

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
DVORIŠTE UZ STAMBENO POSLOVNU ZGRADU, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124**

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Nekretnine: Dvorište uz stambeno poslovnu zgradu, 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



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 DVORIŠTE UZ STAMBENO POSLOVNU ZGRADU, 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, 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 DVORIŠTE UZ STAMBENO POSLOVNU ZGRADU, 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 sudu 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 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 DVORIŠTE UZ STAMBENO POSLOVNU ZGRADU, 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 prevođenja

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 DVORIŠTE UZ STAMBENO POSLOVNU ZGRADU, 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 DVORIŠTE UZ STAMBENO POSLOVNU ZGRADU, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124

PRIMIJEJENJENI 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 NEKRETNINA DVORIŠTE UZ STAMBENO POSLOVNU ZGRADU, 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 nekretnina i to dvorišta uz stambeno poslovnu zgradu u Zagrebu, Avenija Dubrava 124 koje se nalazi na z.k.č.br. 3039/477 k.o. Granešina te je upisano u z.k.ul.br. 36212 k.o. Granešina, a u katastru je evidentirano kao kat.čest.br. 7129/1 k.o. Dubrava i upisano je u posjedovnom listu br. 6038 k.o. Dubrava.

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

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

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

2. PODACI O OČEVIDU

Datum očevida	30.06.2021.
Datum procjene kvalitete	30.06.2021.
Datum procjene vrijednosti	20.07.2021.
Opseg obilaska	Obavljen je vizualni pregled dvorišta kao i pregled okruženja
Nazočni pri očevidu	Vještak
Dokumentacija korištena pri očevidu	- izvadak iz zemljišnih knjiga - položajni nacrt

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 DVORIŠTE UZ STAMBENO POSLOVNU ZGRADU, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124

OPĆI PODACI			
površina zemljišta	1008,00 m ²		
vrsta građevine	Dvorište uz stambeno poslovnu zgradu (zgradu 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
DVORIŠTE UZ STAMBENO POSLOVNU ZGRADU, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124**

3. IDENTIFIKACIJA I NALAZ ZATEČENOG STANJA

3.1. LOKACIJA OBJEKTA:



Lokacija zgrade

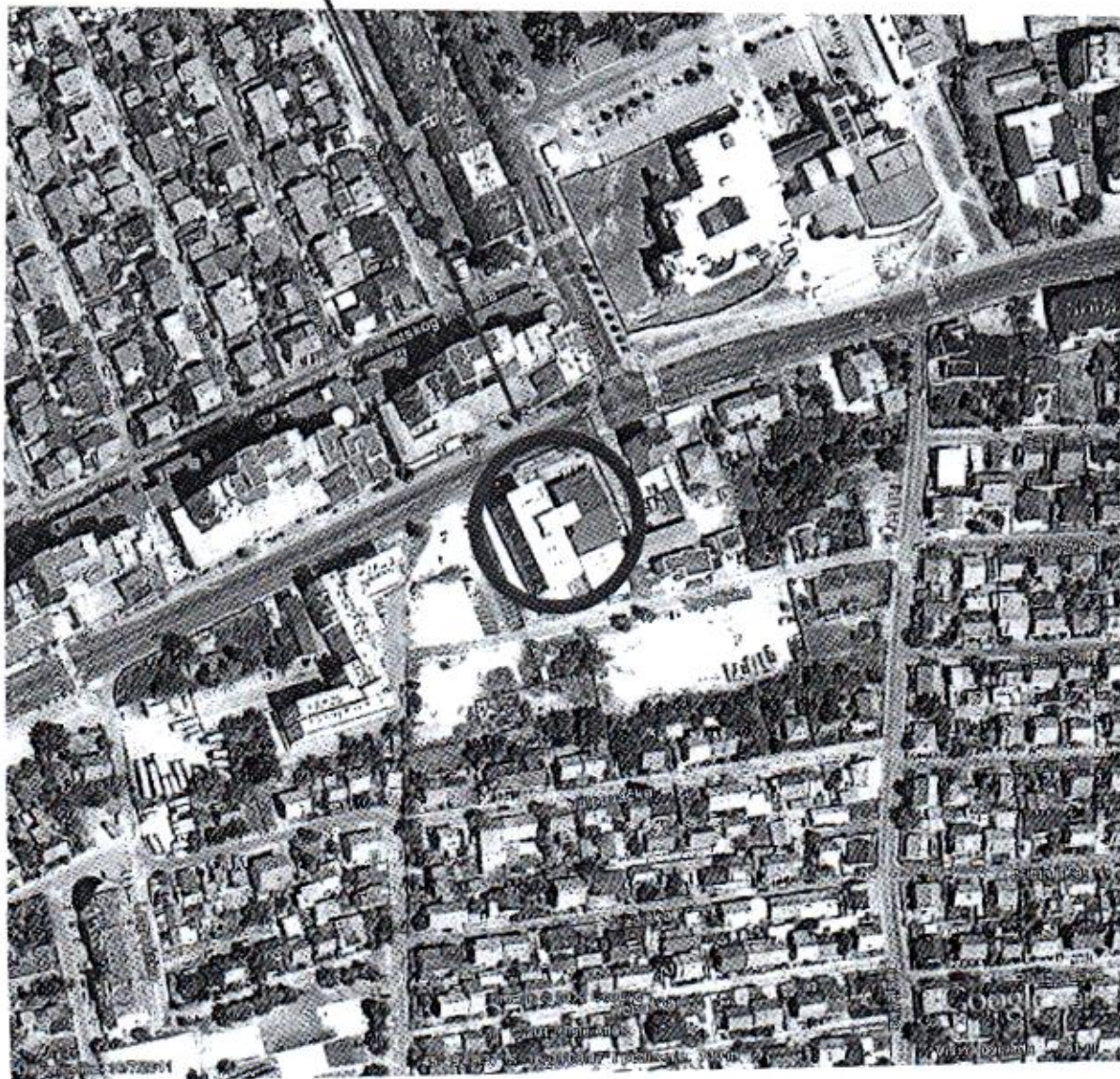
BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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 DVORIŠTE UZ STAMBENO POSLOVNU ZGRADU, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124

Mikro lokacija zgrade:



Poslovno stambena zgrada, peterokatnica s visokim prizemljem i podrumom na dvije podzemne etaže u sklopu koje se nalazi dvorište 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
DVORIŠTE UZ STAMBENO POSLOVNU ZGRADU, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124

3.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

3.2.1. Zemljišnoknjižno stanje

kat. općina:	Granešina
z.k.ul.br.:	36212
z.k.čest.br.:	3039/447
opis nekretnine:	DVORIŠTE DUBRAVA površine 1008 m2
Vlasnik nekretnine:	Suvlasnički dio 8/10 KODRA d.o.o., Zagreb, Prve Poljanice 9 Suvlasnički dio 1/10 OBAD HRŽAN ANITA, Zagreb, Žugčičeva 19 Suvlasnički dio 1/10 OBAD MERDANOVIĆ GORDANA, Zagreb, Črbeki 15B

4. TEHNIČKI OPIS

Radi se o asfaltiranom dvorištu uz stambeno poslovnu zgradu.

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 poslovnim 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 samostojnih, 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 samostojne, 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 :

- troškovna metoda 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 NEKRETNOSTI DVORIŠTE UZ STAMBENO POSLOVNU ZGRADU, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124

5.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI DVORIŠTA - TROŠKOVNA METODA

U odnosu na građevinsko stanje predmetnih nekretnosti te u odnosu na njihove sadržaje, opremljenost, lokaciju i ostale utjecaje, a u svrhu utvrđivanja realne cijene koštanja 1 m² netto površine utvrđuje se :

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST - vrijednost svih radova i uporabljenih materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² netto korisne površine sukladno propisu HRN ISO 9836:2002. Jedinična cijena obuhvaća troškove investiciono tehničke dokumentacije, građevinske dozvole, izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme, nadzora, ishođenja dozvole za uporabu, doprinose za energetiku i sklonište te sva ostala administrativna davanja i takse.

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST - vrijednost Ng umanjena postotkom amortizacije odnosno umanjena vrijednosti troškova građenja koji ovisi o starosti i stanju održavanja objekta, a iznosi se, prema hrvatskom autoru ing. Verneru, posebno za konstrukciju i posebno za elemente koji karakteriziraju opremljenost objekta. U ovom slučaju, sukladno Zakonu i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnosti umanjene vrijednosti zbog starosti objekta računa se pomoću FK MATRICE prepisane iz knjige "Der Wert von Immobilien" njemačkih autora koja je sastavni dio njemačke legislative i koja je nekritički od strane zakonodavca inkorporirana u trenutno važeću legislativu koja pokriva područje procjene vrijednosti nekretnosti, zanemarujući istovremeno iskustva hrvatskih vještaka/procjerenitelja i metodu umanjena vrijednosti koju je uveo ing. Verner te koja se iskustveno u višedesetljetnoj praksi pokazala vjerodostojnom.

PROMETNA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST - vrijednost objekta prema tržišnim cijenama, tj. stvarna odštetna vrijednost za kupnju i korištenje nekretnosti i svih pripadajućih sadržaja i prava na procjendbenom prostoru.

Ova vrijednost dobiva se množenjem Sg prometnim koeficijentom koji se ocjenjuje prema slijedećim elementima:

$$S_g = NKP \times C_{sg}$$

$$P_g (TV) = S_g \times F_l \times F_{kp} \times F_p \times F_{ki} \times F_{pp}$$

- | | | |
|------------|-----------------------------------|--|
| Fl | faktor lokacije | (0,70 - 1,50)
<i>ovisi o mikro lokaciji, prostornoj orijentaciji, infrastrukturi, katnosti, broju stambenih jedinica i dr.</i> |
| Fkp | faktor korisne površine | (0,80 - 1,20)
<i>ovisi o korisnoj površini nekretnosti</i> |
| Fp | faktor za poslovne objekte | (1,00 - 1,50)
<i>ovisi o vrsti objekta i opremljenosti za obavljanje te djelatnosti</i> |
| Fki | faktor kvalitete izgradnje | (0,20 - 1,50)
<i>ovisi o izgrađenosti i opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden po standardima POS-a, te o kvaliteti materijala i opreme</i> |
| Fpp | faktor ponude i potražnje | (0,20 - 2,00)
<i>ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu nekretnosti za navedenu</i> |

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 DVORIŠTE UZ STAMBENO POSLOVNU ZGRADU, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

Netto komercijalna površina - m ²	Jed. cij. ekv. obj. kn/m ²	Nova gr. vrijednost - kn
1.008,00	1.250,00	1.260.000,00

UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI

Starost objekta u godinama n =	13
Vijek trajanja objekta u godinama N =	40
$U = 0,80 \times n / N \times (N + n) / 2 N =$	0,1723
U % =	17,225

IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Vrsta radova	Nova vrijednost (%)	građ. vrijednost kn/m ²	umanj. %	umanj. kn/m ²	Sadašnja građ. Vrijednost - kn/m ²
Konstrukcija	95	1187,5	17,23	204,55	982,95
Obrtnički radovi	0	0	34,45	0,00	0,00
Završni radovi	0	0	34,45	0,00	0,00
Instalacije	5	62,5	34,45	21,53	40,97
ukupno	100	1250			1023,92
Netto komercijalna površina - m ²	Sadašnja cijena - kn/m ²				Sadašnja građevinska vrijednost
1.008,00	1.023,92				1.032.113,25 kn

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA I KOMUNALNIH DOPRINOSA

	Vrsta troška	m ²	BVO-m ³	kn/m ³	kn/m ²	UKUPNO kn
1	Komunalni doprinos		0,00	0,00		0,00
	Vodni doprinos		0,00	0,00		0,00
2	Vrijednost zemljišta	1.008,00			900,00	907.200,00
UKUPNO:						907.200,00 kn

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Elementi vrijednosti nekretnosti					
zemljište					907.200,00 kn
VRIJEDNOST OBJEKTA		Fkp	Fp	Fki	
1.032.113,25 kn		1,00	1,00	1,00	1.032.113,25 kn
UKUPNO					1.939.313,25 kn

REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

VRIJEDNOST OBJEKTA I ZEMLJIŠTA		FI	Fpp	
1.939.313,25 kn		1,30	0,20	504.221,45 kn
doprinosi				- kn
UKUPNA SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST				504.221,45 kn

504.221,45 kn = 67.409,28 €

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
DVORIŠTE UZ STAMBENO POSLOVNU ZGRADU, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124**

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata revizije procjene utvrđena je **prometna - tržišna vrijednost** nekretnina i to dvorišta uz stambeno poslovnu zgradu u Zagrebu, Avenija Dubrava 124 koje se nalazi na z.k.č.br. 3039/477 k.o. Granešina te je upisano u z.k.ul.br. 36212 k.o. Granešina, a u katastru je evidentirano kao kat.čest.br. 7129/1 k.o. Dubrava i upisano je u posjedovnom listu br. 6038 k.o. Dubrava u iznosu od ukupno:

504.221,45 kn odnosno 67.409,28 €

Vrijednost koja se odnosi na stečajnog dužnika (naručitelja ovog elaborata) KODRA d.o.o. u stečaju iznosi 8/10, tj.

403.377,16 kn odnosno 53.927,42 €

6 67/m²

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

Zagreb, 20. srpnja 2021.

Izradio:

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 DVORIŠTE UZ STAMBENO POSLOVNU ZGRADU, 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
DVORIŠTE UZ STAMBENO POSLOVNU ZGRADU, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124**

PRILOZI

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI DVORIŠTE UZ STAMBENO POSLOVNU ZGRADU, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 08.07.2021. 23:33

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335312, GRANEŠINA

Broj ZK uložka: 36212

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

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3039/477	DVORIŠTE DUBRAVA			1008	Pripis iz uložka 3198
		UKUPNO:			1008	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 8/10 KODRA D.O.O., PRVE POLJANICE BR. 9, ZAGREB	
3.	Suvlasnički dio: 1/10 OBAD HRŽAN ANITA, OIB: 12673130409, ZAGREB, ŽUGČIČEVA 19	
4.	Suvlasnički dio: 1/10 OBAD MERDANOVIĆ GORDANA, OIB: 23633836763, ZAGREB, ČRBEKI 15 B	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
3.1	Zaprimljeno 30.10.2012. broj Z-51622/12 Temeljem rješenja o ovrši posl.br. Ovr-2959/12 od 26. listopada 2012. zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
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 DVORIŠTE UZ STAMBENO POSLOVNU ZGRADU, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335312, GRANEŠINA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 36212

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 zaloga radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenica po viđenju izdane u Sesvetama dana 06.08.2009. g. u mjeničnom iznosu od 5.306.000,00 EUR (slovima: petmilijunatristošestisućaeura) u kunsjoj 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 askontne 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: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB	5.306.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
2.2	Zaprimljeno 04.09.2009. broj Z-44206/09 Zabilježuje se da je glavni uložak u zk.ul.br. 36320 k.o. Granešina.		ZABILJEŽBA
1. Na suvlasnički dio: 2 (8/10)			
1.1	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	
1.2	Zaprimljeno 21.09.2011. broj Z-45323/11 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.07.2021.

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
DVORIŠTE UZ STAMBENO POSLOVNU ZGRADU, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124



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

NESLUŽBENA VERZIJA

收稿日期：2006-09-28
修回日期：2007-01-15

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Priloge 1: Mapele izjava 1: 1000
1: 2000 mapele izjava 1: 1000



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 DVORIŠTE UZ STAMBENO POSLOVNU ZGRADU, ZAGREB, AVENIJA DUBRAVA 124



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.07.2021. 23:33

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUBRAVA (Mbr. 335304)

Posjedovni list: 6038

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OBAD IVAN, ULICA SLAVKA TOMERLINA 44, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	74281904685

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		7129/1	DUBRAVA	1008	26		
			DVORIŠTE	1008			
Ukupna površina katastarskih čestica				1008			