

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: **POSLOVNI PROSTOR u Zagrebu, Horvaćanska 31/C**

Svrha procjene: **PROCJENA ZA POTREBE NARUČITELJA**

Oznaka dokumentacije: **dok.br. 08/23**

Naručitelj: **BEMECO d.o.o. u staečaju, OIB: 72483100599**  
Ulica Božidara Rašice 2, 10000 Zagreb

**Stečajni upravitelj: VALENTIN JAKOVAC**  
10000 Zagreb, Đorđićeva 3B, OIB: 88526658647

Izradila: Ksenija Miličević dipl.ing.arh.  
stalna sudska vještakinja za procjenu nekretnina

---

Zagreb, 09.04.2023.

## Sadržaj elaborata:

1. SAŽETAK ELABORATA
2. IMENOVANJE
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA
4. OPIS ZADATKA
  - a. Zemljišnoknjižno stanje
  - b. Katastarsko stanje
5. PROSTORNOPLANSKA DOKUMENTACIJA
6. OPIS NEKRETNINE
7. OPĆE STANJE NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
  - a. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine
8. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
9. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA
10. TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA
11. IZJAVA VJEŠTAKA
12. PRILOZI
  - a. Izvadci iz zemljišne knjige
  - b. Preslici iz Katastra

## 1. SAŽETAK PROCJENE dok.br. 08/23

Svrha procjene: PROCJENA ZA POTREBE NARUČITELJA

Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR u Zagrebu, Horvaćanska 31/C

Lokacija: 10000 Zagreb, Horvaćanska 31/C, k.č.5783/1,  
po novoj izmjeri k.č.6650/1; k.o. Trešnjevka

Županija: Grad Zagreb

Naručitelj: **BEMECO d.o.o. u staečaju, OIB: 72483100599**  
Ulica Božidara Rašice 2, 10000 Zagreb

**Stečajni upravitelj: VALENTIN JAKOVAC**  
10000 Zagreb, Đorđićeva 3B, OIB: 88526658647

Datum očevida: 07.10.2023.  
Datum kakvoće: 09.04.2023.  
Datum vrednovanja: 09.04.2023.

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST LOKALA IZNOSI : **38.500,00 Eur**

Elaborat izradila:

Ksenija Miličević dipl.ing.arh.  
stalni sudska vještakinja za procjenu nekretnina

U Zagrebu, 09.04.2023.

## 2. IMENOVANJE VJEŠTAKINJE



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

Broj: 4 Su-501/2019  
Zagreb, 11. travnja 2019.

## RJEŠENJE

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

riješio je

**Ksenija Miličević, dipl.ing.arh.** iz Zagreba, Cerjanska 23, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

## Obrazloženje

Ksenija Miličević, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila 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. Ksenija Miličević
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

### 3. VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE UTVRĐENA JE NA TEMELJU:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96)
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH, Zagreb, cijena stanova na području RH
- Uputa o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata (NN br. 52/84)
- U.C2.100 – Standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena «Standardna kalkulacija» Građevinskog instituta
- Podaci gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta
- Podaci o visinama komunalnog i vodnog doprinosa isl.
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 079/2014, NN 105/15)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 110/3, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)
- Međnarodni standardi procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards) idr.
- Osobnog saznanja vjestaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta
- Građevinske regulative i ostalih pravila struke.
- BURZA NEKRETNINA - statistika

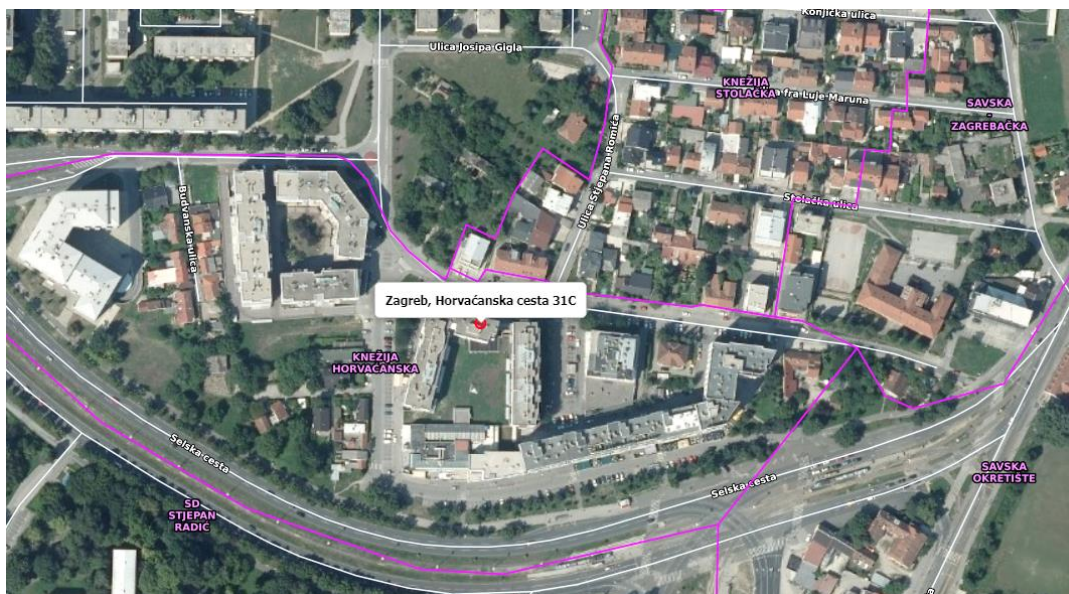
### 4. OPIS ZADATKA

Na zahtjev stečajnog upravitelja **VALENTINA JAKOVCA** iz Zagreba, Đorđićeva 3B nad stečajnim dužnikom **BEMECO d.o.o.** pristupila sam procjeni vrijednosti nekretnine - poslovnog prostora u Zagrebu, Horvaćanska 31/C  
Poslovni prostor je u okviru CJENOVNOG BLOKA: KNEŽIJA - HORVAĆANSKA

Tržišnu vrijednost predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

Datum očevida:	07.10.2023.
Datum kakvoće:	09.04.2023.
Datum vrednovanja:	09.04.2023.





a. KATASTARSKO STANJE

Katastarsko općina: Trešnjevka

Broj k.č.: , k.č.5783/1, po novoj izmjeri k.č.6650/1

Površina: 32,44 m<sup>2</sup>

b. ZAMLJIŠNO KNJIŽNO STANJE

Knjiga položenih ugovora: GRAD ZAGREB

Broj poduloška: 52467/ z.k. uložak: 4893

**Posjedovnica PRVI ODJELJAK**

1.1 Zgrada u zagrebu, ulica Horvaćanska, kućni broj 31/c, sagrađen na katastarskoj čestici: 5783/1, po novoj izmjeri čestica br.6650/1; k.o.Trešnjevka

**DRUGI ODJELJAK**

1.1 POSLOVNI PROSTOR L13, prizemlje, površine 23,11 m<sup>2</sup> i skladište u suterenu L13 površine 18,66 m<sup>2</sup>

**Vlastovnica**

BEMECO d.o.o. U STEČAJU, OIB: 72483100599, Ulica Božidara Rašice 2, 10000 Zagreb

**Teretovnica**

Republika Hrvatska

**5. OPIS NEKRETNINE**

Poslovni prostor je u okviru CJENOVNOG BLOKA: KNEŽIJA - HORVAĆANSKA. Prostor ima ulaz direktno izvana, te predstavlja poslovni prostor tipa- lokala. Okolni prostor je prometno frekventan, blizina važnijih gradskih prometnih čvorišta, niza lokala, stambenog bloka, studentskog doma, sportsko - rekreacijskog centra Jarun i dr.

Sastoji se iz glavnog prostora P=23,11 m<sup>2</sup> i prostora suterena (skladište, wc i tuš) P=18,66 m<sup>2</sup>.

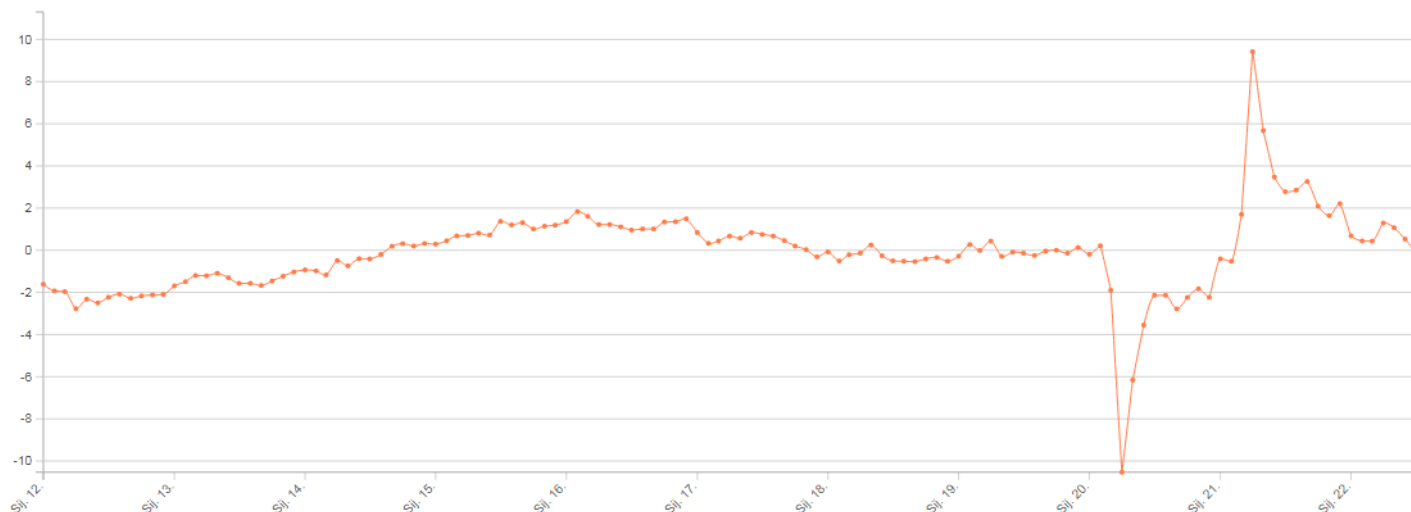
(KORISNA POVRŠINA)KP = 23,11+18,66\*0,5= **32,44 m<sup>2</sup>**

**6. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE**

- Datum kakvoće:	07.04.2023.
- Datum vrednovanja:	09.04.2023.
- Predmet uviđaja:	POSLOVNI PROSTOR -LOKAL
- Adresa:	Horvaćanska 31/c, 10000 zagreb
- Godina gradnje objekta:	1992. god
- Broj i vrsta etaža:	Prizemlje - P
- Neto korisna površina lokala:	32,44 m <sup>2</sup>
- Svijetla visina etaža	3,0 m
- Temelji –materijali:	AB temeljne trake
- Nosiva konstrukcija:	Zidovi od betona i blok opeke 29 sa ab serklažima
- Pregradni zidovi:	Blok opeka 10
- Krovna konstrukcija:	Ravni krov
- Vanjska limarija	Pocinčana
- Prozori i vrata	Aluminijski, bojani, izo stakla
- Obrada vanjskih zidova:	Završena - vodoodbojni sloj fasade
- podovi:	granit i keramičke pločice
- zidovi:	boja za interijere
- strop:	spušteni, knauf
- rasvjeta:	standardno
- Instalacije vodovoda:	Izvedena
- Električne instalacije:	Izvedena
- Instalacija plina:	-
- Telefonske instalacije:	Izvedena

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| - Klima                  | -   |
| - Zagrijavanje prostora: | Centralno grijanje, radijatori,                         |
| - Vlažnost zgrade:       | Nema  |
| - Održavanje:            | Zapušteno, potrebna adaptacija                          |
| - Uređenost okoliša:     | Popločane hodne staze, zelene površine, parkirna mjesta |

## 7. OPĆE STANJE NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI (izvor: Ekonomski institut Zagreb)



Izvor: Ekonomski institut, Zagreb

CEIZ indeks

**CEIZ indeks za srpanj 2022.: Nastavak godišnjeg rasta BDP-a u trećem tromjesečju 2022.**

10. listopada 2022.

U srpnju 2022. CEIZ indeks ostvario je smanjenje vrijednosti od 0,63 indeksna boda u odnosu na lipanj 2022. Istovremeno, u odnosu na srpanj 2021., vrijednost indeksa se smanjila za 2,9 indeksnih bodova, što je posljedica prije svega visoke vrijednosti CEIZ indeksa u čitavom drugom tromjesečju prošle godine, tijekom kojeg se gospodarska aktivnost značajnije oporavila nakon zatvaranja gospodarstva uslijed primjene epidemioloških mjera. Ako promatramo ponašanje pojedinih komponenti indeksa, veću desezoniranu vrijednost u srpnju 2022. u odnosu na prethodni mjesec bilježi broj dolazaka turista, dok su obujam industrijske proizvodnje, prihodi Državnog proračuna od poreza na dodanu vrijednost i promet u trgovini na malo ostvarili smanjenje desezonirane vrijednosti.

Opisano kretanje indeksa sugerira da ekonomska aktivnost mjerena godišnjom stopom promjene BDP-a u trećem tromjesečju 2022. u odnosu na isto tromjesečje 2021. i dalje bilježi stopu rasta sličnu onoj zabilježenoj u drugom tromjesečju 2022. Istovremeno, ekonomska aktivnost na samom početku trećeg tromjesečja 2022., u odnosu na drugo tromjesečje 2022., iskazuje trend blagog ubrzanja. Za precizniju ocjenu kretanja poslovnog ciklusa u trećem tromjesečju 2022. treba pričekati objavu vrijednosti indeksa za kolovoz i rujan 2022.

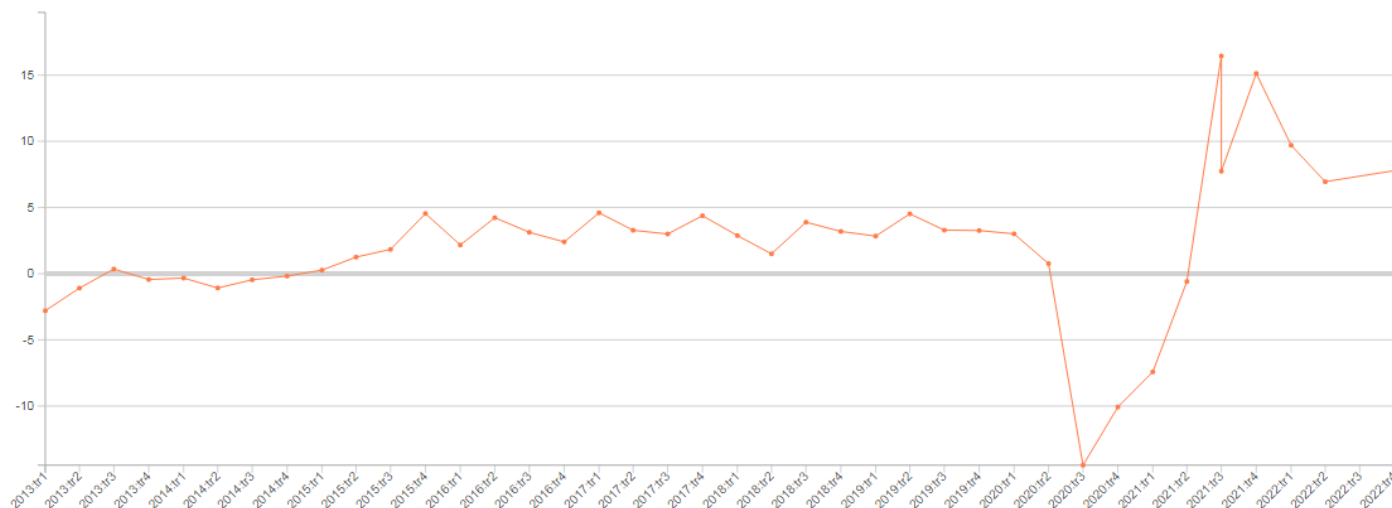


*\* Mjesečna procjena stope rasta BDP-a na temelju vrijednosti CEIZ indeksa je indikativna i treba je koristiti prvenstveno kao informaciju o tekucem stanju i smjeru kretanja poslovnog ciklusa u Republici Hrvatskoj.*

## Realni BDP

Postotna promjena u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Postotna promjena u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.



Izvor: Ekonomski institut, Zagreb

Realni BDP

### Što je CEIZ indeks?

Koicidentni ekonomski indikator – CEIZ indeks – je mjesečni složeni indikator poslovnog ciklusa razvijen na Ekonomskom institutu, Zagreb. Njegova je svrha da pruži pravovremenu informaciju o trenutnom stanju poslovnog ciklusa, zbog čega se vrijednost CEIZ indeksa mijenja istovremeno s promjenama poslovnog ciklusa. CEIZ indeks je

izrađen primjenom modela dinamičkih faktora i Markovljevog modela promjene režima. Metodološki detalji ocjene CEIZ indeksa opisani su u znanstvenom radu: Rašić Bakarić, Ivana, Marina Tkalec i Maruška Vizek, 2016, "Constructing a Composite Coincident Indicator for a Post-Transition Country", Ekonomska istraživanja (Economic Research), 29 (1), str. 434–445.

Uporabna vrijednost CEIZ indeksa je višestruka. Kao prvo, CEIZ indeks je jednobrojni pokazatelj poslovnog ciklusa koji sadrži informacije koje bi inače trebalo prikupljati analizom velikog broja različitih ekonomskih serija. Drugo, za razliku od vremenske serije tromjesečnog BDP-a, CEIZ indeks daje mjesečnu ocjenu stanja gospodarstva pružajući na taj način preciznije informacije o promjenama koje se odvijaju tijekom kraćeg vremenskoga razdoblja. Treće, CEIZ indeks je dostupan jedan do tri mjeseca prije objave podataka o tromjesečnom BDP-u, zbog čega nositelji ekonomskih politika i zainteresirana javnost mogu pravovremeno pratiti gospodarska kretanja.

Indeks se tumači tako da pozitivne vrijednosti predstavljaju gospodarski rast, a negativne smanjenje ekonomske aktivnosti

## 8. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

### a) ODABIR METODE PROCJENE

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015):

- Za izračun vrijednosti zemljišta primijeniti će se POREDBENA METODA.

Poredbena metoda obuhvaća analiziranje tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istog su ili usporedivog cjenovnog bloka postignutih iznosa unatrag četiri godine.

Očevidom i dokumentacijom je utvrđeno odgovara li predmetna nekretnina svojim karakteristikama ostalim nekretninama za koje postoje podaci o postignutoj prodajnoj cijeni. Poslovni prostor koji je predmet ove prodaje ima fizičke karakteristike koje su usporedive sa odabranim realiziranim transakcijama.

Budu li kao usporedive cijene iz odabranih ugovora vremenski postignute unatrag prethodne četiri godine, biti korigirane koeficijentima za korekciju izračunatih iz hedonističkog indeksa nekretnina Hrvatske Narodne Banke za područje RH.

#### \*POREDBENA METODA

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

#### b) POREDBENA METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Sukladno čl. 6. i čl. 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, potrebno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene dobivene u Izvotku iz zbirke kupoprodajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na stranicama Hrvatske narodne banke (Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnina)

#### c) ZBIRKA USPOREDIVIH NEKRETNINA

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1866775
Datum pregleda		16.6.2023.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		4978506
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		12.04.2023
Površina u prometu		29,22
Vrijednost nekretnine (KN)		263.707,50
Vrijednost nekretnine (EUR)		35.000,00
Datum ugovora		17.03.2023
<b>POREZI:</b>		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok		KNEŽIJA HORVAČANSKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1707590
Datum pregleda	16.6.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4778595
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.07.2022
Površina u prometu	32,04
Vrijednost nekretnine (KN)	300.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	39.814,34
Datum ugovora	24.05.2022
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	KNEŽIJA HORVAČANSKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1707574
Datum pregleda	16.6.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4778508
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.07.2022
Površina u prometu	55,78
Vrijednost nekretnine (KN)	376.539,20
Vrijednost nekretnine (EUR)	50.000,00
Datum ugovora	13.05.2022
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	KNEŽIJA HORVAČANSKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

TABLICA J3- Hedonistički indeks cijena nekretnina

					Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2

## 9. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

		usporedne nekretnine		
CJENOVNI BLOK		KNEŽIJA HORVAČANSKA	KNEŽIJA HORVAČANSKA	KNEŽIJA HORVAČANSKA
detaljni špodaci o nekretninama su u arhivi procjenitelja radi zaštite privatnosti prodavatelja, odnosno kupaca nekretnina	ID ZKC	1866775	1707590	1.707.574
		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
OZNAKA NEKRETNINE		POSLOVNI PROSTOR	POSLOVNI PROSTOR	POSLOVNI PROSTOR
korisna površina nekretnine KP m2		29,22	32,04	55,78
datum ugovora		17.03.2023.	24.05.2022.	13.05.2022.
iznos ugovorene cijene Eur		35.000,00	39.814,34	50.000,00
<b>cijena Eur/m2 lokala</b>		<b>1.197,81</b>	<b>1.242,64</b>	<b>896,38</b>
<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA</b>				
bazni indeks na dan prodaje	A	193,9	175,1	175,1
bazni indeks na dan vrednovanja	B		193,9	
koeficijent	B/A	1,00	1,11	1,11
<b>Korigirana cijena Eur/m2</b>		<b>1.197,81</b>	<b>1.376,06</b>	<b>992,62</b>
<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE CIJENA</b>				
utjecaj LOKACIJE	%	1,00	1,00	1,00
utjecaj OPREMLJENOSTI OBJEKTA	%	1,00	1,00	1,00
veličina NEKRETNINE	%	1,00	1,00	1,00
infrastruktura	%	1,00	1,00	1,00
DISPOZICIJA PROSTORA	%	1,00	1,00	1,00
zastupljenost ove vrste nekretnine	%	1,00	1,00	1,00
KUPNA KORIGIRANA CIJENA Eur/m2		1.197,81	1.376,06	992,62
<b>SREDNJA VRIJEDNOST Eur/m2</b>			<b>1.188,83</b>	
apsolutno odstupanje od prosjeka	Eur	8,98	187,23	-196,21
relativno odstupanje od prosjeka	%	0,01	0,16	-0,17
kvadrat odstupanja		80,61	35056,10	0,03
		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna vrijednost lokala/m2 u okviru cjenovnog bloka KNEŽIJA-HORVAČANSKA u zgradi slične starosti i kvalitete građenja je **1.188,83 Eur/m<sup>2</sup>**

**10. TRŽIŠNA VRIJEDNOST LOKALA**

POVRŠINA LOKALA (m2)	PROSJEČNA VRIJEDNOST / m2	VRIJEDNOST LOKALA
32,44	1.188,83	38.565,65

Tržišna vrijednost LOKALA L13 u prizemlju stambeno poslovne zgrade u Horvaćanskoj 31/c, na k.č.br.5783/1, po novoj izmjerik.č.br.6650/1, k.o. Trešnjevka na današnji dan 09.04.2023. iznosi 38.565,65Eura ili zaokruženo: **38.500,00 Eura**

**USVOJENO: 38.500,00 Eura**

**Napomena:** Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost

**11. IZJAVA VJEŠTAKINJE**

Procijenjena vrijednost izrađena je po očevidu građevine u naravi u kojoj se nalazi nekretnina, te uvidom u dokumentaciju koja se nalaze u prilogu ovog vještačkog nalaza. Prilikom izrade ovog nalaza kao relevantni korišteni su podaci porezne uprave iz aplikacije Ministarstva graditeljstva eNekretnine preko osobne lozinke procjenitelja, pa vještak ne snosi odgovornost za njihovu točnost.

Utvrđeni iznos cijene poslovnog propisa procijenjen je u skladu sa važećim propisima, Pravilima struke i spoznaje vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnina.

PROCJENU NAPRAVILA: Ksenija Miličević dipling.arh.  
stalan sudska vještakinja za procjenu  
vrijednosti nekretnina

U Zagrebu, 09.04.2023.

## PRILOZI







