

Naručitelj: AGRAM BANKA d.d.
Zagreb, Ulica grada Vukovara 74
OIB: 70663193635

Predmet: POSLOVNA ZGRADA
Donji Stupnik, Pod bregom 6

Identifikacija: k.o. Stupnik
zk.ul.br. 901
zk.č.br. 7015/1

Površina zgrade: KVP = 1.713,04 m²
Površina zemljišta: 3.659 m²

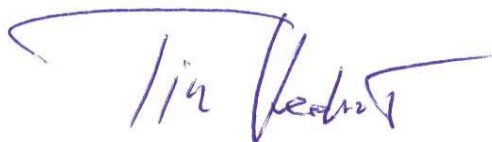
REVIZIJA

Nalaz i mišljenje

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U V/2023. G.

Tržišna vrijednost: 2.326.900,00 EUR = 17.532.028,05 kn

Suradnik:



TIN VEDRIŠ, mag.ing.aedif.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 07.05.2023. g.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-738/2022
Zagreb, 13. srpnja 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske (OIB 35114636609), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Hrvoja Balijske, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 57, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoja Balijske, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, 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
dr.sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:

1. Hrvoja Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Vještaku je predložen sljedeći elaborat procjene od 07.05.2022. g. izrađen po sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Draženu Pražiću, ing.građ.:

REVIZIJA

Nalaz i mišljenje

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U V/2022. G.

Predmet: POSLOVNA ZGRADA
Donji Stupnik, Pod bregom 6

Identifikacija: k.o. Stupnik Novi
zk.ul.br. 901
zk.č.br. 7015/1

Potpisani vještak je dobio zadatak da izradi reviziju prethodno navedenog elaborata procjene.

Identifikacija k.o. **Stupnik**
nekretnine: zk.ul.br. **901**
zk.č.br. **7015/1**

nekretnina: **POSLOVNA ZGRADA**
na lokaciji: **Donji Stupnik, Pod bregom 6**

Dan kakvoće: 07.05.2023.
Dan vrednovanja: 07.05.2023.

Vještak temeljem prikupljenih i javno dostupnih podataka utvrđuje da je stanje predmetne nekretnine istoglasno kao u elaboratu koji je predmet revizije.

1.2. Popis primjenjenih 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.
- Iskazane cijene ne uključuju poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.

1.4. Izjava o nepristranosti

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

1.5. Ostalo

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 07.05.2022.g.

- Montažno-demontažna hala (šator) izvedena u zapadnom dijelu dvorišta nije predmet ovog elaborata procjene.
- Ovim elaboratom procjene nije obuhvaćena strojarska i druga oprema koja nije u funkciji predmetne zgrade.

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 07.05.2022.g.

a. Zemljišno-knjižno stanje

k.o.	Stupnik		
zk.ul.br.	901		
zk.č.br.	7015/1		
		dvorište	2.630 m2
		zgrada	1.029 m2
		Ukupno:	3.659 m2

Vlasnik: **WULF SPORT D.D.** vlasnički dio: 1/1
Donji Stupnik, Pod bregom 6
OIB: 63479294954

b. Katastarsko stanje

S obzirom da je predmetna nekretnina upisana u bazi zemljišnih podataka (BZP), podaci su istoglasni z.k. stanju:

k.o.	Stupnik		
k.č.br.	7015/1		
		dvorište	2.630 m2
		zgrada	1.029 m2
		Ukupno:	3.659 m2

2.2. Prostorno-planski uvjeti

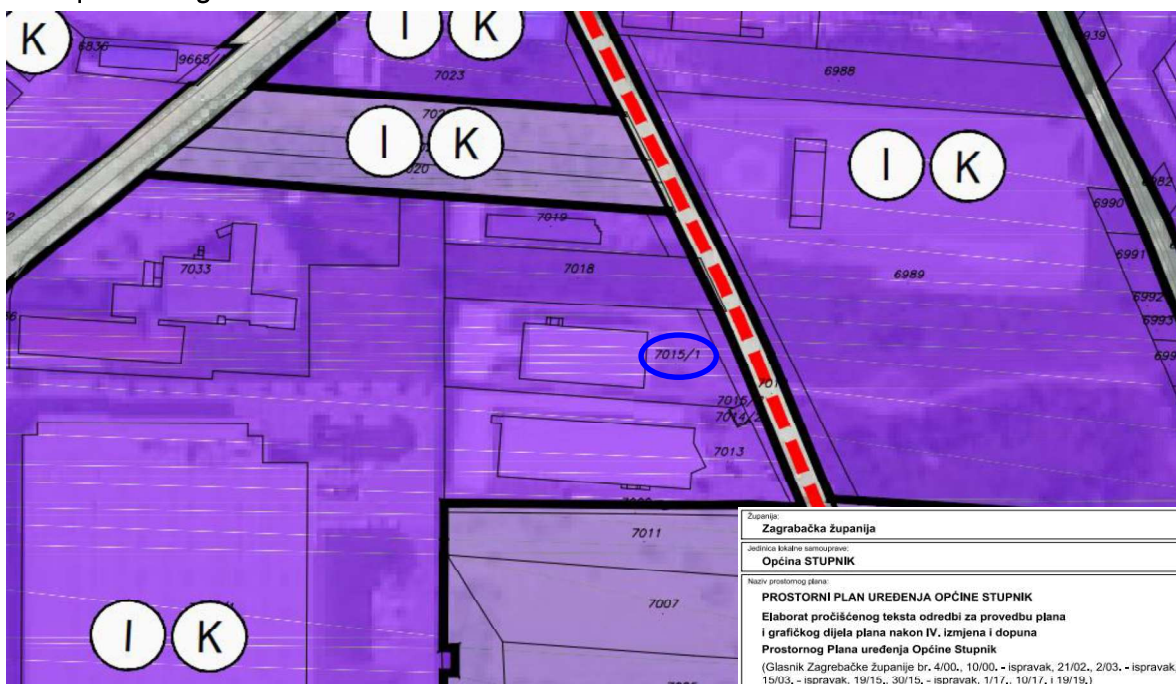
Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 07.05.2022.g.

Važeći prostorno-planski uvjeti na dan vrednovanja i dan kakvoće:

Prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u važeći PPUO Stupnik dostupan na web stranici <http://www.stupnik.hr>.

Namjena: I, K - Gospodarska namjena - proizvodna i/ili poslovna

Max. izgrađ. građ. čestice: 60%
Min. površina građ. čestice: 800 m²



IZVOD IZ VAŽEĆEG PPUO-A STUPNIK ZA LOKACIJU NEKRETNINE






Predmetna čestica zemljišta

IZDOVJENA GRAĐEVNA PODRUČJA VAN NASELJA (IGPVN)

IZGRABENO	NEIZGRABENO
I K	I K

GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I/ILI POSLOVNA

Zagreb	Zagreb
Zagrebačka županija	Zagreb
Jedinična lokalna samouprava	
Općina STUPNIK	
Naziv prostornog plana:	
PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE STUPNIK	
Elaborat pročišćenog teksta odredbi za provedbu plana i grafičkog dijela plana nakon IV. izmjena i dopuna	
Prostornog Plana uređenja Općine Stupnik	
(Glasnik Zagrebačke županije br. 4/00., 10/00. - ispravak, 21/02., 2/03. - ispravak 15/03. - ispravak, 19/15., 30/15. - ispravak, 1/17., 10/17.i, 19/19.)	
Naziv pravne osobe koja je izradila:	
GRADEVINSKA PODRUČJA	
Broj katastarskog prikaza:	Mjerilo katastarskog prikaza
4.	1 : 5000
Odbita Odbora za Statut, Poslovnik i propise Općine Stupnik o objavi Pročišćenog teksta odredbi za provedbu i grafičkog dijela Plana.	
"Glasnik Zagrebačke županije", br. 24/19	
Pramena osoba koja je izradila Elaboraat:	
URBING d.o.o. d.o.o. za osobite prostorne uređenja i zaštite okoliša, Zagreb, Av. H. Vojkova 20, tel/fax: 01/2261.1-40, www.urbing.hr, e-mail: urming@urbing.hr	
Pečat pravne osobe koja je izradila Elaboraat:	Odgovorna osoba:
	 Zvonimir Kufnin, ovl. arh., urb.
M.P.	_____ ime, prezime i potpis
Koordinator Elaborata:	 ZVONIMIR KUFININ ovl. ing. arh. POSUJEDNAR ARHITEKT URBANIST M.B.H.
Zvonimir Kufnin, ovl. arh., urb.	
Stručni tim u izradi Elaboraata:	
Filip Šrajcar, dipl. ing. arch,	Zvonimir Kufnin, ovl. arh., urb,
Pečat predstavljenog tijela:	Predsjednik Odbora za Statut, poslovnik i propise Općine Stupnik:
M.P.	_____ Miroslav Lončarić ime, prezime i potpis
Izjaveznost ovog prostornog plana s izvornikom ogjavara:	Pečat nadležnog tijela:

Prostorno-planski uvjeti za predmetnu česticu zemljišta:

Uvidom u kartografske prikaze važećeg PPUO-a Stupnik utvrđuje se da se predmetna nekretnina nalazi unutar zone gospodarske namjene I,K.

Kategorija zemljišta: I.

2.3. Lokacija

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 07.05.2022.g.

2.4. Opis nekretnine

a. Parcela

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 07.05.2022.g.

b. Poslovna zgrada

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 07.05.2022.g.

c. Vanjske parkirališne i manipulativne površine

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 07.05.2022.g.

2.5. Geometrijski podaci

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 07.05.2022.g.

2.5.1. Poslovna zgrada

Suteren h = 2,58 m	NGP (m2)	k	KVP (m2)
Hodnik	7,60	0,75	5,70
Sanitarni čvor	7,56	0,75	5,67
Garderoba	9,69	0,75	7,27
Kuhinja	12,83	0,75	9,62
Ukupno:	37,69		28,26

Prizemlje h = 3,65 - 6,02 m	NGP (m2)	k	KVP (m2)
Vjetrobran	6,56	1,00	6,56
Prodajni prostor	211,49	1,00	211,49
Priručno skladište	171,12	1,00	171,12
Kotlovnica i servisni prostori	50,44	1,00	50,44
Trijem	3,63	0,75	2,72
Vjetrobran 2	10,17	1,00	10,17
Recepcija	25,87	1,00	25,87
Spremište	11,88	0,75	8,91
Hodnik	8,98	1,00	8,98
Sanitarni čvor	13,26	1,00	13,26
Arhiva 1	6,29	1,00	6,29
Arhiva 2	16,86	1,00	16,86
Skladište 1	136,24	0,50	68,12
Skladište 2	105,24	0,50	52,62
Skladište 3	118,50	0,50	59,25
	33,40	0,50	16,70
WC	7,20	1,00	7,20
Ukupno:	937,14		736,56

1. Kat	h = 2,86 - 5,38 m	NGP (m2)	k	KVP (m2)
Stubište		14,74	1,00	14,74
Open space ured		227,95	1,00	227,95
Ured 1		17,99	1,00	17,99
Ured 2		26,31	1,00	26,31
Ured 3		38,71	1,00	38,71
Izložbeni prostor		157,53	1,00	157,53
Ured 4		30,00	1,00	30,00
Ured 5		28,43	1,00	28,43
Pomoćni prostor		103,04	1,00	103,04
Fotostudio		117,91	1,00	117,91
Pomoćni prostor		10,09	1,00	10,09
Ured 6		36,43	1,00	36,43
Hodnik		24,13	1,00	24,13
Vjetrobran		9,80	1,00	9,80
Sanitarni čvor		15,44	1,00	15,44
Blagovaona i kuhinja		67,22	1,00	67,22
Server soba		3,60	1,00	3,60
WC Ž		7,50	1,00	7,50
WC M		7,38	1,00	7,38
Evakuacijsko stubište		16,09	0,25	4,02
Ukupno:		960,30		948,22
Sveukupno:		1.935,12		1.713,04

2.5.2. Vanjske parkirališne i manipulativne površine

	NGP (m2)	k	KVP (m2)
Parkiralište	253,00	0,20	50,60
Manipulativne površine	825,00	0,10	82,50
Ukupno:	1.078,00		133,10

2.5.3. Rekapitulacija

	NGP (m2)		KVP (m2)
Poslovna zgrada	1.935,12		1.713,04
Vanjske parkirališne i manipulativne površine	1.078,00		133,10
Ukupno:	3.013,12		1.846,14

2.6. Legalitet

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 07.05.2022.g.

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 2023. g. prognozira se usporavanje oporavka ekonomije i rasta BDP-a, uzrokovano prvenstveno globalnom pandemijom virusa COVID-19, stoga je i stanje na tržištu u nadolazećem razdoblju neizvjesno.

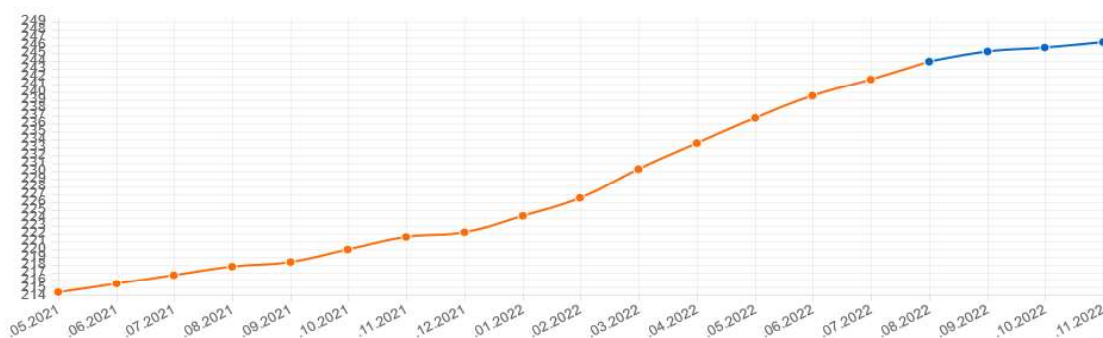
Tržište nekretnina

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.



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.

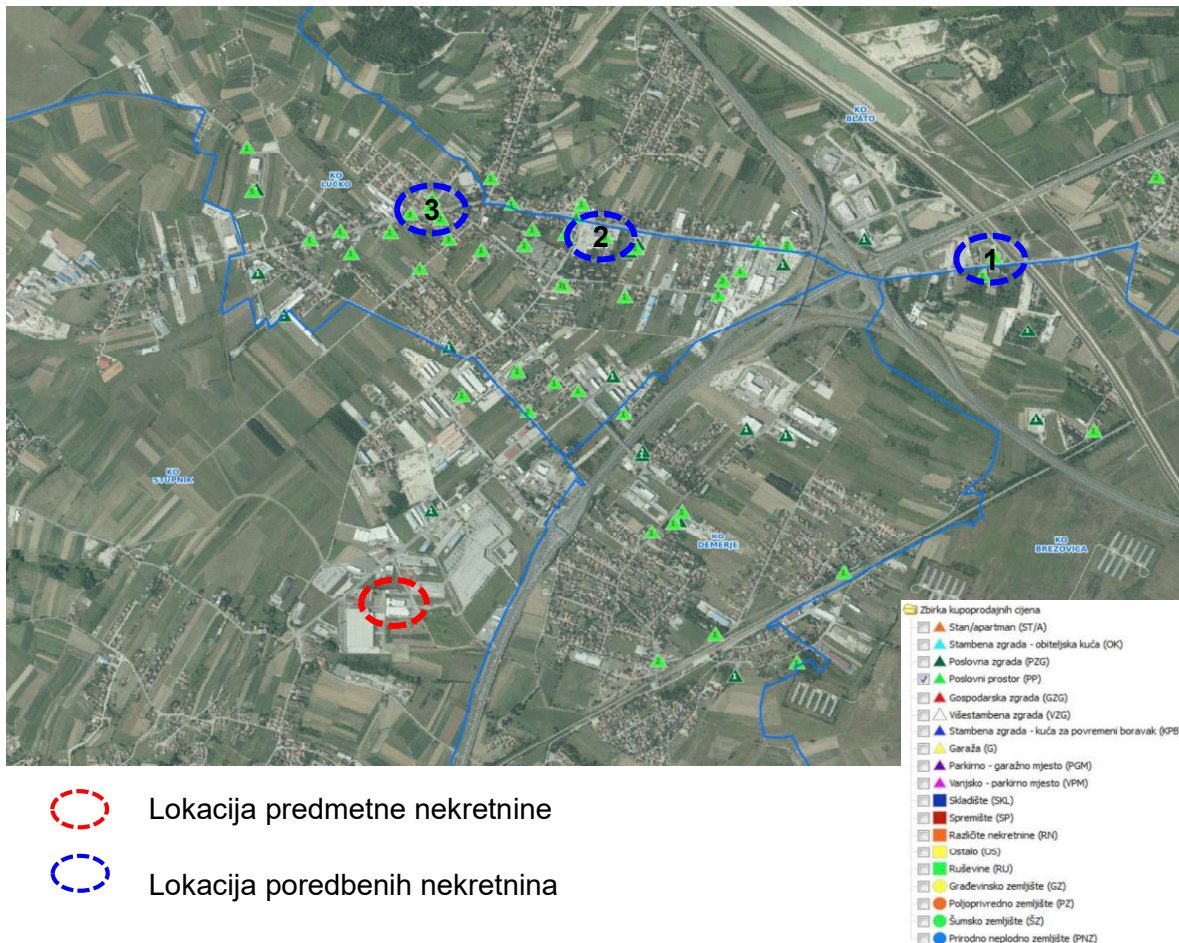
TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim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

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine pojednostavljenom prihodovnom metodom

4.2.1. Cijene zakupa poredbenih nekretnina


Jedinična cijena zakupa poslovnog prostora određuje se temeljem raspoloživih podataka o cijenama zakupa poslovnih prostora u registru eNekretnine.



TRANSAKCIJA br. 1

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1648146
Datum pregleda	22.5.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.05.2022
Površina u prometu	110,10
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	6.047,37
Datum ugovora	19.04.2022

TRANSAKCIJA br. 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1224960
Datum pregleda	13.5.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	100,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	6.250,00
Datum ugovora	14.11.2019

TRANSAKCIJA br. 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1597157
Datum pregleda	22.5.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.02.2022
Površina u prometu	1.083,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	81.528,24
Datum ugovora	25.01.2022

Temeljem pribavljenih podataka o cijenama zakupa, potpisani vještak je izdvojio sljedeće nekretnine koje su predmet zakupa:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	P (m2)
1.	Blato	2989	posl. prostor	Z- zakup	110,10
2.	Lučko	3075/5	posl. prostor	Z- zakup	100,00
3.	Lučko	4608/1	posl. prostor	Z- zakup	1.083,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena zakupa (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)	Jedinična cijena (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	19.04.2022.	6.047,37	54,93	7,29	-0,3%
2.	14.11.2019.	5.000,00	50,00	6,64	-9,2%
3.	25.01.2022.	65.222,59	60,22	7,99	9,3%
Prosječna vrijednost:				7,31	

Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o poredbenim nekretninama, pribavljenim iz eNekretnina, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.

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

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

a. Međuvremensko izjednačenje

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

R.br.	Datum ugovora	Jed. cijena (EUR/m2)	DZS			c1 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	19.04.2022.	7,29	175,12	193,94	1,1075	8,07	-9,1%
2.	14.11.2019.	6,64	137,38	193,94	1,4117	9,37	5,5%
3.	25.01.2022.	7,99	168,63	193,94	1,1501	9,19	3,5%
Prosječna vrijednost:						8,88	

Godina Year		Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾					
			ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2016.		Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0
		Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3
		Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8
		Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5
2017.		Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
		Q2	104,55	96,71	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	-0,7
		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	1,6	1,7	-2,6
		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	117,65	109,00	119,52	126,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	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	108,06	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	118,77	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
		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
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
		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
		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
		Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

b. Interkvalitativno izjednačenje

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA					1.	2.	3.
OZNAKA NEKRETNINE					8,07	9,37	9,19
JEDINIČNA CIJENA c1					zakup	zakup	zakup
VRSTA TRANSAKCIJE					1,00	1,00	1,00
LOKACIJA							
0,80	do	1,20		1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA							
0,90	do	1,10		1,00	1,00	1,00	1,05
					1,00	1,00	0,95
VELIČINA (m2)							
0,90	do	1,10		1,00	1,05	1,05	1,02
					0,95	0,95	0,98
ETAŽA							
0,90	do	1,10		1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
FIZIČKE KARAKTERISTIKE							
0,90	do	1,10		1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
STAROST ZGRADE							
0,90	do	1,10		1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
OPĆE STANJE							
0,90	do	1,00		1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
Korekcijski koeficijent:					0,9500	0,9500	0,9310
Usklađena jedinična cijena c2:					7,67	8,90	8,56

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 vrijednosti 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.

R.br.		c2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.		7,67	-8,5%
2.		8,90	6,2%
3.		8,56	2,1%
Prosječna vrijednost:		8,38	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih cijena. Dakle, jedinična cijena zakupa predmetne nekretnine iznosi:

$$c = 8,38 \text{ EUR/m}^2 = 63,14 \text{ kn/m}^2$$

4.2.3. OOVK - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Procjena OOVK izvršit će se postupkom faktora korištenja (FK), kao stupnja uporabivosti koji nvaodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

G - godina gradnje: 2003 .g.
 Starost: 20 g.
 OVK - održivi vijek korištenja: 60 g.
 G/OVK = 0,33
 OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK
2	2	1	2,0

OOVK: 63,0% (38 g.)

S obzirom na izračunati OOVK < 50 g. i Čl. 41. St. (1) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, izraz za prihodovnu metodu svodi se na:

$$PV = PG * M + VZ/q^n$$

PV ... prihodovna vrijednost nekretnine
 PG ... čisti prihod građevine
 M ... multiplikator
 VZ ... vrijednost zemljišta
 n ... predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

$$q = 1 + (p / 100)$$

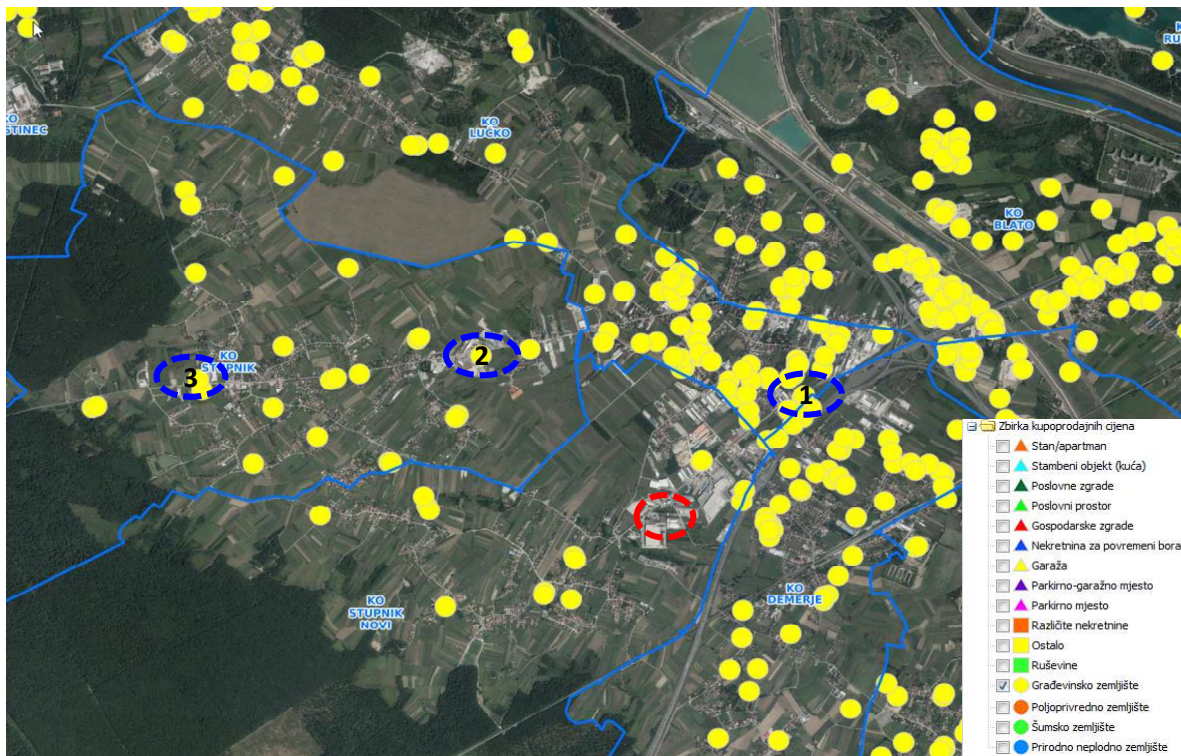
p ... kamatna stopa nekretnine

Glede prethodno navedenog, potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost zemljišta. Za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu kao što slijedi u nastavku elaborata.

4.2.4. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta

4.2.4.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

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



lokacija nekretnine koja je predmet procjene




lokacija poredbenih nekretnina

TRANSAKCIJA br. 1


Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1400976
Datum pregleda	13.5.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4395660
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.03.2021
Površina u prometu	3.355,69
Vrijednost nekretnine (KN)	1.281.184,60
Datum ugovora	09.12.2020

TRANSAKCIJA br. 2



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1404677
Datum pregleda	13.5.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4440136
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.03.2021
Površina u prometu	1.848,00
Vrijednost nekretnine (KN)	909.933,12
Datum ugovora	11.03.2021

TRANSAKCIJA br. 3



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1395535
Datum pregleda	13.5.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4428804
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.03.2021
Površina u prometu	3.095,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.570.595,78
Datum ugovora	24.02.2021

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	Površina (m2)
1.	Lučko	4744/1	građevinsko zemljište	3.355,69
2.	Stupnik	5099/1	građevinsko zemljište	1.848,00
3.	Stupnik	5767	građevinsko zemljište	3.095,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)	(EUR/m2)
1.	09.12.2020.	1.281.184,60	381,79	50,67
2.	11.03.2021.	909.933,12	492,39	65,35
3.	24.02.2021.	1.570.595,78	507,46	67,35

4.2.4.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

a. 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 (EUR/m2)	DZS			c1 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	09.12.2020.	50,67	145,45	193,94	1,3334	67,57	-17,1%
2.	11.03.2021.	65,35	145,43	193,94	1,3336	87,15	6,9%
3.	24.02.2021.	67,35	145,43	193,94	1,3336	89,82	10,2%
Prosječna vrijednost:						81,51	

Godina Year		Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾					
			ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2016.		Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0
		Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3
		Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8
		Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5
2017.		Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
		Q2	104,55	96,71	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	-0,7
		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	1,6	1,7	-2,6
		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	117,65	109,00	119,52	126,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	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	108,06	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	118,77	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
		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
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
		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
		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
		Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

b. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračunavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao i druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. st. 4. Zakona i čl. 23. Pravilnika.

KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA							
OZNAKA NEKRETNINE			7015/1	1.	2.	3.	
JEDINIČNA CIJENA c1			-	67,57	87,15	89,82	
VRSTA TRANSAKCIJE				kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	
				1,00	1,00	1,00	
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE							
LOKACIJA							
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	0,90	
				1,00	1,00	1,11	
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	0,95	
				1,00	1,00	1,05	
CESTOVNI PRISTUP							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
JAVNI PRIJEVOZ							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
OBLIK PARCELE							
0,90	do	1,10	1,00	0,95	1,00	1,00	
				1,05	1,00	1,00	
VELIČINA PARCELE							
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: ČI. 15, Prilozi 6 i 7)							
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
OBJEKTI ZA RUŠENJE							
0,90	do	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA							
VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA							
KP				1,00	1,00	1,00	
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: ČI. 9 i 10, Prilog 4)							
I				I	I	I	
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
AKTI ZA GRAĐENJE							
0,95	do	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
VLASNIČKA PRAVA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)							
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
Korekcijski koeficijent:				1,0500	1,0000	1,1660	
Usklađena jedinična cijena c2:				70.95	87.15	104.73	

4.2.4.3. 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 vrijednosti 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.

R.br.	k.o.	k.č.	c2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	Lučko	4744/1	70,95	-19,0%
2.	Stupnik	5099/1	87,15	-0,5%
3.	Stupnik	5767	104,73	19,5%
Prosječna vrijednost:			87,61	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 87,61 \text{ EUR/m}^2 = 660,10 \text{ kn/m}^2$$

4.2.4.4. Usvojena jedinična cijena zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c = 87,61 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.5. Tržišna vrijednost nekretnine

S obzirom na izračunati OOVK < 50 g. i Čl. 41. St. (1) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, izraz za prihodovnu metodu svodi se na:

$$PV = PG * M + VZ/q^n$$

PV	... prihodovna vrijednost nekretnine
PG	... čisti prihod građevine
M	... multiplikator
VZ	... vrijednost zemljišta
n	... predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

$$q = 1 + (p / 100)$$

p	... kamatna stopa nekretnine
---	------------------------------

a. Poslovna zgrada

Korisna vrijednost površine: KVP = 1.846,14 m²
(uključivo vanjske parkirališne i manipulativne površine)

VZ: 3.659,00 m² * 87,61 EUR/m² = 320.564,99 EUR
Tržišna zakupnina za poslovni prostor: 8,38 EUR/m² KVP
Popunjenost: 95%
Troškovi gospodarenja : 18%

Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije: 5,5%

Prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka (prilog 13.):

položaj nekretnine (-1,0% do 1,0%): 0,0%
kvaliteta građevine (-0,5% do 1,0%): 0,0%
gospodarska situacija (-0,5% do 1,0%): 0,0%
razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%): 0,0%

Ukupno:	5,5%
----------------	-------------

Ukupni godišnji prihodi:
 $12 * 0,95 * 1.846,14 * 8,38 =$ 176.365,45 EUR

Troškovi gospodarenja:
 $176.365,45 * 0,18 =$ -31.745,78 EUR

PG - čisti prihod: 144.619,67 EUR

M - multiplikator (prilog 14.): 15,80

OOVK: 38

prilagođena stopa kapitalizacije: 5,5%

VZ/q^n - vrijednost zemljišta diskontirana na dan vrednovanja
 $q = 1 + (5,50 / 100) = 1,055$

$VZ/q^n =$ 41.910,48 EUR

PV - prihodovna vrijednost nekretnine:

$144.619,67 * 15,80 + 41.910,48 =$ 2.326.901,20 EUR

Tržišna vrijednost nekretnine u V/2023.g.

Tv =	2.326.900,00 EUR	=	17.532.028,05 kn
-------------	-------------------------	----------	-------------------------

c = 1.202,46 EUR /m² NGP zgrade = 9.059,90 kn/m² NGP zgrade

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **POSLOVNA ZGRADA**
na lokaciji: **Donji Stupnik, Pod bregom 6**

k.o. **Stupnik**
zk.ul.br. **901**
zk.č.br. **7015/1**

5.2. Vlasnik

WULF SPORT D.D.
Donji Stupnik, Pod bregom 6
OIB: 63479294954

5.3. Površina zemljišta

P = 3.659 m²

5.4. Površine

	NGP (m²)	KVP (m²)
Suteren	37,69	28,26
Prizemlje	937,14	736,56
1. Kat	960,30	948,22
Ukupno:	1.935,12	1.713,04
Vanjske parkirališne i manipulativne površine	1.078,00	133,10
Sveukupno:	3.013,12	1.846,14




5.5. Tržišna vrijednost nekretnine

$T_v =$	2.326.900,00 EUR	$=$	17.532.028,05 kn
---------	-------------------------	-----	-------------------------

$$c = 1.202,46 \text{ EUR /m}^2 \text{ NGP zgrade} = 9.059,90 \text{ kn/m}^2 \text{ NGP zgrade}$$

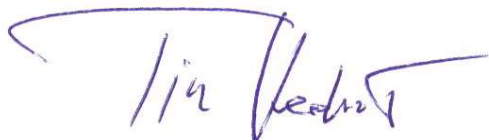
Tečaj HNB: 1 EUR = 7,534500 kn

5.6. 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, 07.05.2023. g.

Suradnik:



TIN VEDRIŠ, mag.ing.aedif.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina