

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
GARAŽNO MJESTO U STAMBENO POSLOVNOJ ZGRADI, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124**

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Nekretnine: Garažno mjesto u stambeno poslovnoj zgradi, Zagreb, Avenija Dubrava 124



Naručitelj procjene: KODRA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Prve Poljanice 9

Zagreb, srpanj 2021.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.
Zagreb, Gračec 18

Izradio:



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GARAŽNO MJESTO U STAMBENO POSLOVNOJ ZGRADI, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su – 783/2020
Zagreb, 8. siječnja 2021.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Borića za ponovno imenovanje 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 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14. i 123/15. 29/16.-ispravak i 61/19) donosi

RJEŠENJE

Tihomir Borić, dipl. ing. građ., (OIB 74123011310), iz Zagreba, Gračec 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstvo i procjena nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

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

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem 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 i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima 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.

**Predsjednik
Trgovačkog suda u Zagrebu**

Nino Radić



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GARAŽNO MJESTO U STAMBENO POSLOVNOJ ZGRADI, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

MBS:081088307
Tt-17/11373-4

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu po sucu pojedincu Tina Jakupak u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja j.d.o.o. po prijedlogu predlagatelja BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, Zagreb, Gračec 18, 23.03.2017. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje jednostavnog društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, sa sjedištem u Zagreb, Gračec 18, u registarski uložak s MBS 081088307, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

U Zagrebu, 23. ožujka 2017. godine



S U D A C

Tina Jakupak

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima podnositelj ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GARAŽNO MJESTO U STAMBENO POSLOVNOJ ZGRADI, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Tt-17/11373-4

MBS: 081088307
Datum: 27.03.2017

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA (prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA:

BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Zagreb (Grad Zagreb)
Gračec 18

PRAVNI OBLIK:

jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- * - usluge vještačenja iz područja arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnosti
- * - kupnja i prodaja robe
- * - pružanje usluga u trgovini
- * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * - zastupanje inozemnih tvrtki
- * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * - promidžba (reklama i propaganda)
- * - usluge prevodenja

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Tihomir Borić, OIB: 74123011310
Zagreb, Gračec 18
- jedini osnivač j.d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Tihomir Borić, OIB: 74123011310
Zagreb, Gračec 18
- direktor
- zastupa društvo samostalno i neograničeno

TEMELJNI KAPITAL:
10,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

D002, 2017-03-27 13:27:27



Stranica: 1 od 2

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GARAŽNO MJESTO U STAMBENO POSLOVNOJ ZGRADI, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Tt-17/11373-4

MBS: 081088307
Datum: 27.03.2017

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA (prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo
s ograničenom odgovornošću za usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju društva BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o. od
17.03.2017.godine.

U Zagrebu, 27. ožujka 2017.

S U D A C
Tina Jakupak



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
GARAŽNO MJESTO U STAMBENO POSLOVNOJ ZGRADI, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124**

PRIMIJEJENI PROPISI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- Podaci o cijenama građevinskog zemljišta prema raznim izvorima
- Odluka o komunalnom doprinosu SGGZ 20/2001
- HRN ISO 9836:2002 Standard za obračunavanje površina objekata
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podaci Hrvatske burze nekretnina o prodajnim cijenama sličnih objekata na istoj lokaciji
- Hedonistički index cijena nekretnina prema podacima HNB
- European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Pravilnik općine Grada Zagreba za procjenu nekretnina (ing. Vlado Verner, 1936.)
- Arhiva vještaka

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GARAŽNO MJESTO U STAMBENO POSLOVNOJ ZGRADI, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124

1. UVOD

Na zahtjev naručitelja, KODRA d.o.o. u stečaju iz Zagreba, Prve Poljanice 9 potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnosti i to parkirno garažnog mjesta u stambeno poslovnoj zgradi u Zagrebu, Avenija Dubrava 124 koja je izgrađena na z.k.č.br. 3039/2649 k.o. Granešina te je upisana u z.k.ul.br. 36320 k.o. Granešina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata revizije procjene temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnosti na licu mjesta te utvrđivanje

TRŽIŠNE građevinske vrijednosti **Tv** tj. prometne vrijednosti nekretnosti u trenutku procjenjivanja u srpnju 2021. godine

Elaborat revizije procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnosti za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnosti.

2. PODACI O OČEVIDU

Datum očevida	30.06.2021.
Datum procjene kvalitete	30.06.2021.
Datum procjene vrijednosti	07.07.2021.
Opseg obilaska	Obavljen je vizualni pregled objekata izvana kao i pregled okruženja objekata uz fotografsko snimanje i kontrolnu izmjeru laserskim mjeračem LEICA DISTO
Nazočni pri očevidu	Vještak
Dokumentacija korištena pri očevidu	- izvadak iz zemljišnih knjiga - tlocrt podruma

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GARAŽNO MJESTO U STAMBENO POSLOVNOJ ZGRADI, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124

OPĆI PODACI			
površina zemljišta	929,00 m2		
vrsta građevine	Stambeno poslovna zgrada (zgrada mješovite uporabe)	starost / god. izgr.	stanje
		2008.	Dobro
Stanje nekretnine	Dobro		
Korisnik nekretnine	vlasnik		
Priključci	Kompletna gradska komunalna infrastruktura		
Onečišćenja	Nema		
Buka	Nema		
Alternativna upotreba	Nije moguća		
Zona gradnje	Mješovita		
Plansko prostorna dokumentacija	GUP Grada Zagreba		
Tip okolnih objekata	Poslovni, stambeni		
Dodatni atributi	-		
Porez na promet nekretnina, PDV	NIJE sadržan u procijenjenoj tržišnoj vrijednosti		
Utrživost	Utrživa nekretnina		

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing. građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
GARAŽNO MJESTO U STAMBENO POSLOVNOJ ZGRADI, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124**

3. IDENTIFIKACIJA I NALAZ ZATEČENOG STANJA

3.1. LOKACIJA OBJEKTA:



Lokacija zgrade

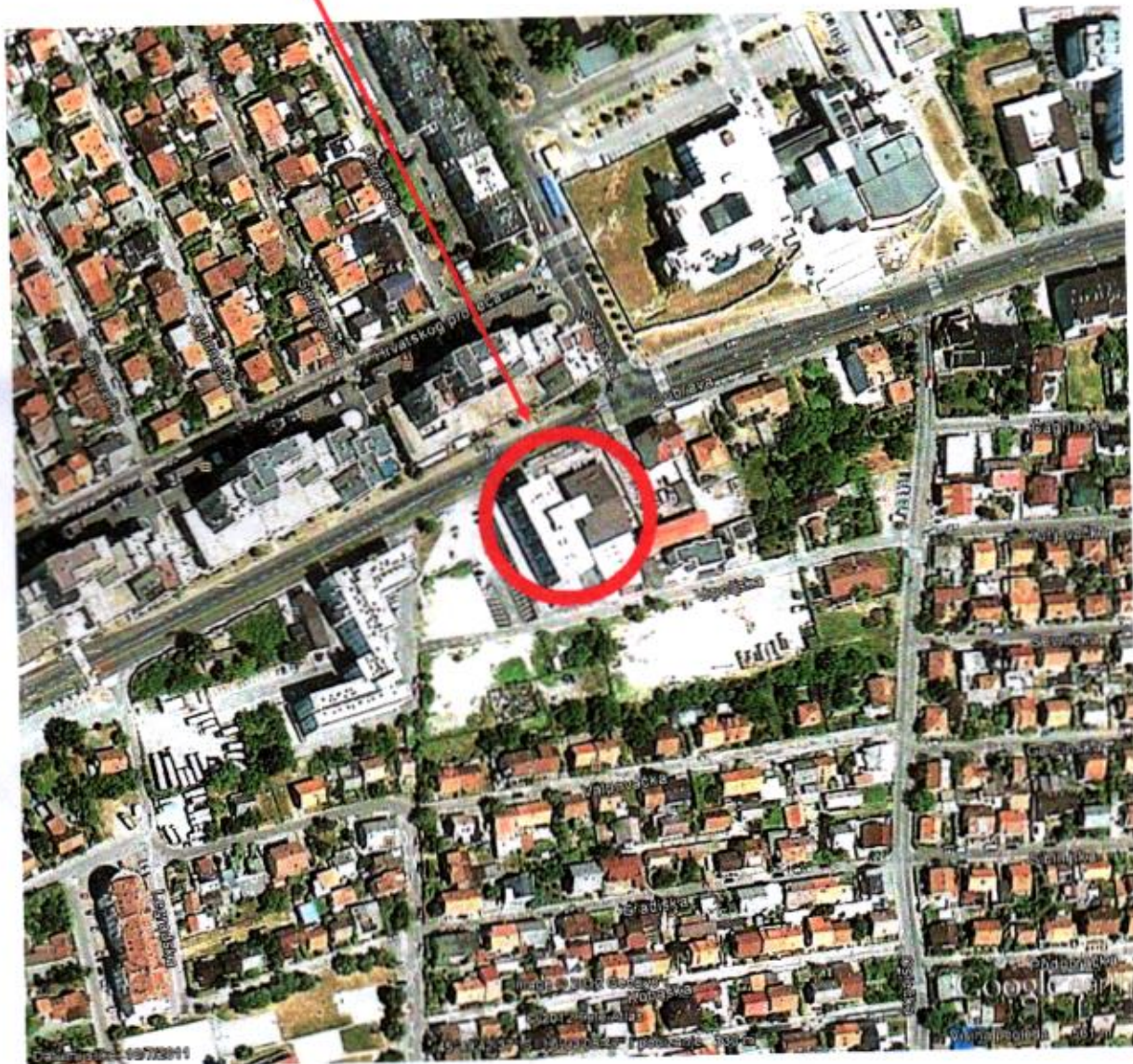
BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GARAŽNO MJESTO U STAMBENO POSLOVNOJ ZGRADI, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124

Mikro lokacija zgrade:



Poslovno stambena zgrada, peterokatnica s visokim prizemljem i podrumom na dvije podzemne etaže u sklopu koje se nalaze poslovni prostori, stanovi i garažna mjesta čija se vrijednost procjenjuje nalazi se u samom središtu Dubrave, gradske četvrti na istočnom dijelu grada. Radi se o urbaniziranom području kompletno opremljenom gradskom mrežom komunalne infrastrukture, prometno odlično povezanom sa svim dijelovima grada uključujući i javni tramvajski promet, te s neposrednim okruženjem različitih sadržaja javnog, upravnog, poslovnog i stambenog karaktera.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GARAŽNO MJESTO U STAMBENO POSLOVNOJ ZGRADI, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124

3.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

3.2.1. Zemljišnoknjižno stanje

kat. općina:	Granešina
z.k.ul.br.:	36320
z.k.čest.br.:	3039/2649
opis nekretnine:	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 124 I DVORIŠTE, DUBRAVA ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 14 DVORIŠTE Suvlasnički dio: 16/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) Garaža u podrumu -2 površine 13,25 m2 u nacrtu označen GM15
Vlasnik nekretnine:	KODRA d.o.o., Zagreb, Prve Poljanice 9 u cijelosti 1/1

3.2.2. Legalni status nekretnina

Predmetna poslovna zgrada ima legalan status u prostoru.

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
GARAŽNO MJESTO U STAMBENO POSLOVNOJ ZGRADI, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124****4. TEHNIČKI OPIS****4.1. Osnovne napomene**

Sva saznanja o građevinama temelje se na izvršenom očevidu i vizualnom pregledu.

Tehnički opis u nastavku elaborata načinjen je u opsegu potrebnom za izvođenje zaključaka o vrijednosti predmetnih nekretnosti.

Za sve dijelove objekata koji su nepristupačni vizualnom pregledu procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe za vrijeme u kojemu je zgrada izgrađena.

Namjena:	Poslovno - stambena
Godina izgr.:	2008.
Katnost:	Podrum (2 etaže) + Prizemlje + 5 Katova
Gradska zona:	5
Prometne veze:	Tramvaj
Garažna mjesta:	Podrum etaža -2: 34 garažna mjesta Podru etaža -1: 31 garažno mjesto
Poslovni prostor:	Prizemlje : 1 poslovni prostor 1. kat: 4 poslovna prostora
Stanovi:	2 – 5 kat: 9 stanova po katu
Konstrukcija:	Temelji: Armirano betonski trakasti Nosiva k.: Ab skeletna s obodnim zidovima od opeke Međukatna k.: Armiranobetonska puna ploča Preg. zidovi: Od opeke Krovna k.: Ravni krov Limarija: Pocinčana Hidroizolacije: Izvedene
Pročelje:	Ožbukano termo žbukom i obojano
Obrada zidova:	Ožbukani i obojani, keramičke pločice u kuhinjama i kupaonicama
Obrada podova:	Poslovni prostori na 1. katu – neizvedeno, u stanovima parket i podne keramičke pločice
Stolarija:	Unutrašnja st.: Tipska drvena puna jednokrnlina vrata bez nadsvjetla Fasadna st.: Pvc s izo ostakljenjem i pvc eslingen roletama
Instalacije:	Električne: Provedene Telefon: Proveden Vodovod: Proveden Kanalizacija: Provedena Plin: Proveden Klima uređaj: Split sistem Grijanje: Plinsko etažno centralno Dizalo: Ima
Sanitarije:	Keramičke
Održavanje:	Zgrada je kompletno dovršena i u funkciji, održavanje dobro
Okoliš:	Uređan
Opći dojam:	Stanovi u okvirima srednjih standarda višestambene izgradnje

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

5.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Člankom 23 Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to **usporedna, prihodovna i troškovna metoda**. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

Usporedna metoda ili metoda usporednih transakcija primjerena je 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Usporednom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije).

Prihodovna metoda primjerena je 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 je 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.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

S obzirom na navedeno, imajući u vidu buduće korištenje građevine koje je određeno njenim karakterom – parkirno garažno mjesto izabire se :

- **usporedna metoda procjene, odnosno metoda usporednih transakcija**

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
GARAŽNO MJESTO U STAMBENO POSLOVNOJ ZGRADI, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124****5.2. PROCJENA USPOREDNOM METODOM PREMA ODREDBAMA****PRAVILNIKA O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom usporednih transakcija, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava, tj. provesti interkvalitativno izjednačenje pomoću koeficijenata za preračunavanje koje propisuje Pravilnik. Ukoliko to nije moguće iz raznih razloga (nepostojanje koeficijenata za određeno područje, nelogične usporedne cijene i sl.), vještak koristi ostale pomoćne metode i iskustvene, odnosno vlastite arhivske podatke.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Kod procjene ove nekretnine poslužiti će podaci o prodaji sličnih nekretnina prema bazi e-nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja te Hedonistički indeks cijena nekretnina (HNB).

Parkirno - garažno mjesto (PGM) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1323762
Datum pregleda		7.7.2021.
Vrsta nekretnine		PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)		4259590
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		09.10.2020
Površina u prometu		12,42
Vrijednost nekretnine (KN)		40.000,00
Datum ugovora		28.05.2020
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		25
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		AVENIJA DUBRAVA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

Informacije		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1323764
Datum pregleda		7.7.2021.
Vrsta nekretnine		PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)		4310767
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		09.10.2020
Površina u prometu		12,22
Vrijednost nekretnine (KN)		54.623,40
Datum ugovora		28.02.2020
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		DA 25 DA NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		AVENIJA DUBRAVA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GARAŽNO MJESTO U STAMBENO POSLOVNOJ ZGRADI, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124

Parkirno - garažno mjesto (PGM) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1323763
Datum pregleda	7.7.2021.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4280388
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.10.2020
Površina u prometu	11,92
Vrijednost nekretnine (KN)	64.710,00
Datum ugovora	29.06.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	AVENIJA DUBRAVA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJESOVITA NAMJENA PRETEŽITO POSLOVNA

Vrsta nekretnosti	Cjenovni blok	Površina m2	Kupoprodajna cijena kn / €	Datum kupoprodajnog ugovora
PGM	Avenija Dubrava	12,42	40.000,00 / 5.278	28.05.2020.
PGM	Avenija Dubrava	12,22	54.623,40 / 7.318	28.02.2020.
PGM	Avenija Dubrava	11,92	64.710,00 / 8.552	29.06.2020.

Obilježja procjenjivane nekretnosti

Površina:	13,256 m2
Dan vrednovanja:	07.07.2021.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnosti

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2020.	1.tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2.tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3.tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4.tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnosti jest 2015. = 100.)

2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GARAŽNO MJESTO U STAMBENO POSLOVNOJ ZGRADI, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124

Međuvremensko izjednačenje cijena

Redni broj	1	2	3
Cjenovni blok:	Avenija Dubrava	Avenija Dubrava	Avenija Dubrava
Datum transakcije:	28.05.2020.	28.02.2020.	29.06.2020.
Površina (m ²) :	12,42	12,22	11,92
Prodajna vrijednost (€):	5.278	7.318	8.552
Cijena (€/m ²) :	425	599	717
Cijena (kn/m ²) :	3.179	4.479	5.367
Indeks / dan transakcije:	142,54	140,79	142,54
Indeks / dan vrednovanja:	145,45	145,45	145,45
Korekcijski faktor:	1,02	1,03	1,02
Međuv.izjedn.cijena (kn/m ²):	3.243,59	4.627,69	5.476,08

Interkvalitativno izjednačenje cijena

PREDMET PROCJENE:	Površina	Namjena	Dovršenost
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	13,25	stambena	da
Tehničko stanje:	dobro		
Utjecaj okoliša:	prosječan		
Redni broj - usporedbe	1	2	3
Katastarska općina:	Avenija Dubrava	Avenija Dubrava	Avenija Dubrava
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m ²):	3.243,59	4.627,69	5.476,08
Atraktivnost (lokacija)	ista	ista	ista
Prilagodba	0%	0%	0%
Pristup	isti	isti	isti
Prilagodba	0%	0%	0%
Veličina	12,42	12,22	11,92
Prilagodba	10%	10%	20%
Prostorno planska dokumentacija	isto	isto	isto
Prilagodba	0%	0%	0%
Stanje nekretnine	slično	slično	slično
Prilagodba	0%	0%	0%
Infrastruktura	ista	ista	ista
Prilagodba	0%	0%	0%
Utjecaj okoliša	prosječno	prosječno	prosječno
Prilagodba	0%	0%	0%
Iskoristivost u odnosu na GUP	ista	ista	ista
Prilagodba	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost (%):	10%	10%	20%
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne
Korigirana vrijednost (kn):	3.567,95	5.090,46	6.571,30

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GARAŽNO MJESTO U STAMBENO POSLOVNOJ ZGRADI, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124

Statistika

Prosjeck:	5.076,57		
Odstupanja od prosjeka:	3.243,59	-448,88	399,51
Kvadrat odstupanja:	10.520.895,77	201.490,70	159.608,87
suma	10.881.995,34		
Standardno odstupanje:	1.904,56	37,52%	
Pravilo dva-sigma (\pm)	3.809,11		
Odstupanja od prosjeka:	-29,72%	0,27%	29,44%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m ²):	5.076,57
Prosječna vrijednost (€/m ²):	678,69
Vrijednost nekretnine (kn)	67.264,58
Vrijednost nekretnine (eur)	8.992,59

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
GARAŽNO MJESTO U STAMBENO POSLOVNOJ ZGRADI, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124**

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata revizije procjene utvrđena je **prometna - tržišna vrijednost** nekretnina i to parkirno garažnog mjesta u stambeno poslovnoj zgradi u Zagrebu, Avenija Dubrava 124 koja je izgrađena na z.k.č.br. 3039/2649 k.o. Granešina te je upisana u z.k.ul.br. 36320 k.o. Granešina u iznosu od ukupno:

67.264,58 kn odnosno 8.992,59 €

€ 672,65/m²

Elaborat revizije procjene poslužiti će naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržišne vrijednosti nekretnina.

Zagreb, 07. srpnja 2021.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o
Zagreb, Gračec 18



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
GARAŽNO MJESTO U STAMBENO POSLOVNOJ ZGRADI, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124**

IZJAVA VJEŠTAKA:

- Pretpostavlja se, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su predloženi vještaku
- Ovom pretpostavkom se uključuje povjerenje u dokumente dobivene od Klijenta (ili nekog drugog izvora), neovisno jesu li originali ili fotokopije, i uključuje povjerenje u podatke iz zemljišnih knjiga, katastra, kao i ostalih institucija čiji dokumenti se koriste u procjenama
- Procjena isključuje provjeru vjerodostojnosti korištenih dokumenata
- Usluga pružena od strane BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o. obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima (ESV)
- Kod procjene vještak je djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
- Naknada vještaku za izvršeni rad ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti predmetnih nekretnosti
- Vještak nije osobno zainteresiran za predmet procjene




BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
GARAŽNO MJESTO U STAMBENO POSLOVNOJ ZGRADI, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124**

PRILOZI

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GARAŽNO MJESTO U STAMBENO POSLOVNOJ ZGRADI, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 07.07.2021. 00:53

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335312, GRANEŠINA

Broj ZK uložka: 36320

Broj zadnjeg dnevnika: Z-33497/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 15 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3039/2649	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 124 I DVORIŠTE , DUBRAVA ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 124 DVORIŠTE			929 819 110	
		UKUPNO:			929	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 26.02.2016. broj Z-9619/16	
3.1	Zabilježu se da je za građevinu sagrađenu na zk.č.br. 3039/2649 priloženo uvjerenje za uporabu građevine Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet od 18. rujna 2009. godine (klase br. 361-05/2009-04/109, ur.br. 251-13-22/407-2009-03).	ZABILJEŽBA

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
15.	Suvlasnički dio: 16/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) garaža u podrumu-2 površine 13,25 m2 u nacrtu označen GM15 KODRA D.O.O., OIB: 98375772362, PRVE POLJANICE BR. 9, ZAGREB	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	Na suvlasnički dio: 15 (16/10000)		

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GARAŽNO MJESTO U STAMBENO POSLOVNOJ ZGRADI, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335312, GRANEŠINA

Broj ZK uložka: 36320

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 04.09.2009. broj Z-44206/09 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 24. kolovoza 2009. godine uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenice po viđenju izdane u Sesvetama dana 06.08.2009. g. u mjeničnom iznosu od 5.306.000,00 EUR (slovima: petmilijunatristošeststisućaeura) u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan dospijeća sa rokom dospijeća najkasnije do 01.08.2012.g. s kamatom po dospijeću koja se utvrđuje u visini eskontne stope HNB uvećane za 8% godišnje, što u trenutku sklapanja ovog Ugovora iznosi 17% godišnje, u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Banke (promjenjiva kamatna stopa), odnosno sa zakonskom zateznom kamatom ukoliko ista bude viša, računajući od dospijeća do namirenja tražbine, uvećano za sve poreze utvrđene posebnim propisima, za korist:	5.306.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
2.3	Zaprimljeno 13.11.2017.g. pod brojem Z-59893/2017 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, TROSTRANI UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINA BR.OV-6094/2017 30.05.2017, ISPRAVE ULOŽENE U OVOSUDNU ZBIRKU ISPRAVA POD POSL.BR. Z-46578/17, prijenosom hipotekame tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl.br.Z-44206/09 u iznosu od 5.306.000,00 EUR sa dosadašnjeg vjerovnika ZAGREBAČKA BANKA d.d. OIB: 92963223473 - za korist:		na 2.1
2.5	Zaprimljeno 17.01.2019.g. pod brojem Z-2889/2019 Zaprimljeno 04.09.2009. broj Z-44206/09 Zabilježuje se da su sporedni uložci u zk.ul.br. 36212, 36010 k.o. Granešina, zk.ul.br. 24312, 10730 k.o. Grad Zagreb, zk.ul.br. 22315 k.o. Remete, kod Općinskog suda u Sesvetama, stalna služba Sv. Ivan Zelina, k.o. Zelina, zk.ul.br. 1712 i u zk.ul.br. 2150 k.o. Zelina i u zk.ul.br. 3749 k.o. Šašincevec.		na 2.1
2.6	Zaprimljeno 08.01.2021.g. pod brojem Z-858/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 30.12.2020, POTVRDA 07.01.2021, GENERALNA PUNOMOĆ 31.01.2020, IZVADAK APS DELTA S.A. REGISTRACIJSKI BROJ: B204416 19.06.2020, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 31.12.2020, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 07.01.2021, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 07.01.2021, prijenosom hipotekame tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl.br.Z-44206/09 (Zaprimljeno 04.09.2009. broj Z-44206/09) u iznosu 5.306.000,00 EUR-a, sa imena i nosioca tog prava (cesionara) APS Delta S.A. (OIB) 45421012929 (Zaprimljeno 13.11.2017.g. pod brojem Z-59893/2017), za korist novog založnog vjerovnika: BRAMA-PROM D.O.O., OIB: 42311048734, ULICA DRAGE KODRMANA 12, 10290 ZAPREŠIĆ		na 2.3
3. Na suvlasnički dio: 15 (16/10000)			
3.1	Zaprimljeno 21.09.2011. broj Z-45323/11 Temeljem rješenja ovog suda posl.br. Ovr-2309/11 od 07. rujna 2011. uknjižuje se založno pravo temeljem ovršne isprave-ovršnog rješenja Ministarstva financija-Porezne uprave, Područnog ureda Zagreb, Ispostava Zagreb-Dubrava, klasa:UP/I-415-06/11-01/40, ur.br.513-07-01-63-11-03 od 12. srpnja 2011., a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 3.437.378,30 kuna sa zateznom kamatom tekućom od 18. srpnja 2011. pa do isplate, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA	3.437.378,30 KN	
3.2	Zaprimljeno 21.09.2011. broj Z-45323/11 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937
gsm: 098/221735
OIB 90209959422

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GARAŽNO MJESTO U STAMBENO POSLOVNOJ ZGRADI, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124

