

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

Predmet: POSLOVNI PROSTORI U VISOKOM PRIZEMLJU
Dubrovnik, Kralja Tomislava 7

Identifikacija: k.o. Gruž
zk.ul.br. 2874
ZK tijelo I - 40. Suvlasnički dio: 8/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40)
ZK tijelo I - 41. Suvlasnički dio: 169/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41)

Površina: KVP = 218,92 m²

REVIZIJA**Nalaz i mišljenje****PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U V/2024.G.**

Tržišna vrijednost nekretnine: 746.700,00 EUR

Suradnica:

**ŠTEFICA PREMOR**, mag.ing.aedif.

Izradio:

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

Zagreb, 06.05.2024. g.



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

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

R J E Š E N J E

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

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

Obrazloženje

Hrvoje Balijske, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, 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. Hrvoje Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak izradio je na nadnevak 06.05.2023. g. sljedeći elaborat:

REVIZIJA

Nalaz i mišljenje

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

Predmet: POSLOVNI PROSTORI U VISOKOM PRIZEMLJU
Dubrovnik, Kralja Tomislava 7

Identifikacija: k.o. Gruž
zk.ul.br. 2874
ZK tijelo I - 40. Suvlasnički dio: 8/10000 ETAŽNO
VLASNIŠTVO (E-40)
ZK tijelo I - 41. Suvlasnički dio: 169/10000 ETAŽNO
VLASNIŠTVO (E-41)

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

Dan kakvoće: 06.05.2024.

Dan vrednovanja: 06.05.2024.

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

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

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- 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 svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.



Izradio:

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

1.5. Ostalo

- Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 06.05.2023.g.

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 06.05.2023.g.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu z.k. uložka iskazano je:

k.o. **Gruž**
 zk.ul.br. **2874**
 zk. tijelo **I**
 zk.č.br. **880/9**
 zk.č.br. **ZGR. 2680**

Suvlasnički dio	Nekretnina
ZK tijelo I - 40. Suvlasnički dio: 8/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40)	poslovni prostor u zgr. 2680 koji se nalazi u visokom prizemlju oznake "VP 10"
ZK tijelo I - 41. Suvlasnički dio: 169/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41)	poslovni prostor u zgr. 2680 koji se nalazi u visokom prizemlju oznake "VP 11"

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

b. Katastarsko stanje

k.o. **Dubrovnik**
 k.č.br. **680/1**

2.2. Opis lokacije

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 06.05.2023.g.

2.3. Opis zgrade

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 06.05.2023.g.

2.4. Opis poslovnog prostora

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 06.05.2023.g.

2.5. Površine

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 06.05.2023.g.

2.5.1. Poslovni prostor u visokom prizemlju oznake VP 10

ZK tijelo I - 40. Suvlasnički dio: 8/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40)

Prostorije	NGP (m2)	k	KVP (m2)
Poslovni prostor	9,74	1,00	9,74
Ukupno:	9,74		9,74

Izmjerom u naravi utvrđena je neto građevinska površina poslovnog prostora od 9,74 m², odnosno korisna vrijednost površine od 9,74 m², dok je u pribavljenom prikazu z.k. uložka iskazana površina od 10,34 m².

Potpisani vještak za potrebe izrade ovog elaborata procjene usvaja kao mjerodavnu površinu predmetnog poslovnog prostora utvrđenu izmjerom u naravi. Dakle, usvojena površina iznosi:

$$\text{KVP} = 9,74 \text{ m}^2$$

2.5.2. Poslovni prostor u visokom prizemlju oznake VP 11

ZK tijelo I - 41. Suvlasnički dio: 169/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41)

Prostorije	NGP (m2)	k	KVP (m2)
Prodajni prostor	158,54	1,00	158,54
Priručno skladište i WC	50,64	1,00	50,64
Ukupno:	209,18		209,18

Izmjerom u naravi utvrđena je neto građevinska površina poslovnog prostora od 209,18 m², odnosno korisna vrijednost površine od 209,18 m², dok je u pribavljenom prikazu z.k. uložka iskazana površina od 216,38 m².

Potpisani vještak za potrebe izrade ovog elaborata procjene usvaja kao mjerodavnu površinu predmetnog poslovnog prostora utvrđenu izmjerom u naravi. Dakle, usvojena površina iznosi:

$$\text{KVP} = 209,18 \text{ m}^2$$

2.5.3. Rekapitulacija

Rekapitulacija	NGP (m2)		KVP (m2)
Poslovni prostor u visokom prizemlju oznake VP 10 ZK tijelo I - 40. Suvlasnički dio: 8/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40)	9,74		9,74
Poslovni prostor u visokom prizemlju oznake VP 11 ZK tijelo I - 41. Suvlasnički dio: 169/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41)	209,18		209,18
Sveukupno:	218,92		218,92

2.6. Legalitet

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 06.05.2023.g.

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Projekcija rasta ekonomske aktivnosti nije se znatno promijenila u odnosu na posljednju službenu projekciju, ali su se izmijenila očekivana kretanja glavnih sastavnica BDP-a. Rizici vezani uz središnju projekciju realnoga rasta hrvatskog gospodarstva čine se blago negativni. Zbog geopolitičkih napetosti, gospodarska kretanja u međunarodnom okružju, kao i kretanja cijena sirovina i energenata, i dalje su vrlo neizvjesna. Prema navedenom ukazuju na mogućnost stagnacije i pada interesa za kupnju nekretnina, uz očekivane korekcije u vidu stagnacije cijena.

U projekcijskom razdoblju 2024.g. očekuje i nastavak postupnog smanjivanja nezaposlenosti, pri čemu bi ono moglo biti slabijeg intenziteta od rasta broja zaposlenih, što je dijelom posljedica i sve izraženijeg zapošljavanja stranih radnika. Rastu i nadalje najviše bi mogle pridonijeti državne investicije financirane iz fondova EU-a, dok bi privatne investicije mogle biti prigušene zbog rasta troškova financiranja.

Unatoč padu globalnih cijena energenata i sirovina, rizici za gospodarski rast i nadalje su naglašeni, s obzirom na neizvjesnost glede razvoja geopolitičkih nestabilnosti, naredne se godine očekuje primjetno usporavanje temeljne inflacije. Ipak, zbog izraženih bi se pritisaka s tržišta rada, kao i snažne potražnje, temeljna inflacija tijekom 2024. mogla zadržati na razini iznad 4%,

Podaci su preuzeti s web stranice: <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije>

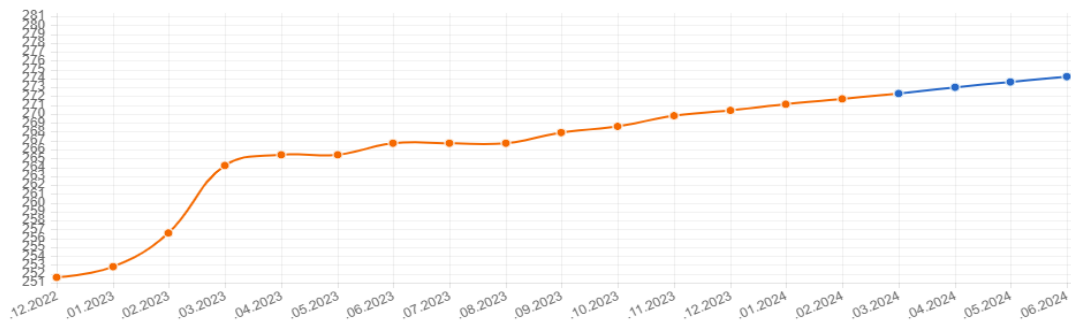
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com/>.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 03/2024

272,3

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

3,10%

U odnosu na početak godine

0,70%

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.

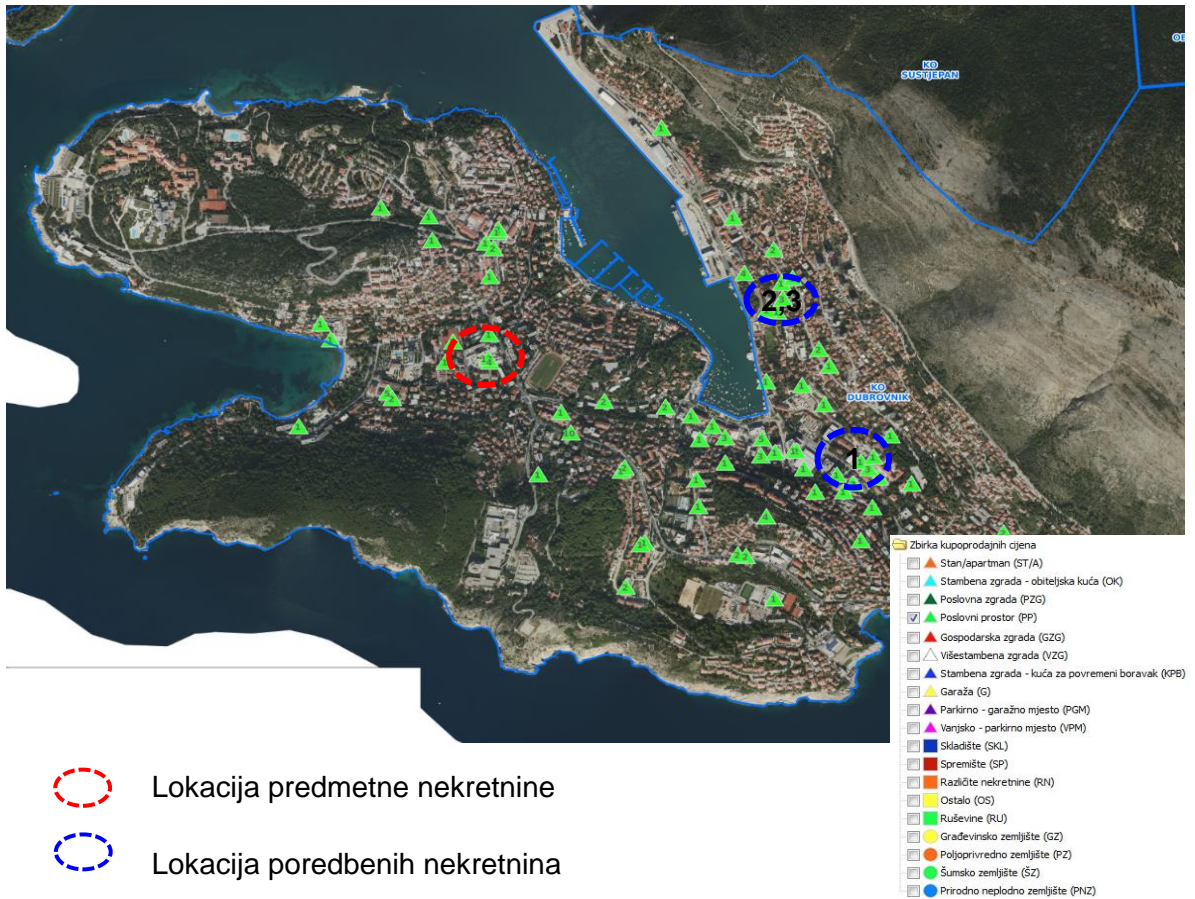
TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim 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 nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine, potpisani vještak odabrao je pojednostavljenu prihodovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

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



Informacije

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1626968
Datum pregleda	6.5.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	31.03.2022
Površina u prometu	104,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	20.743,51
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	2.750,00
Datum ugovora	28.02.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TJEKU
Cjenovni blok	GRUŽ - POSLOVNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - PRETEŽITO POSLOVNA

TRANSAKCIJA br. 2



Informacije

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1634599
Datum pregleda	6.5.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.03.2022
Površina u prometu	350,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	43.245,26
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	5.710,00
Datum ugovora	21.03.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TJEKU
Cjenovni blok	GRUŽ - TRGOVAČKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K2 - POSLOVNA NAMJENA - PRETEŽITO TRGOVAČKA

TRANSAKCIJA br. 3



Informacije

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1627982
Datum pregleda	6.5.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.04.2022
Površina u prometu	380,19
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	54.081,40
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	7.142,85
Datum ugovora	23.03.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TJEKU
Cjenovni blok	GRUŽ - TRGOVAČKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K2 - POSLOVNA NAMJENA - PRETEŽITO TRGOVAČKA

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.	Dubrovnik	1490	posl. prostor	zakup	104,00
2.	Dubrovnik	1050/1	posl. prostor	zakup	350,00
3.	Dubrovnik	1050/1	posl. prostor	zakup	380,19

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (EUR)	Jedinična cijena (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	28.02.2022.	2.750,00	26,44	28,9%
2.	21.03.2022.	5.710,00	16,31	-20,5%
3.	23.03.2022.	7.142,85	18,79	-8,4%
Prosječna vrijednost:			20,51	

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/m ²)	DZS			c1 (EUR/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	28.02.2022.	26,44	147,28	179,04	1,2156	32,14	28,9%
2.	21.03.2022.	16,31	147,28	179,04	1,2156	19,83	-20,5%
3.	23.03.2022.	18,79	147,28	179,04	1,2156	22,84	-8,4%
Prosječna vrijednost:						24,94	

DŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLICAN BUREAU OF STATISTICS		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	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter												
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	117,55	109,00	119,52	125,02	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	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	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
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17	3,4	-4,8	4,7	1,1	6,3	2,8

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

b. Interkvalitativno izjednačenje

KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA					
OZNAKA NEKRETNINE			1.	2.	3.
JEDINIČNA CIJENA c1			32,14	19,83	22,84
VRSTA TRANSAKCIJE			zakup	zakup	zakup
			1,00	1,00	1,00
KOREKCIJA PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI					
NA LOKALNOJ RAZINI		115,637	115,637	115,637	115,637
			1,00	1,00	1,00
LOKACIJA					
0,80	do	1,20	1,00	0,95	0,95
			1,00	1,05	1,05
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA					
0,80	do	1,20	1,00	0,95	0,95
			1,00	1,05	1,05
VELIČINA (m2)					
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00
			1,00	1,00	1,00
ETAŽA					
0,90	do	1,10	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
STAROST ZGRADE					
0,90	do	1,10	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
Korekcionni koeficijent:			1,0000	1,1030	1,1030
Usklađena jedinična cijena c2:			32,14	21,87	25,19

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.	32,14	21,7%
2.	21,87	-17,2%
3.	25,19	-4,6%
Prosječna vrijednost:		26,40

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

$$c = 26,40 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.3. OOVK - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Procjena OOVK izvršit će se postupkom faktora korištenja (FK), kao stupnja uporabivosti koji navodi 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: 1990 .g.
 Starost: 34 g.
 OVK - održivi vijek korištenja: 80 g.
 G/OVK = 0,43
 OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK
1	1	2	2,0

OOVK: 59,0% (47 g.)

Napomena:

S obzirom na vrstu i veličinu predmetne nekretnine, te suvlasnički udio u cjelokupnom zemljištu, potpisani vještak je mišljenja da se diskontiranjem vrijednosti zemljišta ne utječe znatno na tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina. Glede prethodno navedenog, tržišna vrijednost predmetnih nekretnina utvrdit će se korištenjem jednotračne prihodovne metode za OOVK > 50g.

4.2.4. Tržišna vrijednost nekretnine

S obzirom na iskazano u točki 4.2.3. i Čl. 41. St. (3) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, izraz za jednotračnu prihodovnu metodu svodi se na:

$$PV = PG * M$$

PV ... prihodovna vrijednost nekretnine
 PG ... čisti prihod građevine
 M ... multiplikator

Korisna vrijednost površine:	218,92 m ²
Tržišna zakupnina za poslovni prostor:	26,40 EUR/m ² KVP
Popunjenost:	90%
Troškovi gospodarenja :	18%

Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije: 6,5%

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:	6,5%
----------------	-------------

Ukupni godišnji prihodi:	
12 * 0,90 * 218,92 * 26,40 =	62.418,47 EUR
Troškovi gospodarenja:	
62.418,47 * 0,18 =	-11.235,32 EUR

PG - čisti prihod:	51.183,15 EUR
--------------------	---------------

M - multiplikator (prilog 14.):	14,59
OOVK:	47
prilagođena stopa kapitalizacije:	6,5%

PV - prihodovna vrijednost nekretnine:	
51.183,15 * 14,59 =	746.762,10 EUR

Jedinična cijena poslovnog prostora:	3.411,12 EUR /m² KVP
--------------------------------------	--

ZK tijelo I - 40. Suvlasnički dio: 8/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40)

Poslovni prostor u visokom prizemlju oznake VP 10

Pv =	9,74	*	3.411,12	=	33.224,30 EUR
------	------	---	----------	---	----------------------

ZK tijelo I - 41. Suvlasnički dio: 169/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41)

Poslovni prostor u visokom prizemlju oznake VP 11

Pv =	209,18	*	3.411,12	=	713.537,80 EUR
------	--------	---	----------	---	-----------------------

Tržišna vrijednost nekretnina u V/2024.g.:**ZK tijelo I - 40. Suvlasnički dio: 8/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40)**

Poslovni prostor u visokom prizemlju oznake VP 10

Tv =	33.200,00 EUR
-------------	----------------------

c = 3.408,62 EUR /m2 KVP

ZK tijelo I - 41. Suvlasnički dio: 169/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41)

Poslovni prostor u visokom prizemlju oznake VP 11

Tv =	713.500,00 EUR
-------------	-----------------------

c = 3.410,94 EUR /m2 KVP

Ukupno Tv =	746.700,00 EUR
--------------------	-----------------------

c = 3.410,84 EUR /m2 ukupne KVP

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnine: **POSLOVNI PROSTORI U VISOKOM PRIZEMLJU**
na lokaciji: **Dubrovnik, Kralja Tomislava 7**

k.o. **Gruž**

zk.ul.br. **2874**

zk.č.br. **ZGR. 2680**

suvl. dio: **ZK tijelo I - 40. Suvlasnički dio: 8/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40)**

suvl. dio: **ZK tijelo I - 41. Suvlasnički dio: 169/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41)**

5.2. Vlasnik

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

5.3. Površine

Suvl. dio	Poslovni prostor	NGP (m2)	KVP (m2)
4.	Poslovni prostor u visokom prizemlju oznake VP 10	9,74	9,74
13.	Poslovni prostor u visokom prizemlju oznake VP 11	209,18	209,18
	Ukupno:	218,92	218,92




5.4. Tržišna vrijednost nekretnina

Suvlasnički dio	Tržišna vrijednost
Poslovni prostor u visokom prizemlju oznake VP 10 ZK tijelo I - 40. Suvlasnički dio: 8/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40)	33.200,00 EUR
Poslovni prostor u visokom prizemlju oznake VP 11 ZK tijelo I - 41. Suvlasnički dio: 169/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41)	713.500,00 EUR
Ukupno:	746.700,00 EUR

c = 3.410,84 EUR /m2 ukupne KVP

Tečaj HNB: 1 EUR = 7,534500 kn

5.5. 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, 06.05.2024. g.

Suradnica:



ŠTEFICA PREMOR, mag.ing.aedif.



Izradio:

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

6. GRAFIČKI PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 06.05.2024. 12:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

Broj ZK uložka: 2874

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5213/2024
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 880/9, ZGR. 2680 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 40, 41 ZK
TIJELA: I (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	880/9					
2.	ZGR. 2680	ZGRADA				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<p>ZK tijelo I - 40. Suvlasnički dio: 8/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40) Poslovni prostor u zgr. 2680 koji se nalazi u visokom prizemlju oznake "VP 10" ukupne površine 10,34 m2, u nacrtu označeno plavom bojom. WULF SPORT D.O.O., OIB: 63479294954, POD BREGOM 6, DONJI STUPNIK 10255 GORNJI STUPNIK</p>	
40.3	<p>Zaprimljeno 29.04.2024.g. pod brojem Z-5213/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE BR. ST-1054/2024 TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 26.04.2024., Na temelju Rješenja br. St-1054/2024 Trgovačkog suda u Zagrebu od 26.04.2024., zabilježuje se otvaranje predstečajnog postupka na nekretninama WULF SPORT d.o.o. za promet roba i usluga, OIB: 63479294954, iz Pod bregom 6, Donji Stupnik, 10255 Gornji Stupnik.</p>	
	<p>ZK tijelo I - 41. Suvlasnički dio: 169/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41) Poslovni prostor u zgr. 2680 koji se nalazi u visokom prizemlju oznake "VP11" ukupne površine 216,38m2, u nacrtu označeno plavom bojom. WULF SPORT D.O.O., OIB: 63479294954, POD BREGOM 6, DONJI STUPNIK 10255 GORNJI STUPNIK</p>	
41.2	<p>Zaprimljeno 11.07.2022.g. pod brojem Z-7637/2022 ZABILJEŽBA, UPORABNA DOZVOLA ZA GRAĐEVINU IZGRAĐENU NA TEMELJU AKTA ZA GRAĐENJE IZDANOG DO 1. LISTOPADA 2007. GODINE, KLASA: UP/I-361-05/22-30/000052 UPRAVNOG ODJELA ZA IZDAVANJE I PROVEDBU DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA I GRADNJE GRADA DUBROVNIKA, DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE, REPUBLIKE HRVATSKE 13.06.2022, Na temelju odredbi članka 174 Zakona o gradnji (153/13, 20/17, 39/19, 125/19) zabilježuje se da je za poslovni prostor u zgr. 2680 koji se nalazi u visokom prizemlju oznake "VP11" priložena Uporabna dozvola za građevinu izgrađenu na temelju akta za građenje izdanog do 1. listopada 2007. godine, klasa: UP/I-361-05/22-30/000052 Upravnog odjela za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Grada Dubrovnika, Dubrovačko-neretvanske županije, Republike Hrvatske od 13.06.2022. godine</p>	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

06.05.2024. 12:54:31

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

Broj ZK uložka: 2874

VIŠE ZK TIJELA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
41.4	Zaprimljeno 29.04.2024.g. pod brojem Z-5213/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE BR. ST-1054/2024 TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 26.04.2024, Na temelju Rješenja br. St-1054/2024 Trgovačkog suda u Zagrebu od 26.04.2024., zabilježu se otvaranje predstečajnog postupka na nekretninama WULF SPORT d.o.o. za promet roba i usluga, OIB: 63479294954, iz Pod bregom 6, Donji Stupnik, 10255 Gornji Stupnik.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
47. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 40 (8/10000)			
47.1	Zaprimljeno 02.08.2021.g. pod brojem Z-7989/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma o osiguranju okvirne novčane tražbine zasnivanjem založnog prava broj 30072021/ZG solemniziranog po javnom bilježniku Vesna Pučar iz Zagreba od 30.07.2021. godine, uknjižuje se pravo zaloga, za iznos od 6.500.000,00 kn (šest milijuna pet sto tisuća kuna), uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove provedbe postupka osiguranja i sve druge troškove, koji nastanu za Vjerovnika po Sporazumu o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava broj 30072021/ZG i svim njegovim eventualnim dodacima, za korist: AGRAM BANKA D.D., OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, 10000 ZAGREB	6.500.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK vezano uz B 40 (1.1)
47.2	Zaprimljeno 02.08.2021.g. pod brojem Z-7989/2021 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk. ul. 901 k.o. Stupnik kod Općinskog suda u Novom zagrebu.		na 47.1
47.3	Zaprimljeno 28.12.2022.g. pod brojem Z-14514/2022 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, IZJAVA VLASNIKA O OBVEZI ISHOĐENJA BRISANJA HIPOTEKE BROJ:OV-19713/2022 JAVNI BILJEŽNIK BRANKO JAKIĆ IZ ZAGREBA 28.12.2022, te temeljem odredbe čl. 347. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, zabilježu se obveza WULF SPORT d.d., OIB: 63479294954 brisanje hipoteke upisane pod posl. br. Z. 7989/2021 na korist AGRAM BANKA, dioničko društvo, OIB: 70663193635, i to odmah po podmirenju tražbine Vjerovnika.		na 47.1
48. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 41 (169/10000)			
48.1	Zaprimljeno 02.08.2021.g. pod brojem Z-7989/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma o osiguranju okvirne novčane tražbine zasnivanjem založnog prava broj 30072021/ZG solemniziranog po javnom bilježniku Vesna Pučar iz Zagreba od 30.07.2021. godine, uknjižuje se pravo zaloga, za iznos od 6.500.000,00 kn (šest milijuna pet sto tisuća kuna), uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove provedbe postupka osiguranja i sve druge troškove, koji nastanu za Vjerovnika po Sporazumu o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava broj 30072021/ZG i svim njegovim eventualnim dodacima, za korist: AGRAM BANKA D.D., OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, 10000 ZAGREB	6.500.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK vezano uz B 41 (1.1)
48.2	Zaprimljeno 02.08.2021.g. pod brojem Z-7989/2021 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk. ul. 901 k.o. Stupnik kod Općinskog suda u Novom Zagrebu.		na 48.1

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2874
VIŠE ZK TIJELA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
48.3	Zaprimljeno 28.12.2022.g. pod brojem Z-14514/2022 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, IZJAVA VLASNIKA O OBVEZI ISHOĐENJA BRISANJA HIPOTEKE BROJ:OV-19713/2022 JAVNI BILJEŽNIK BRANKO JAKIĆ IZ ZAGREBA 28.12.2022, te temeljem odredbe čl. 347. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, zabilježuje se obveza WULF SPORT d.d., OIB: 63479294954 brisanje hipoteke upisane pod posl. br. Z. 7989/2021 na korist AGRAM BANKA, dioničko društvo, OIB: 70663193635, i to odmah po podmirenju tražbine Vjerovnika.		na 48.1
52. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 40 (8/10000)			
52.1	Zaprimljeno 28.12.2022.g. pod brojem Z-14515/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU OKVIRNE NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA BROJ 33/2019 SOLEMNIZIRAN OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA BRANKO JAKIĆ IZ ZAGREBA POD POSL.BR. OV-14760/2019 28.08.2019, PRVI DODATAK SPORAZUMU O OSIGURANJU OKVIRNE NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA BROJ 33/2019 SOLEMNIZIRAN OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA BRANKO JAKIĆ IZ ZAGREBA POD POSL.BR. OV-14119/2020 05.10.2020, DRUGI DODATAK SPORAZUMU O OSIGURANJU OKVIRNE NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA BROJ 33/2019 SOLEMNIZIRAN OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA BRANKO JAKIĆ IZ ZAGREBA POD POSL.BR. OV-19707/2022 28.12.2022, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja duga u iznosu od 22.000.000,00 KN (dvadesetdvamilijuna kuna) uvećano za pripadajuće kamate, naknade troškove provedbe postupka osiguranja i sve druge troškove koji nastanu za Vjerovnika po navedenom Sporazumu i svim njegovim eventualnim dodacima za korist: AGRAM BANKA D.D., OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, 10000 ZAGREB	22.000.000,00 KN	vezano uz B 40 (1.1)
53. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 41 (169/10000)			
53.1	Zaprimljeno 28.12.2022.g. pod brojem Z-14515/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU OKVIRNE NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA BROJ 33/2019 SOLEMNIZIRAN OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA BRANKO JAKIĆ IZ ZAGREBA POD POSL.BR. OV-14760/2019 28.08.2019, PRVI DODATAK SPORAZUMU O OSIGURANJU OKVIRNE NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA BROJ 33/2019 SOLEMNIZIRAN OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA BRANKO JAKIĆ IZ ZAGREBA POD POSL.BR. OV-14119/2020 05.10.2020, DRUGI DODATAK SPORAZUMU O OSIGURANJU OKVIRNE NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA BROJ 33/2019 SOLEMNIZIRAN OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA BRANKO JAKIĆ IZ ZAGREBA POD POSL.BR. OV-19707/2022 28.12.2022, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja duga u iznosu od 22.000.000,00 KN (dvadesetdvamilijuna kuna) uvećano za pripadajuće kamate, naknade troškove provedbe postupka osiguranja i sve druge troškove koji nastanu za Vjerovnika po navedenom Sporazumu i svim njegovim eventualnim dodacima za korist: AGRAM BANKA D.D., OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, 10000 ZAGREB	22.000.000,00 KN	vezano uz B 41 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.05.2024.