

Naručitelj: Stečajna masa SOLUS LLC d.o.o.
Zagreb, Britanski trg 10
OIB: 51926033963

Predmet: UREDSKI POSLOVNI PROSTOR U RAZIZEMLJU
Zagreb, Nalješkovićeva 55

Identifikacija: k.o. Trnje
zk.ul.br. 4215
suvl.dio 189. Suvlasnički dio: 113,765/10000
ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-189)

Površina: KVP = 116,47 m²

REVIZIJA

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U IV/2019.G.**



Tržišna vrijednost: 886.000,00 kn = 119.310,40 EUR



Izradio:

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

Zagreb, 24.04.2019. 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),

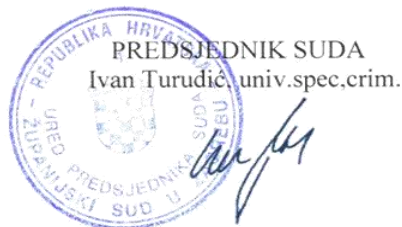
riješio je

Hrvoje Balijske, dipl.ing.građ. 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.



- O tome obavijest:
1. Hrvoje Balijske
 2. Ministarstvo pravosuđa
 3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak izradio je na nadnevak 01.02.2016. g. sljedeći elaborat procjene:

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U II/2016.G.

Predmet: UREDSKI POSLOVNI PROSTOR U RAZIZEMLJU
Zagreb, Nalješkovićeva 55

Identifikacija: k.o. Trnje
zk.ul.br. 4215
zk.podul. 189

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi reviziju prethodno navedenog elaborata.

nekretnina: UREDSKI POSLOVNI PROSTOR U RAZIZEMLJU
na lokaciji: Zagreb, Nalješkovićeva 55

Identifikacija: k.o. Trnje
zk.ul.br. 4215
suvl.dio 189. Suvlasnički dio: 113,765/10000
ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-189)

Dan kakvoće: 24.04.2019.
Dan vrednovanja: 24.04.2019.
Dan očevida: 23.04.2019.

Očevid nekretnine: izvršen u nazočnosti predstavnika vlasnika nekretnine

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

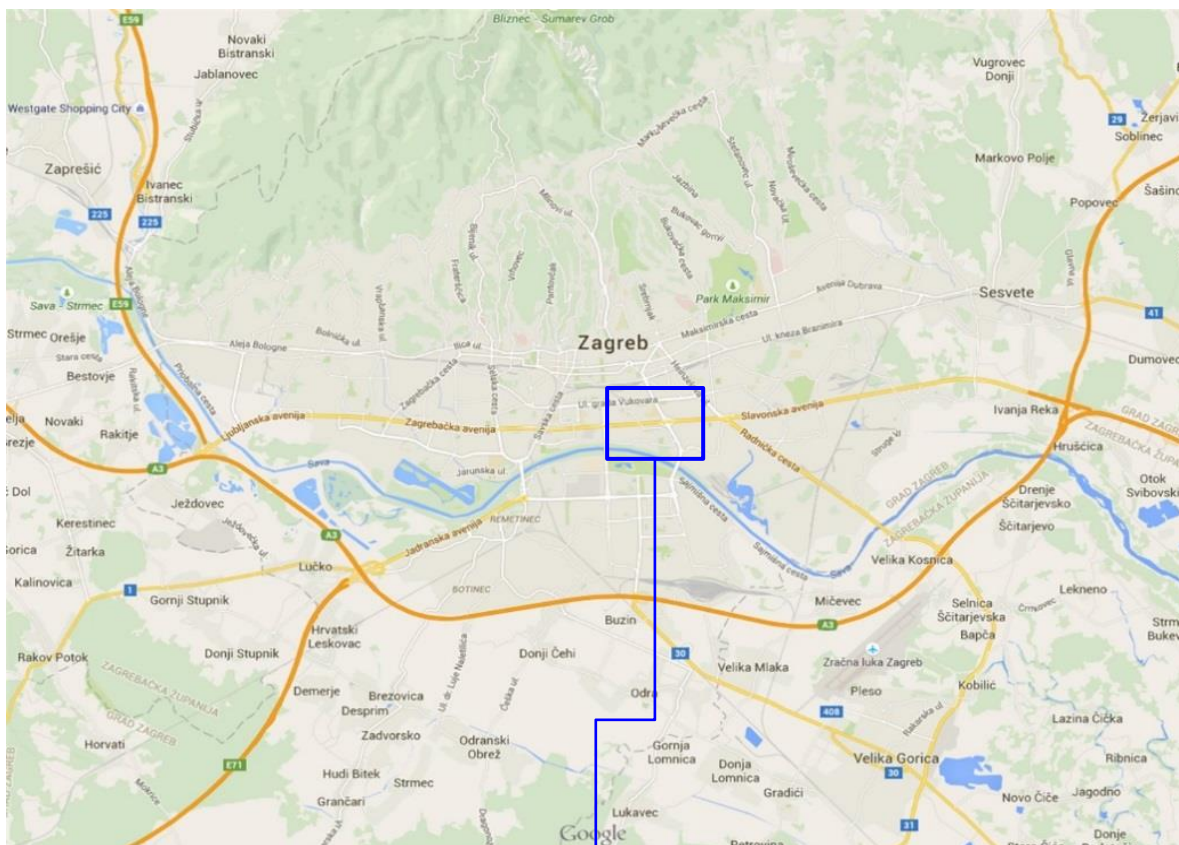
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)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

1.3. Ostalo

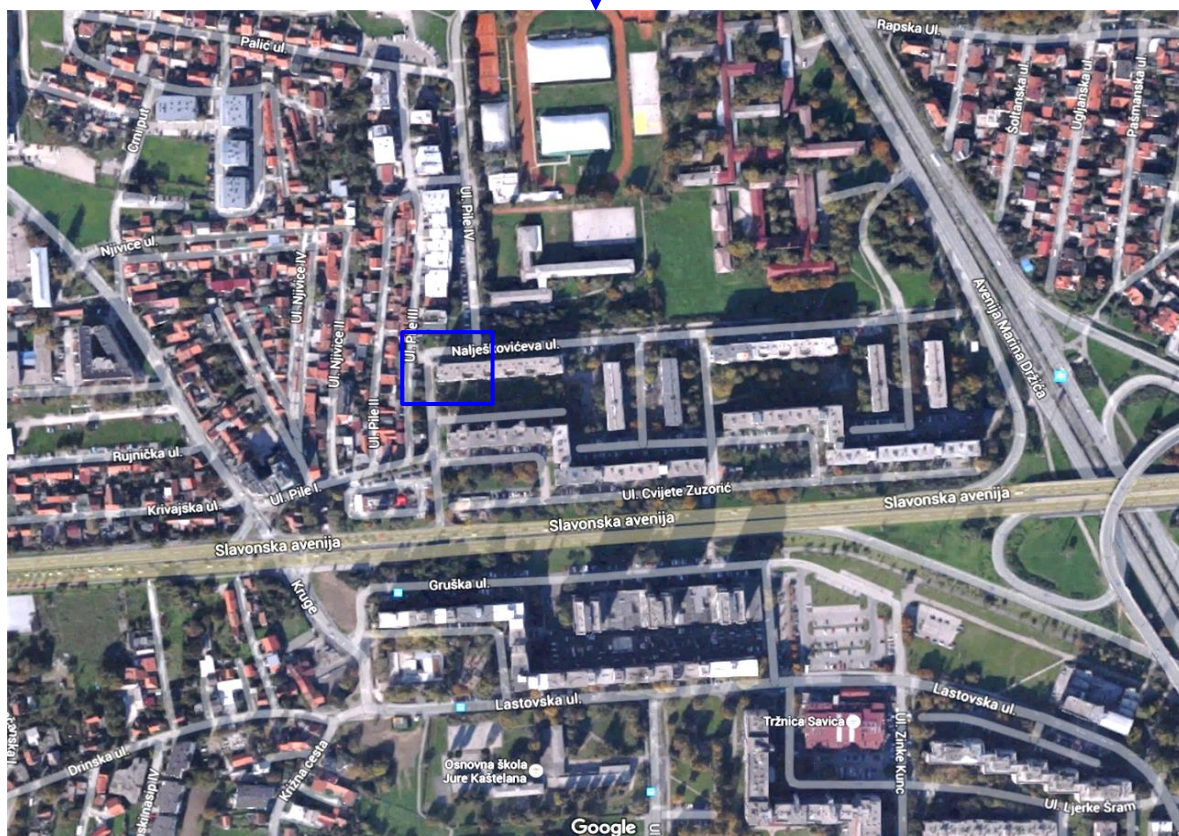
- Vještaku je predložen plan posebnih dijelova stambeno-poslovne zgrade 21-8/1, Zagreb, Nalješkovićeve 45-55, izrađen po t.d. "TEHNIKA" d.d., Ulica grada Vukovara 274, Zagreb od studenog 1999. godine. Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je glede uvida u predloženi plan posebnik dijelova zgrade te 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.



ZEMLJOPISNJA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je glede uvida u pribavljenu i predočenu dokumentaciju te usmene izjave predstavnika vlasnika nekretnine.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu zk. uložka nekretnine iskazano je:

k.o. **Trnje**
zk.ul.br. **4215**
zk.č.br. **2187/8**


Suvlasnički dio	Nekretnina
189. Suvlasnički dio: 113,765/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-189)	poslovni prostor PP4 tip D, razizemlje na VI (šestom) stubištu

Vlasnik: **SOLUSLLC D.O.O.**
Zagreb, Nalješkovićeve 55
OIB: 90085578037


b. Katastarsko stanje

k.o. **Trnje**
k.č.br. **2187/8**

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



REPUBLIKA HRVATSKA
 MINISTARSTVO PRAVOSUĐA
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA



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

Početna stranica
Ministarstvo pravosuđa
Državna geodetska uprava
Korisne informacije
Prijava

PREGLED KATASTARSKOG OPERATA
PREGLED ČESTICA
PREGLED STATUSA PREDMETA
PREGLED STATUSA DRUGOSTUPANJSKOG PREDMETA
i

Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarski ured*: 🔍 ✕

Katastarska općina*: 🔍 ✕

Broj kat. čestice*: 🔍 Traži

Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu

Broj posjedovnog lista: 🔍 Traži

🗺 GRAFIKA 🔍 Pregledaj PL/BZP 🔍 Pregledaj ZKU/BZP

Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Pravo građenja
	2187/8	3565	12	NALJEŠKOVIĆEVA ULICA	1473	<input type="checkbox"/>
		3565		STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Najleškovićeve ulica 45, 47, 49, 51, 53, 55	1473	

Str. 1 od 1 1 - 1 od 1

Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Plombe/Oznake
4215	3565		334/2016	1565/2016	UP/I 932-07/2016-02/83	

2.3. Opis zgrade

Predmetna stambeno-poslovna zgrada izgrađena je ca. 1978. g. Katnost zgrade je podrum + prizemlje + 9 katova. Temelji su armirano betonski. Nosivi zidovi su armirano betonski. Međukatne konstrukcije su armirano betonske ploče. Stubište je unutarnje, armirano betonsko, završno obrađeno. Pročelja su završno obrađena. Krov je ravan. U zgradi je ugrađeno dizalo. Zgrada je priključena na gradske komunalne sisteme: vodovod, električna, vrelovod, kanalizacija i telefonija. Parkiranje za stanare omogućeno je na vanjskim javnim parkirališnim mjestima.

2.4. Opis poslovnog prostora

Vanjska stolarija i ulazna vrata poslovnog prostora su aluminijska, ostakljena izo staklom. Podovi su završno obrađeni keramičkim pločicama i na manjem dijelu tepisonom. Zidovi su ožbukani, gletani i obojeni, djelomice obloženi keramičkim pločicama, dok je dio obložen gips-kartonskim pločama. Dio zidova (uz radijatore) je samo ožbukani. Stropovi su izvedeni kao spuštene od gips-kartonskih ploča (na dijelu je popucao zbog vlaženja). Predmetni poslovni prostor ima izveden sanitarni čvor. Grijanje i priprema PTV izvedeni su s priključkom na toplinsku podstanicu u zgradi (vrelovod). Grijanje se vrši aluminijskim plošnim radijatorima. Instalacije su položene podžbučno, osim dijela cijevnog razvoda grijanja. Poslovni prostor ima vlastito brojilo električne energije.

2.5. Legalitet

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

Vještaku nisu predočeni akti za uporabu predmetne stambeno-poslovne zgrade.

U predočenom planu posebnih dijelova stambeno-poslovne zgrade iskazano je da je za istu izdana uporabna dozvola broj UP/I-05/1-927/5-82. od 20.10.1982. g.

Glede prethodno navedenog te s obzirom na lokaciju, građevinska obilježja i starost zgrade u sklopu koje se nalazi predmetni poslovni prostor, potpisani vještak je mišljenja da je predmetna stambeno-poslovna zgrada legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18).

Očevidom je utvrđeno da su loggie koje su prema mišljenju vještaka dio predmetnog poslovnog prostora zatvorene i pripojene uredskom dijelu predmetnog poslovnog prostora.

S obzirom da vještaku za navedeni zahvat u prostoru nisu predočeni akti za građenje, uporabu, niti akti za ozakonjenje u smislu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 20/17), vještak je mišljenja da se taj dio uredskog prostora ne može smatrati legalnim, stoga se u tom smislu ne može ovim elaboratom niti procjenjivati kao uredski prostor, već u skladu s izvornom namjenom.

2.6. Površina poslovnog prostora

Površina poslovnog prostora utvrđuje se glede izmjere u naravi.

Površine

Prostor	h = 2,40-2,60 m	NGP (m ²)	Koef.	KVP (m ²)
Ulaz		7,64	1,00	7,64
		0,21	0,75	0,16
Ostava		4,18	0,75	3,14
		0,18	0,75	0,13
Ured 1		18,27	1,00	18,27
		0,21	0,75	0,16
Sanitarni čvor		3,84	0,75	2,88
Ured 2		45,15	1,00	45,15
Ured 3		37,91	1,00	37,91
		0,21	0,75	0,16
Ured 4		16,23	0,75	12,17
Ukupno:		134,02		127,77

Izmjerom u naravi utvrđena je korisna površina poslovnog prostora od 127,77 m².

Glede uvida u predočeni plan posebnih dijelova zgrade, utvrđuje se da je u istome iskazana površina poslovnog prostora od 116,47 m², što odgovara ukupnoj površini poslovnog prostora iskazanoj u pribavljenom prikazu zk. uloška nekretnine.

Dakle, površina predmetnog poslovnog prostora utvrđena izmjerom u naravi je veća u odnosu na iskazano u pribavljenom zk. ulošku nekretnine i predočenom planu posebnih dijelova zgrade. Prema mišljenju potpisanog vještaka, do povećanja površine došlo je zatvaranjem loggia i prenamjenom istih u sastavni dio zatvorenog poslovnog prostora (dio uredskih prostorija).

Prema dostupnim podacima, za navedeni zahvat u prostoru - zatvaranje loggia, nije pokrenut postupak legalizacije, odnosno ozakonjenja u smislu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17).

S obzirom na iskazano, potpisani vještak usvaja kao mjerodavnu površinu iskazanu u zk. ulošku nekretnine:

$$\text{KVP} = 116,47 \text{ m}^2$$

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDOSTI 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 i daljni rast BDP-a.

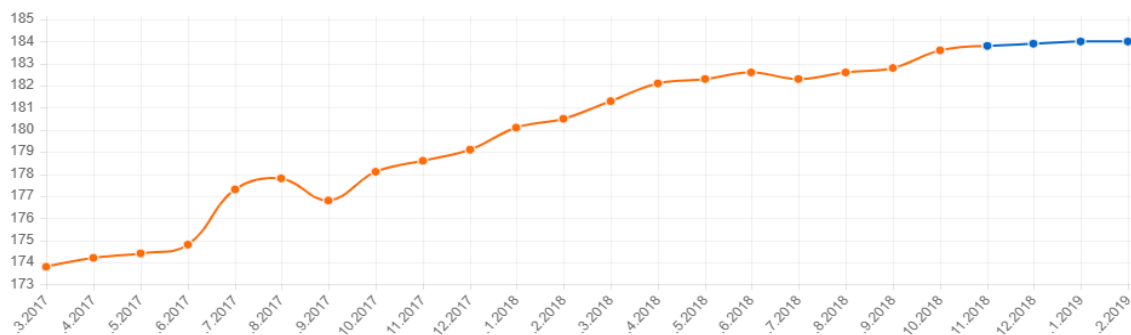
Tržište nekretnina

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.



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.

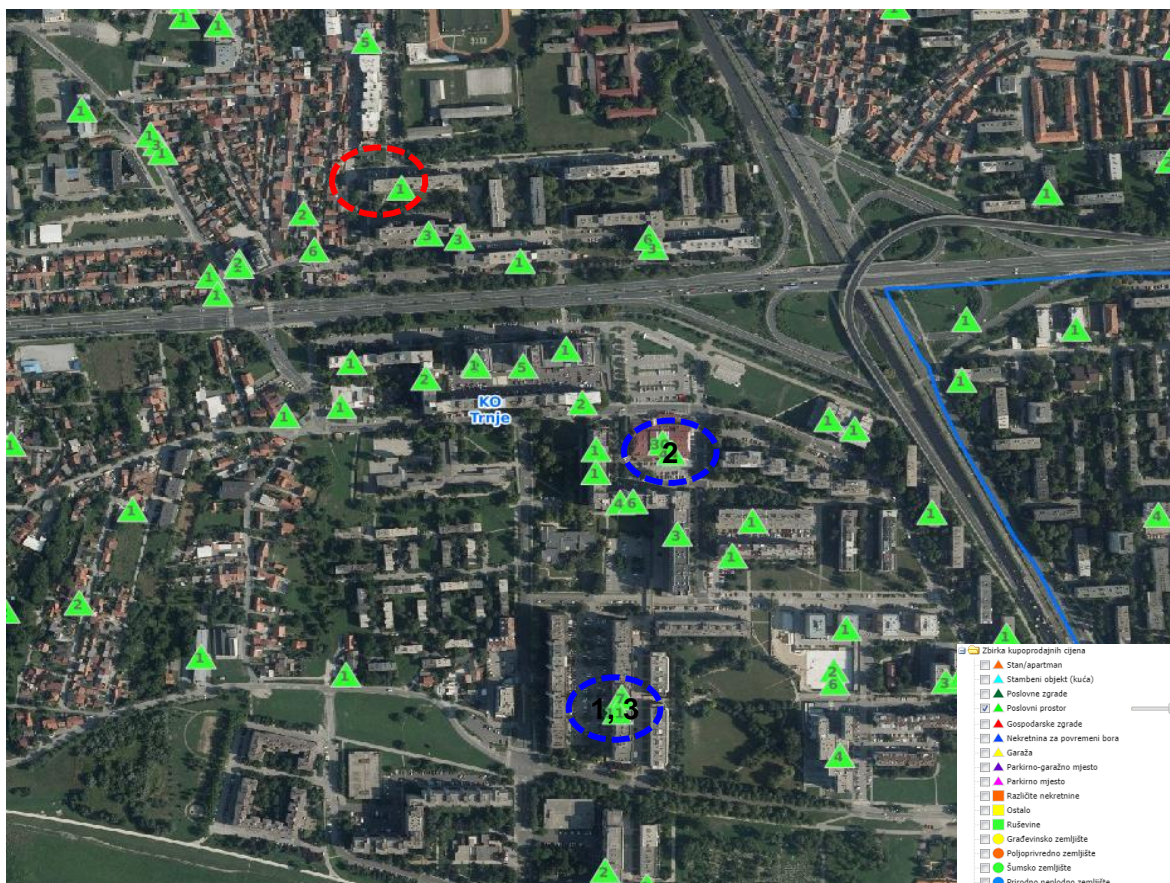
TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim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

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine pojednostavljenom prihodovnom metodom

4.2.1. Cijene zakupa poredbenih nekretnina

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



 lokacija nekretnina koje su predmet procjene

 lokacije poredbenih nekretnina

POREDBENA NEKRETNINA 1



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	916269
Datum pregleda	26.4.2019.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Površina u prometu	35,19
Ugovorena mjesečna najammina/zakupnina (KN)	1.600,00
Datum ugovora	01.06.2017
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	SAVICA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

POREDBENA NEKRETNINA 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	747621
Datum pregleda	26.4.2019.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Površina u prometu	30,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.500,00
Datum ugovora	24.08.2017
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	SAVICA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

POREDBENA NEKRETNINA 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	910493
Datum pregleda	26.4.2019.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Površina u prometu	35,19
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.846,39
Datum ugovora	15.05.2018
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	SAVICA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

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

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	KVP (m2)
1.	Trnje	5204/2	poslovni prostor	zakup	35,19
2.	Trnje	2832/2	poslovni prostor	zakup	30,00
3.	Trnje	5204/2	poslovni prostor	zakup	35,19

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	01.06.2017.	1.600,00	45,47	-7,8%
2.	24.08.2017.	1.500,00	50,00	1,4%
3.	15.05.2018.	1.846,39	52,47	6,4%
Prosječna vrijednost:			49,31	

Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz registra eNekretnine, 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 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	01.06.2017.	45,47	102,69	119,82	1,167	53,05	-3,1%
2.	24.08.2017.	50,00	106,45	119,82	1,126	56,28	2,8%
3.	15.05.2018.	52,47	114,51	119,82	1,046	54,90	0,3%
Prosječna vrijednost:						54,74	

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ 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	112,62	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

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA						
OZNAKA NEKRETNINE				1.	2.	3.
JEDINIČNA CIJENA c1				53,05	56,28	54,90
VRSTA TRANSAKCIJE				zakup	zakup	zakup
				1,00	1,00	1,00
LOKACIJA						
0,80	do	1,20	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	1,05	1,00
				1,00	0,95	1,00
VELIČINA (m2)						
0,90	do	1,10	0,95	1,00	1,00	1,00
				0,95	0,95	0,95
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:				0,9500	0,9030	0,9500
Usklađena jedinična cijena c2:				50,40	50,82	52,16

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.	50,40	-1,4%
2.	50,82	-0,6%
3.	52,16	2,0%
Prosječna vrijednost:		51,13

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

$$c = 51,13 \text{ kn/m}^2 = 6,89 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.3. OOVK - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

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

G - godina gradnje: 1978 .g.
 Starost: 41 g.
 OVK - održivi vijek korištenja: 100 g.
 G/OVK = 0,41
 OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

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

OOVK: 53,0% (53 g.)

4.2.4. Tržišna vrijednost nekretnine

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

$$PV = PG * M$$

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

Korisna vrijednost površine: 116,47 m²
 Tržišna zakupnina za poslovni prostor: 51,13 kn/m²
 Popunjenost: 85%
 Troškovi gospodarenja : 18%

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%): 0,25%
 - zapušteno, oštećenja od procurivanja vode iz zajedničkih instalacija zgrade
 gospodarska situacija (-0,5% do 1,0%) 0,0%
 razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%) 0,0%

Ukupno:	5,25%
----------------	--------------

Ukupni godišnji prihodi:		
$12 * 0,85 * 116,47 * 51,13 =$		60.742,13 kn
Troškovi gospodarenja:		
$60.742,13 * 0,18 =$	-	10.933,58 kn
PG - čisti prihod:		49.808,55 kn
M - multiplikator (prilog 14.):		17,78
OOVK:	53	
prilagođena stopa kapitalizacije:	5,3%	
PV - prihodovna vrijednost nekretnine:		
$49.808,55 * 17,78 =$		885.596,01 kn

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

Tv =	886.000,00 kn	=	119.310,40 EUR
-------------	----------------------	----------	-----------------------

c = 7.607,11 kn /m2 KVP = 1.024,39 EUR /m2 KVP

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **UREDSKI POSLOVNI PROSTOR U RAZIZEMLJU**
na lokaciji: **Zagreb, Nalješkovićeva 55**

k.o. **Trnje**
zk.ul.br. **4215**
suvl. dio **189. Suvlasnički dio: 113,765/10000**
ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-189)

5.2. Vlasnik

SOLUSLLC D.O.O.
Zagreb, Nalješkovićeva 55
OIB: 90085578037

5.3. Površina poslovnog prostora

Uredski poslovni prostor **KVP = 116,47 m²**

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

Tv =	886.000,00 kn	=	119.310,40 EUR
-------------	----------------------	----------	-----------------------

c = 7.607,11 kn /m² KVP = 1.024,39 EUR /m² KVP

Procjenjena tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina.

Tečaj HNB: **1 EUR = 7,426008 kn**

Zagreb, 24.04.2019. g.



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: 22.04.2019. 22:41

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12560/2019
Aktivne plombe: Z-10485/2017

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4215

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 189 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2187/8	8 - KATNI STAMBENI OBJEKT POPISNI BR. 4 I DVORIŠTE U ZAGREBU, NALJEŠKOVIĆEVA UL. 45, 47, 49, 51, 53 I 55			1510	
		UKUPNO:			1510	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 19.11.2008. broj Z-66332/08	
1.1	U knjizi položenih ugovora upisani stanovi: podul. 2507 i dr. k.o. Trnje	
2.1	U knjizi položenih ugovora upisan i podul. br. 2662 k.o. Trnje (Nalješkovićeve 53)	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	189. Suvlasnički dio: 113,765/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-189)	
	1. Poslovni prostor PP4 tip D, razizemlje ukupne površine 116,47 čm u koju površinu i razmjer je uključen i poslovni prostor PP4 tip D, razizemlje na VI (šestom) stubištu površine 105,02 čm SOLUSLLC D.O.O., OIB: 90085578037, NALJEŠKOVIĆEVA BR. 55, ZAGREB	
2.1	Zaprimljeno 19.09.2008. broj Z-53630/08 Temeljem rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-2969/08 od 08. rujna 2009. godine zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 07.10.2010. broj Z-47742/10 Temeljem rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-2700/10 od 08. rujna 2010. zabilježuje se ovrha utvrđivanjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Hypo-Leasing Steiermark d.o.o., iz iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA OVRHE
4.1	Zaprimljeno 10.05.2011. broj Z-23886/11 Temeljem rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Zagrebu od 4. svibnja 2011., posl.br. Ovr-1881/2011 zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE
5.1	Zaprimljeno 12.11.2015. broj Z-42167/15 Temeljem rješenja posl br. St-449/14 Trgovačkog suda u Zagrebu od 18.09.2015. i zaključka posl br. St-449/14 Trgovačkog suda u Zagrebu od 06.11.2015. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	ZABILJEŽBA

Katastarska općina: 335649, TRNJE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4215

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
I. Na suvlasnički dio: 189 (113,765/10000)			
1.1	Zaprimljeno 01.07.2010. broj Z-33148/10 Temeljem rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-1700/2010 od 23. lipnja 2010. g. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 584.273,44 kn sa zateznim kamatama po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta i ostalih uvjeta navedenih u rješenju o osiguranju, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	584.273,44 KN	
1.2	Zaprimljeno 01.07.2010. broj Z-33148/10 Temeljem rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-1700/2010 od 23. lipnja 2010. g. zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.04.2019.



TEHNIKA d.d. ZAGREB
ZAVOD ZA KONZALTING
I PROJEKTIRANJE
10000 ZAGREB, Ul. grada Vukovara 274

BROJ REGISTRA : 3001
BROJ STRANICE : 1

PLAN

POSEBNIH DIJELOVA STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE 21-8/1
ZAGREB, NALJEŠKOVIĆEVA 45-55

ELABORAT ETAŽIRANJA

INVESTITOR: TEHNIKA d.d. ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 274
GRADEVINA: STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, NALJEŠKOVIĆEVA 45-55

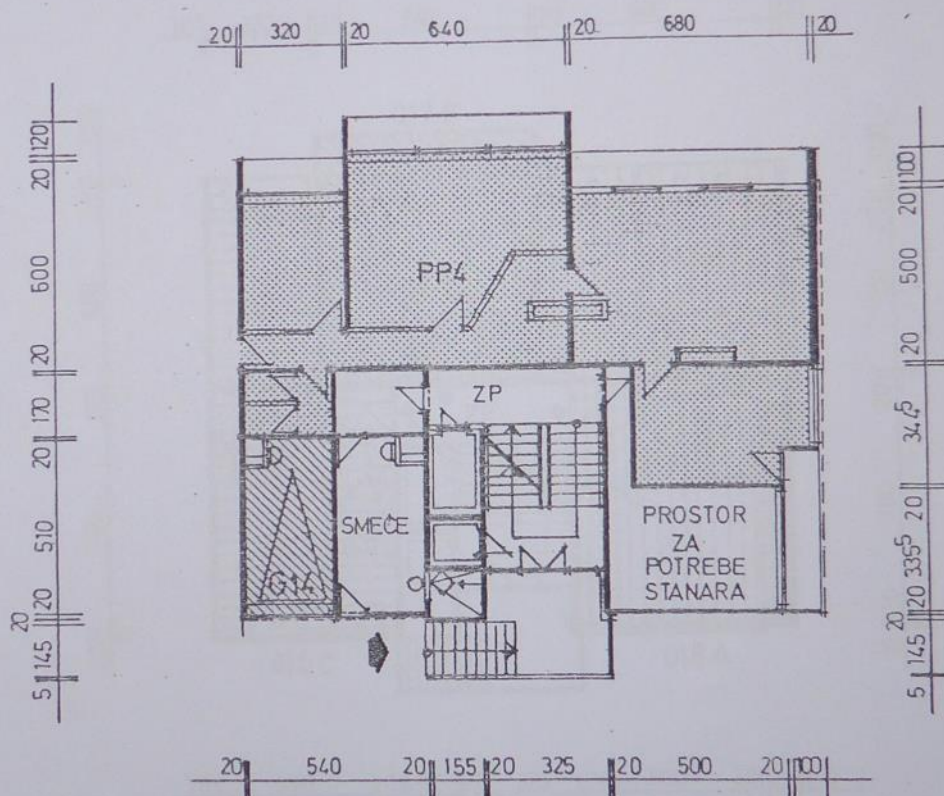


TEHNIKA d.d. ZAGREB
ZAVOD ZA KONZALTING
I PROJEKTIRANJE
10000 ZAGREB, Ul. grada Vukovara 274

BROJ REGISTRA : 3001
BROJ STRANICE : 125

KRUGE STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA 21-8/1

RAZIZEMLJE
DILATACIJA III
STUBIŠTE 6
Nalješkovićeva 55

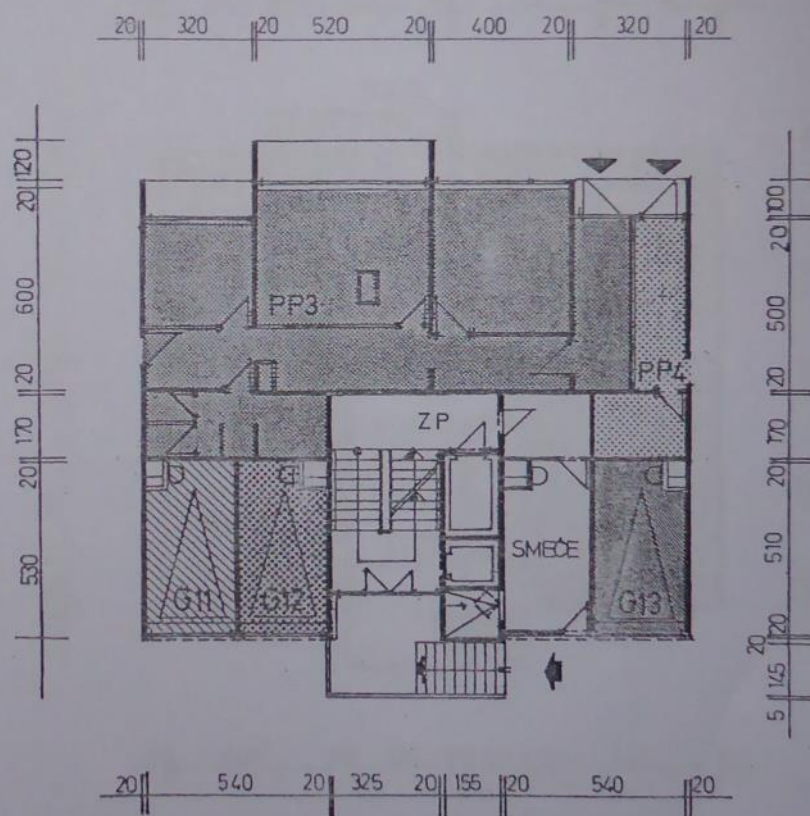


ZP - ZAJEDNIČKI PROSORI
PP - POSLOVNI PROSTOR
G - GARAŽA

INVESTITOR: TEHNIKA d.d. ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 274
GRADEVINA: STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, NALJEŠKOVIĆEVA 45-55

KRUGE
STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA 21-8/1

RAZIZEMLJE
 DILATACIJA III
 STUBIŠTE 5
 Nalješkovićeva 53



ZP - ZAJEDNIČKI PROSORI
 PP - POSLOVNI PROSTORI
 G - GARAŽE

**TABELA UČEŠĆA KORISNIH VRIJEDNOSTI POSEBNIH DIJELOVA
 GRAĐEVINE S UČEŠĆEM U ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA
 STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE 21-8/1
 ZAGREB, NALJEŠKOVIĆEVA 45-55**

4.8. DILATACIJA I,II,III; STUBIŠTE 1,2,3,4,5 i 6 TRNJE,Nalješkovićeva 45-55

4.8.1 POSLOVNI DIO

BROJ	TIP	SOBNOST	ETAŽA	NETTO m ²	VRIJEDNOST 1 m ² u Kn	KOEFI CIJENT	OBRAČ. BODOVI	SUVLASNIČKI DIJELOVI NAD ZAJEDNIČKIM PROSTORIMA	INVESTITOR
PP1	A	posl prostor	razizemlj	69,46	6.240,00	1,07	74,32	67,847/10000	TEHNIKA d.d.
PP2	B	posl prostor	razizemlj	189,69	6.240,00	1,07	202,97	185,284/10000	TEHNIKA d.d.
PP3	C	posl prostor	razizemlj	107,83	6.240,00	1,07	115,38	105,326/10000	TEHNIKA d.d.
PP4	D	posl prostor	razizemlj	116,47	6.240,00	1,07	124,62	113,765/10000	TEHNIKA d.d.
UKUPNO POSLOVNI PROSTORI:				483,45			517,29	472,222/10000	
SVEUKUPNO:				10.967,83			10.954,42	10000,000/10000	



Zagreb, Nalješkovićeva 55

Predmetna stambeno-poslovna zgrada



Predmetna stambeno-poslovna zgrada



Uređenje predmetnoga poslovnog prostora



Uređenje predmetnoga poslovnog prostora

