

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Poslovni prostor oznake PP2 u prizemlju neto korisne površine 63,00 m², s
garažom neto površine 8,10 m², spremištem neto površine 8,10 m² i
parkiralištem neto površine 1,75 m²
k.č. br. 4520/17, k.o. Grad Zagreb

Adresa nekretnine: Gorjanska ulica 22, 10 000 Zagreb

Naručitelj vještačkog nalaza: AGT-KONZALTING d.o.o. u stečaju,
Gorjanska ulica 22, Zagreb



**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE IZNOSI 76.568,62 € ili
567.366,23 kn**

U Zagrebu, 21. lipnja 2019.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnosti:
Boris Kukić, diplomirani građ.



BOMAT – PROJEKT d.o.o., Martićeva 67/IV, 10000 ZAGREB

BORIS KUKIĆ d.i.g., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnosti

e-mail: kukicbb@yahoo.com, GSM: 091-2705-003

tel/fax: 01/4650-890

SADRŽAJ

1.1.	Pretpostavke i ograničavajući uvjeti.....	4
1.2.	Opći uvjeti poslovanja.....	4
1.3.	Korištena literatura.....	5
2.	PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽNE VRIJEDNOSTI.....	6
2.1.	Položaj nekretnine.....	6
2.2.	Izvadak iz zemljišne knjige.....	8
2.3.	Prijepis posjedovnog lista.....	8
2.4.	Očevid.....	9
3.	NAČELA ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.....	10
3.1.	Gospodarsko stanje.....	10
3.2.	Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske.....	11
3.3.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	12
4.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.....	14
4.1.	Zbirka kupoprodajnih cijena.....	14
4.2.	Interkvalitativno izjednačenje.....	14
4.3.	Izjednačenje ovisno o spremnosti za gradnju.....	14
4.4.	Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	14
4.5.	Statistička obrada i izračun.....	15
4.6.	Procjena naknade za gubitak prava.....	16
5.	ZAKLJUČAK.....	18
6.	IZJAVA VJEŠTAKA.....	19

1. REKAPITULACIJA

Nekretnina: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u Zagrebu:

k.č. br. 5420/17, k.o. Grad Zagreb

Neto korisna površina poslovnog prostora 63,00 m², garaža neto površine

8,10 m², spremište neto površine 8,10 m² i parkiralište neto površine 1,75 m²

Naručitelj: AGT-KONZALTING d.o.o. u stečaju, Gorjanska ulica 22

Datum pregleda lokacije: 18.5.2019.

Svrha izdavanja procjene tržišne vrijednosti nekretnine: Prodaja

Ova Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izdaje se u svrhu prodaje i ne može se koristiti u druge svrhe.

Izrada: Boris Kukić, d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Ovjera: Boris Kukić, d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Direktor: Boris Kukić, d.i.g.

1.1. Pretpostavke i ograničavajući uvjeti

Nisam istraživao i ne snosim odgovornost u svezi s vlasničkim pravima i obvezama predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja da su sve tvrdnje naručitelja procjene vezano uz vlasnička prava i obvezen te površine točne i da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti normalnim zakonskim putem.

Prema mojim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su točni. Iako su skupljeni iz pouzdanih izvora ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih, a koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize. Nacrti, opisi i dokumentacija dobavljeni od strane klijenata nisu osobno provjeravani.

1.2. Opći uvjeti poslovanja

Usluga pružena od strane ovog vještaka obaljena je prema priznatim metodama i standardima.

U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procijenjenih nekretnina nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata.

Sva dokumentacija, radni materijal i kompjutorski dosjei napravljeni tijekom izrade elaborata, imovina su ovog procjenitelja i čuvat će se deset godina.

Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatramo povjerljivim.

Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu.

Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba nije vrijedeće.

Ovi uvjeti mogu se mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

1.3. Korištena literatura

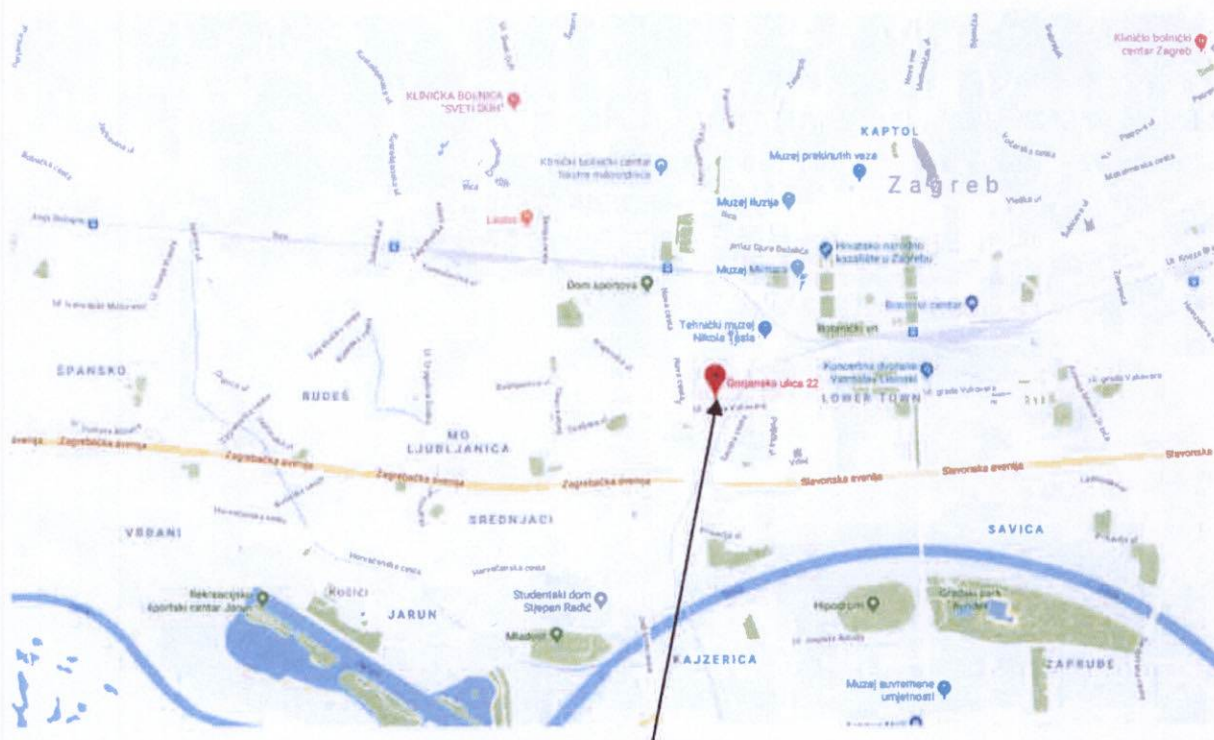
- Uputstvo o načinu utvrđivanja vrijednosti ekspropriranih objekata (NN br. 52/89)
- Zakon o izvlaštenju (NN br. 9/94, 35/94, 112/00, 114/01, 79/06, 45/11 i 34/12)
- Vrijedeći propisi i normativi RH iz područja graditeljstva
- Podaci nadležnih gradskih tijela
- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14)
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić, Zagreb, svibanj 2007.
- Odluka o građevinskom zemljištu i utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnina (SGGZ 22/13)
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada – definiranje i proračun površina i prostora
- Zakon o vlasništvu i drugim privatnim stvarima
- Zakon o zemljišnim knjigama
- Zakon o komunalnom gospodarstvu
- Zakon o prostornom uređenju
- Zakon o gradnji
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
- Uredba o visini vodnog doprinosa
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja

2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽNE VRIJEDNOSTI

2.1. Položaj nekretnine

ADRESA (ulica i kućni broj)

Gorjanska ulica 22, 10 000 Zagreb



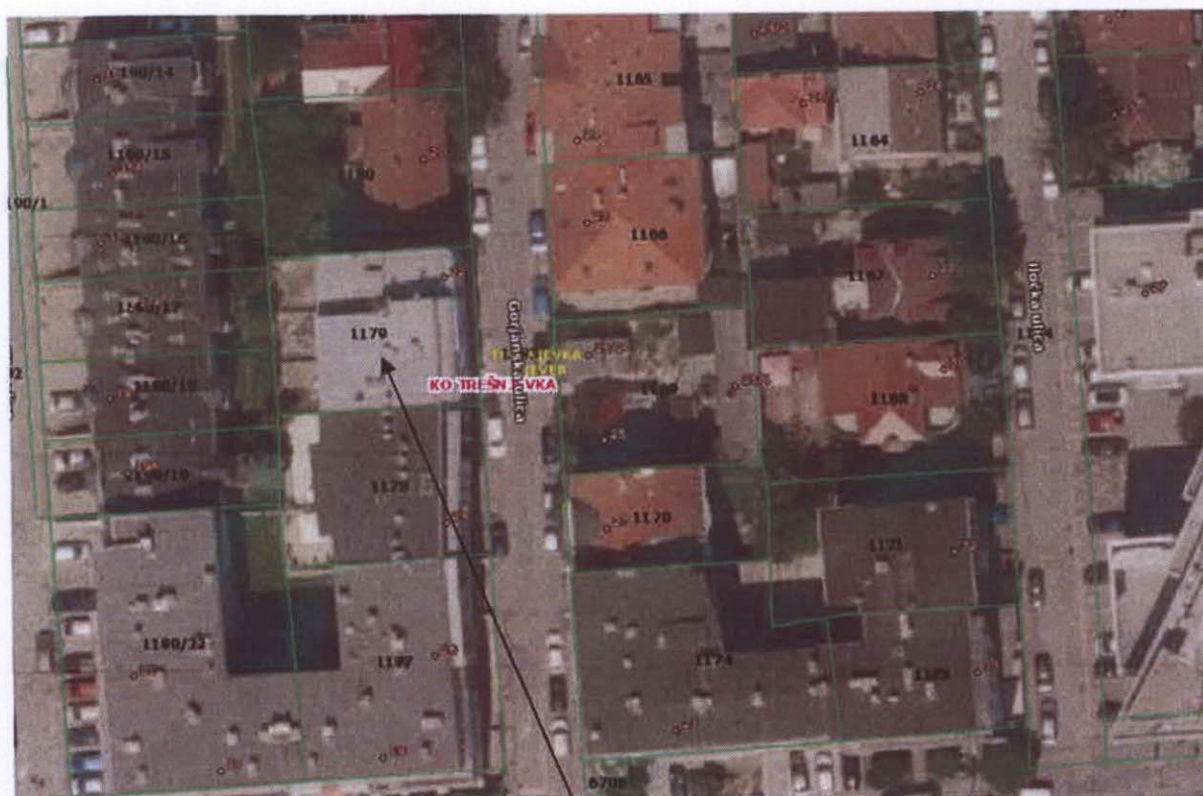
Slika 1. Prikaz lokacije



Slika 2. Katastarska čestica se nalazi u S zoni, zona stambene namjene



Slika 3. Katastarska čestica se nalazi u zoni Urbano pravilo 2.4. – Uređenje i urbana obnova prostora individualne gradnje



Slika 4. Prikaz lokacije s ORTOFOTO snimke predmetnog područja

2.2. Izvadak iz zemljišne knjige

Za:

- z.k.č.br. 4520/17, k.o. Grad Zagreb
- broj ZK uložka: 6038
- STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 22, GORJANSKA I DVORIŠTE
- **Suvlasnički dio: 968/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)**
- poslovni prostor oznake PP2 u prizemlju zgrade, sadržaja: lokal, kupaonica, dvije sobe, hodnik i wc, neto korisne pov. 63,00 m², vlasništvo garaže oznake G7 u podrumu zgrade neto korisne pov. 8,10 m², vlasništvo spremišta oznake SP2 u podrumu zgrade neto korisne pov. 8,10 m² i pripadajuće parkiralište P2 stvarne pov. 7,00 m², a neto korisne pov. 1,75 m², u etažnom elaboratu sve označeno svijetlozelenom bojom
- **AGT KONZALTING D.O.O., OIB: 85365297637, GORJANSKA BR. 22, ZAGREB**

2.3. Prijepis posjedovnog lista

Za:

- k.č.br. 1179, k.o. Trešnjevka
- broj posjedovnog lista 6372
- STAMBENO POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Gorjanska ulica 22
- suvlasnički dio : - 1/1 "AGT-KONZALTING" D.O.O., GORJANSKA ULICA 22, ZAGREB, HRVATSKA

2.4. Očevid

Obavljen je očevid dana 18.6.2019. na licu mjesta, pa je vještak indentificirao predmetne nekretnine u naravi na temelju zemljišnoknjižnog uložka i izvoda iz katastarskog plana. Studiom urbanističke i ostale tehničke dokumentacije utvrđene su sve sljedeće činjenice.

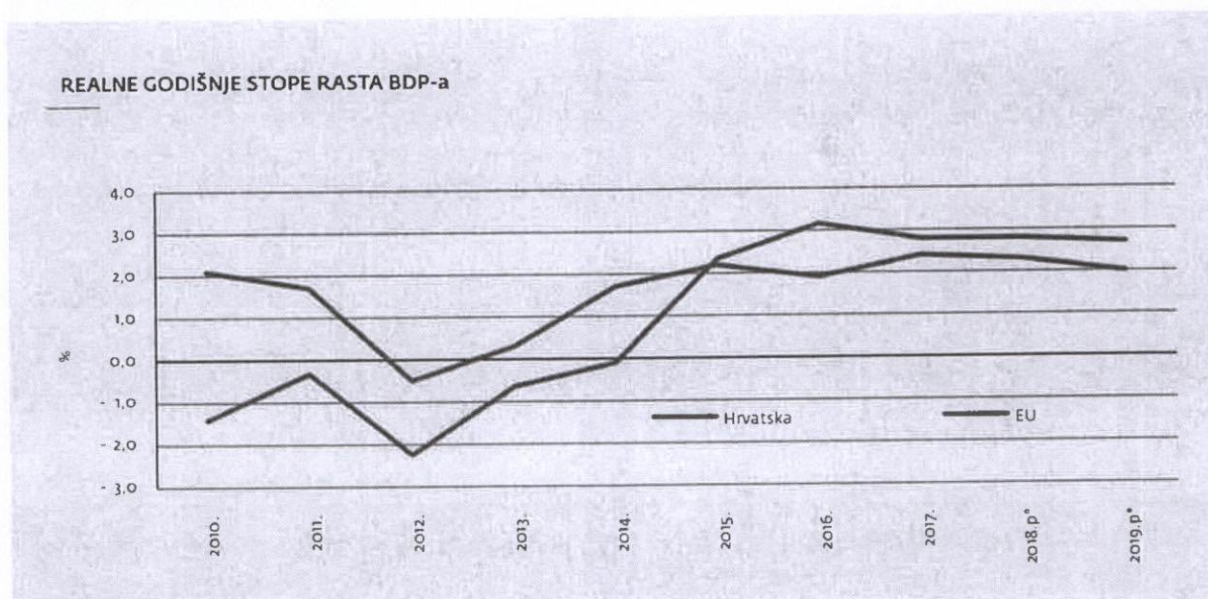
STANJE KATASTARSKIH ČESTICA	OKOLNO ZEMLJIŠTE
VRIJEME ČEKANJA (do početka građevinskog ili nekog drugog korištenja)	
Vrijeme čekanja	-
KAKVOĆA I STVARNA SVOJSTVA KATASTARSKIH ČESTICA	
Kategorija tla	-
Pogodnost za građenje	-
Nosivost temeljnog tla	-
Onečišćenje tla	-
Utjecaj okoliša	-
Mogućnost stvarnog korištenja i iskoristivosti	-
POLOŽAJNA OBILJEŽJA KATASTARSKIH ČESTICA	
Prometna dostupnost	vrlo dobro
Udaljenost od centra grada	vrlo dobro
Blizina javnog prometa	vrlo dobro
Parking	vrlo dobro
Blizina gradskih okupljališta	vrlo dobro
Blizina povijesnih i kulturnih znamenitosti grada	vrlo dobro
Estetsko oblikovanje ambijenta	-
Uređenost urbane infrastrukture	vrlo dobro
PROSJEČNO	vrlo dobro

3. NAČELA ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1. Gospodarsko stanje

Nakon umjerenog rasta BDP-a od 1,6% u 2015. godini, u prošloj je godini rast ubrzan na 2,9%. Veći utjecaj na rast BDP-a i dalje je imalo kretanje inozemne potražnje, odnosno izvoza roba i usluga, ali je povećanje dinamike rasta ipak bilo posljedica znatnog ubrzavanja rasta domaće potražnje. Naime, domaća je potražnja u razdoblju od 2008. do 2014. godine smanjena za 20%, u 2015. godini pretežno je kao posljedica izmjena poreza na dohodak, zaustavljanja negativnih trendova na tržištu rada te pada cijena energenata i prisutne lagane deflacije povećana za 1,2%, a u prošloj je godini njezin rast iznosio 3,1%.

Nakon osam godina ponovo je zabilježen rast svih kategorija domaće potražnje, pri čemu se najviše isticao oporavak osobne potrošnje. Na tu je kategoriju potražnje i dalje utjecao rast neto plaća i neznatan rast zaposlenosti, kao i pojačana deflacija u odnosu na prethodnu godinu. Još je jedan vrlo značajan čimbenik kretanja osobne potrošnje bio i oporavak sklonosti potrošnji, znatno smanjene tijekom krize.



Izvor: DZS, Eurostat; obrada: HGK

* procjene Europske komisije

Slika 11. Prikaz realne godišnje stope rasta BDP-a

Kod izvoza roba i usluga dinamika rasta usporena je s 10% u 2015. na 6,7% u prošloj godini, a sam je realni rast bio oko 30% manji. Prema statistici robne razmjene najveći utjecaj na usporavanje robnog izvoza imao je smanjeni izvoz ostalih prijevoznih sredstava, odnosno brodova. S druge strane, izvoz usluga, čiji najveći dio čini turizam, usporava zbog rasta baze, odnosno unatoč još jednoj rekordnoj turističkoj sezoni i po broju noćenja i po ostvarenom prihodu, teško je iz godine u godinu ostvarivati njihov izrazito visok porast na godišnjoj razini.

Kako su rasle i domaća i inozemna potražnja, očekivano su povećane i proizvodnja roba i usluga i njihov uvoz. Bruto dodana vrijednost proizvodnje povećana je kod svih skupina djelatnosti kako ih promatra statistika osim u primarnim djelatnostima, a najveći je rast zabilježen u skupini djelatnosti koja obuhvaća trgovinu na veliko i malo, prijevoz i

ugostiteljstvo te prerađivačkoj industriji. Realna je vrijednost uvoza roba i usluga istovremeno povećana 7,3% ili 2,1 postotni bod manje nego u prethodnoj godini.

Usljed ostvarenog rasta realna razina BDP-a se približila pretkriznoj 2008., ali je i dalje bila 8,4% niža. U ovoj godini bi rast trebao biti neznatno viši od prošlogodišnjeg i dodatno približiti BDP pretkriznom kao i prosječnoj razini razvijenosti EU.

Izvor: hgk.hr

3.2. Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Prosječna cijena četvornog metra novih stanova u drugom polugodištu 2016. godine koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe iznosila je 9.899 kuna, što je 2,8 posto manje nego u prvom polugodištu te godine i 3,4 posto manje nego u drugom polugodištu 2015., pokazuju podaci Državnog zavoda za statistiku (DZS).

U odnosu na isto razdoblje prethodne godine, cijene su smanjene u Zagrebu za 12,7 posto, dok su u ostalim naseljima porasle za 6,7 posto. Istodobno su cijene stanova građenih na temelju Programa društveno poticanje stanogradnje (POS) porasle za 1,2 posto, pokazuje izvješće DZS-a, objavljeno u petak..

Prosječna cijena četvornog metra novog stana niža od deset tisuća kuna zadnji put je zabilježena u drugom polugodištu 2006. godine, ističe Hrvatska gospodarska komora (HGK) u analizi.

Međutim, ako se isključi utjecaj stanova POS-a, a sudjelovali su s 38,6 posto u ukupnoj masi prodanih četvornih metara stanova, prosječna cijena četvornog metra novog stana u drugoj polovini prošle godine iznosila je 11.196 kuna, što je praktički na razini cijene iz istog razdoblja prethodne godine, odnosno niža je za 0,2 posto, kažu u Komori.

U takvim je okolnostima prosječna cijena četvornog metra novog stana u 2016. godini iznosila 10.034 kune, što je 6,1 posto manje nego u 2015. godini.

Stoga je realnije promatrati kretanje prodaje trgovačkih društva i drugih pravnih osoba bez POS-a, čija je prosječna cijena četvornog metra novog stana u 2016. godini iznosila 11.027 kuna i bila je 3,1 posto niža nego u 2015. godini, zaključuju analitičari HGK-a.

Pritom su cijene novih stanova u Zagrebu smanjene za 6,5 posto, dok je istodobno cijena četvornog metra u ostalim naseljima povećana za 2,3 posto.

Rast prodaje novih stanova

Prošlu je godinu obilježio i snažan rast broja prodanih novih stanova koji je u odnosu na 2015. godinu porastao za 66,9 posto, pri čemu je porasla prodaja u Zagrebu (za 76,5 posto), u ostalim naseljima (za 57,3 posto) te prodaja stanova POS-a (za 88,7 posto).

Takvim su se kretanjima broj prodanih novih stanova i njihova korisna površina, nakon niza slabih godina, vratili na razinu koja se bilježila oko 2009. godine.

"Pad prosječne cijene četvornog metra novih stanova, uz povećanje broja prodanih novih stanova, upućuje na povratak interesa za stanogradnjom. Naime, u godinama krize zbog nedostatke je potražnje i zasićenosti tržišta izgrađenim, a neprodanim stanovima, građen skroman broj novih stanova, pri čemu su se investitori usmjerili na izgradnju skupljih stambenih objekata na prestižnim lokacijama za koje je i u takvim okolnostima postojala potražnja. Tendencije koje se sada naziru sugeriraju obnavljanje interesa trgovačkih društava i drugih pravnih osoba za izgradnju stambenih jedinica pristupačnijih širem krugu kupaca u očekivanju povećane potražnje pri rastu plaća i raspoloživog dohotka stanovništva, poboljšanju situacije na tržištu rada te pozitivnom učinku porezne reforme i novih mjera za rješavanje stambene problematike", kažu u HGK-u.

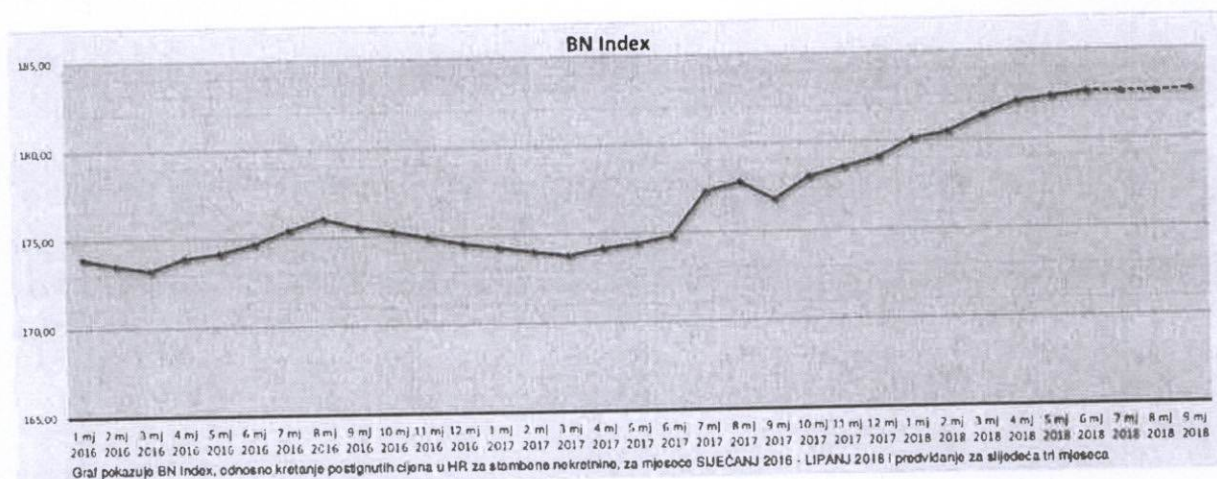
Takav zaključak potkrepljuju podatkom da je u 2016. godini, u odnosu na prethodnu, izdano 35,2 posto više građevinskih dozvola za izgradnju stanova, uz 32,3 posto veću korisnu površinu, pri čemu je rast broja izdanih dozvola zabilježen u 14 županija, a u Gradu Zagrebu je on više nego udvostručen.

Upozoravaju da je kretanje cijena prodanih novih stanova tek dio ukupnog tržišta nekretnina, pa bi za cjelovitiju sliku stanja na tom tržištu trebalo uzeti u obzir i kretanje indeksa cijena stambenih nekretnina koji obuhvaća sve transakcije (ne samo nove stanove koje su prodavala trgovačka društva i pravne osobe) u trgovanju stambenim objektima na teritoriju Republike Hrvatske.

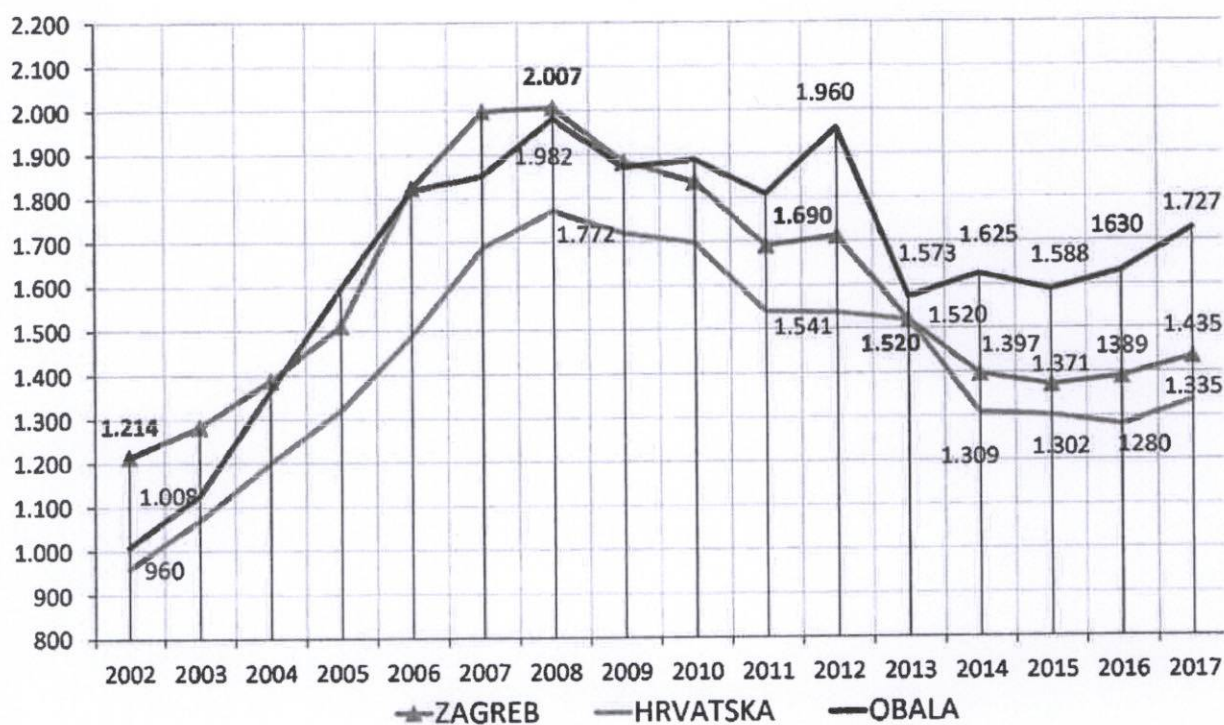
Izvor: poslovnih.hr

3.3. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

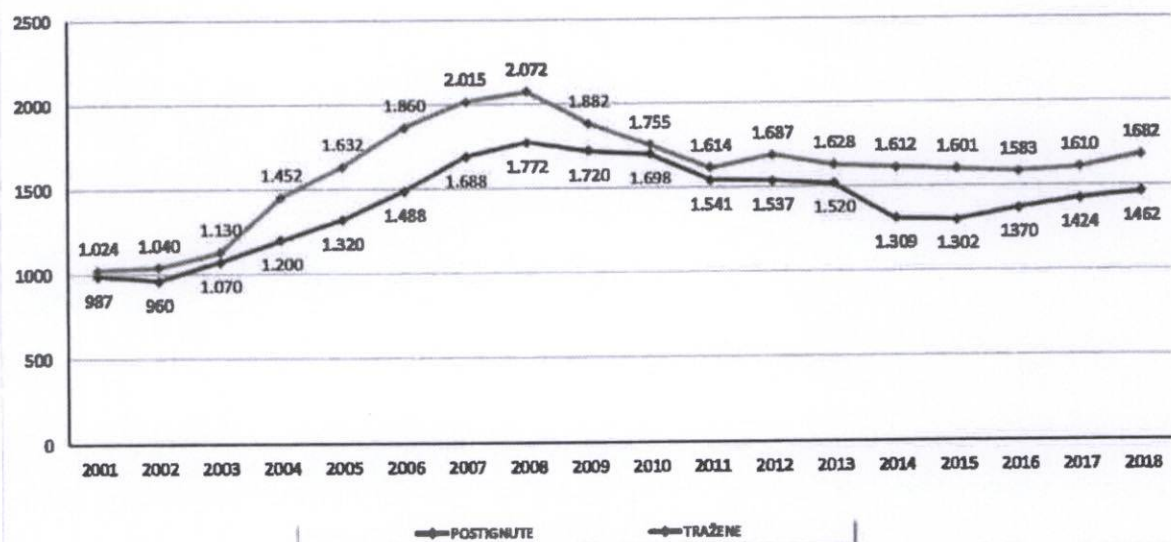
BN indeks je i u veljači zabilježio manji pad u odnosu na mjesec ranije, no to je očekivano za ovo doba godine. Cijene nekretnina su u padu, a takav trend očekujemo do kraja travnja ili početka svibanja kada se očekuje lagani rast cijena. U zimskom razdoblju interes ulagača i kupaca je usmjeren na kontinentalni dio Hrvatske, uglavnom na glavni grad Zagreb. Tržište će određivati povećana potražnja ali samo za određenim vrstama nekretnina i na manjem broju lokacija. I dalje je u većini Hrvatske tržište je na vrlo niskom broju transakcija osim priobalja i većih gradova. Neovisno o razmjernom padu cijena očekuje se porast prodanih nekretnina.



Slika 5. Praćenje kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske preko BN indeksa
Boris Kukić, dipl.ing.građ., PROCJENA NEKRETNOSTI, k.č.br. 4520/17 k.o. Grad Zagreb



Slika 6. Prikaz prosječno postignutih cijena stanova, od 2002.g-2017.g., u HR



Slika 7. Prikaz kretanja traženih i postignutih cijena stanova, od 2001.g-2018.g., u HR

*Priopćenje Državnog zavoda za statistiku

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

4.1. Zbirka kupoprodajnih cijena

Za procjenu zemljišta uzete su cijene transakcija prema portalu Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja „eNekretnine“ (nekretnine.mgipu.hr). Uspoređujući vrijednosti građevinskog zemljišta i poslovnih prostora na sličnim lokacijama, napravljena je usporedba cijena kako slijedi:

- vidi tablice

A) Nekretnina

RB	Kat. općina	Kat. čestica	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine u kn	Površina u m ²	Cijena kn/m ²
1	TREŠNJEVKA	1175	14.03.2019.	429.697,64	59,04	7.278,08
2	TREŠNJEVKA	842	19.02.2019.	392.700,00	57,05	6.883,44
3	TREŠNJEVKA	842	07.11.2018.	246.741,56	57,05	4.325,01
4	TREŠNJEVKA	842	05.11.2018.	246.614,76	57,05	4.322,78
5	TREŠNJEVKA	4661	14.09.2018.	408.505,95	58,40	6.994,96
6	TREŠNJEVKA	6588	27.06.2018.	786.124,00	65,95	11.920,00
7	TREŠNJEVKA	5352	27.07.2018.	719.638,20	69,80	10.310,00
8	TREŠNJEVKA	5151/4	30.03.2018.	505.920,00	65,00	7.783,38
9	TREŠNJEVKA	5151/4	10.02.2017.	372.109,45	65,00	5.724,76
				Prosječna cijena		7.282,49
				30%		9.467,24
				-30%		5.097,74

4.2. Interkvalitativno izjednačenje

Postupak nije provediv.

4.3. Izjednačenje ovisno o spremnosti za gradnju

Izjednačenje ovisno o spremnosti za gradnju je postupak kojim sve vrijednosti kupoprodaja nekretnina iz zbirke, koje nisu u odgovarajućoj kategoriji zemljišta i, preračunavamo na odgovarajuću kategoriju. Pritom se koriste orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u Prilogu 4 Pravilnika. S obzirom da sve nekretnine u zbirci odgovaraju predmetnoj nekretnini, postupak izjednačenja po kategoriji zemljišta se ne obavlja.

4.4. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

U sljedećim tablicama izvršene su analize neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanje kupoprodajnih cijena veće od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina.

A) Nekretnina

RB	Kat. općina	Kat. čestica	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine...	Površina u m ²	Cijena kn/m ²
1	TREŠNJEVKA	1175	14.03.2019.	429.697,64	59,04	7.278,08
2	TREŠNJEVKA	842	19.02.2019.	392.700,00	57,05	6.883,44
3	TREŠNJEVKA	842	07.11.2018.	246.741,56	57,05	4.325,01
4	TREŠNJEVKA	842	05.11.2018.	246.614,76	57,05	4.322,78
5	TREŠNJEVKA	4664	14.09.2018.	408.505,95	58,40	6.994,96
6	TREŠNJEVKA	6588	27.06.2018.	786.124,00	65,95	11.920,00
7	TREŠNJEVKA	5352	27.07.2018.	719.638,20	69,80	10.310,00
8	TREŠNJEVKA	5151/4	30.03.2018.	505.920,00	65,00	7.783,38
9	TREŠNJEVKA	5151/4	10.02.2017.	372.109,45	65,00	5.724,76

Tablica 4.2.

precrtane nekretnine isključene su iz daljnjeg izračuna.

4.5. Statistička obrada i izračun

Nakon analize pribavljenih podataka (zbirka kupoprodajnih cijena s eNekretnina) te nakon provedbe međuvremenskog, interkvalitativnog izjednačavanja i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetne nekretnine moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcijske) poredbenih nekretnina.

Usporedna prodajna cijena nekretnina određuje se tzv. metodom neposredne prodaje ili transakcije, tj. usporedbom vrijednosti promatranih nekretnina i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su prodane i uspoređuje se njihova vrijednost sa vrijednošću nekretnine koja se procjenjuje.

Uspoređujući vrijednosti zemljišta na sličnim lokacijama koji su prodani, moguće je napraviti usporedbu cijena kako slijedi:

A) Nekretnina

RB	Kat. općina	Kat. čestica	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine...	Površina u m ²	Cijena kn/m ²
1	TREŠNJEVKA	1175	14.03.2019.	429.697,64	59,04	7.278,08
2	TREŠNJEVKA	842	19.02.2019.	392.700,00	57,05	6.883,44
8	TREŠNJEVKA	5151/4	30.03.2018.	505.920,00	65,00	7.783,38
9	TREŠNJEVKA	5151/4	10.02.2017.	372.109,45	65,00	5.724,76
				Prosječna cijena		6.917,41
				30%		8.992,64
				-30%		4.842,19

Tablica 4.4

srednja vrijednost = **6.917,41 kn /m²** odnosno **633,54 €/m²**

Vrijednost nekretnine umanjuje se za 20 % zbog nedovršenosti prostora (nema završne obloge na zidovima i podovima, nije postavljena unutarnja stolarija)

Vrijednost garaže i spremišta iznosi 50% od cijene kvadrata poslovnog prostora, dok vrijednost parkirališnog mjesta iznosi 25% od cijene kvadrata poslovnog prostora.

Zbog lokacije vrijednost nekretnine uvećava se za 20%.

Vrijednost umanjena za 20 %	$6.917,41 \text{ kn/m}^2 \times 0,80 = 5.533,93 \text{ kn/m}^2$
Vrijednost umanjena za 50 %	$6.917,41 \text{ kn/m}^2 \times 0,50 = 3.458,71 \text{ kn/m}^2$
Vrijednost umanjena za 75 %	$6.917,41 \text{ kn/m}^2 \times 0,25 = 1.729,53 \text{ kn/m}^2$
Vrijednost uvećana za 20 %	$5.533,92 \text{ kn/m}^2 \times 1,20 = 6.640,71 \text{ kn/m}^2$
	$3.458,71 \text{ kn/m}^2 \times 1,20 = 4.150,45 \text{ kn/m}^2$
	$1.729,53 \text{ kn/m}^2 \times 1,20 = 2.075,22 \text{ kn/m}^2$

4.6. Procjena naknade za gubitak prava

Procijenjena tržišna vrijednost promatrane nekretnine iznosi:

Srednja vrijednost $\times K_{p1} \times K_{p2} \times \text{kvadratura} = \text{Vrijednost nekretnine}$

Vrijednost nekretnine: $6.917,41 \text{ kn/m}^2 \times 0,80 \times 63,00 \text{ m}^2 = 348.637,50 \text{ kn}$

Vrijednost garaže oznake G7: $6.917,41 \text{ kn/m}^2 \times 0,50 \times 16,20 \text{ m}^2 = 44.824,85 \text{ kn}$

Vrijednost spremišta oznake SP2: $6.917,41 \text{ kn/m}^2 \times 0,50 \times 16,20 \text{ m}^2 = 44.824,85 \text{ kn}$

Vrijednost parkirališta oznake P2: $6.917,41 \text{ kn/m}^2 \times 0,25 \times 7,00 \text{ m}^2 = 9.684,38 \text{ kn}$

Ukupna vrijednost nekretnine: $447.971,76 \text{ kn/m}^2 \times 1,20 = 537.566,11 \text{ kn}$

Naknada za gubitak prava, prema člancima 50. i 51. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) iznosi:

Nekretnina poslovni prostor oznake PP2 u prizemlju	k.č.br.4520/17, k.o. Grad Zagreb
Površina koja se procjenjuje (m ²)	63,00
Jedinična cijena (kn/m ²)	6.640,72
Vrijednost (kn)	418.365,22

Nekretnina garaža oznake G7	k.č.br.4520/17, k.o. Grad Zagreb
Površina koja se procjenjuje (m ²) tlocrtna površina	16,20
Jedinična cijena (kn/m ²)	4.150,45
Vrijednost (kn)	67.237,23

BOMAT – PROJEKT d.o.o., tel: 01-4650-890
Martićeva 67, Zagreb

Nekretnina spremište oznake SP2	k.č.br.4520/17, k.o. Grad Zagreb
Površina koja se procjenjuje (m ²) tlocrtna površina	16,20
Jedinična cijena (kn/m ²)	4.150,45
Vrijednost (kn)	67.237,23

Nekretnina parkiralište oznake P2	k.č.br.4520/17, k.o. Grad Zagreb
Površina koja se procjenjuje (m ²) tlocrtna površina	7,00
Jedinična cijena (kn/m ²)	2.075,22
Vrijednost (kn)	14.526,56

5. ZAKLJUČAK

Na osnovi položaja, zemljišnojižnog i katastarskog stanje, te stanja katastarske čestice, kako je ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad pet godina, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Tržišna vrijednost nekretnina iznosi:

NEKRETNINA	ukupno (€)	Ukupno (kn)
Poslovni prostor površine 63,00 m ²	56.460,27	418.365,22
Gatraža oznake G7, tlocrtne površine 16,20 m ²	9.073,97	67.237,23
Spremište oznake G7, tlocrtne površine 16,20 m ²	9.073,97	67.237,23
Parkiralište oznake P2, tlocrtne površine 7,00 m ²	1.960,42	14.526,56
SVEUKUPNO	76.568,62	567.366,23

6. IZJAVA VJEŠTAKA

Vrijednost nekretnina procijenio sam u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.

Procjena se izrađuje uvidom u preslike izvatka iz zemljišne knjige i posjedovnog lista koji su prilog ovom elaboratu, stoga je potrebna dodatna provjera istovjetnosti originalne i dokumentacije priložene u procjeni. Isto tako i Procjena pretpostavlja da su sve tvrdnje naručioca procjene vezano uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim zakonskim putem. Prema mojim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su točni, lako su skupljeni iz pouzdanih izvora ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih, a koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize. Nacrti, opisi i vlasnička dokumentacija dobavljeni su od strane klijenta i nisu posebno provjeravani. Elaborat procjene nekretnine otisnut je i ovjeren u 2 primjerka.

Zagreb, 21. lipanj 2019.

BORIS KUKIĆ, dipl. ing. građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I
PROCJENITELJ NEKRETNINA



prilozi:

1. rješenje za sudskog vještaka
2. izvadak iz zemljišne knjige
3. prijepis posjedovnog lista
4. kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina preuzete su sa stranice MGIP - eNekretnine
5. fotodokumentacija



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

Broj: 4 Su-314/17
Zagreb, 21. veljače 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Borisa Kukića, 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

Boris Kukić, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Martićeva 67, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Boris Kukić, 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. Boris Kukić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 11.06.2019. 00:34

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22331/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6038

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2, 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4520/17	STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 22, GORJANSKA I DVORIŠTE			341	
		UKUPNO:			341	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 968/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 1. poslovni prostor oznake PP2 u prizemlju zgrade, sadržaja: lokal, kupaonica, dvije sobe, hodnik i wc, neto korisne pov. 63,00 m2, vlasništvo garaže oznake G7 u podrumu zgrade neto korisne pov. 8,10 m2, vlasništvo spremišta oznake SP2 u podrumu zgrade neto korisne pov. 8,10 m2 i pripadajuće parkiralište P2 stvarne pov. 7,00 m2, a neto korisne pov. 1,75 m2, u etažnom elaboratu sve označeno svijetlozelenom bojom ACT KONZALTING D.O.O., OIB: 85365297637, GORJANSKA BR. 22, ZAGREB	
3.	Suvlasnički dio: 1043/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) 1. stan oznake 1 na 1. katu zgrade, sadržaja: dnevna soba, dva hodnika, dvije sobe, kupaonica, kuhinja i loggia, neto korisne pov. 69,00 m2, vlasništvo garaže oznake G8 u podrumu zgrade neto korisne pov. 8,10 m2, vlasništvo spremišta oznake SP3 u podrumu zgrade neto korisne pov. 8,25 m2, u etažnom elaboratu sve označeno svijetlosivom bojom ACT KONZALTING D.O.O., OIB: 85365297637, GORJANSKA BR. 22, ZAGREB	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
4.1	Zaprimljeno 05.02.2004. broj Z-4300/04 Zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja nekretnine kao privremena mjera određena rješenjem Općinskog suda u Zagrebu posl. br. P-11403/01 od 03. veljače 2004. godine.	ZABILJEŽBA
14.1	Zaprimljeno 10.12.2018.g. pod brojem Z-66924/2018 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, provedba rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu posl. br. Pu P-11043/2015-114 od 7.12.2018.g.	

BOMAT – PROJEKT d.o.o., tel: 01-4650-890
Martićeva 67, Zagreb

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6038

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREBENIM OMJERIMA

POSERNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.2	Primljeno: 6. siječnja 1948. br. Z-90/48 (Zaklj. br. Z-2005/48) Zabilježuje se odbijena molba Hmsar Rozalije iz Zagreba za uknjižbu brisanja prava zaloga od 11.000 dinara spp.		ZABILJEŽBA
3.			
3.3	Zaprimljeno 23.08.2005. broj Z-27746/05 Temeljem rješenja Općinskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-2017/05 od 22. kolovoza 2005. godine uknjižuje se založno pravo u iznosu 269.138,86 kuna zajedno sa zakonskim zateznom kamatom od 24. ožujka 2005. godine i troškovima postupka osiguranja, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA	269.138,86 KN	GLAVNI ULOŽAK
3.4	Zaprimljeno 23.08.2005. broj Z-27746/05 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
3.5	Zaprimljeno 19.11.2015. broj Z-43146/15 Zabilježuje se da je zajednička hipoteka upisana u zk.ul.br. 19981, zk.ul.br. 25774 i u zk. ul.br. 25913, sve k.o. Grad Zagreb, kao sporednim ulošcima.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.06.2019.

BOMAT – PROJEKT d.o.o., tel: 01-4650-890
Martićeva 67, Zagreb



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.06.2019. 00:34

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 6372

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"AGT-KONZALTING" D.O.O., GORJANSKA ULICA 22, ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	85365297637

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Naičin uporabe katastarske čestice/Naičin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1179	GORJANSKA ULICA	341	11		
			STAMBENO POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Gorjanska ulica 22	245			
			DVORIŠTE	96			
Ukupna površina katastarskih čestica				341			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

BOMAT – PROJEKT d.o.o., tel: 01-4650-890
Martićeva 67, Zagreb

BR	ID ZN	ID PN	Suposila	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Ulica/katastr.	Ulica/ugov.	Datum ugov.	Ugovor/izn. nadopuna	Površina u pr.	Površina zat.	Ploče (kv)	Područje	Stara projekta	Opisni skup
1	1072130	2998940	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	TREŠČEVKA	1175	PF - POSLOVNE PROS.	KP - KUPOPRODAJA	14.03.2019.	429.697,84 KN	35,04 M ²	PF - PROJEKAT	PROVEDBA	SAVSKA - VARD.		IZVUCENJE
2	1060091	3998940	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	TREŠČEVKA	842	PF - POSLOVNE PROS.	KP - KUPOPRODAJA	19.02.2019.	292.705,00 KN	37,05 M ²	PF - PROJEKAT	PROVEDBA	SAVSKA - VARD.		IZVUCENJE
3	1021437	3339479	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	TREŠČEVKA	842	PF - POSLOVNE PROS.	KP - KUPOPRODAJA	07.11.2018.	246.741,94 KN	37,05 M ²	PF - PROJEKAT	PROVEDBA	SAVSKA - VARD.		IZVUCENJE
4	1003889	3928773	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	TREŠČEVKA	842	PF - POSLOVNE PROS.	KP - KUPOPRODAJA	08.11.2018.	246.614,76 KN	37,05 M ²	PF - PROJEKAT	PROVEDBA	SAVSKA - VARD.		IZVUCENJE
5	175021	3998379	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	TREŠČEVKA	4661	PF - POSLOVNE PROS.	KP - KUPOPRODAJA	14.09.2018.	408.805,95 KN	56,40 M ²	PF - PROJEKAT	PROVEDBA	NOVA CESTA		IZVUCENJE
6	972422	3677704	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	TREŠČEVKA	6686	PF - POSLOVNE PROS.	KP - KUPOPRODAJA	27.06.2018.	796.174,00 KN	65,93 M ²	PF - PROJEKAT	PROVEDBA	KNEŽIJA HORV.		IZVUCENJE
7	944465	3671437	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	TREŠČEVKA	5352	PF - POSLOVNE PROS.	KP - KUPOPRODAJA	27.07.2018.	718.438,30 KN	69,20 M ²	PF - PROJEKAT	PROVEDBA	KNEŽIJA CENTAR		IZVUCENJE
8	922569	3623470	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	TREŠČEVKA	5131/4	PF - POSLOVNE PROS.	KP - KUPOPRODAJA	26.03.2018.	565.920,00 KN	62,00 M ²	PF - PROJEKAT	PROVEDBA	KNEŽIJA CENTAR		IZVUCENJE
9	838363	1364486	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	TREŠČEVKA	8181/4	PF - POSLOVNE PROS.	KP - KUPOPRODAJA	16.02.2017.	372.109,48 KN	62,00 M ²	PF - PROJEKAT	PROVEDBA	KNEŽIJA CENTAR		IZVUCENJE

5. FOTODOKUMENTACIJA

Poslovni prostor



Garažno mjesto



Parkirališno mjesto

