26,7%
Prosječna vrijednost:						64,08	

4.3.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA						
OZNAKA NEKRETNINE				1.	2.	3.
JEDINIČNA CIJENA c1				63,56	81,68	46,99
VRSTA TRANSAKCIJE				zakup	zakup	zakup
				1,00	1,00	1,00
LOKACIJA						
0,80	do	1,20	1,00	1,15	1,10	1,05
				0,87	0,91	0,95
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA						
0,90	do	1,10	1,00	1,10	1,10	1,05
				0,91	0,91	0,95
VELIČINA (m²)						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	0,95
				1,00	1,00	1,05
ETAŽA						
0,90	do	1,10	0,90	1,00	1,00	1,00
				0,90	0,90	0,90
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:				0,7130	0,7450	0,8530
Usklađena jedinična cijena c2:				45,32	60,85	40,08

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.	45,32	-7,0%
2.	60,85	24,8%
3.	40,08	-17,8%
Prosječna vrijednost:		48,75

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

$$c = 48,75 \text{ kn/m}^2 \text{ KVP} = 6,59 \text{ EUR/m}^2 \text{ KVP}$$

4.3.3. 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/adaptacije: 2004 .g.
 Starost: 15 g.
 OVK - održivi vijek korištenja: 100 g.
 G/OVK = 0,15
 OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK
2/3	2	2	2,5

OOVK: 62,0% (62 g.)

4.3.4. Tržišna vrijednost nekretnine - poslovni prostor

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

Korisna vrijednost površine:	25,03 m ²
Tržišna zakupnina za poslovni prostor:	48,75 kn/m ² KVP
Popunjenost:	85%
Troškovi gospodarenja :	16%

Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije: 5,0%

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%

Ukupno:	5,0%
----------------	-------------

Ukupni godišnji prihodi:		
$12 * 0,85 * 25,03 * 48,75 =$		12.446,17 kn

Troškovi gospodarenja:		
$12.446,17 * 0,16 =$	-	1.991,39 kn

PG - čisti prihod:		10.454,78 kn
--------------------	--	--------------

M - multiplikator (prilog 14.):		19,03
---------------------------------	--	-------

OOVK:	62	
-------	----	--

prilagođena stopa kapitalizacije:	5,0%	
-----------------------------------	------	--

PV - prihodovna vrijednost nekretnine:		
$10.454,78 * 19,03 =$		198.954,48 kn

Tržišna vrijednost nekretnine u IX/2019.g. - PRIHODOVNA METODA:

k.o. **Jakuševac**

zk.ul.br. **1507**

suvl. dio **40. Suvlasnički dio: 22/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40)**

Tv =	199.000,00 kn	=	26.904,85 EUR
-------------	----------------------	----------	----------------------

c =	7.950,46 kn /m ² KVP =	1.074,90 EUR /m ² KVP
c =	5.961,64 kn /m ² NGP =	806,01 EUR /m ² NGP

4.4. Rekapitulacija

Suvlasnički dio		Tržišna vrijednost	
12. Suvlasnički dio: 2/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)	Spremište SP12	15.800,00 kn	2.136,16 EUR
13. Suvlasnički dio: 3/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)	Spremište SP13	25.300,00 kn	3.420,57 EUR
20. Suvlasnički dio: 2/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20)	Spremište SP20	12.900,00 kn	1.744,08 EUR
35. Suvlasnički dio: 3/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-35)	Spremište SP35	21.700,00 kn	2.933,85 EUR
40. Suvlasnički dio: 22/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40)	Poslovni prostor (spremište SP40)	199.000,00 kn	26.904,85 EUR
41. Suvlasnički dio: 8/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41)	Spremište SP41	53.400,00 kn	7.219,69 EUR
Sveukupno:		328.100,00 kn	44.359,21 EUR

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnine: **POSLOVNI PROSTOR I PET SPREMIŠTA U PODRUMU**
na lokaciji: **Zagreb, Draganići 2B**

k.o. **Jakuševac**
zk.ul.br. **1507**
suvl. dio **12, 13, 20, 35, 40, 41**

5.2. Vlasnik

EL-IZ D.O.O.
Zagreb, XI Vrbik 15

5.3. Površine

Suvl. dio		NGP (m2)	KVP (m2)
12	Spremište SP12	2,95	1,48
13	Spremište SP13	4,74	2,37
20	Spremište SP20	2,42	1,21
35	Spremište SP35	4,06	2,03
40	Poslovni prostor (spremište SP40)	33,38	25,03
41	Spremište SP41	14,29	5,00
Ukupno:		61,84	37,12

5.4. Tržišna vrijednost nekretnina

Suvlasnički dio		Tržišna vrijednost	
12. Suvlasnički dio: 2/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)	Spremište SP12	15.800,00 kn	2.136,16 EUR
13. Suvlasnički dio: 3/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)	Spremište SP13	25.300,00 kn	3.420,57 EUR
20. Suvlasnički dio: 2/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20)	Spremište SP20	12.900,00 kn	1.744,08 EUR
35. Suvlasnički dio: 3/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-35)	Spremište SP35	21.700,00 kn	2.933,85 EUR
40. Suvlasnički dio: 22/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40)	Poslovni prostor (spremište SP40)	199.000,00 kn	26.904,85 EUR
41. Suvlasnički dio: 8/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41)	Spremište SP41	53.400,00 kn	7.219,69 EUR
Sveukupno:		328.100,00 kn	44.359,21 EUR

Suvlasnički dio		Jedinična cijena	
		(kn/m2 NGP)	(EUR/m2 NGP)
12. Suvlasnički dio: 2/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)	Spremište SP12	5.355,93 kn	724,12 EUR
13. Suvlasnički dio: 3/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)	Spremište SP13	5.337,55 kn	721,64 EUR
20. Suvlasnički dio: 2/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20)	Spremište SP20	5.330,58 kn	720,70 EUR
35. Suvlasnički dio: 3/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-35)	Spremište SP35	5.344,83 kn	722,62 EUR
40. Suvlasnički dio: 22/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40)	Poslovni prostor (spremište SP40)	5.961,64 kn	806,01 EUR
41. Suvlasnički dio: 8/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41)	Spremište SP41	3.736,88 kn	505,23 EUR

Tečaj HNB: 1 EUR = 7,396435 kn

Zagreb, 05.09.2019. g.



Izradio:

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

6. GRAFIČKI PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 08.07.2019. 23:17

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335436, JAKUŠEVEC

Broj ZK uložka: 1507

Broj zadnjeg dnevnika: Z-26081/2018
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 12, 13, 20, 35, 40, 41 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	469/1	ZAGREB, DRAGANIĆI DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 2, 2A, 2B			1955 1199 756	
		UKUPNO:			1955	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 16.04.2018.g. pod brojem Z-7911/2018	
5.1	ZABILJEŽBA, Zabilježuje se u smislu čl. 36 Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12) da je za zgradu mješovite uporabe 2, 2A, 2B sagrađenu na zčbr. 469/1 priloženo pravomoćno rješenje o izvedenom stanju Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo, klasa: UP/I-350-05/13-007/1044, urbroj: 251-13-22-1/037-17-19 od 19. travnja 2017.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
12.	Suvlasnički dio: 2/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) 1. spremište SP12 u podrumu u ukupnoj površini od 2.95 m2 u nacrtu etažiranja označeno ljubičastom bojom EL-IZ D.O.O, XI VRBIK BR.15, ZAGREB	
13.	Suvlasnički dio: 3/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) 1. spremište SP13 u podrumu u ukupnoj površini od 4.74 m2 u nacrtu etažiranja označeno svijetlo zelenom bojom EL-IZ D.O.O, XI VRBIK BR.15, ZAGREB	
20.	Suvlasnički dio: 2/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) 1. spremište SP20 u podrumu u ukupnoj površini od 2.42 m2 u nacrtu etažiranja označeno svijetlo plavom bojom EL-IZ D.O.O, XI VRBIK BR.15, ZAGREB	
35.	Suvlasnički dio: 3/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-35)	

Katastarska općina: 335436, JAKUŠEVEC

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1507

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. spremište SP35 u podrumu u ukupnoj površini od 4.06 m2 u nacrtu etažiranja označeno svijetlo plavom bojom EL-IZ D.O.O, XI VRBIK BR.15, ZAGREB	
	40. Suvlasnički dio: 22/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40) 1. spremište SP40 u podrumu u ukupnoj površini od 33.86 m2 u nacrtu etažiranja označeno tamno zelenom bojom EL-IZ D.O.O, XI VRBIK BR.15, ZAGREB	
40.1	Zaprimljeno 24.12.2018.g. pod brojem Z-26081/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR.ST-3049/18-20 OD 17. PROSINCA 2018.G. , provedbe nastavka stečajnog postupka Stečajna masa iza EL.-IZ. d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu u stečaju, Sesvete, Kašinska 7, OIB: 70379176478	
	41. Suvlasnički dio: 8/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41) 1. spremište SP41 u podrumu u ukupnoj površini od 14.29 m2 u nacrtu etažiranja označeno narančastom bojom EL-IZ D.O.O, XI VRBIK BR.15, ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.07.2019.



Z-39633/04

Pro Heni d.o.o.

Poduzeće za geodetska mjerenja, izradu geodetskih elaborata i podloga
Trakošćanska 4 ; 10000 Zagreb ; HRVATSKA
Tel: ++385 (1) 3822545 Fax: 3680565

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
GRADITELJSTVO, STAMBENE I KOMUNALNE
POSLOVE I PROMET

Odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i
nabavu zemljišta

OVAJ ELABORAT JE SASTAVNI DIO

POTVRDE

KLASA: 361-08/04-03/5-33
URBROJ: 251-05-139/204-04-2 od 23.11.04.
PO. PROČELNIKA

**Plan posebnih dijelova nekretnine**

k.č. 813/1 K.O. Jakuševac
odgovara z.k.č. 469/1 K.O. Jakuševac

Ul. Draganići br. 2, 2a i 2b

Drago
Brekalo dipl.ing.geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
PRO-HENI d.o.o. - Zagreb
br. 144

br.predmeta 052/04

U Zagrebu 16.11.2004.

Pro Heni d.o.o.

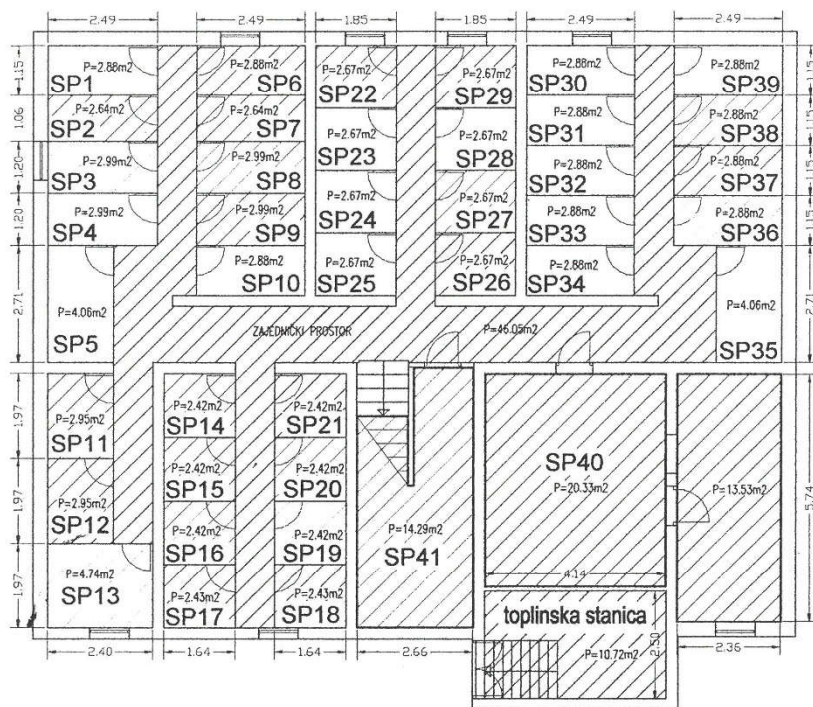
Drago Brekalo dipl.ing.geod.



Pro Heni d.o.o.
ZAGREB
Trakošćanska 4

PODRUM

M 1:150



	Spremište SP 1	2,88 m ²		Spremište SP 22	2,67 m ²
	Spremište SP 2	2,64 m ²		Spremište SP 23	2,67 m ²
	Spremište SP 3	2,99 m ²		Spremište SP 24	2,67 m ²
	Spremište SP 4	2,99 m ²		Spremište SP 25	2,67 m ²
	Spremište SP 5	4,06 m ²		Spremište SP 26	2,67 m ²
	Spremište SP 6	2,88 m ²		Spremište SP 27	2,67 m ²
	Spremište SP 7	2,64 m ²		Spremište SP 28	2,67 m ²
	Spremište SP 8	2,99 m ²		Spremište SP 29	2,67 m ²
	Spremište SP 9	2,99 m ²		Spremište SP 30	2,88 m ²
	Spremište SP 10	2,88 m ²		Spremište SP 31	2,88 m ²
	Spremište SP 11	2,95 m ²		Spremište SP 32	2,88 m ²
	Spremište SP 12	2,95 m ²		Spremište SP 33	2,88 m ²
	Spremište SP 13	4,74 m ²		Spremište SP 34	2,88 m ²
	Spremište SP 14	2,42 m ²		Spremište SP 35	4,06 m ²
	Spremište SP 15	2,42 m ²		Spremište SP 36	2,88 m ²
	Spremište SP 16	2,42 m ²		Spremište SP 37	2,88 m ²
	Spremište SP 17	2,43 m ²		Spremište SP 38	2,88 m ²
	Spremište SP 18	2,43 m ²		Spremište SP 39	2,88 m ²
	Spremište SP 19	2,42 m ²		Spremište SP 40	33,86 m ²
	Spremište SP 20	2,42 m ²		Spremište SP 41	14,29 m ²
	Spremište SP 21	2,42 m ²		Zajednički prostor	56,77 m ²

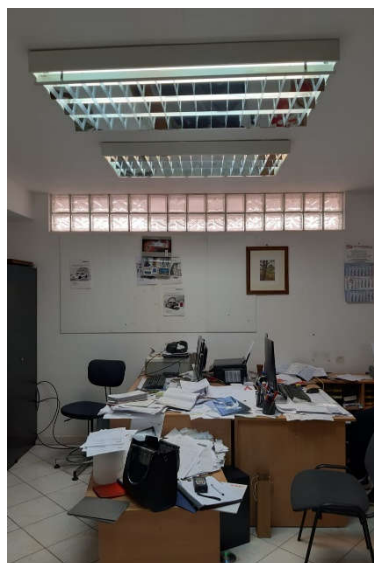


Zagreb, Draganići 2B

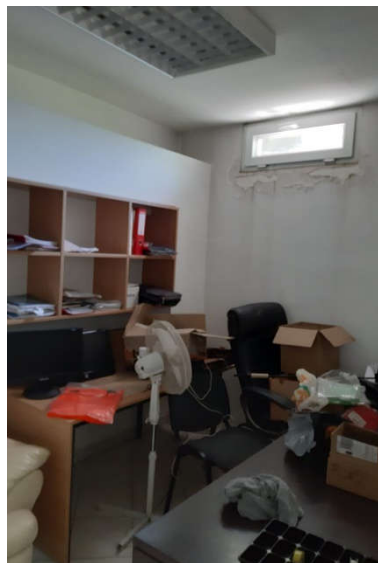
Predmetna stambena zgrada



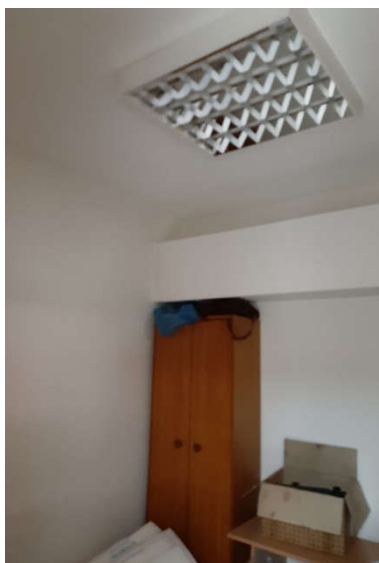
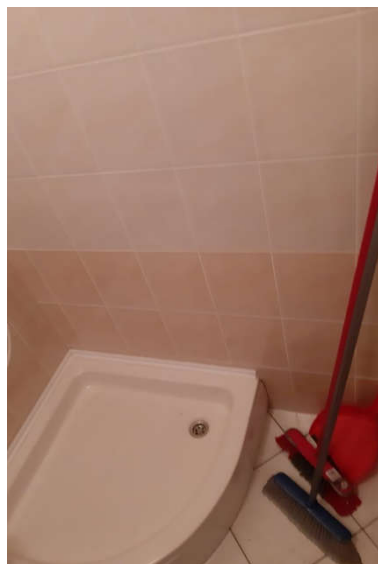
Uređenje zajedničkih dijelova zgrade

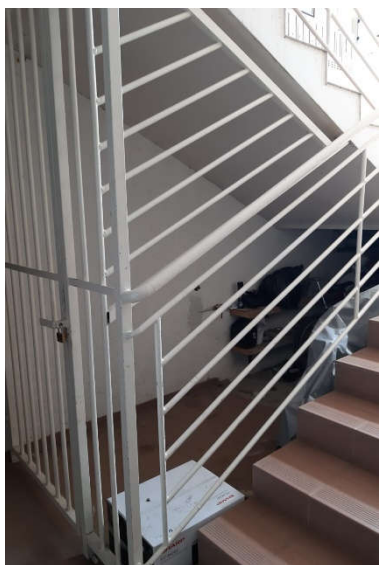


Uređenje predmetne nekretnine
- spremište SP40 prenamijenjeno u poslovni prostor



Uređenje predmetne
nekretnine
- spremište SP40 prenamije-
njeno u poslovni prostor





Uređenje spremišta oznake SP41



Uređenje spremišta oznake SP20