

Naručitelj: AGRAM BANKA d.d.
 Zagreb, Ulica grada Vukovara 74
 OIB: 70663193635

Predmet: ULIČNI POSLOVNI PROSTOR
 Zagreb, Ulica Majke Terezije 6

Identifikacija: Knjiga PU: Vrapče Novo
 k.p.u. podul.br. 357167

Površina: KVP = 60,79 m²

REVIZIJA

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

Tržišna vrijednost: 534.000,00 kn = 71.979,71 EUR



Izradio:

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

Zagreb, 29.05.2019. g.



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

Broj: 4 Su-913/18
Zagreb, 13. srpnja 2018.

R J E Š E N J E

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 NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balijske, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, 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 izradio je na nadnevak 07.06.2018. g. sljedeći elaborat procjene:

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U VI/2018.G.

Predmet: ULIČNI POSLOVNI PROSTOR
Zagreb, Ulica Majke Terezije 6

Identifikacija: Knjiga PU: Vrapče Novo
k.p.u. podul.br. 357167

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

identifikacija: Knjiga PU: **Vrapče Novo**
k.p.u. podul.br. **357167**

nekretnina: ULIČNI POSLOVNI PROSTOR
na lokaciji: Zagreb, Ulica Majke Terezije 6

Dan kakvoće: 29.05.2019.
Dan vrednovanja: 29.05.2019.

Vještak za potrebe izrade revizije prethodno navedenog elaborata procjene NIJE izvršio očevid nekretnina te usvaja kao ispravne i nepromijenjene podatke u elaboratu koji je predmet revizije.

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. 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 svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu k.p.u. poduloška nekretnine iskazano je:

Knjiga PU:	Vrapče Novo	
k.p.u. podul.br.	357167	- poslovni prostor (lokal) oznake L-5 u prizemlju

Vlasnik:	BONA FIDE LJ.D.I. D.O.O.	udio: 1/1
	Zagreb, Havidićeva ulica 16	
OIB:	58192711584	

b. Katastarsko stanje

k.o. **Vrapče**
k.č.br. **1440/4**

2.2. Opisi

2.2.1. Lokacija

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 07.06.2018. g.

2.2.2. Opis zgrade

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 07.06.2018. g.

2.2.3. Poslovni prostor

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 07.06.2018. g.

2.3. Površina

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 07.06.2018. g.

2.3.1. Poslovni prostor

Prostorije	h = 2,33 - 4,66 m	NGP m2	k	KVP m2
Vanjski ulazni pretprostor		3,73	0,25	0,93
Prodajni prostor		18,90	1,00	18,90
		14,35	0,90	12,92
Skladište		15,27	1,00	15,27
Galerija: - ured		12,55	0,75	9,41
- sanitarni čvor		4,48	0,75	3,36
Ukupno:		69,28		60,79

2.4. Legalitet

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 07.06.2018. g.

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 i daljnji rast BDP-a.

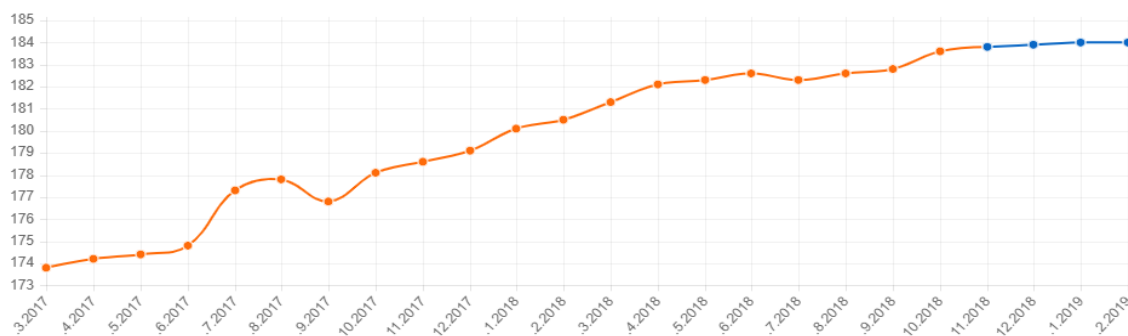
Tržište nekretnina

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.



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.

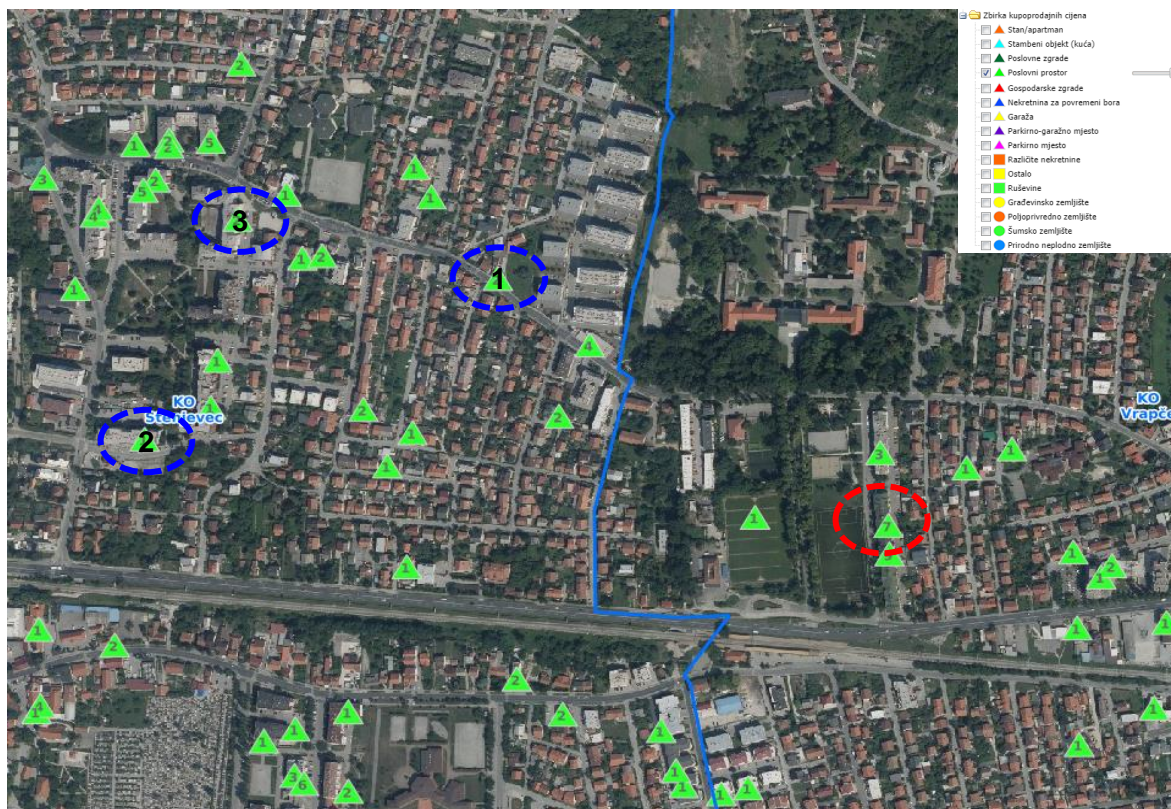
TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim 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 u registru eNekretnina, potpisani vještak odabrao je pojednostavljenu prihodovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti poslovnih prostora 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 NEKRETNOST 1

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1025652
Datum pregleda	28.5.2019.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Površina u prometu	125,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	5.200,00
Datum ugovora	01.01.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	STENJEVEC PERJAVICA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

POREDBENA NEKRETNINA 2

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	890803
Datum pregleda	28.5.2019.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Površina u prometu	43,62
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	2.000,00
Datum ugovora	11.04.2018
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	STENJEVEC PERJAVICA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

POREDBENA NEKRETNINA 3

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	997533
Datum pregleda	28.5.2019.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Površina u prometu	38,59
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	2.500,00
Datum ugovora	31.05.2017
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	STENJEVEC PERJAVICA
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.	Stenjevec	370	poslovni prostor	zakup	125,00
2.	Stenjevec	1645/5	poslovni prostor	zakup	43,62
3.	Stenjevec	600/3	poslovni prostor	zakup	38,59

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	01.01.2019.	5.200,00	41,60	-18,0%
2.	11.04.2018.	2.000,00	45,85	-9,6%
3.	31.05.2017.	2.500,00	64,78	27,7%
Prosječna vrijednost:			50,74	

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.	01.01.2019.	41,60	119,82	119,82	1,000	41,60	-24,4%
2.	11.04.2018.	45,85	114,51	119,82	1,046	47,98	-12,9%
3.	31.05.2017.	64,78	102,69	119,82	1,167	75,59	37,3%
Prosječna vrijednost:						55,06	

 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⁾										
Godina Year	Tromjesečje Quarter	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

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA					1.	2.	3.
OZNAKA NEKRETNINE					41,60	47,98	75,59
JEDINIČNA CIJENA c1					zakup	zakup	zakup
VRSTA TRANSAKCIJE					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	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
VELIČINA (m2)							
0,90	do	1,10		1,00	0,90	1,10	1,10
					1,11	0,91	0,91
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	0,90	1,10	1,10
					1,11	0,91	0,91
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:					1,2320	0,8280	0,8280
Usklađena jedinična cijena c2:					51,25	39,73	62,59

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.	51,25	0,1%
2.	39,73	-22,4%
3.	62,59	22,3%
Prosječna vrijednost:		51,19

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

$$c = 51,19 \text{ kn/m}^2 = 6,90 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.3. Jedinična cijena zakupa predmetne nekretnine

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja cijena zakupa veća od +/- 30% od prosječne cijene zakupa poredbenih nekretnina.

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih cijena zakupa. Sukladno navedenom, usvaja se da jedinična cijena zakupa iznosi:

$$c = 51,19 \text{ kn/m}^2 = 6,90 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.4. 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: 1990 .g.
 Starost: 29 g.
 OVK - održivi vijek korištenja: 100 g.
 G/OVK = 0,29
 OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK
2	2	2	2,0

OOVK: 65,0% (65 g.)

4.2.5. 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

KVP: 60,79 m²
 Tržišna zakupnina za poslovni prostor: 51,19 kn/m²
 Popunjenost: 90%
 Troškovi gospodarenja : 17%

Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije: 5,5%

Prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka (prilog 13.):

položaj nekretnine (-1,0% do 1,0%): -0,5%
 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:
 $12 * 0,90 * 60,79 * 51,19 =$ 33.607,87 kn

Troškovi gospodarenja:
 $33.607,87 * 0,17 =$ - 5.713,34 kn

PG - čisti prihod: 27.894,53 kn

M - multiplikator (prilog 14.): 19,16

OOVK: 65
 prilagođena stopa kapitalizacije: 5,0%

PV - prihodovna vrijednost nekretnine:
 $27.894,53 * 19,16 =$ 534.459,28 kn

Privremena vrijednost nekretnine u V/2019. g. - PRIHODOVNA METODA:

Tv =	534.459,28 kn	=	72.041,62 EUR
-------------	----------------------	----------	----------------------

c1 = 8.791,89 /m² KVP = 1.185,09 EUR /m² KVP

4.3. Prilagodba tržišnoj vrijednosti

Potpisani vještak izvršiti će prilagodbu privremene vrijednosti nekretnine korištenjem uobičajenih parametara prilagodbe koji nisu određeni Zakonom i Pravilnikom, ali se u nedostatku podataka i indeksnih nizova propisanih Zakonom i Pravilnikom, i dalje koriste u stručnoj praksi procjene tržišne vrijednosti nekretnina kod primjene troškovne metode.

$$k = K_{\text{posl}} * (1 + K_I + K_p + O_s + K_{\text{spec}}) * K_t$$

K _{posl}	koeficijent za poslovne građevine	1,00
K _I	lokacija i kvaliteta komunalne uređenosti	0,00
K _p	korisna površina	0,00
O _s	opće stanje objekta	0,00
K _{spec}	posebni korekcionni koeficijent	0,00
K _t	koeficijent ponude i potražnje	1,00

k - koeficijent za prilagodbu:	1,00
---------------------------------------	-------------

$$T_v = 1,00 * 534.459,28 \text{ kn} = 534.459,28 \text{ kn}$$

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

T_v =	534.000,00 kn	=	71.979,71 EUR
------------------------	----------------------	----------	----------------------

$$c = 8.784,34 \text{ kn /m}^2 \text{ KVP} = 1.184,07 \text{ EUR /m}^2 \text{ KVP}$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **ULIČNI POSLOVNI PROSTOR**
na lokaciji: **Zagreb, Ulica Majke Terezije 6**

Knjiga PU: **Vrapče Novo**
k.p.u. podul.br. **357167**

5.2. Vlasnik

BONA FIDE LJ.D.I. D.O.O.
Zagreb, Haviđićeva ulica 16
OIB: 58192711584

udio: 1/1

5.3. Površina

Poslovni prostor **KVP = 60,79 m²**

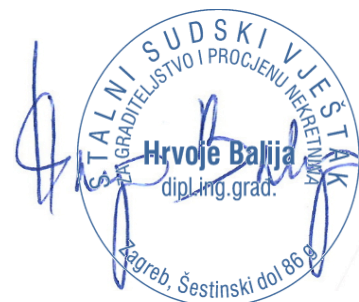
5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

Tv = 534.000,00 kn = 71.979,71 EUR

c = 8.784,34 kn /m² KVP = 1.184,07 EUR /m² KVP

Tečaj HNB: 1 EUR = 7,418757 kn

Zagreb, 29.05.2019. 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: 27.05.2019 23:15

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani poduložak

Knjiga PU: VRAPČE NOVO

Broj poduloška: 357167 / zk. uložak: 5006

Broj zadnjeg dnevnika: Z-46148/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zgrada Ulica Majke Terezije 6, sagrađena na čest. br. 1440/4	

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	poslovni prostor (lokal) oznake L-5 u prizemlju, površine 69,38 m2	

B

Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
	BONA FIDE L.J.D.I. D.O.O., OIB: 58192711584, HAVIDIĆEVA ULICA 16, 10000 ZAGREB 1/1	

C

Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
1.1	<p>Zaprimljeno 30.08.2018.g. pod brojem Z-46148/2018</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU OKVIRNE NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA BROJ 33/2018 29.08.2018, OPĆA PUNOMOĆ BROJ: 23-2/2018 01.03.2018</p> <p>radi osiguranja potraživanja za iznos do 68.000,00 EUR s tim da protuvrijednost u eurima preračunata po srednjem tečaju za EUR iz tečajne liste Vjerovnika na dan korištenja kredita predstavlja stvarno zaduženje Dužnika, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, valutnu klauzulu, troškove provedbe postupka osiguranja i sve druge troškove koji nastanu za Vjerovnika i svim njegovim eventualnim dodacima, za korist:</p> <p>KREDITNA BANKA ZAGREB, D. D., OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, 10000 ZAGREB</p>	68.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju knjige položenih ugovora na datum 27.05.2019.