

PROCJEMBENI ELABORAT

NEKRETNINA: **96 garažnih parkirnih mjesta** u podrumu -4, -3, -2 i **jedan poslovni prostor** koji se sastoji od trgovačkog centra u podrumu -1 i dijelova poslovnog prostora u podrumu -4, -2 i prizemlju stambeno poslovne zgrade

Zagreb, Dankovečka 6 i 8

zk.čest.br. 3005/2, k.o. Granešina, zk.ul. 33371,

suvlasnički dijelovi: 1.-3. (E-1 - E-3), 6. (E-6), 11. (E-11), 13.-18. (E-13 - E-18), 20.-22. (E-20 - E-22), 25.-27. (E-25 -E-27), 43.-47. (E-43 - E-47), 56. (E-56), 59.-67. (E-59 - E-67), 70.-76. (E-70 - E-76), 78.-82. (E-78 -E-82), 86. (E-86), 89.-94. (E-89 - E-94), 99.-144. (E-99 - E-144)

NARUČITELJ: ZAG Nekretnine d.o.o. u stečaju, Zagreb, Smičiklasova 23/III,
OIB 20337097712

Stečajna upraviteljica: Biserka Šmit-Sabolić

BROJ ELABORATA: P-23-2025

SVRHA PROCJENE: Prodaja stečajne mase

PROCJENITELJ: Goran Korica, mag.ing.aedif., REV
stalni sudski vještak za područje građevinarstva
i procjenu vrijednosti nekretnina



DIREKTOR: Goran Korica

MJESTO I DATUM: Zagreb, 28. veljače 2025.



SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA:

NEKRETNINA:	96 garažnih parkirnih mjesta u podrumu -4, -3, -2 i jedan poslovni prostor koji se sastoji od trgovačkog centra u podrumu -1 i dijelova poslovnog prostora u podrumu -4, -2 i prizemlju stambeno poslovne zgrade Zagreb, Dankovečka 6 i 8 zk.čest.br. 3005/2, k.o. Granešina, zk.ul. 33371, suvlasnički dijelovi: 1.-3. (E-1 - E-3), 6. (E-6), 11. (E-11), 13.-18. (E-13 - E-18), 20.-22. (E-20 - E-22), 25.-27. (E-25 -E-27), 43.-47. (E-43 - E-47), 56. (E-56), 59.-67. (E-59 - E-67), 70.-76. (E-70 - E-76), 78.-82. (E-78 -E-82), 86. (E-86), 89.-94. (E-89 - E-94), 99.-144. (E-99 - E-144)
NARUČITELJ:	ZAG Nekretnine d.o.o. u stečaju, Zagreb, Smičiklasova 23/III, OIB 20337097712 Stečajna upraviteljica: Biserka Šmit-Sabolić
ZADATAK:	Procjena vrijednosti nekretnine
DAN OČEVIDA:	25.11.2022.
DAN VREDNOVANJA:	28.02.2025.
DAN KAKVOĆE:	25.11.2022.
PROCIJENJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE NETO bez PDV-a:	2.038.560 EUR
PROCJENITELJ:	Goran Korica, mag.ing.aedif., REV stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina

SADRŽAJ:

Sažetak procjembenog elaborata.....	2
Sadržaj.....	3
Registracija trgovačkog društva Desidia d.o.o.....	4
Ovlaštenje - Rješenje o imenovanju vještaka.....	5
1. Dopuna procjene.....	6
2. Dopuna zaključka o vrijednosti nekretnine.....	13-15

REGISTRACIJA TRGOVAČKOG DRUŠTVA DESIDIA d.o.o.

Nadležni sud Trgovački sud u Zagrebu	<ul style="list-style-type: none">* turističke usluge u nautičkom turizmu* turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude* ostale turističke usluge* turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti* poslovanje nekretninama* posredovanje u prometu nekretnina* poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina* usluge informacijskog društva* računalne i srodne djelatnosti* izrada i održavanje web stranica* web dizajn* poduke iz informatike* proizvodnja računala i periferne opreme* čišćenje svih vrsta objekata* uređenje i održavanje krajolika* poljoprivredna djelatnost* ekološka proizvodnja, prerada, distribucija, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda* integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda* proizvodnja brašna i stavljanje brašna na tržište* potvrđivanja sukladnosti sa specifikacijom proizvoda* stručni poslovi u području savjetodavne djelatnosti u poljoprivredi, ruralnom razvoju, ribarstvu te unapređenju gospodarstva u šumama i šumskim zemljištima šumoposjednika* stručni poslovi zaštite okoliša* usluge fotografiranja* usluge prevođenja* pružanje poduka iz stranih jezika* iznajmljivanje motornih vozila
MBS 080395082	
OIB 89243570715	
EUID HRSR.080395082	
Status Bez postupka	
Tvrtka DESIDIA, d.o.o. za projektiranje, nadzor i građenje DESIDIA d.o.o.	
Sjedište/adresa Zagreb (Grad Zagreb) Rapska ulica 46B	
Temeljni kapital 20.000,00 kuna	
Pravni oblik društvo s ograničenom odgovornošću	Osnivači/članovi društva Goran Korica, OIB: 83195611432 (Prikaži vezane subjekte) Zagreb, Rapska ulica 46B - jedini osnivač d.o.o.
Predmet poslovanja <ul style="list-style-type: none">* kupnja i prodaja robe* pružanje usluga u trgovini* obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu* zastupanje inozemnih tvrtki* vještačenje iz područja graditeljstva* vještačenje iz područja procjene nekretnina* projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja* energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi* stručni poslovi prostornog uređenja* djelatnost upravljanja projektom gradnje* djelatnost tehničkog ispitivanja i analize* skladištenje robe* djelatnost pakiranja* istraživanje tržišta i isplivanje javnog mnijenja* savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem* promidžba (reklama i propaganda)* organiziranje radionica, seminara, tečajeva, kongresa, audicija i promocija* izdavačka djelatnost* tiskanje časopisa, periodičnih izdanja, knjiga i brošura, glazbenih rukopisa, karata, plakata, igračih* karata, djeleovodnika, albuma, poslovnih obrazaca, papirne robe za osobne potrebe i tiskanih stvari putem knjižotiska, termokopiranja, ofseta, fotografure, sitotiska i tiskarskih izrada* iznajmljivanje strojeva i opreme* industrijski dizajn* grafički dizajn* dizajn interijera* pripremanje i usluživanje jela, pica i napitaka i pružanje usluga smještaja* pripremanje jela, pica i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrbu tim jelima, pićima i napicima (catering)	Osobe ovlaštene za zastupanje GORAN KORICA, OIB: 83195611432 (Prikaži vezane subjekte) Zagreb, Rapska ulica 46B - direktor - zastupa samostalno i pojedinačno
	Pravni odnosi Osnivački akt: Odluka o osnivanju od 27.10.1994. god. usklađena sa ZTD-om 18.12.1995. god. i sastavljena u novom obliku kao Izjava. Odlukom Skupštine od 8. siječnja 2014. izmijenjena je Izjava o osnivanju od 18. prosinca 1995. u dijelu koji se odnosi na sjedište društva, te je zamijenjena novim tekstom Izjave društva od 8. siječnja 2014. koji se dostavlja u zbirku isprava. Odlukom Skupštine društva od 18.09.2017. godine izmijenjena je u cijelosti Izjava o osnivanju društva od 08.01.2014. godine te je u novom tekstu dostavljena sudu u zbirku isprava. Promjene temeljnog kapitala: Odlukom osnivača od 18.12.1995. god. povećan je temeljni kapital za iznos od 10.000,00 kuna na iznos od 20.000,00 kuna.
	Ostali podaci Subjekt je bio upisan kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod reg. ul. broj 1-61348.
	Financijska izvješća Datum predaje Godina Obračunsko razdoblje Vrstu izvješćaja 30.05.2021 2020 01.01.2020 - 31.12.2020 GF-POD izvještaj

OVLAŠTENJE - RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA

studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvijek za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promjeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Uložba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR
Danir Habijan

DOSTAVITI:

1. Goran Korica, Zagreb, Rapska 46B
2. Pismo hrana-ovdje



514/UP17100324016487



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP1-710-03/24-01/648
URBROJ: 514-03-04-01/01-25-07

Zagreb, 30. siječnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Gorana Korice, magistra inženjera građevinarstva iz Zagreba, Rapska 46B, OIB: 83195611432, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

I. Goran Korica, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, Rapska 46B, OIB: 83195611432, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 30. siječnja 2025.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Goran Korica, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis ili državljanin evidencijom u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog



514/UP17100324016487

Na zahtjev naručitelja, a na osnovu Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu broj St-547/2022-72, zatražena je dopuna i korekcija procjene vrijednosti nekretnine uzimajući u obzir promjene cijena nekretnina unazad dvije godine.


Prethodno utvrđene analize u procjembenom elaboratu izrađenom pod brojem P-389-2022 od 6. ožujka 2023. godine, kao takve se preuzimaju i neće se ponavljati u ovoj dopuni i revalorizaciji procjene.

1. DOPUNA PROCJENE

Vještak je izvršio dodatnu analizu tržišta nekretnina te se utvrđuje da je zbog proteka vremena od izrade procjembenog elaborata i dana vrednovanja studeni 2022. godine i evaluiranih pokazatelja na tržištu nekretnina do vremena izrade ove dopune procjene veljača 2025. godine, došlo do jasnih i nezanemarivih povećanja tržišnih vrijednosti ove vrste nekretnina. Usljed proteka vremena od dana vrednovanja sa očevida i izrade procjene studeni 2022. g. (3Q2022) do vremena ove dopune procjene veljača 2025. godine, daje se međuvremensko usklađenje procijenjene vrijednosti prema najnovijoj aktualnoj tablici indeksa cijena stambenih nekretnina na području Grada Zagreba, (3Q2024) izdanog po Državnom zavodu za statistiku koji je službeno i javno objavljen 10. siječnja 2025. godine, pa proizlazi indeksacija i revalorizacija vrijednosti nekretnine =

$$= \text{odnos indeksa ICSN veljača 2025/studen 2022} = 220,10/182,31 = \underline{1,207}$$

Indeksi cijena stambenih nekretnina ICSN za period 4Q2023

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
Godina Year		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Tromjesečje Quarter		ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2020.	Q4 (10-12)	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1 (1-3)	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2 (4-6)	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3 (7-9)	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4 (10-12)	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1 (1-3)	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2 (4-6)	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3 (7-9)	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4 (10-12)	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1 (1-3)	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2 (4-6)	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3 (7-9)	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4 (10-12)	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1 (1-3)	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2 (4-6)	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3 (7-9)	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95

izvor: <https://podaci.dzs.hr/hr/>

1.1. Procjena vrijednosti garažnih parkirnih mjesta poredbenom metodom

Prosječna cijena garažnog parkirnog mjesta na etaži -2 iznosi $493 \times 1,207 = 595 \text{ EUR/m}^2$

Vrijednost garažnog mjesta na etaži -3 umanjuje se 5%, a na etaži -4 umanjuje se 10% u odnosu na etažu -2.

Prosječna cijena garažnog parkirnog mjesta na etaži -3 iznosi 565 EUR/m^2

Prosječna cijena garažnog parkirnog mjesta na etaži -4 iznosi 536 EUR/m^2

1.2. Procjena vrijednosti poslovnog prostora prihodovnom metodom

Prosječna cijena mjesečnog zakupa poslovnog prostora iznosi $9,50 \times 1,207 = 11,47$ EUR/m²

VRIJEDNOST NEKRETNINEFaktor korištenja zgrade (FK)

Prema Prilogu 9. Pravilnika odabran je održivi vijek korištenja građevina, vrsta mješovite zgrade (50-70 g). Zbog kvalitetne masivne gradnje, održavanja i režima korištenja odabrano na period od 70 godina - OVK.

FK MATRICA

		A - lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporablјivost dovolјna i dugoročno dana / osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovolјna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporablјivost smanjena ali srednjoročno dana / osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovolјna ponuda	dovolјna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost ograničeno dana / osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovolјna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporablјivost kratkoročno dana / osigurana	nezadovolјavajuće lokacija, jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovolјna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovolјna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovolјna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

PODACI O NEKRETNINI

Starost zgrade	2007. godina	18
Tip nekretnine, Prilog 9.	Mješovite zgrade, poslovni prostor-lokal	
Održivi vijek korištenja (granice), Prilog 9.	50-70	
Održivi vijek korištenja (odabrano)	70	
Faktor korištenja zgrade:		
A - lokacija / tržište	1,5	
B - zgrada općenito	1,5	
C - stanje zgrade	1,5	
FK odabrano:	1,5	
Relativna starost	26%	
OOVK (%)	73	
OOVK (god)	51	
Zamjenska starost zgrade	19	
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	27%	

Analiza ostvarivog prihoda:

Prostor u zakupu	površina u zakupu (m ²)	Zakup €/m ²	Zakup €/mj
poslovni prostor	1.072,31	11,47	12.299,40
Ukupno (€):			12.299,40

Poredbena metoda - izračun:

Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine, Prilog 13.	Prilagođavanje kamatnih stopa (%)	Odabrana korekcija
Položaj nekretnine	dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0	0,0%
Kvaliteta građevine	prosječna	0,0	0,0%
Gospodarska situacija	prosječna do naročito loša	0,0 do +1,0	0,5%
Razvojni potencijal nekretnine	ne postoji	0,0	0,0%
			0,5%

Opis prostora	Orijent. stopa, Prilog 13.	Odabrana stopa	Korigirana stopa
Poslovni prostori	4,5-6,0%	6,0%	6,5%

Elementi izračuna:	VRIJEDNOST (€)	
Mjesečni bruto prihod		12.299,40
Godišnji bruto prihod		147.592,75
Dodatni prihodi		0,00
UKUPNI BRUTO PRIHOD		147.592,75
Rizik gubitka zakupa	12,00%	17.711,13
Troškovi upravljanja	2,50%	3.689,82
Troškovi održavanja	2,00%	2.951,85
Modernizacija	1,00%	1.475,93
Pogonski (režijski) troškovi	0,00%	0,00
Ukupni troškovi gospodarenja		25.828,73
Vrijednost zemljišta - zanemarivo u odnosu na suvlasnički udio i OVK>50g		0,00
Kamata na vrijednost zemljišta		0,00
Godišnji neto prihod		121.764,02
Tržišna kamatna stopa na nekretninu		6,50%
Održivi vijek korištenja građevine		51
Multiplikator (prema Prilogu 14. Pravilnika)		14,76
Prihodovna vrijednost lokala		1.797.236,90
Vrijednost zemljišta		0,00
Dodatni troškovi i prihodi - nema		0,00
Prihodovna vrijednost nekretnine (€)		1.797.236,90
Zakružena vrijednost nekretnine (€)		1.800.000,00

Procijenjena vrijednost (€/m ²):	1.679
--	-------

1.3. Izračun vrijednosti nekretnine

U tablici se daje izračun vrijednosti svakog suvlasničkog dijela nekretnine sa iskazom neto korisne površine za garažna parkirna mjesta i korisne vrijednosti površine za poslovni prostor i daje se iskaz zaokružene cijene. Dio garažnih parkirnih mjesta ima stvarna ograničenja u načinu korištenja zbog nisko provedenih zajedničkih instalacija ventilacije i drugih instalacija. Takva garažna mjesta umanjit će se koeficijentom korekcije. Dio garažnih parkirnih mjesta zatvoren je vratima, zbog čega će se ista uvećati koeficijentom korekcije.

Rbr.	Suvlasnički dio	Etaža	Oznaka dijela	Površina (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Koeficijent umanjenje zbog ograničenja u načinu korištenja	Ukupno (€)	Zaokruženo (€)
1	1.	Podrum -4	GPM 1	12,12	536	0,90	5.847	5.800
2	2.	Podrum -4	GPM 2	12,12	536	0,90	5.847	5.800
3	3.	Podrum -4	GPM 3	12,12	536	0,90	5.847	5.800
4	6.	Podrum -4	GPM 6	12,79	536	0,90	6.170	6.200
5	11.	Podrum -4	GPM 11	12,79	536	1,00	6.855	6.900
6	13.	Podrum -4	GPM 13	13,16	536	1,00	7.054	7.100
7	14.	Podrum -4	GPM 14	13,16	536	1,00	7.054	7.100
8	15.	Podrum -4	GPM 15	13,16	536	1,00	7.054	7.100
9	16.	Podrum -4	GPM 16	14,76	536	1,00	7.911	7.900
10	17.	Podrum -4	GPM 17	14,76	536	1,00	7.911	7.900
11	18.	Podrum -4	GPM 18	14,76	536	1,00	7.911	7.900
12	20.	Podrum -4	GPM 20	13,66	536	1,00	7.322	7.300
13	21.	Podrum -4	GPM 21	13,66	536	1,00	7.322	7.300
14	22.	Podrum -4	GPM 22	12,75	536	0,90	6.151	6.200
15	25.	Podrum -4	GPM 25	13,28	536	1,00	7.118	7.100
16	26.	Podrum -4	GPM 26	13,28	536	1,00	7.118	7.100
17	27.	Podrum -4	GPM 27	13,28	536	1,00	7.118	7.100
18	43.	Podrum -4	GPM 43	13,05	536	0,90	6.295	6.300
19	44.	Podrum -4	GPM 44	13,05	536	0,90	6.295	6.300
20	45.	Podrum -4	GPM 45	13,05	536	0,90	6.295	6.300
21	46.	Podrum -4	GPM 46	26,70	536	1,00	14.311	14.300
22	47.	Podrum -4	GPM 47	26,70	536	1,00	14.311	14.300
23	56.	Podrum -3	GPM 7	12,79	565	0,90	6.504	6.500
24	59.	Podrum -3	GPM 10	12,79	565	1,00	7.226	7.200
25	60.	Podrum -3	GPM 11	12,79	565	1,00	7.226	7.200
26	61.	Podrum -3	GPM 12	12,79	565	1,00	7.226	7.200
27	62.	Podrum -3	GPM 13	13,16	565	1,00	7.435	7.400
28	63.	Podrum -3	GPM 14	13,16	565	1,00	7.435	7.400
29	64.	Podrum -3	GPM 15	13,16	565	1,00	7.435	7.400
30	65.	Podrum -3	GPM 16	14,76	565	1,00	8.339	8.300
31	66.	Podrum -3	GPM 17	14,76	565	1,00	8.339	8.300
32	67.	Podrum -3	GPM 18	14,76	565	1,00	8.339	8.300
33	70.	Podrum -3	GPM 21	13,66	565	1,00	7.718	7.700

34	71.	Podrum -3	GPM 22	12,75	565	1,00	7203,75	7.200
35	72.	Podrum -3	GPM 23	12,75	565	1,00	7.204	7.200
36	73.	Podrum -3	GPM 24	12,75	565	1,00	7.204	7.200
37	74.	Podrum -3	GPM 25	13,28	565	1,00	7.503	7.500
38	75.	Podrum -3	GPM 26	13,28	565	1,00	7.503	7.500
39	76.	Podrum -3	GPM 27	13,28	565	1,00	7.503	7.500
40	78.	Podrum -3	GPM 29	13,66	565	1,00	7.718	7.700
41	79.	Podrum -3	GPM 30	13,66	565	1,00	7.718	7.700
42	80.	Podrum -3	GPM 31	13,66	565	1,00	7.718	7.700
43	81.	Podrum -3	GPM 32	13,66	565	1,00	7.718	7.700
44	82.	Podrum -3	GPM 33	13,66	565	1,00	7.718	7.700
45	86.	Podrum -3	GPM 37	14,17	565	1,00	7.205	7.200
46	89.	Podrum -3	GPM 40	15,57	565	0,90	7.917	7.900
47	90.	Podrum -3	GPM 41	15,57	565	0,90	7.917	7.900
48	91.	Podrum -3	GPM 42	15,57	565	0,90	7.917	7.900
49	92.	Podrum -3	GPM 43	13,05	565	0,90	6.636	6.600
50	93.	Podrum -3	GPM 44	13,05	565	0,90	6.636	6.600
51	94.	Podrum -3	GPM 45	13,05	565	0,90	6.636	6.600
52	99.	Podrum -2	GPM 1	12,12	595	0,90	6.490	6.500
53	100.	Podrum -2	GPM 2	12,12	595	0,90	6.490	6.500
54	101.	Podrum -2	GPM 3	12,12	595	0,90	6.490	6.500
55	102.	Podrum -2	GPM 4	12,79	595	0,90	6.849	6.800
56	103.	Podrum -2	GPM 5	12,79	595	0,90	6.849	6.800
57	104.	Podrum -2	GPM 6	12,79	595	0,90	6.849	6.800
58	105.	Podrum -2	GPM 7	12,79	595	0,90	6.849	6.800
59	106.	Podrum -2	GPM 8	12,79	595	1,00	7.610	7.600
60	107.	Podrum -2	GPM 9	12,79	595	1,00	7.610	7.600
61	108.	Podrum -2	GPM 10	12,79	595	1,00	7.610	7.600
62	109.	Podrum -2	GPM 11	12,79	595	1,00	7.610	7.600
63	110.	Podrum -2	GPM 12	12,79	595	1,00	7.610	7.600
64	111.	Podrum -2	GPM 13	13,16	595	1,00	7.830	7.800
65	112.	Podrum -2	GPM 14	13,16	595	1,00	7.830	7.800
66	113.	Podrum -2	GPM 15	13,16	595	1,00	7.830	7.800
67	114.	Podrum -2	GPM 16	14,76	595	1,00	8.782	8.800
68	115.	Podrum -2	GPM 17	14,76	595	1,00	8.782	8.800
69	116.	Podrum -2	GPM 18	13,66	595	1,00	8.128	8.100
70	117.	Podrum -2	GPM 19	13,66	595	1,00	8.128	8.100
71	118.	Podrum -2	GPM 20	12,75	595	1,00	7.586	7.600
72	119.	Podrum -2	GPM 21	12,75	595	1,00	7.586	7.600
73	120.	Podrum -2	GPM 22	12,75	595	1,00	7.586	7.600
74	121.	Podrum -2	GPM 23	13,28	595	1,00	7.902	7.900
75	122.	Podrum -2	GPM 24	13,28	595	1,00	7.902	7.900
76	123.	Podrum -2	GPM 25	13,28	595	1,00	7.902	7.900
77	124.	Podrum -2	GPM 26	13,66	595	1,00	8.128	8.100
78	125.	Podrum -2	GPM 27	13,66	595	1,00	8.128	8.100

79	126.	Podrum -2	GPM 28	13,66	595	1,00	8.128	8.100
80	127.	Podrum -2	GPM 29	13,66	595	1,00	8.128	8.100
81	128.	Podrum -2	GPM 30	13,66	595	1,00	8.128	8.100
82	129.	Podrum -2	GPM 31	13,66	595	1,00	8.128	8.100
83	130.	Podrum -2	GPM 32	13,78	595	1,00	8.199	8.200
84	131.	Podrum -2	GPM 33	13,78	595	1,00	8.199	8.200
85	132.	Podrum -2	GPM 34	13,78	595	1,00	8.199	8.200
86	133.	Podrum -2	GPM 35	14,17	595	1,00	8.431	8.400
87	134.	Podrum -2	GPM 36	14,17	595	1,00	8.431	8.400
88	135.	Podrum -2	GPM 37	14,17	595	0,90	7.588	7.600
89	136.	Podrum -2	GPM 38	15,57	595	0,90	8.338	8.300
90	137.	Podrum -2	GPM 39	15,57	595	0,90	8.338	8.300
91	138.	Podrum -2	GPM 40	15,57	595	0,90	8.338	8.300
92	139.	Podrum -2	GPM 41	13,05	595	0,90	6.988	7.000
93	140.	Podrum -2	GPM 42	13,05	595	0,90	6.988	7.000
94	141.	Podrum -2	GPM 43	13,05	595	0,90	6.988	7.000
95	142.	Podrum -2	GPM 44	26,70	595	1,10	17.475	17.500
96	143.	Podrum -2	GPM 45	26,70	595	1,10	17.475	17.500
97	144.	Podrum -4, -2, -1, Pr	PP trgovački centar na -1 i pripatci	1.072,31	1.679	-	1.797.234	1.800.000
							sveukupno:	2.548.200

Napomena: Garažna parkirna mjesta oznake GPM 16, GPM 17, GPM 24 i GPM 25 na etaži -2, kao i GPM 16, GPM 17, GPM 26 i GPM 27 na etaži -3 i GPM 16, GPM 17, GPM 26 i GPM 27 na etaži -4 u naravi nisu iscrtana kako je označeno u etažnom elaboratu. Dio navedenih parkirnih mjesta označen je i koristi se kao zajednička kolno-manipulativna površina, dok je dio parkirnih mjesta označen na drugim mjestima u garaži, dijelom zajedničkim površinama, a dijelom i na drugim suvlasničkim dijelovima. Uočeno je i da su podne oznake garažnih parkirnih mjesta GPM 31 i GPM 33 na etaži -3 zamijenjene. Sva garažna parkirna mjesta procjenjuju se prema stanju prikazanom u etažnom elaboratu.

2. DOPUNA ZAKLJUČKA O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 33371 k.o. Granešina, na zk.čest.br. 3005/2, kao suvlasnički dijelovi: 1.-3. (E-1 - E-3), 6. (E-6), 11. (E-11), 13.-18. (E-13 - E-18), 20.-22. (E-20 - E-22), 25.-27. (E-25 - E-27), 43.-47. (E-43 - E-47), 56. (E-56), 59.-67. (E-59 - E-67), 70.-76. (E-70 - E-76), 78.-82. (E-78 - E-82), 86. (E-86), 89.-94. (E-89 - E-94), 99.-144. (E-99 - E-144), u naravi **96 garažnih parkirnih mjesta** u podrumu -4, -3, -2 i **jedan poslovni prostor** koji se sastoji od trgovačkog centra u podrumu -1 i dijelova poslovnog prostora u podrumu -4, -2 i prizemlju stambeno poslovne zgrade Zagreb, Dankovečka 6 i 8, procjenjuje se na NETO iznos (bez uključenog PDV-a):

Suvlasnički dio	Etaža zgrade	Oznaka dijela	Neto korisna površina (m ²)	Neto vrijednost (€)
1.	Podrum -4	GPM 1	12,12	4.640,00
2.	Podrum -4	GPM 2	12,12	4.640,00
3.	Podrum -4	GPM 3	12,12	4.640,00
6.	Podrum -4	GPM 6	12,79	4.960,00
11.	Podrum -4	GPM 11	12,79	5.520,00
13.	Podrum -4	GPM 13	13,16	5.680,00
14.	Podrum -4	GPM 14	13,16	5.680,00
15.	Podrum -4	GPM 15	13,16	5.680,00
16.	Podrum -4	GPM 16	14,76	6.320,00
17.	Podrum -4	GPM 17	14,76	6.320,00
18.	Podrum -4	GPM 18	14,76	6.320,00
20.	Podrum -4	GPM 20	13,66	5.840,00
21.	Podrum -4	GPM 21	13,66	5.840,00
22.	Podrum -4	GPM 22	12,75	4.960,00
25.	Podrum -4	GPM 25	13,28	5.680,00
26.	Podrum -4	GPM 26	13,28	5.680,00
27.	Podrum -4	GPM 27	13,28	5.680,00
43.	Podrum -4	GPM 43	13,05	5.040,00
44.	Podrum -4	GPM 44	13,05	5.040,00
45.	Podrum -4	GPM 45	13,05	5.040,00
46.	Podrum -4	GPM 46	26,7	11.440,00
47.	Podrum -4	GPM 47	26,7	11.440,00
56.	Podrum -3	GPM 7	12,79	5.200,00
59.	Podrum -3	GPM 10	12,79	5.760,00
60.	Podrum -3	GPM 11	12,79	5.760,00
61.	Podrum -3	GPM 12	12,79	5.760,00
62.	Podrum -3	GPM 13	13,16	5.920,00
63.	Podrum -3	GPM 14	13,16	5.920,00
64.	Podrum -3	GPM 15	13,16	5.920,00
65.	Podrum -3	GPM 16	14,76	6.640,00
66.	Podrum -3	GPM 17	14,76	6.640,00
67.	Podrum -3	GPM 18	14,76	6.640,00
70.	Podrum -3	GPM 21	13,66	6.160,00
71.	Podrum -3	GPM 22	12,75	5.760,00
72.	Podrum -3	GPM 23	12,75	5.760,00
73.	Podrum -3	GPM 24	12,75	5.760,00
74.	Podrum -3	GPM 25	13,28	6.000,00
75.	Podrum -3	GPM 26	13,28	6.000,00
76.	Podrum -3	GPM 27	13,28	6.000,00
78.	Podrum -3	GPM 29	13,66	6.160,00
79.	Podrum -3	GPM 30	13,66	6.160,00
80.	Podrum -3	GPM 31	13,66	6.160,00
81.	Podrum -3	GPM 32	13,66	6.160,00

82.	Podrum -3	GPM 33	13,66	6.160,00
86.	Podrum -3	GPM 37	14,17	5.760,00
89.	Podrum -3	GPM 40	15,57	6.320,00
90.	Podrum -3	GPM 41	15,57	6.320,00
91.	Podrum -3	GPM 42	15,57	6.320,00
92.	Podrum -3	GPM 43	13,05	5.280,00
93.	Podrum -3	GPM 44	13,05	5.280,00
94.	Podrum -3	GPM 45	13,05	5.280,00
99.	Podrum -2	GPM 1	12,12	5.200,00
100.	Podrum -2	GPM 2	12,12	5.200,00
101.	Podrum -2	GPM 3	12,12	5.200,00
102.	Podrum -2	GPM 4	12,79	5.440,00
103.	Podrum -2	GPM 5	12,79	5.440,00
104.	Podrum -2	GPM 6	12,79	5.440,00
105.	Podrum -2	GPM 7	12,79	5.440,00
106.	Podrum -2	GPM 8	12,79	6.080,00
107.	Podrum -2	GPM 9	12,79	6.080,00
108.	Podrum -2	GPM 10	12,79	6.080,00
109.	Podrum -2	GPM 11	12,79	6.080,00
110.	Podrum -2	GPM 12	12,79	6.080,00
111.	Podrum -2	GPM 13	13,16	6.240,00
112.	Podrum -2	GPM 14	13,16	6.240,00
113.	Podrum -2	GPM 15	13,16	6.240,00
114.	Podrum -2	GPM 16	14,76	7.040,00
115.	Podrum -2	GPM 17	14,76	7.040,00
116.	Podrum -2	GPM 18	13,66	6.480,00
117.	Podrum -2	GPM 19	13,66	6.480,00
118.	Podrum -2	GPM 20	12,75	6.080,00
119.	Podrum -2	GPM 21	12,75	6.080,00
120.	Podrum -2	GPM 22	12,75	6.080,00
121.	Podrum -2	GPM 23	13,28	6.320,00
122.	Podrum -2	GPM 24	13,28	6.320,00
123.	Podrum -2	GPM 25	13,28	6.320,00
124.	Podrum -2	GPM 26	13,66	6.480,00
125.	Podrum -2	GPM 27	13,66	6.480,00
126.	Podrum -2	GPM 28	13,66	6.480,00
127.	Podrum -2	GPM 29	13,66	6.480,00
128.	Podrum -2	GPM 30	13,66	6.480,00
129.	Podrum -2	GPM 31	13,66	6.480,00
130.	Podrum -2	GPM 32	13,78	6.560,00
131.	Podrum -2	GPM 33	13,78	6.560,00
132.	Podrum -2	GPM 34	13,78	6.560,00
133.	Podrum -2	GPM 35	14,17	6.720,00
134.	Podrum -2	GPM 36	14,17	6.720,00
135.	Podrum -2	GPM 37	14,17	6.080,00
136.	Podrum -2	GPM 38	15,57	6.640,00
137.	Podrum -2	GPM 39	15,57	6.640,00
138.	Podrum -2	GPM 40	15,57	6.640,00

139.	Podrum -2	GPM 41	13,05	5.600,00
140.	Podrum -2	GPM 42	13,05	5.600,00
141.	Podrum -2	GPM 43	13,05	5.600,00
142.	Podrum -2	GPM 44	26,7	14.000,00
143.	Podrum -2	GPM 45	26,7	14.000,00
144.	Podrum -4, -2, -1, Pr	PP trgovački centar na -1 i pripadci	1072,31	1.440.000,00
		sveukupno:	1344,11	2.038.560,00

Elaborat stručnog mišljenja je izrađen u 2 (dva) primjerka za naručitelja.

U Zagrebu 3. ožujka 2025.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.

