

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

Predmet: POSLOVNI PROSTOR U DVORIŠNOM DIJELU PRIZEMLJA I
PODRUMA STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE
Zagreb, Petrinjska 9

Identifikacija: k.o. Centar
zk.ul.br. 6454
suvl. dio 28. Suvlasnički dio: 551,1/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28)

Površina: KVP ukupno = 80,48 m²

REVIZIJA

Nalaz i mišljenje

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U IX/2022.G.



Tržišna vrijednost: 1.420.000,00 kn = 188.648,11 EUR

Suradnik:

TIN VEDRIŠ, struč.spec.ing.aedif.



Izradio:

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

Zagreb, 30.09.2022. g.



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

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

RJEŠENJE

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

riješio je

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

Obrazloženje

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

Predsjednik suda
dr.sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:

1. Hrvoja Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak izradio je na nadnevak 07.12.2020. g. sljedeći elaborat:

REVIZIJA

Nalaz i mišljenje

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

Predmet: DVORIŠNI POSLOVNI PROSTOR
Zagreb, Petrinjska 9

Identifikacija: k.o. Centar
zk.ul.br. 6454
28. Suvlasnički dio: 551,1/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28)

Potpisani vještak dobio je zadatak izraditi reviziju prethodno navedenog elaborata procjene.

Identifikacija: k.o. **Centar**
zk.ul.br. **6454**
suvl. dio **28. Suvlasnički dio: 551,1/10000 ETAŽNO
VLASNIŠTVO (E-28)**

nekretnina: **POSLOVNI PROSTOR U DVORIŠNOM DIJELU
PRIZEMLJA I PODRUMA STAMBENO-POSLOVNE
ZGRADE**
na lokaciji: **Zagreb, Petrinjska 9**

Dan kakvoće: 30.09.2022.
Dan vrednovanja: 30.09.2022.
Datum očevida: 30.09.2022.

Očevid nekretnina: 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, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Ostalo

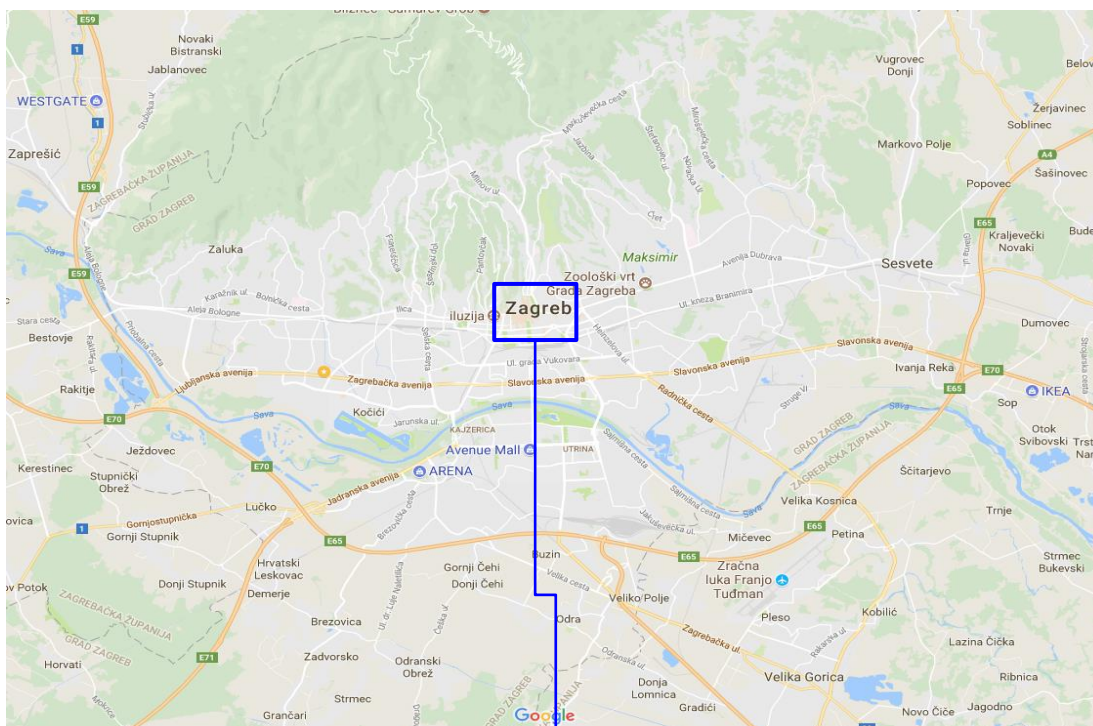
- Vještaku nije predložen etažni elaborat predmetne stambeno-poslovne zgrade. Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je glede usmene izjave predstavnika vlasnika nekretnine.
- Vještaku je predložena arhitektonska snimka nezakonito rekonstruiranog lokala na k.č.br. 5999 k.o. Centar izrađen po t.d. "STUDIO FM DIZAJN" j.d.o.o., Zagreb, Nova cesta 119 (broj projekta/ZOP: 27/14) od prosinca 2014. godine.

1.4. Opći uvjeti

- Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.
- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

1.5. Izjava o nepristranosti

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



ZEMLJOPISNJA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu z.k. uložka iskazano je:

k.o. **Centar**
zk.ul.br. **6454**
zk.č.br. **5999**

Suvlasnički dio	Nekretnina
28. Suvlasnički dio: 551,1/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28)	lokal tipa L 14 u prizemlju, u koju površinu i razmjer je uključen lokal L 14 u podrumu, terasa i terasa u prizemlju

Vlasnik: **COMPOSITION D.O.O. U STEČAJU**
Osijek, Starigradska 11
OIB: 06190957193

b. Katastarsko stanje

k.o. **Centar**
k.č.br. **5999**

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/>.

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

Pretraživanje po podacima o čestici
 Katastarski ured*: ZAGREB
 Katastarska općina*: CENTAR, 335240
 Broj kat. čestice*: Broj Podbroj Traži

Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu
 Broj posjedovnog lista: 6454 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	Tip zgrade	Pravo građenja
	5999	6454	20	PETRINJSKA ULICA	1129		
		6454		DVORIŠTE	106		
		6454		KUĆA, Zagreb, Petrinjska ulica 9	1023	Zgrada	

Str. 1 od 1

Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Plombe/Oznake
6454	6454		1132/2022	1471/1995		



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. CENTAR, 335240
k.č. br.: 5999

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 30.09.2022

PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

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

2.2. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u centru grada Zagreba, u Petrinjskoj ulici. Područje je u cijelosti urbanizirano; izgrađeno višeeetažnim stambenim, poslovnim i stambeno-poslovnim zgradama. Teren na lokaciji je ravan. Prilazna prometnica je komunalno uređena i opremljena. U neposrednoj blizini predmetne nekretnine nalaze se brojni objekti javne, društvene i komercijalne namjene. Ulicom uz predmetnu stambeno-poslovnu zgradu položena je kompletna gradska komunalna infrastruktura: vodovod, električna, kanalizacija, plinopskrba i telefonija. Parkiranje je omogućeno na vanjskim parkirnim mjestima na predmetnoj parceli, vanjskim javnim parkirališnim mjestima (prva zona naplate parkiranja) u blizini predmetne nekretnine i u okolnim javnim garažama. Javni gradski prijevoz - tramvaj, prolazi u blizini predmetne nekretnine.

2.3. Opis zgrade

Predmetna stambeno-poslovna zgrada izgrađena je ca. 1995. godine; renovirana nekoliko puta. Dvorišni dio zgrade u kojem se nalazi predmetni poslovni prostor je katnosti podrum + prizemlje + 1 kat. Temelji su armirano betonski. Nosiva konstrukcija je armirano betonska i zidana od opeke. Međukatna konstrukcija je armirano betonska ploča. Pročelja su završno obrađena. Pregradni zidovi su izvedeni od pregradne opeke i gipskartonskih ploča. Vanjska stolarija je PVC i aluminijska. Zgrada je priključena na sljedeću gradsku komunalnu infrastrukturu: vodovod, električna, plinopskrba, kanalizacija i telefonija.

2.4. Opis nekretnine

Poslovni prostor

Predmetni poslovni prostor nalazi se u dvorišnom dijelu prizemlja i podruma stambeno-poslovne zgrade. Vanjska stolarija je od aluminijskih i PVC profila. Pod je betonski, završno obrađen keramičkim pločicama. Zidovi su gletani i obojeni. Strop je dijelom izveden kao spuštene s usadnom rasvjetom i djelomično ožbukani i obojeni. Instalacije su položene podžbučno. Grijanje i priprema PTV je pomoću priključka na kotlovnici u zgradi. Radijatori su aluminijski plošni i rebrasti s ugrađenim termoregulacijskim glavama. U poslovnom prostoru ugrađeni su klimatizacijski uređaji. Poslovni prostor ima vlastita brojila za potrošnju električne energije.

2.5. Površina

Površine se utvrđuju glede izmjere u naravi.

2.5.1. Poslovni prostor

Prizemlje h = 2,22 - 3,49 m	NGP m2	k	KVP m2
Zatvoreni dio nekretnine			
Prostor za posluživanje pića	23,98	1,00	23,98
Pretprostor WC-a ženski	1,23	1,00	1,23
WC ženski	1,17	1,00	1,17
Pretprostor WC-a muški	1,21	1,00	1,21
WC muški 1	1,17	1,00	1,17
Stubište	4,93	1,00	4,93
Ukupno - zatvoreni dio nekretnine:	33,68		33,69
Otvoreni dio nekretnine			
Natkrivena terasa	20,50	0,50	10,25
Ukupno - otvoreni dio nekretnine:	20,50		10,25
Ukupno:	54,18		43,94

Podrum h = 1,50 - 3,11 m	NGP m2	k	KVP m2
Zatvoreni dio nekretnine			
Prostor za posluživanje	15,53	1,00	15,53
Spremište 1	3,42	0,50	1,71
Kuhinja	5,08	1,00	5,08
WC za osoblje	1,22	1,00	1,22
Kupaonica	5,05	1,00	5,05
Ukupno - zatvoreni dio nekretnine:	30,31		28,59
Otvoreni dio nekretnine			
Natkrivena terasa	15,89	0,50	7,95
Ukupno - otvoreni dio nekretnine:	15,89		7,95
Ukupno:	46,20		36,54

Sveukupno:	100,37		80,48
-------------------	---------------	--	--------------

Izmjerom u naravi utvrđena je ukupna tlocrtna (neto građevonska površina) poslovnog prostora u prizemlju i podrumu od 100,37 m², odnosno korisna vrijednost površine od: 80,48 m², dok je u prikazu z.k. uložka iskazana ukupna površina od 104,27 m².

Vještak je mišljenja da je razlika u površini utvrđenoj glede izmjere u naravi i površini iskazanoj u pribavljenom z.k. ulošku nekretnine nastala uslijed izvođenja pregradnih zidova podrumskog dijela poslovnog prostora u svrhu formiranja zasebnih prostorija.

Sukladno iskazanome, vještak za potrebe izrade elaborata procjene usvaja kao mjerodavnu korisnu vrijednost površine poslovnog prostora utvrđenu glede izmjere u naravi.

2.6. Legalitet

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

Potpisanom vještaku je predložena uporabna dozvola od 22.08.1995. godine, kojom se dozvoljava uporaba stambeno-poslovnog objekta s trafostanicom na k.č.br. 5999 k.o. Centar.

Glede prethodno navedenog, potpisani vještak usvaja da je predmetna stambeno-poslovna zgrada legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

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

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2022. g. prognozira se usporavanje oporavka ekonomije i rasta BDP-a, uzrokovano prvenstveno globalnom pandemijom virusa COVID-19, stoga je i stanje na tržištu u nadolazećem razdoblju neizvjesno.

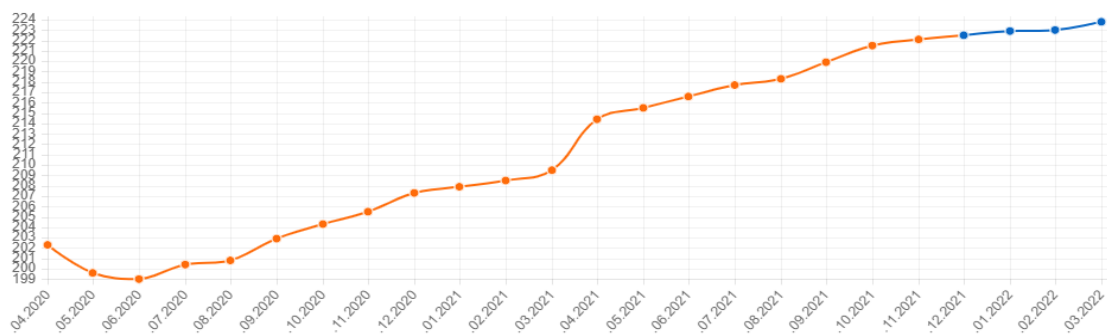
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://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 12/2021

222,5

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,17%

Promjena u odnosu na godinu dana

7,34%

U odnosu na početak godine

7,02%

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.

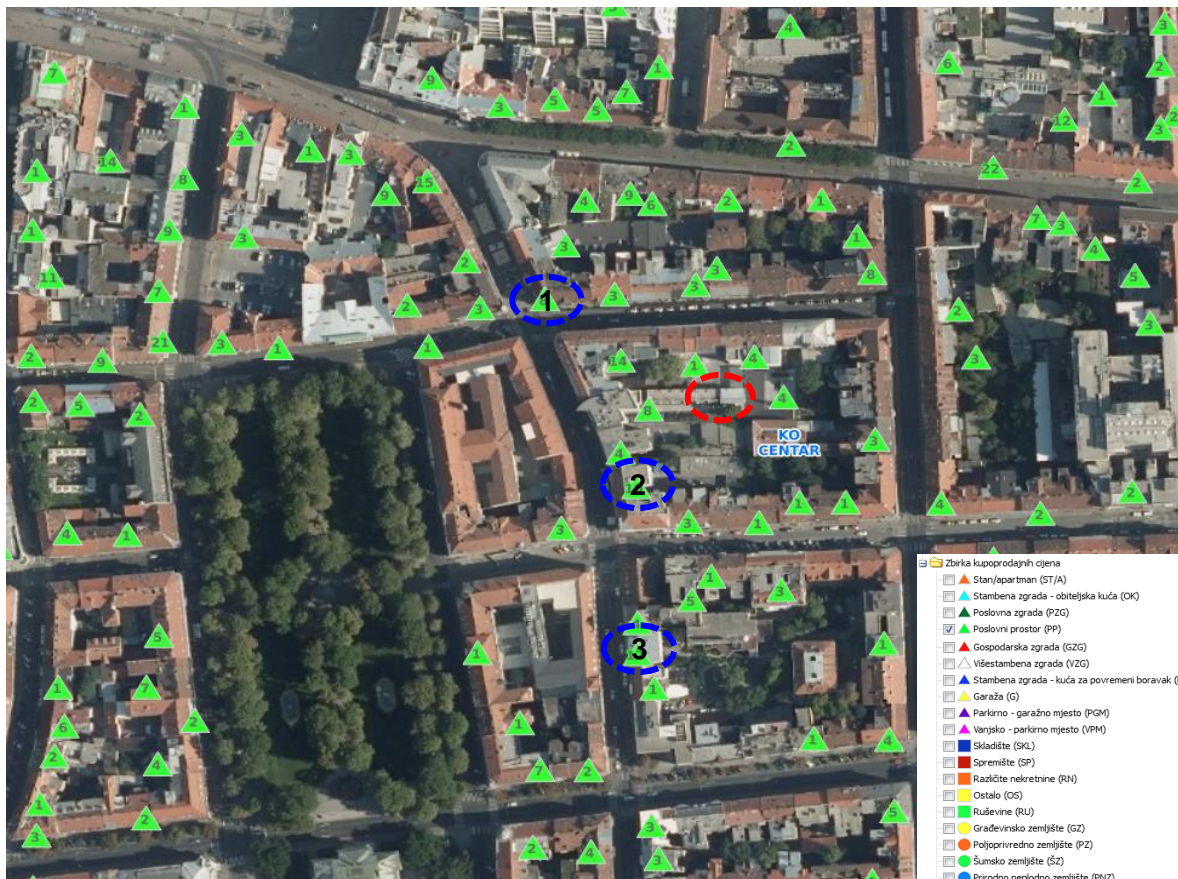
TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim 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 eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je pojednostavljenu prihodovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.


4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine pojednostavljenom prihodovnom metodom

4.2.1. Cijene zakupa poredbenih nekretnina

Jedinična cijena zakupa poslovnog prostora određuje se temeljem raspoloživih podataka o cijenama zakupa poslovnih prostora u registru eNekretnine.



 Lokacija predmetne nekretnine

 Lokacija poredbenih nekretnina

TRANSAKCIJA br. 1



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1570965
Datum pregleda	4.10.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.01.2022
Površina u prometu	174,81
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	23.294,25
Datum ugovora	27.12.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

TRANSAKCIJA br. 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1260410
Datum pregleda	4.10.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	26,42
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	3.200,00
Datum ugovora	26.03.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

TRANSAKCIJA br. 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1368215
Datum pregleda	4.10.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.01.2021
Površina u prometu	41,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	5.653,72
Datum ugovora	28.12.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

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.	Centar	2412	posl. prostor	Z- zakup	174,81
2.	Centar	6001/1	posl. prostor	Z- zakup	26,42
3.	Centar	6016	posl. prostor	Z- zakup	41,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena zakupa bez PDV-a (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)
1.	27.12.2021.	23.294,25	133,25
2.	26.03.2020.	3.200,00	121,12
3.	28.12.2020.	5.653,72	137,90
Prosječna vrijednost:			130,76

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.

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

a. 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.	27.12.2021.	133,25	158,32	168,63	1,0651	141,93	-4,7%
2.	26.03.2020.	121,12	140,79	168,63	1,1977	145,07	-2,6%
3.	28.12.2020.	137,90	145,45	168,63	1,1594	159,88	7,3%
Prosječna vrijednost:						148,96	

		Indeksi (Q 2015. = 100) ⁽¹⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ⁽²⁾					
		Indices (Q 2015 = 100) ⁽¹⁾						Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ⁽²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

b. Interkvalitativno izjednačenje

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA					1.	2.	3.
OZNAKA NEKRETNINE					141,93	145,07	159,88
JEDINIČNA CIJENA c1					zakup	zakup	zakup
VRSTA TRANSAKCIJE					1,00	1,00	1,00
LOKACIJA					1,00	1,00	1,00
0,80	do	1,20	1,00		1,00	1,00	1,00
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA					1,00	1,00	1,00
0,80	do	1,20	0,95		0,95	0,95	0,95
VELIČINA (m2)					0,95	1,10	1,05
0,90	do	1,10	1,00		1,05	0,91	0,95
ETAŽA					1,00	1,00	1,00
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
FIZIČKE KARAKTERISTIKE					1,00	1,00	1,00
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
STAROST ZGRADE					1,00	1,00	1,00
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
OPĆE STANJE					1,00	1,00	1,00
0,90	do	1,00	1,00		1,00	1,00	1,00
Korekcijski koeficijent:					0,9980	0,8650	0,9030
Usklađena jedinična cijena c2:					141,65	125,49	144,37

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.	141,65	3,3%
2.	125,49	-8,5%
3.	144,37	5,2%
Prosječna vrijednost:		137,17

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih cijena. Dakle, jedinična cijena zakupa predmetne nekretnine iznosi:

$$c = 137,17 \text{ kn/m2 KVP} = 18,22 \text{ EUR/m2 KVP}$$

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 - adaptacije: 1995 .g.
 Starost: 27 g.
 OVK - održivi vijek korištenja: 100 g.
 G/OVK = 0,27
 OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:	A	B	C	FK
	1	1	1	1,0

OOVK: 81,0% (81 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

KVP: 80,48 m2
 Tržišna zakupnina za poslovni prostor: 137,17 kn/m2
 Popunjenost: 80%
 Troškovi gospodarenja : 19%

Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije: 6,0%

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:	6,0%
----------------	-------------

Ukupni godišnji prihodi:
 $12 * 0,80 * 80,48 * 137,17 =$ 105.978,64 kn

Troškovi gospodarenja:
 $105.978,64 * 0,19 =$ - 20.135,94 kn

PG - čisti prihod: 85.842,70 kn

M - multiplikator (prilog 14.): 16,52

OOVK: 81

prilagođena stopa kapitalizacije: 6,0%

PV - prihodovna vrijednost nekretnine:
 $85.842,70 * 16,52 =$ 1.418.121,37 kn

Tržišna vrijednost nekretnine u IX/2022. g. - PRIHODOVNA METODA:

Tv =	1.420.000,00 kn	=	188.648,11 EUR
-------------	------------------------	----------	-----------------------

c = 17.644,14 kn /m2 ukupne KVP = 2.344,04 EUR /m2 ukupne KVP

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: POSLOVNI PROSTOR U DVORIŠNOM DIJELU PRIZEMLJA I
PODRUMA STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE
na lokaciji: Zagreb, Petrinjska 9

k.o. Centar
zk.ul.br. 6454
suvl. dio 28. Suvlasnički dio: 551,1/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28)

5.2. Vlasnik

COMPOSITION D.O.O. U STEČAJU
Osijek, Starigradska 11
OIB: 06190957193

5.3. Površina poslovnog prostora

	NGP (m2)	KVP (m2)
Prizemlje	54,18	43,94
Podrum	46,20	36,54
Ukupno:	100,37	80,48

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

$$T_v = 1.420.000,00 \text{ kn} = 188.648,11 \text{ EUR}$$

$$c = 17.644,14 \text{ kn /m2 ukupne KVP} = 2.344,04 \text{ EUR /m2 ukupne KVP}$$

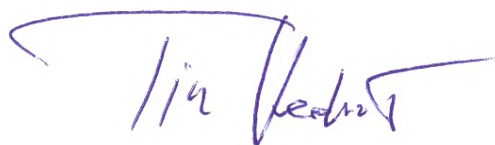
$$\text{Tečaj HNB: } 1 \text{ EUR} = 7,527242 \text{ kn}$$

5.5. Ocjena stupnja utrživosti predmetne nekretnine

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

Zagreb, 30.09.2022. g.

Suradnik:



TIN VEDRIŠ, struč.spec.ing.aedif.



Izradio:

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

6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 30.09.2022. 20:25

Katastarska općina: 335240, CENTAR

Broj zadnjeg dnevnika: Z-51251/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6454

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 28 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5999	DVORIŠTE I KUĆA, PETRINJSKA ULICA 9, ZAGREB			1129	
		DVORIŠTE			106	
		KUĆA, Zagreb, Petrinjska ulica 9			1023	
		UKUPNO:			1129	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
28. Suvlasnički dio: 551,1/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28)		
Lokal tipa L 14 u prizemlju, površine 104,27 čm, u koju površinu i razmjer je uključen lokal L 14 u podrumu, površine 35,28 čm, terasa 13,14 čm i terasa u prizemlju, površine 20,53 čm.		
COMPOSITION D.O.O. U STEČAJU, OIB: 06190957193, STARIGRADSKA 11, 31000 OSIJEK		
28.1	Zaprimljeno 16.01.2019.g. pod brojem Z-2513/2019 Prvenstveni red upisa: Z-50560/2017 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU PRVENSTVENOG REDA 25.09.2017, i čl.72. stavak 1. I 4. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se prvenstveni red namjeravanog otuđenja nekretnine koja zabilježba gubi učinak istekom roka od godine dana od dana dostave rješenja o upisu.	
28.2	Zaprimljeno 16.01.2019.g. pod brojem Z-2513/2019 Prvenstveni red upisa: Z-22155/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU GRADSKOG UREDA ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET, ODJELA ZA GRADITELJSTVO KLASA:UP/I-350-05/2013-007/24712, UR. BR:251-13-22/014-2016-15 05.10.2016, priloženo za lokal tipa L 14	ZABILJEŽBA
28.5	Zaprimljeno 15.03.2022.g. pod brojem Z-14251/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE POSLOVNI BROJ 5 ST-970/2021-13 15.03.2022, zabrana raspolaganja imovinom do donošenja pravomoćne odluke o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka.	na 28 (28.3)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335240, CENTAR

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6454

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
28.7	Zaprimljeno 27.09.2022.g. pod brojem Z-51251/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU POSL.BR. ST-970/2021-40 26.09.2022, rješenje o prodaji nekretnine.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
16. Na suvlasnički dio: 28 (551,1/10000)			
16.1	Zaprimljeno 16.01.2019.g. pod brojem Z-2513/2019 Prvenstveni red upisa: Z-20839/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM ZALOGU BR.15/2018 27.03.2018, OPĆA PUNOMOĆ BR. 23-2/2018 01.02.2018, PUNOMOĆ HETA-SP-073/2017 26.07.2017, u iznosu od 150.000,00 eur u kunskoj protuvrijednosti, preračunato po srednjem tečaju za EUR iz tečajne liste Vjerovnika, na dan korištenja kredita s tim da iznos u eurima predstavlja stvarno zaduženje dužnika, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, valutnu klauzulu, troškove provedbe osiguranja i sve druge troškove koji nastanu za Vjerovnika po navedenom Ugovoru i njegovim eventualnim dodacima, za korist: KREDITNA BANKA ZAGREB D. D., OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, 10000 ZAGREB	150.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.09.2022.



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

Odjel za prostorno uređenje, zaštitu
 čovjekova okoliša i graditeljstvo

Klasa: UP/I-361-05/95-01/74
 Urbroj: 251-05-04-95-3
 Zagreb, 22.08.1995.

Gradski ured za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove,
 promet i veze temeljem članka 45. Zakona o građenju (Narodne novine br.
 77/92, 82/92, 26/93 i 33/95) rješavajući po zahtjevu poduzeća "Tehnika"
 d.d. iz Zagreba, Zeleni trg 3a u predmetu izdavanja uporabne dozvole
 stambeno-poslovnog objekta u Petrinjskoj ulici 9 u Zagrebu, izdaje
 slijedeću

UPORABNU DOZVOLU

1. Dozvoljava se uporaba stambeno-poslovnog objekta sa trafo-
 stanicom NIS-808 u Petrinjskoj ul. br. 9 u Zagrebu, za koji je izdana
 građevna dozvola Gradskog sekretarijata za graditeljstvo, komunalne i
 stambene poslove, promet i veze Klasa: UP/I-361-03/93-01/345, Urbroj:
 251-05-04-93-2 od 18.11.1993. na k.č.br. 5999 k.o. Centar.

2. Zapisnici Komisije za tehnički pregled Klasa: UP/I-361-
 -05/95-01/11, Urbroj: 251-05-04-95-3 od 2.03.1995., Klasa: UP/I-361-05/
 /95-01/11, Urbroj: 251-05-04-95-4 od 24.05.1995., te Klasa: UP/I-361-
 -05/95-01/74, Urbroj: 251-05-04-95-2 od 22.08.1995. sastavni su dio ove
 uporabne dozvole.

Obrazloženje

Poduzeće "Tehnika" d.d. iz Zagreba, Zeleni trg 3a, kao investitor,
 podnio je dana 20.02.1995. zahtjev za izdavanje uporabne dozvole
 građevine iz točke 1. ovog Rješenja.

Zaključkom, Klasa: UP/I-361-05/95-01/11, Urbroj: 251-05-04-95-2
 od 21.02.1995. ovo tijelo graditeljstva osnovalo je Komisiju za tehnički
 pregled.

Tehnički pregled navedene građevine, kao i pregled svih isprava
 koje je investitor temeljem članka 48. Zakona o građenju, dužan Komisiji
 za tehnički pregled dati na uvid, izvršen je dana 2.03.1995., o čemu je
 sastavljen zapisnik, Klasa: UP/I-361-05/95-01/11, Urbroj: 251-05-04-95-3
 od 2.03.1995., te dopunski zapisnik, Klasa: UP/I-361-05/95-01/11, Urbroj:
 251-05-04-95-4 od 24.05.1995., te Klasa: UP/I-361-05/95-01/74, Urbroj:
 251-05-04-95-2 od 22.08.1995.

Istim je utvrđeno da je građevina izgrađena u skladu sa građevnom dozvolom, te su članovi Komisije svojim mišljenjima utvrdili da se građevina može koristiti.

Slijedom iznesenog u smislu članka 45. Zakona o građenju riješeno je kao u dispozitivu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja, Zagreb, Ulica grada Vukovara 78, u roku od 15 dana od dana primitka iste.

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom ovom Uredu, a može se izjaviti i na zapisnik, biljegovana s 4,00 Kn upravnih biljega, prema Tbr. 3. Tarife upravnih pristojbi (Narodne novine br. 97/95).

Pristojba za ovu uporabnu dozvolu u iznosu od 2.776,38 Kn, prema Tbr. 60. upravnih pristojbi uplaćena je na žiro-račun 30102-630-21 pro-račun Grada Zagreba. Poslovni objekat sa traženicom MKS-563 u Petrinjskoj ulici broj 9 u Zagrebu.

Tehnički pregled navedene građevine izveđen je po Komisiji za tehnički pregled dana 2.07.1995. u čemu je istog dana sastavljen zapisnik. Upravo: 251-05-04-95-3 u kojem su utvrđeni podaci o građevini i predložena upotreba. Građevina je predložena za upotrebu kao P.O. PROJEKTA.

ŠEF ODSJEKA

Vladimir Petković, dipl.ing.arh.



DOSTAVITI:

1. Poduzeće "Tehnika" d.d.,
Zagreb, Zeleni trg 3a
2. Gradska građevinsko-urbanistička
inspekcija, ovdje
3. Dokumentacija, ovdje
4. Evidencija, ovdje
5. Arhiva, ovdje

STUDIO FM DIZAJN j.d.o.o.

NOVA CESTA 119, ZAGREB 098 780 472 f.milakovic@gmail.com

BROJ PROJEKTA / ZOP : 27/14

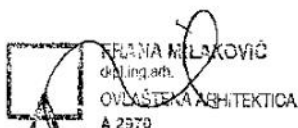
A

PODNOŠITELJ ZAHTEVA: SAPOR d.o.o.

ZAGREB, PETRINJSKA 9
OIB : 80998886360GRAĐEVINA : LOKAL L 14 U PRIZEMLJU I SUTERENU
ZAGREB, PETRINJSKA 9**ARHITEKTONSKA SNIMKA NEZAKONITO
REKONSTRUIRANOG LOKALA
NA K.Č. 5999 K.O. CENTAR**LOKACIJA : ⁵⁹⁹⁹
~~k.č. 5775~~, k.o. Centar

OVLAŠTENI PROJEKTANT: FRANA MILAKOVIĆ

DIPL. ING. ARH.



DIREKTORICA : FRANA MILAKOVIĆ

DIPL. ING. ARH.

STUDIO FM
DIZAJN j.d.o.o.
ZAGREB

DATUM: PROSINAC 2014. GODINE



Zagreb, Petrinjska 9

Predmetna stambeno-poslovna
zgrada



Uređenje zajedničkih dijelova
zgrade





Predmetni poslovni prostor u dvorišnom dijelu stambeno-poslovne zgrade

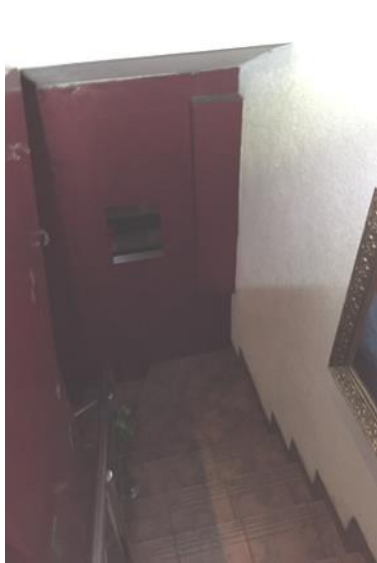


Uređenje predmetnoga poslovnog prostora—prizemlje





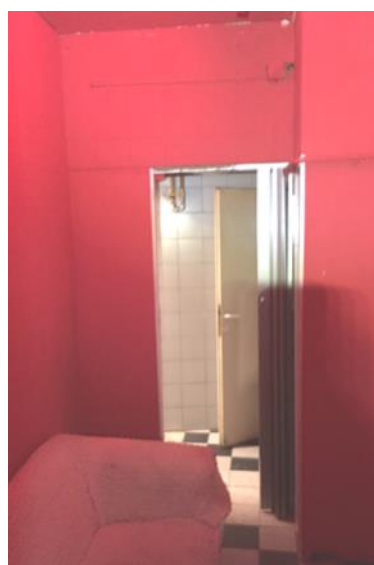
Uređenje predmetnoga
poslovnog prostora—prizemlje



Uređenje predmetnoga
poslovnog prostora—podrum



Uređenje predmetnoga
poslovnog prostora—podrum





Terasa u suterenu, za čije je zatvaranje ishođeno rješenje o izvedenom stanju—NIJE PREDMET OVE PROCJENE



Terasa u suterenu, za čije je zatvaranje ishođeno rješenje o izvedenom stanju—NIJE PREDMET OVE PROCJENE