

ŠTEFANIĆ vještačenja d.o.o. za građevinska vještačenja

Antun Štefanić, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak i procjenitelj

Zagreb, Savska cesta 81; tel.: 01/611 19 94, mob. 099/56 55 101, e-mail: antun.stefanic@gmail.com

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nekretnina:

Poslovni prostor - lokal L5, Svetice 2, Zagreb



Naručitelj procjene:

ISTO d.d. u stečaju, Augusta Šenoa 4-6, Varaždin, OIB: 88502209643

Dan vrednovanja procjene:

28. veljače 2023.

Dan kakvoće nekretnine:

28. veljače 2023.

Antun Štefanić, dipl. ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Sadržaj

1.0	SAŽETAK PROCJENE:	2
2.0	Uvod	3
3.0	Metoda procjene.....	3
3.1	Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom	3
3.2	Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode	3
3.3	Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode	4
3.4	Obrazloženje za odabir metode	4
4.0	OPĆI PODACI	5
4.1	Lokacija nekretnine	5
4.2	Dokaz vlasništva	6
4.3	Osvrt na prostorno plansku dokumentaciju	6
4.4	Komentar legaliteta.....	6
4.5	Način korištenja	6
5.0	TEHNIČKI OPIS.....	7
5.1	Izračun KVP-a	7
6.0	Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i utrživost nekretnine	8
6.1	Nova građevinska vrijednost	12
6.2	Korištena dokumentacija i regulativa pri procjeni	12
7.0	Procjena tržišne vrijednosti zakupa – analiza zakupa poslovnog prostora	13
7.1	Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika.....	13
8.0	Procjena vrijednosti - prihodovna metoda.....	14
8.1	Rezultat.....	14
9.0	Informacije o poredbenim nekretninama	16
9.1	Poredbene nekretnine – zakup poslovnog prostora.....	16
10.0	ZAKLJUČAK	17
11.0	PRILOZI:.....	17
	Prilog br. 1 – Fotografije.....	18
	Prilog br. 2 – Izvadak iz zemljišne knjige.....	23
	Prilog br. 3 – Izvod iz katastarskog plana	25
	Prilog br. 4 – Izjava.....	26
	Prilog br. 5 – Rješenje	27
	Prilog br. 6 – Tlocrt.....	28

1.0 SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj procjene	ISTO d.d. u stečaju, Augusta Šenoae 4-6, Varaždin, OIB: 88502209643
Adresa nekretnine	Svetice 2, Zagreb
Vrsta nekretnine	Poslovni prostor
zk.ul.br.	5723
zk.č.br.	1932/26
k.o.	999901, GRAD ZAGREB
Ukupno korisna vrijednost površina KVP	53,74 m ²
Tržišna vrijednost €	€ 102.000,00
Tržišna vrijednost kn	768.519,00 kn
Legalitet	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
Godina izgradnje	1980
Energetski certifikat	NIJE PRILOŽEN
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Suvlasnički udio: 1/1 dijela	100,00%
Održavanje zgrade	Održavano
Stanje nekretnine	Održavano
Datum vrednovanja	28/02/2023
Datum kakvoće	28/02/2023
Indeks na dan procjene - DZS	182,31
Tečaj HNB	7,5345

2.0 Uvod

Na zahtjev naručitelja, ISTO d.d. u stečaju, Augusta Šenoe 4-6, Varaždin, OIB: 88502209643, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine poslovnog prostora - lokala L5 u prizemlju zgrade (Svetice 2) površine 53,74 m² upisano u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB, ZK uložak broj 5723, Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB katastarska čestica broj 1932/26. ZGRADA SVETICE BR. 2 - 8 I MAKSIMIRSKA 118 - 120 I DVORIŠTE. Suvlasnički dio: 58/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) - dijela nekretnina povezano sa vlasništvom poslovnog prostora - lokala L5 u prizemlju zgrade (Svetice 2) površine 53,74 čm. Vlasništvo INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjembenog elaborata temeljem pregleda predložene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta. Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

Tržišna vrijednost nekretnine - poslovnog prostora - lokala L5 u prizemlju zgrade (Svetice 2) površine 53,74 m² na dan vrednovanja procjene.

3.0 Metoda procjene

3.1 Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² korisne površine iste.

Poredbena metoda u prvom je 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

3.2 Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. Opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. Pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. Prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda

3.3 Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih 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 se može koristiti kao potpora prihodovnoj metodi pri čemu se mora uzeti u obzir ograničenja gospodarska iskoristivost nekretnina putem gospodarskog zastarijevanja. To vrijedi osobito za korištenje bivših nekretnina javne namjene, primjerice korištenje vojnih građevina u poduzetničke svrhe.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitaka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Ako se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podatci ne mogu uzeti u obzir na zadovoljavajući način zbog odstupanja u obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine u odnosu na obilježja procjenjivane nekretnine, potrebno je u procjembenom elaboratu obrazložiti stanje ponude i potražnje i provesti korekcije privremene vrijednosti putem druge metode za potporu primjenom odgovarajućih dodataka i odbitaka.

Rezultat primijenjene metode treba kritički razmotriti prema kriteriju visine provedene korekcije za prijelaz s privremene vrijednosti na tržišnu vrijednost. Visoke korekcije za prilagodbu tržištu u smislu najviših razlika u vrijednosti korištenih dodataka ili odbitaka govore protiv prikladnosti korištene metode i takvi procjembeni elaborati neće se uzeti u obzir.

S obzirom da je troškovna metoda u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda nije korištena ova metoda u izračunu procjene.

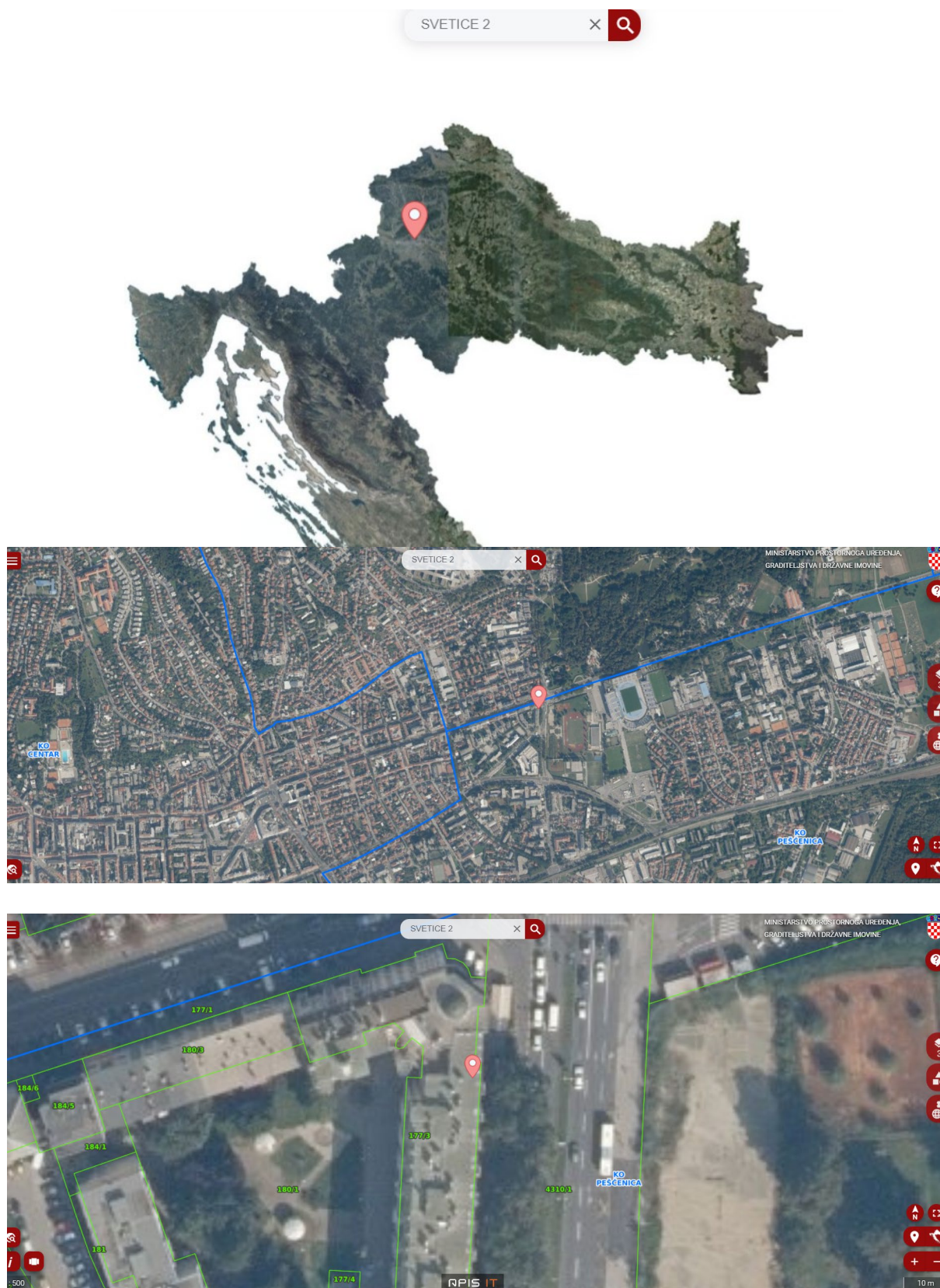
3.4 Obrazloženje za odabir metode

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata za procjenu poslovne zgrade korištena je prihodovna metoda, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Za potrebe izrade procjene korišteni su podaci dostupni na Internet portalu <http://nekretnine.mgipu.hr>.

4.0 OPĆI PODACI

4.1 Lokacija nekretnine



Procjenjivana nekretnina, upisana u zemljišne knjige Općinski građanski sud u Zagrebu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB z.k. ul. 5723, Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB z.k.č. 1932/26, GRADA SVETICE BR. 2 - 8 I MAKSIMIRSKA 118 - 120 I DVORIŠTE. Pod rednim brojem 4 Suvlasnički dio: 58/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)- dijela nekretnina povezano sa vlasništvom poslovnog prostora - lokala L5 u prizemlju zgrade (Svetice 2) površine 53,74 čm. Vlasništvo INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB.

4.2 Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva nad predmetnom nekretninom predložen je izvadak iz zemljišne knjige, prilog broj 2.

4.3 Osvrt na prostorno plansku dokumentaciju

Procjenjivana nekretnina nalazi se unutar izgrađenog dijela građevinskog prostora Prostornog plana Grada Zagreba.

Naziv revizije plana: Prostorni plan Grada Zagreba - VII. DOPUNA

Ime županije/RH: Grad Zagreb

Ime grada/općine: GRAD ZAGREB

Oznaka plana: HR-ISPU-PPZP-00021-R08

Napomena: Dopuna plana na temu: 1. određivanje uređenih i neuređenih dijelova neizgrađenog dijela građevinskog područja 2. određivanje neizgrađenih građevinskih područja naselja i izgrađenih dijelova tih područja planiranih za urbanu preobrazbu

Datum objave plana: 12/23/2015 00:00:00

Naziv glasnika cijelog plana: Službeni glasnik Grada Zagreba

Adrese izvora podataka:

<http://www1.zagreb.hr/zagreb/slglasnik.nsf/10288f1421388ff8c1256f2d0049015b/590164e4eb4cf1874c1257da4003c19da?OpenDocument>

4.4 Komentar legaliteta

Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige broj ZK uložka 5723, katastarske općine 999901, Grad Zagreb utvrđeno je kako se radi o nekretnini ZGRADA SVETICE BR. 2 - 8 I MAKSIMIRSKA 118 - 120 I DVORIŠTE. Pod rednom brojem 4. Suvlasnički dio: 58/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) - dijela nekretnina povezano sa vlasništvom poslovnog prostora - lokala L5 u prizemlju zgrade (Svetice 2) površine 53,74 m². U vlasništvu INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB. K.č. 177/3 k.o. PEŠČENICA, koja odgovara zk.č. 1932/26 k.o. Grad Zagreb.

4.5 Način korištenja

Prostor se koristi kao poslovni prostor, caffe bar Maksimilijan.

5.0 TEHNIČKI OPIS

Procjenjivana nekretnina, upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb z.k. ul. 5723, Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB z.k.č. 1932/26 kao zgrada Svetice br 2-8 i Maksimirska 118-120 i dvorište površine 3724 m². Predmetna nekretnina nalazi se u centru grada, atraktivna gradska zona, u blizini zoološkog vrta, parka Maksimir i stadiona nogometnog kluba Dinamo. Lokacija u potpunosti je komunalno opremljena; priključena je na komunalnu mrežu vodovoda, kanalizacije, elektromrežu, plinsku mrežu i telefonsku mrežu. Lokacija u tom dijelu Zagreba tržišno je interesantna budući da se radi o atraktivnom i uređenom dijelu grada sa svom infrastrukturuom, dobrom prometnom povezanosti te blizinom različitih sadržaja.

Predmetna nekretnina smještena je tako da je ulaz s ulične strane ulice Svetice. Ispred lokala je postavljena terasa. Predmetna nekretnina je u potpunosti opremljena sadržajima koji su potrebni za uslužnu djelatnost Caffé bara.

Lokacijski je dobro pozicionirano s obzirom na prometnu dostupnost.

Godina izgradnje: 1980. godina

Dovršenost: Da

Energetski certifikat i razred: nepoznato (energetski certifikat nije predočen);

Završne obrade

Pročelje: kamena oblog

Podovi: keramičke pločice

Zidovi: ožbukani i obojani; obloženi keramičkim pločicama u wc-ima

Stropovi: ožbukani i obojani

Vrata i prozori

Vanjska stolarija: ALU, ostakljena izo staklom;

Instalacije: električna energija, vodovod, kanalizacija, telefon, plin, etažno centralno plinsko grijanje, klima uređaj

Rizik zagađenja iz okoliša: ne postoji

5.1 Izračun KVP-a

Korisna površina

Za potrebe procjene vrijednosti građevina, površine prostora u građevinama se definiraju i proračunavaju prema postupcima sadržanim u hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011. Za potrebe obračuna korisnih površina te za izračun odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se korisna površina proračunata prema točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u Prilogu 1. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

Prilikom obračuna površina, dozvoljena su odstupanja $\pm 2\%$ samostalne uporabne jedinice.

KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA

ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR			NP neto površina m ²		KP korisna površina m ²
prizemlje	a	b	axb	k	axb _x k
1	3,77	1,11	4,18	1,00	4,18
	3,77	11,14	42,00	1,00	42,00
	1,92	-2,35	-4,51	1,00	-4,51
2	2,61	1,15	3,00	1,00	3,00
3	2,67	1,13	3,01	1,00	3,01
4	2,34	2,57	6,01	1,00	6,01
			53,70		53,70
NAPOMENA: Prostor prema izmjeri i korekciji izmjerene površine sa odgovarajućim koeficijentima sukladno normi HRN ISO 9836:2011 (Prilog 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15) ima korisnu vrijednost površine od 53,70 m ² , dok je prema upisu u zemljišne knjige površina stana 53,74 m ² . Navedeno odstupanje je unutar dozvoljenog odstupanja od 2% te će mjerodavna korisna površina za obračun biti površina iz zemljišne knjige 53,74 m ² .					

6.0 Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i utrživost nekretnine

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

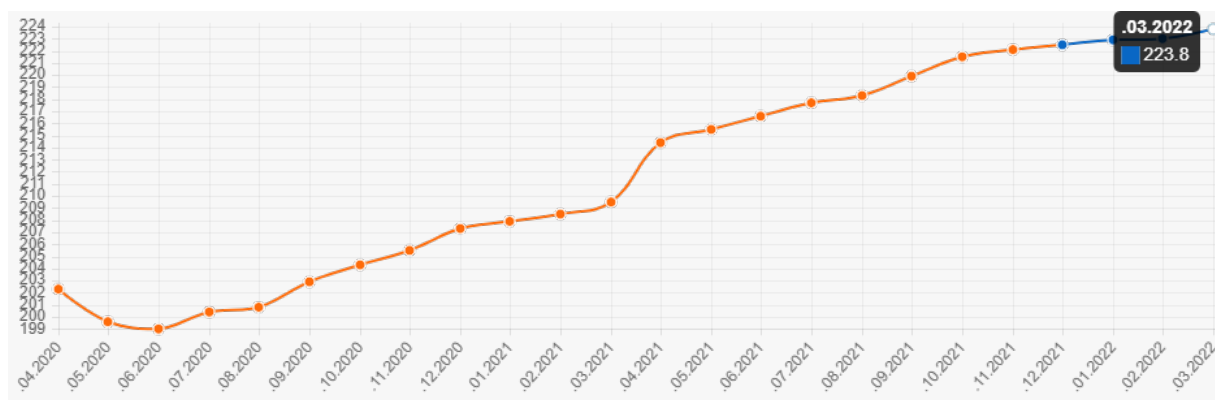
Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

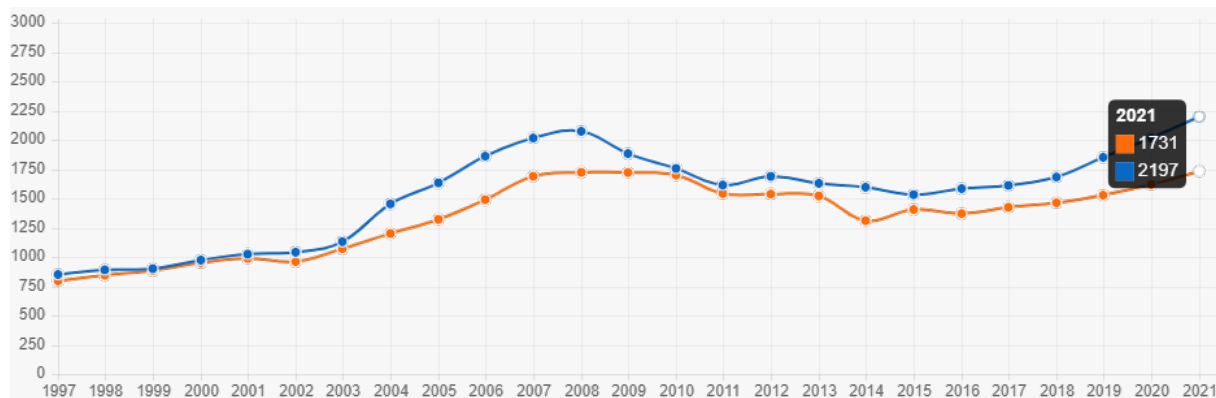
BN Index

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.



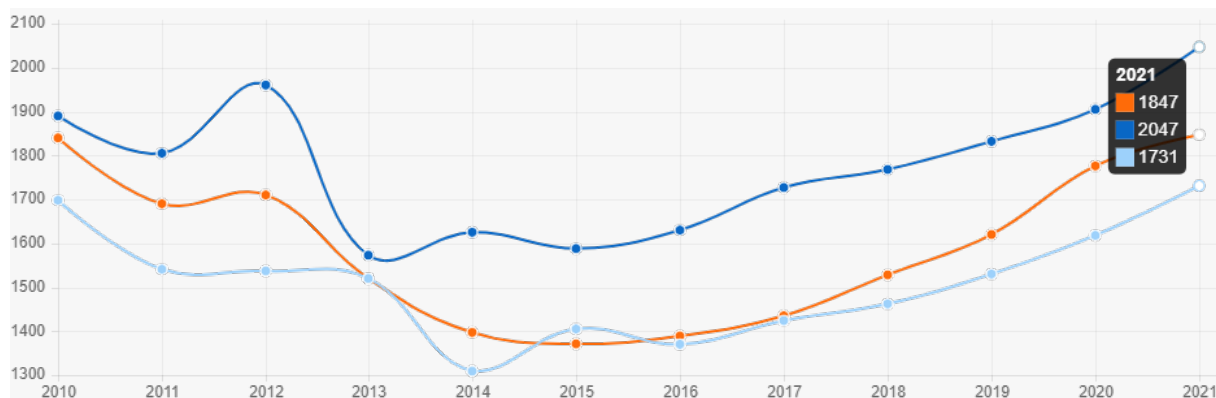
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2021.g., u HR za stanogradnju



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku, a na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2021. u odnosu na treće tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 2,5%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,1%, dok su u godišnjem prosjeku više za 7,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 3,9%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2020. za 15,0%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 2,3%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2020. za 8,4%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2021. u odnosu na treće tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 2,4%, za Jadran za 3,1%, a za Ostalo za 1,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 8,8%, za Jadran za 11,7% i za Ostalo za 4,1%.

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

Indeks cijena stambenih objekata

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾
 Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
 Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾						Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) ³⁾					
		Indices (Q 2015 = 100) ²⁾						Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾						Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) ³⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0
	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	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3
	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	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5
	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	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5
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	9,1	-1,2	10,5	12,6	5,7	8,7
	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	8,3	4,5	8,8	8,7	5,9	13,4
	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	6,9	1,6	7,6	5,7	7,5	9,0
	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	6,4	0,2	7,3	5,9	6,0	8,9
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	4,6	5,3	4,6	3,3	5,9	5,9
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6	6,5	6,7	6,5	7,0	6,4	5,4
	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	9,0	8,5	9,2	8,6	8,9	8,2
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4	9,1	15,0	8,4	8,8	11,7	4,1
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4	13,5	20,3	12,5	16,0	10,9	14,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4	13,6	15,9	13,3	14,8	12,8	15,2
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8	14,8	17,4	14,5	17,9	12,8	13,9

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih objekata definirana je Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i provedbenom Uredbom Komisije (EU) br. 2020/1148 od 31. srpnja 2020. o utvrđivanju metodoloških i tehničkih specifikacija u skladu s Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata. Prema Uredbi Komisije (EU) br. 2020/1148 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih objekata na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih objekata u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

Obuhvat

Indeks cijena stambenih objekata mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koje su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks cijena stambenih objekata obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama stambenih objekata (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, izražene u kunama, koje je dostavila Porezna uprava Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera jest vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih u prethodnoj godini. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

Metoda izračuna indeksa

Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne hedonističke

regresije, a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

6.1 Nova građevinska vrijednost

Nova građevinska vrijednost izračunava se kao umnožak neto korisne površine (NKP) i jedinične cijene građenja za 1,00 m² ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji i prema tržišnim cijenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji. Vrijednost etalonske cijene građenja sadrži sve troškove izvedbe građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstrukcijski, instalaterski, završni te ugradnja građevnih proizvoda, oprema ili postrojenja) u vezi s građenjem stanova, odnosno stambenih zgrada uključivo porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu. Etalonska cijena građenja za primjenu u drugim propisima utvrđuje se u iznosu od 6.000,00 kuna po m² korisne površine.

$Ng = NKP \times Cj$.

Nova građevinska vrijednost predmetnog stana iznosi 53,74 m² x 6.000 Kn/m²= 322.440,00 kn, 42.795,14 €.

6.2 Korištena dokumentacija i regulativa pri procjeni

Ovaj procjembeni elaborat nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini i temeljem dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene.

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procijeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- 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)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- 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)
- Vladimir Krtalić: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- <http://nekretnine.mgipu.hr>.

7.0 Procjena tržišne vrijednosti zakupa – analiza zakupa poslovnog prostora**7.1 Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika**

ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE U ZAKUPU (UN)	REDNI BROJ ZAKUPA	1.	2.	3.	4.
	ADRESA/K.Č.	177/3	177/3	177/3	177/3
		ZAGREB	ZAGREB	ZAGREB	ZAGREB
	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP
	CIJENA POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUPU kn	4.000,00 kn	6.000,00 kn	6.000,00 kn	4.000,00 kn
	CIJENA POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUPU €	528,88 €	802,47 €	802,47 €	529,76 €
	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUPU	50,00 m²	50,00 m²	50,00 m²	55,00 m²
	MJESEČNA ZAKUPNINA PO €/m2	10,58 €/m2	16,05 €/m2	16,05 €/m2	9,63 €/m2
	DATUM UGOVORA	01.05.2022.	09.09.2021.	09.09.2021.	01.12.2020.
	ID ZKC	1771295	1612475	1504268	1473605
IZVOR	e- nekretnine	e- nekretnine	e- nekretnine	e- nekretnine	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE				
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE				
	Indeks na dan transakcije	175,12	154,60	154,60	145,45
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,25
	IZJEDNAČAVANJE SUKLADNO INDEKSU RAZVIJENOSTI	1,00	1,00	1,00	1,00
	Indeks na dan transakcije	102,82	102,82	102,82	102,82
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE				
	Koeficijent preračunavanja položajnog obilježja	1,00	1,00	1,00	1,00
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	10,58 €/m2	16,05 €/m²	16,05 €/m²	12,07 €/m²	
STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	13,69 €/m²			
	APSOLUTNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-3,11 €/m²	2,36 €/m²	2,36 €/m²	-1,61 €/m²
	RELATIVNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-22,72%	17,26%	17,26%	-11,79%
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA
STATISTIKA - ODABRANA CIJENA	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	10,58 €/m²	16,05 €/m²	16,05 €/m²	12,07 €/m²
	APSOLUTNO ODSUPANJE	-3,11 €/m²	2,36 €/m²	2,36 €/m²	-1,61 €/m²
	RELATIVNO ODSUPANJE	-22,72%	17,26%	17,26%	-11,79%
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	9,67	5,58	5,58	2,61
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	23,43			
	STANDARDNA DEVIJACIJA	3,42		25,01%	
	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	6,85			
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA	13,69 €/m²			
	ZAOKRUŽENO	14,00 €/m²			

8.0 Procjena vrijednosti - prihodovna metoda

8.1 Rezultat

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE
GODINA PROCJENE	2023			
GODINA IZGRADNJE	1980			
Starost objekta (G):	43 god			
Održivi vijek korištenja OVK:	100 god			
Preostali vijek korištenja (4-3):	57 god			
FK MATRICA	A Lokacija/ tržište	B Zgrada općenito	C Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)
	1,5	1,5	1,5	
Odabrani faktor korištenja:	1,50			
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):	43,00%			
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):	65,00%			(Prilog 10. Pravilnika)
OOVK (OVK*PoOVK):	65 god			

FK MATRICA

		A - lokacija/ tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

PRIHODOVNA OBILJEŽJA		NAPOMENE
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA	14,00 €/m²	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €	
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	Poslovni prostori 4.5-6.0 %	(Prilog 13. Pravilnika)
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	6,00%	
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:		
- Prema položaju:	Dobar do vrlo dobar, prosječni rizici: 0.00 %	0,00%
- Kvaliteta građevine:	Prosječna: 0.0 %	0,00%
- Gospodarska situacija:	Naročito loša: do +1.0 %	1,00%
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %	0,00%
PRILAGOĐENA KAMATNA STOPA	7,00%	
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)	20,00%	
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)	100 god	(Prilog 9. Pravilnika)
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)	65 god	
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)	14,12	(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$	0,012	(Prilog 8. Pravilnika)

IZRAČUN PRIHODOVNE METODE		NAPOMENE
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD	9.028,32 €	
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA	1.805,66 €	
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG	7.222,66 €	
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)	101.983,90 €	
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	-	
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q ⁿ)	-	Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €	
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV	101.983,90 €	$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ$

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST PROIZVODNI DIO		
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €
UKUPNO ODBICI		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	101.983,90 €	768.397,72 kn
ZAOKRUŽENO	102.000,00 €	768.519,00 kn

9.0 Informacije o poredbenim nekretninama

9.1 Poredbene nekretnine – zakup poslovnog prostora

Nekretnina 1-4



10.0 ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine poslovnog prostora - lokala L5 u prizemlju zgrade (Svetice 2) površine 53,74 m² upisano u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, ZK uložak broj 5723, Katastarska općina: 999901, Grad Zagreb, katastarska čestica broj 1932/26. Zgrada Svetice br. 2 - 8 i Maksimirska 118 - 120 i dvorište. Suvlasnički dio: 58/10000 etažno vlasništvo (E-4) - dijela nekretnina povezano sa vlasništvom poslovnog prostora - lokala L5 u prizemlju zgrade (Svetice 2) površine 53,74 m². Vlasništvo INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB.

Ovim procjembenim elaboratom vrijednost nekretnine utvrđuje se tržišna vrijednost opisane nekretnine :

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	101.983,90 €	768.397,72 kn
ZAOKRUŽENO	102.000,00 €	768.519,00 kn

U Zagrebu, 28. veljače 2023.

Antun Štefanić, dipl. ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

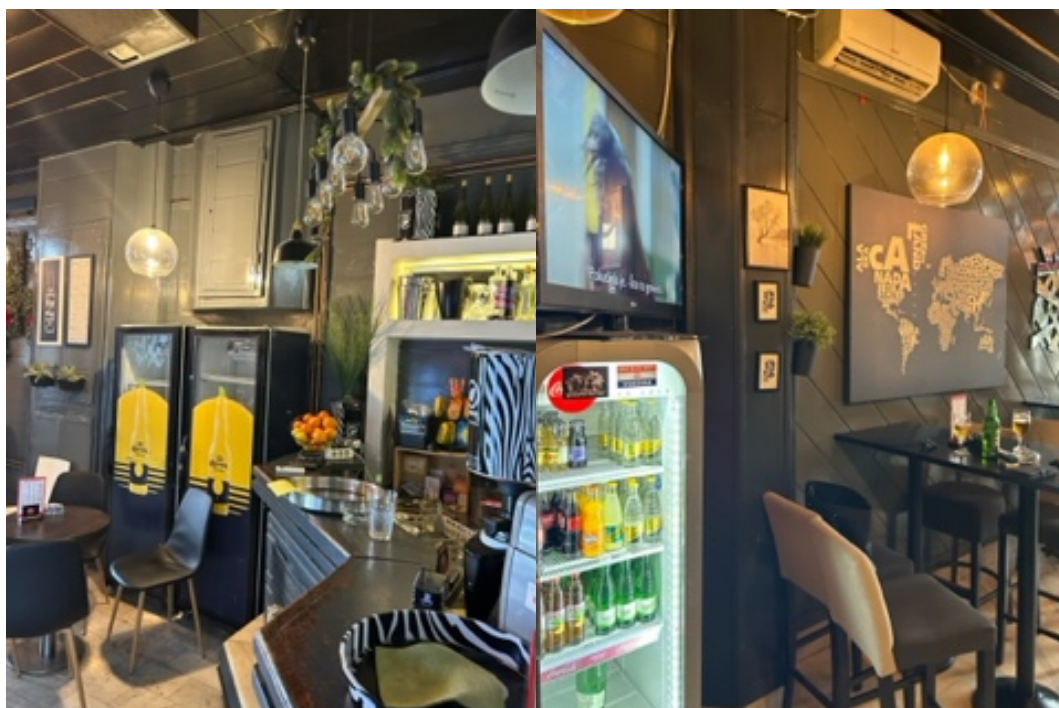


11.0 PRILOZI:

- | | |
|--------------|--|
| Prilog br. 1 | Fotodokumentacija |
| Prilog br. 2 | Izvadak iz zemljišne knjige |
| Prilog br. 3 | Izvod iz katastarskog plana |
| Prilog br. 4 | Izjava o neovisnosti i nepristranosti |
| Prilog br. 5 | Rješenje o imenovanju za sudskog vještaka i procjenitelja nekretnina |
| Prilog br. 6 | Tlocrt |

Prilog br. 1 – Fotografije











Prilog br. 2 – Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB

Stanje na dan: 24.02.2023. 17:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 5723

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8439/2023

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 1932/26 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4 (OSTALO KAO
NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1932/26	ZGRADA SVETICE BR. 2 - 8 I MAKSIMIRSKA 118 - 120 I DVORIŠTE			3724	
		UKUPNO:			3724	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Poduložak 51517, 52494	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 58/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) - dijela nekretnina povezano sa vlasništvom poslovnog prostora - lokala L5 u prizemlju zgrade (Svetice 2) površine 53,74 čm INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB	
4.3	Zaprimljeno 25.01.2023.g. pod brojem Z-4066/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O PRODAJI NEKRETNINE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU POSL. BR. ST-529/2017-706 29.12.2022	na 4 (1.1)
4.4	Zaprimljeno 13.02.2023.g. pod brojem Z-8439/2023 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Andrić Darka radi upisa uknjižbe prava vlasništva	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 4 (58/10000)		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 5723

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 21.05.2015. broj Z-20968/15 Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalne službe u Dugom selu posl.br.Ovr-5030/15 od 19.svibnja 2015.godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 128.690,00 Kn (slovima: stodvadesetosamtisućašestodevedeset kuna),sa zateznim kamatama tekućim na navedene iznose od 7.prosinca 2010.godine do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodiša koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena , za korist: JARČEVIĆ IVAN, OIB: 78145670207, KLOVIĆEVA BR.14,ZAGREB JARČEVIĆ DARINKA, OIB: 17574811226, KLOVIĆEVA BR.14, ZAGREB	128.690,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.02.2023.

Prilog br. 3 – Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 24.02.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

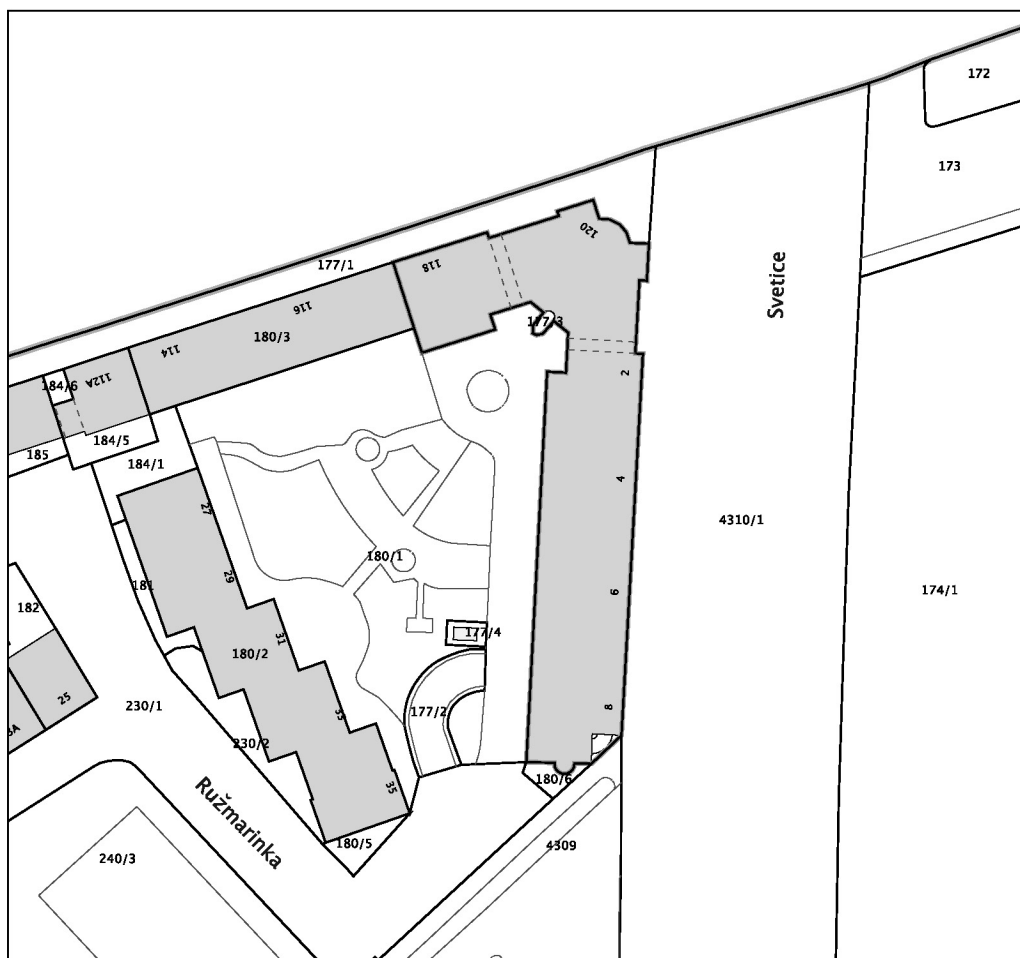
K.o. PEŠČENICA

k.č.br.: 177/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



Prilog br. 4 – Izjava

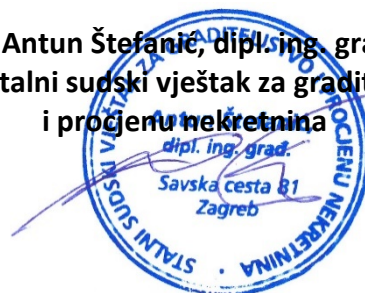
Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Ovaj nalaz i mišljenje odnosno procjena vrijednosti nekretnine sačinjena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 79/14).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Sav radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja ovog zadatka biti će pohranjena u arhivi vještaka.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Antun Štefanić, dipl. ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Prilog br. 5 – Rješenje



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

Broj: 4 Su-1218/2019
Zagreb, 25. listopada 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Antuna Štefanića, 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, 23/16 i 61/19),

riješio je

Antun Štefanić, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Savska 81, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Antun Štefanić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Antun Štefanić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Prilog br. 6 – Tlocrt

TLOCRT

