

Naručitelj: RAAFOURTY d.d. u stečaju
Zagreb, Vlaška 79
OIB: 17742557834

Predmet: GARAŽA U PODRUMU STAMBENO - POSLOVNE ZGRADE
Zagreb, Vlaška ulica 78

Identifikacija: NEKRETNINA U IZVANKNJIŽNOM VLASNIŠTVU

Površina: NGP garaže = 14,12 m²

Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U IV/2022.G.



Tržišna vrijednost: 190.000,00 kn = 25.168,69 EUR



Izradio:

DRAŽEN PRAŽIĆ, ing.građ.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 15.04.2022. g.



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Ured predsjednika - Predsjednika suda
 Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su –571/2021
 Zagreb, 26. srpanj 2021.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Dražena Pražića za postavljenjem stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 28/13. 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14. i 123/15. 29/16.) donosi

R J E Š E N J E

Dražen Pražić (OIB 95844263013) iz Zagreba, Gredička ulica 25, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstvo i procjene nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Dražen Pražić, podnio je zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja **graditeljstvo i procjene nekretnina** za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

U svezi sa zamolbom utvrđeno je:

- da je podnosioc zahtjeva državljanin RH,
- da nije osuđivan zbog kaznenog djela,
- da je stekao stručno zvanje inženjer građevinarstva;
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova iz područja djelatnosti graditeljstvo i procjene nekretnina.
- da temeljem čl. 12a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.



1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

nekretnina: **GARAŽA U PODRUMU STAMBENO - POSLOVNE ZGRADE**
 na lokaciji: **Zagreb, Vlaška ulica 78**

Dan kakvoće: 25.03.2022.
 Dan vrednovanja: 15.04.2022.
 Dan očevida: 25.03.2022.
 Očevid nekretnine: izvršen u nazočnosti predstavnika Naručitelja elaborata

Napomena:

- Imovinsko-pravno stanje nije sređeno.
- Vještaku nije predložen z.k. uložak, izvadak iz knjige položenih ugovora ni bilo koja druga dokumentacija glede koje bi se moglo utvrditi vlasništvo nad predmetnom garažom. Prema usmenoj izjavi Naručitelja, predmetna nekretnina nije uknjižena u zemljišnoknjižnom operatu.
- Potpisanom vještaku je predložen ugovor o kupoprodaji sklopljen dana 12.12.2016.g. u kojem se navodi kupoprodaja izvanaknjižnog vlasništva - garaža br. 2 površine 14,45 m² koja se nalazi u podrumu predmetne zgrade. Dostavljeni ugovor je zaključen između prodavatelja Davora Žuvića i kupca Raafourty d.d., a sve ovjereno pred javnim bilježnikom Ilinka Lisonek, Zagreb, Trg hrvatskih velikana 4, dana 01.02.2017.g.
- Glede prethodno navedenog, potpisani vještak usvaja da je predmetna garaža br. 2 u podrumu stambeno - poslovne zgrade na adresi Vlaška 78 u izvanaknjižnom vlasništvu "RAAFourTY d.d." Vlaška 79, Zagreb.
- Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je isključivo glede usmene izjave predstavnika Naručitelja elaborata.
- Iskazana tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje PDV kao niti porez na promet nekretnina.

1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

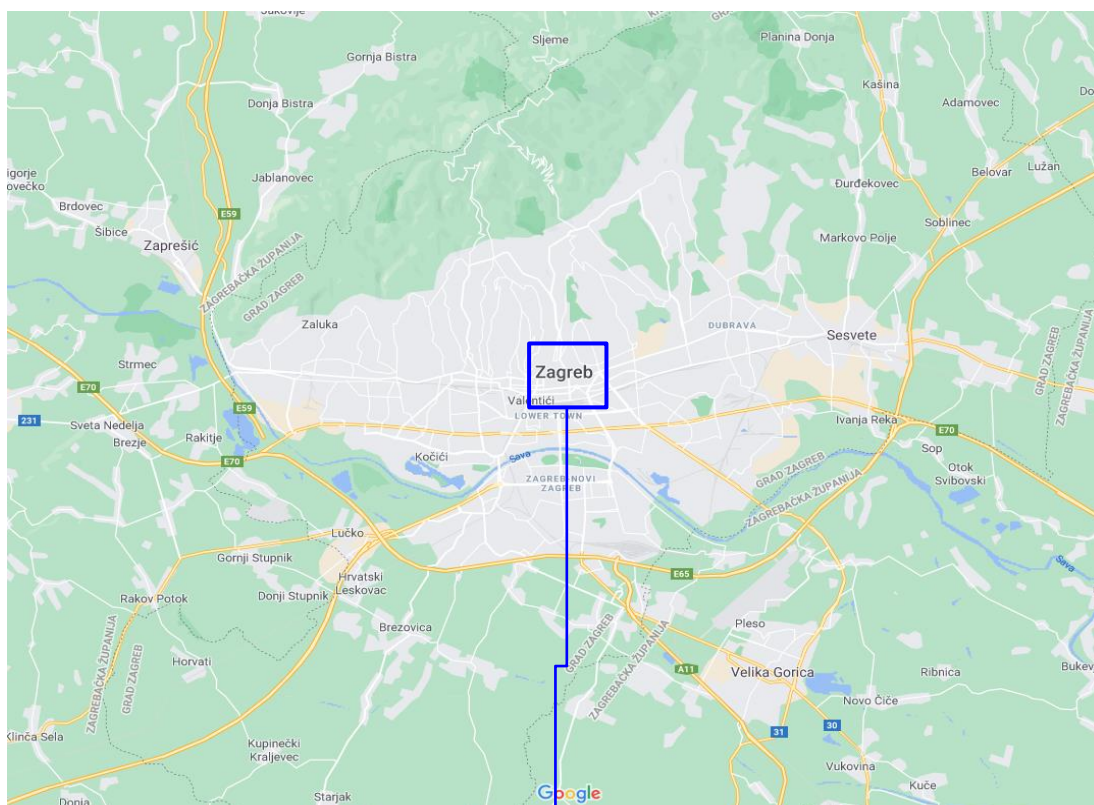
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Opći uvjeti

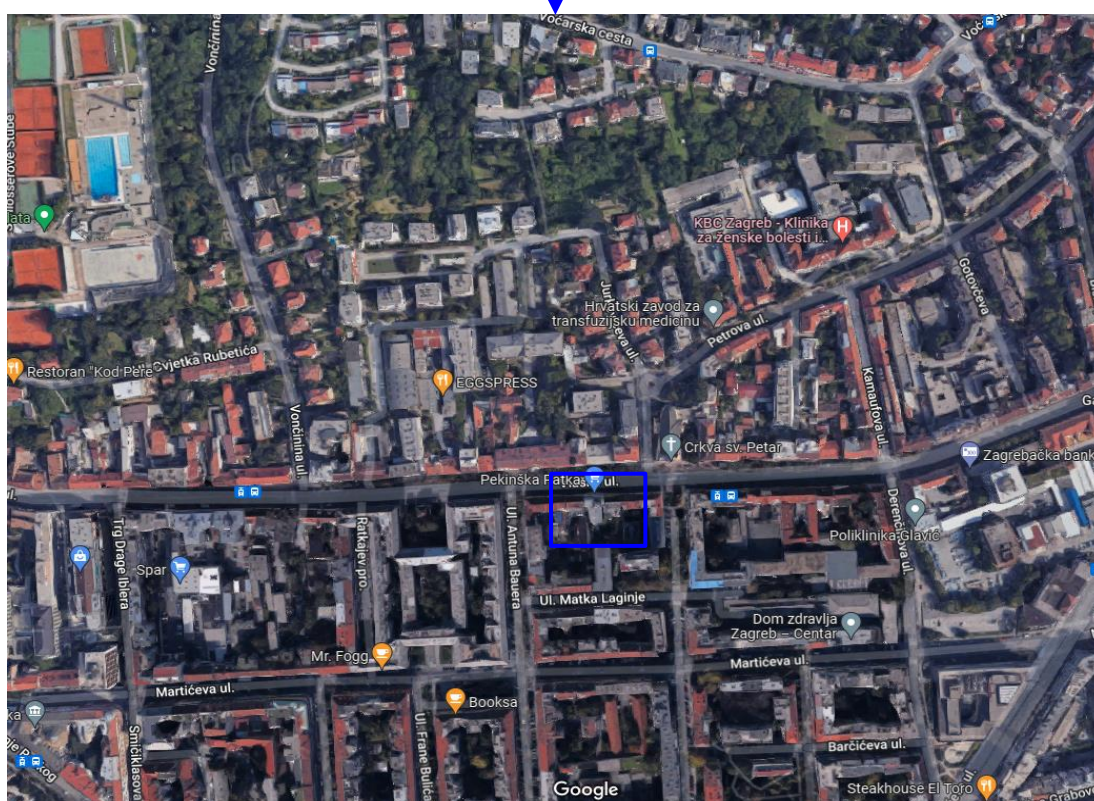
- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**

1.4. Izjava o nepristranosti

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



ZEMLJOPIISNA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je glede predloženog ugovora i usmene izjave predstavnika Naručitelja elaborata.

a. Zemljišno-knjižno stanje

Predmetna nekretnina nije upisana u zemljišne knjige.

Vlasništvo nad predmetnom garažom je iskazano temeljem predloženog ugovora o kupoprodaji.

Izvanknjižni vlasnik:

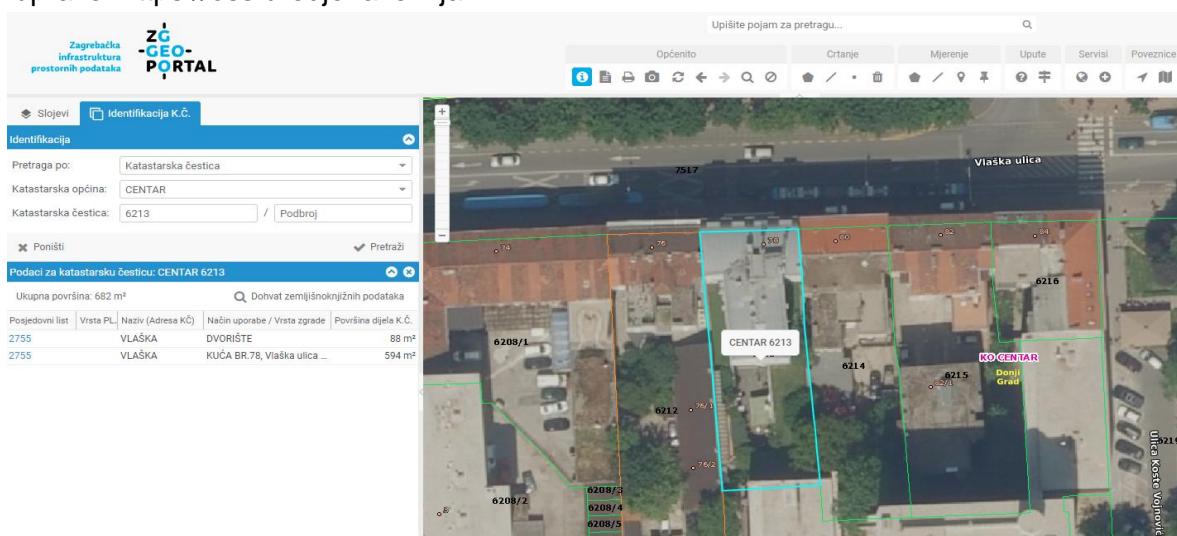
RAAFourty d.d.
Zagreb, Vlaška ulica 79
OIB: 17742557834

b. Katastarsko stanje

Ovim elaboratom procjene obuhvaćena je nekretnina - **garaža br. 2** u zgradi izgrađenoj na čestici zemljišta katastarske oznake:

k.o. **Centar**
 k.č.br. **6213**

Za neslužbenu identifikaciju čestica zemljišta u z-k. i katastarskom operatu korišteni su servisi na web stranici geoportal Zagrebačke infrastrukture prostornih podataka <https://geoportal.zagreb.hr/karta> i stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave: <https://oss.uredjenazemlja.hr>



(izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>)



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. CENTAR, 335240
k.č. br.: 6213

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 01.04.2022

PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

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

2.2. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u centru grada Zagreba, u širem okruženju Trga bana Jelačića, locirana u Vlaškoj ulici. Područje je u cijelosti urbanizirano, izgrađeno višeeetažnim stambenim, stambeno-poslovnim i poslovnim zgradama. Teren na lokaciji je ravan. Prilazne prometnice su asfaltirane s izvedenom javnom rasvjetom i nogostupima, komunalno opremljene. Duž istih je položena kompletna gradska komunalna infrastruktura: vodovod, elektroopskrba, kanalizacija, plinoopskrba, vrelovod i telefonija. Parkiranje vozila moguće je na vanjskim javnim parkirališnim mjestima (prva zona naplate parkiranja) te u obližnjim javnim garažama. Javni gradski prijevoz - tramvaj, prolazi u neposrednoj blizini predmetne nekretnine.

2.3. Opisi

2.3.1. Stambeno - poslovna zgrada

Predmetna stambeno - poslovna zgrada izgrađena je ca 1990.-ih godina. Katnost zgrade je podrum + prizemlje + 6 katova. Temelji su armirano betonski. Nosivi zidovi su monolitni armirano betonski i zidani od opeke, ojačani armiranobetonskim ukрутama. Međukatne konstrukcije su pune armirano betonske ploče. Stubište je unutarnje zavojito, armirano betonsko, završno obrađeno i obloženo. Pročelje je završno ožbukano i obojano sa dekorativnim elementima u prizemlju. Krovište je konstrukcija bačvastog krovišta, završno obloženo limom, ugrađena pocinčana limarija. U zgradi je ugrađeno dizalo. Zgrada je priključena na sljedeću gradsku infrastrukturnu mrežu: vodovod, električna, kanalizacija, plinoopskrba i telefonija.

2.3.2. Garaža br. 2

Predmetna garaža nalazi se u podrumu zgrade. Zidovi su ožbukani i obojani, pod završno obrađen cementnom glazurom, izvedena je instalacija električne energije, ventilacije i vatrodojava. Ulazna vrata su aluminijska podizna.

2.4. Površina

Površina garaže se utvrđuje glede izmjere u naravi.

2.4.1. Garaža br. 2

Prostorije	h = 2,49 m	NGP m ²	k	KVP m ²
Garažni prostor		14,12	0,50	7,06
Ukupno:		14,12		7,06

Vještak za potrebe izrade elaborata procjene usvaja kao mjerodavnu površinu dobivenu izmjerom u naravi. Dakle, usvojena neto građevinska površina garaže iznosi:

NGP = 14,12 m²

2.5. Legalitet

Potpisanom vještaku nisu predloženi akti o pravu građenja kao niti akt za uporabu predmetne stambeno - poslovne zgrade na k.č.br. 6213 k.o. Centar.

Potpisani vještak ne može nedvojbeno utvrditi legalitet predmetne stambeno - poslovne zgrade. Vještak izrađuje ovaj elaborat procjene uz pretpostavku 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 blagi oporavak ekonomije i rast BDP-a, a stanje na tržištu nekretnina je neizvjesno, prvenstveno zbog globalne pandemije virusa COVID-19.

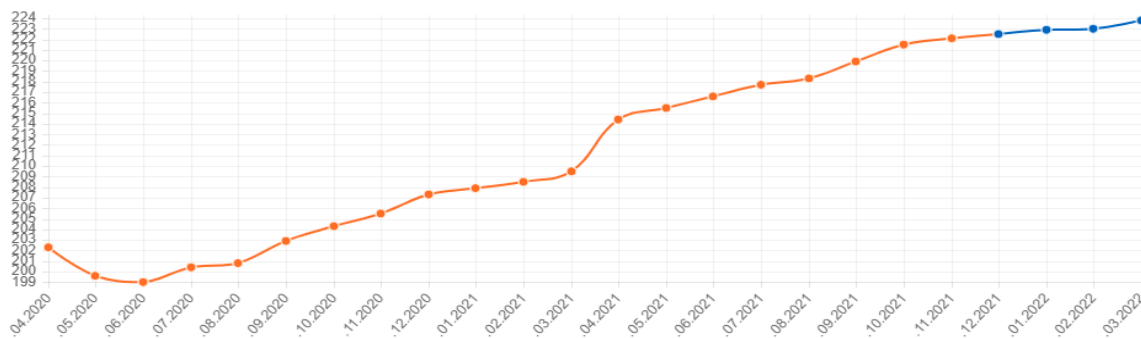
Tržište nekretnina

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.

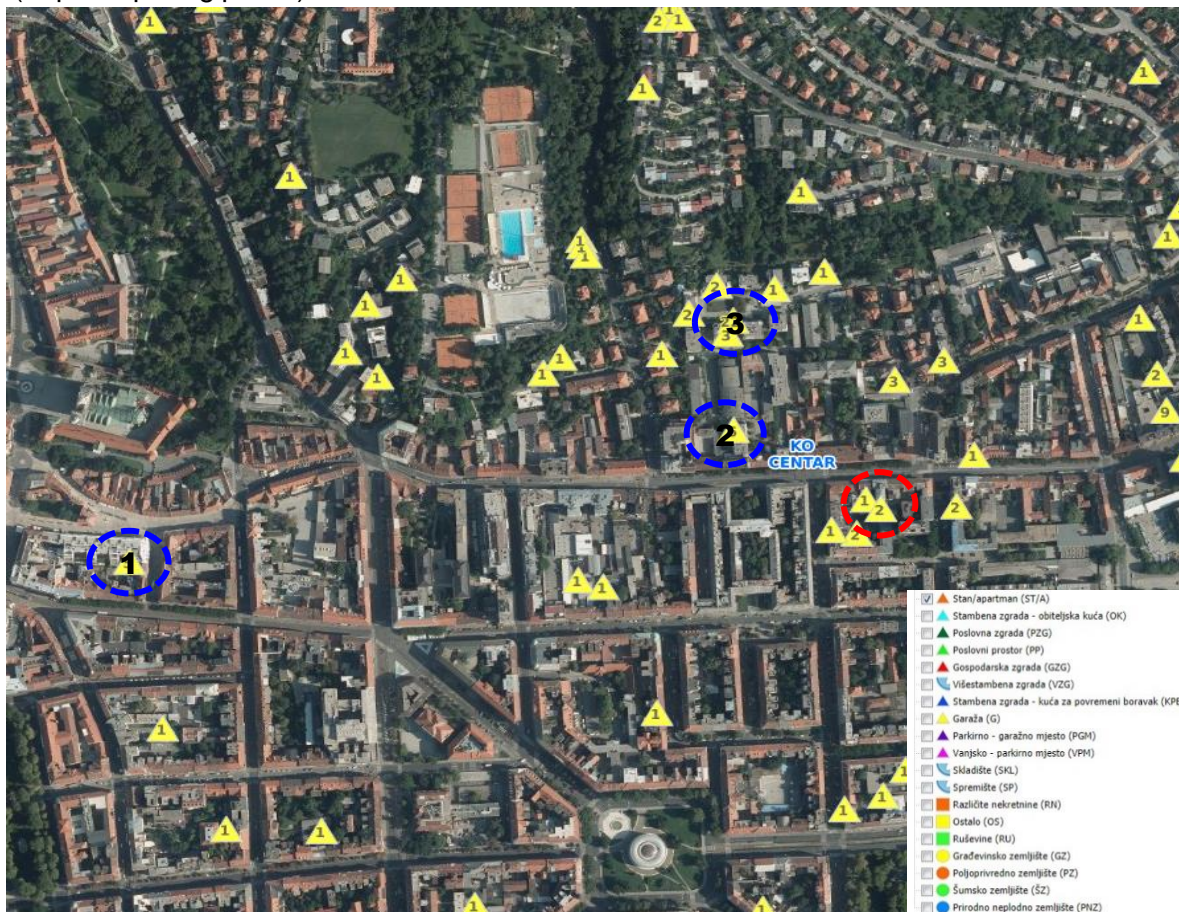
TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim 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 (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrste i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

4.2.1. Kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina

Jedinična cijena garaže i spremišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>)



lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacije poredbenih nekretnina

POREDBENA NEKRETNINA 1



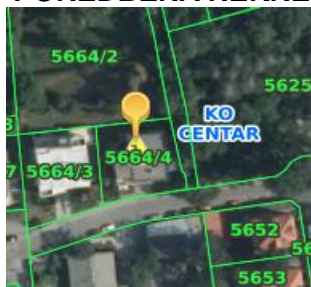
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1323094
Datum pregleda	19.4.2022.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	4268780
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.10.2020
Površina u prometu	14,85
Vrijednost nekretnine (KN)	227.239,16
Datum ugovora	22.05.2020

POREDBENA NEKRETNINA 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1123167
Datum pregleda	19.4.2022.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	3992374
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	15,13
Vrijednost nekretnine (KN)	180.000,00
Datum ugovora	02.01.2019
POREZI:	

POREDBENA NEKRETNINA 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1258259
Datum pregleda	19.4.2022.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	4237999
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	17,39
Vrijednost nekretnine (KN)	213.716,14
Datum ugovora	10.03.2020

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	NGP (m2)
1.	Centar	2387/1	garaža	14,85
2.	Centar	5727/6	garaža	15,13
3.	Centar	5664/4	garaža	17,39

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)
1.	22.05.2020.	227.239,16	15.302,30
2.	02.01.2019.	180.000,00	11.896,89
3.	10.03.2020.	213.716,14	12.289,60

Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz eNekretnina, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.

S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (kn/m ²)	DZS sada	k	c1 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
1.	22.05.2020.	15.302,30	142,54	154,60	1,085	16.596,99
2.	02.01.2019.	11.896,89	125,02	154,60	1,237	14.711,72
3.	10.03.2020.	12.289,60	140,79	154,60	1,098	13.495,08
Prosječna vrijednost:					14.934,60	

Godina Year		Indeksi (Q 2015 = 100) ¹⁾ Indices (Q 2015 = 100) ¹⁾						Trimestalne stope promjene, % (prethodno trimestre = 100) ²⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeci stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadransko coast	Ostali Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeci stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadransko coast	Ostali Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,6	-2,8
	Q2	104,55	95,71	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	-6,7
	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	1,8	1,7	-2,8
	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	4,8	-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	116,77	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

INDEKS CIJENA NEKRETNOSTI - DZS

4.2.2.2. 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 vrijedosti 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.

Red.br.	c 1 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	16.596,99	11,1%
2.	14.711,72	-1,5%
3.	13.495,08	-9,6%
14.934,60		

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena. Sukladno navedenom, uvrđuje se da izjednačena prosječna cijena stana iznosi:

$$c = 14.934,60 \text{ kn/m2 NGP} = 1.978,34 \text{ EUR/m2 NGP}$$

4.2.3.1. Jedinična cijena predmetne garaže

$$c \text{ GARAŽA} = K * c$$

pri čemu je:

K ukupni korekcijski koeficijent
c izjednačena prosječna cijena garaže

Dakle, jedinična cijena predmetne garaže iznosi:

$$c \text{ GARAŽA} = 1,0000 * 14.934,60 = 14.934,60 \text{ kn}$$

c GARAŽA =	14.934,60 kn/m2 NGP =	1.978,34 EUR/m2 NGP
-------------------	------------------------------	----------------------------

4.2.3.2. Tržišna vrijednost nekretnine

$$T_v = c \text{ GARAŽA} * NGP$$

c STAN jedinična cijena predmetne garaže

NGP neto vrijednost površine garaže

Sukladno navedenom, izračunava se da tržišna vrijednost garaže iznosi:

$$T_v = 14.934,60 \text{ kn} * 14,12 = 210.837,72 \text{ kn}$$

$T_v = 211.000,00 \text{ kn} = 27.950,49 \text{ EUR}$

$$c = 14.946,09 \text{ kn /m}^2 \text{ NGP} = 1.979,86 \text{ EUR /m}^2 \text{ NGP}$$

4.3. Prilagodba tržišnoj vrijednosti

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

S obzirom da je predmetna nekretnina u izvanknjižnom vlasništvu te da je kao takva podložna ograničenoj potražnji na tržištu, potpisani vještak će izvršiti korekciju privremene vrijednosti nekretnine korištenjem posebnog korekcionog koeficijenta.

$$k = K_{vg} * (1 + K_l + K_p + O_s + K_{spec}) * K_t$$

K _{vg}	koeficijent za vrstu građevine	1,00
K _l	lokacija i kvaliteta komunalne uređenosti	0,00
K _p	korisna površina	0,00
O _s	opće stanje objekta	0,00
K _{spec}	posebni korekcionni koeficijent (ograničena potražnja zbog nesređenih imovinsko-pravnih odnosa)	-0,10
K _t	koeficijent ponude i potražnje	1,00

k - koeficijent za prilagodbu:	0,90
---------------------------------------	-------------

$$T_v = 0,90 * 211.000,00 \text{ kn} = 189.900,00 \text{ kn}$$

$T_v = 190.000,00 \text{ kn} = 25.168,69 \text{ EUR}$

$$c = 13.458,57 \text{ kn /m}^2 \text{ NGP} = 1.782,81 \text{ EUR /m}^2 \text{ NGP}$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **GARAŽA U PODRUMU STAMBENO - POSLOVNE ZGRADE**
na lokaciji: **Zagreb, Vlaška ulica 78**

identifikacija: **NEKRETNINA U IZVANKNJIŽNOM VLASNIŠTVU**

5.2. Izvanknjižni vlasnik: **RAAFOURTY d.d.**
Zagreb, Vlaška ulica 79
OIB: 17742557834

Vlasništvo nad predmetnom garažom je iskazano temeljem predloženog ugovora o kupoprodaji.

5.2. Površina

	NGP (m2)	KVP (m2)
Garažni prostor	14,12	7,06
Ukupno:	14,12	7,06

5.3. Tržišna vrijednost nekretnine




Tv =	190.000,00 kn	=	25.168,69 EUR
-------------	----------------------	----------	----------------------

c = 13.458,57 kn /m2 NGP = 1.782,81 EUR /m2 NGP

Tečaj HNB: 1 EUR= 7,549063 kn

- Iskazana tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje PDV kao niti porez na promet nekretnina.

5.4. Ocjena stupnja utrživosti predmetne nekretnine

	- Visok	Velika potražnja za tom vrstom nekretnine
	- Srednji	Redovita potražnja za tom vrstom nekretnine
	- Nizak	Vrlo ograničena potražnja za predmetnim tipom nekretnine

Zagreb, 15.04.2022. g.



Izradio:

DRAŽEN PRAŽIĆ, ing. građ.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI

Zingy/17

DAVOR ŽUVIĆ iz Zagreba, Vlačka 78, OIB: 93006732500, kao prodavatelj s jedne strane (u daljnjem tekstu: **Prodavatelj**)

RAAFOURTY d.d., Vlačka 79, 10000 Zagreb, OIB: 17742557834, kojeg zastupa direktor Darian Žuvić, kao kupac s druge strane (u daljnjem tekstu: **Kupac**)

zaključuju dana 12. prosinca 2016. godine sljedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI

Čl. 1.

Ugovorne strane ugovaraju kupoprodaju nekretnine, u naravi stana koji se nalazi u Zagrebu i to stambena zgrada VLAŠKA 78, ZAGREB sagrađena na čest. br. 2385/1, po novoj izmjeri čest. br. 6213 k.o. CENTAR, stan br. 3 na IV (četvrtom) katu koji se sastoji od četiri sobe, kuhinje, blagovaone, izbe, dvije kupaoalice, nužnika, predsoblja, degažmana i lođe u površini od 121,49 m², upisanoj u z.k. ul. 2521, broj poduloška 20950 k.o. Grad Zagreb.

Ugovorne strane ovim ugovorom ugovaraju i kupoprodaju izvanknjižnog vlasništva garaže br. 2 površine 14,45 m² koja se nalazi u podrumu predmetne zgrade.

Sukladno načelu uspostave jedinstva nekretnine i posebnih dijelova zgrade predmet kupoprodaje je i suvlasništvo zajedničkog zemljišta, te zajedničkih dijelova i uređaja zgrade razmjerno veličini predmetnih nekretnina prema ostalim nekretninama u predmetnoj zgradi.

Čl. 2.

Ugovorne strane ugovaraju cijenu za stan i garažu te pripadajući zajednički dio nekretnina iz čl. 1. ovog ugovora u iznosu od **2.030.000,00 kuna** (slovima: dvamillionatridesettisuća i 00/100 kuna),

Ugovorne strane konstatiraju da je kupac kupoprodajnu cijenu iz prethodnog stavka ovog članka u cijelosti namirio i to po Predugovoru o kupoprodaji predmetnih nekretnina od 15. 12. 2015. godine i to temeljem odgovarajuće izjave o prijeboju.

Z3/194/17

Čl. 3.

Prodavatelj ovim ugovorom izdaje Kupcu tabularnu izjavu, odnosno suglasan je da Kupac potpisom ovog ugovora može, bez ikakvih daljnjih pitanja ili suglasnosti Prodavatelja, u zemljišnim knjigama upisati vlasništvo i posjedništvo kupljenih nekretnina na svoje ime.

Čl. 4.

Ugovorne strane utvrđuju da je predmete kupoprodaje pregledao, te da ih kupuje u viđenom stanju i preuzima u posjed danom potpisa ovog ugovora.

Ugovorne strane utvrđuju da sve troškove koji terete vlasnika nekretnina, a koji proizlaze s osnova njihovog korištenja do predaje istih u posjed kupaca (voda, el. energija, čistoća, telefon, komunalije, pričuva i sl.) snosi prodavatelj, a od tog dana pa nadalje snosit će ih kupac.

Čl. 5.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 2 (dva) primjerka koji su istovjetni i svaki ima snagu izvornika, s time da svaka strana zadržava po jedan izvorni primjerak.

Prodavatelj se obvezuje svoj potpis na ovom Ugovoru ovjeriti kod javnog bilježnika te jedan primjerak tako ovjerenog Ugovora dostaviti Kupcu.

U Zagrebu, 12. 12. 2016. godine

Prodavatelj:

Davor Žuvić

Kupac:

Raafourty d.d.

Direktor Darian Žuvić



Darian Žuvić



Zagreb, Vlaška 78

Ulično pročelje stambeno -
poslovne zgrade



Dvorišno pročelje stambeno -
poslovne zgrade



Fotografija lijevo: pristup i ulaz
u garažu



Fotografija desno: ulaz u zgra-
du



Fotografija lijevo: zajedničke prostorije zgrade



Fotografije desno: pristup garažnom prostoru



Pristupna rampa



Pristup i ulaz u predmetnu garažu



Uređenje predmetne garaže



Uređenje predmetne garaže