

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

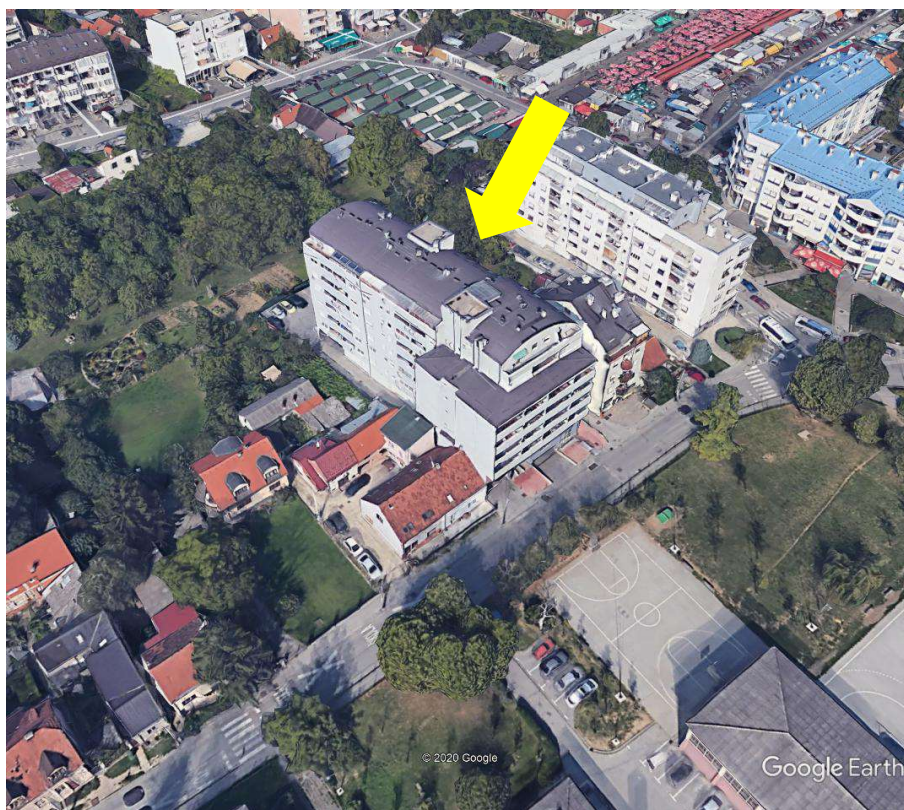
Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
PARKIRNO MJESTO – MIŠ d.o.o. u stečaju**

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnine : PARKIRNO MJESTO – Zagreb, Nova Cesta 136/A



Naručitelj procjene : MIŠ TRGOVINA d.o.o u stečaju, Zagreb, Nova Cesta 136/A

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

Zagreb, veljača 2020.



Izradio:

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
PARKIRNO MJESTO – MIŠ d.o.o. u stečaju**

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PARKIRNO MJESTO – MIŠ d.o.o. u stečaju



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

Broj: 4 - Su -1170/16
Zagreb, 09. siječnja 2017.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu Nada Nekić Plevko, 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), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14. i 123/15) donosi

RJEŠENJE

Tihomir Borić, (OIB; 74123011310) rođen 03.04.1956. godine u Zagrebu, sa stalnim mjestom boravka u Zagrebu, Gračec 18; ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjene 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.

Imenovani 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. 12. i 12a. 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.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova
sudske uprave

Nada Nekić Plevko



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PARKIRNO MJESTO – MIŠ d.o.o. u stečaju

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 sudnik 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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PARKIRNO MJESTO – MIŠ d.o.o. u stečaju

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 nekretnina
- * - 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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PARKIRNO MJESTO – MIŠ d.o.o. u stečaju

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



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 grada Zagreba
- 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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PARKIRNO MJESTO – MIŠ d.o.o. u stečaju

1. UVOD

Na zahtjev naručitelja, t.d. **MIŠ d.o.o. u stečaju** iz Zagreba, Nova Cesta 136/A potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnina i to parkirnog mjesta upisanog u poduložak 64 z.k. uloška 4721 k.o. Grad Zagreb, koje se nalazi u prizemlju stambene zgrade u Zagrebu, Nova Cesta 136/A koja je izgrađena na z.k.č.br. 4707 k.o. Grad Zagreb i upisana je u z.k.ul.br. 4721 k.o. Grad Zagreb, a koja odgovara kat.čest.br. 4572 k.o. Trešnjevka i koja je upisana u posjedovnom listu br. 2023 k.o. Trešnjevka.

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

PROMETNE - građevinske vrijednosti **Pg** tj. tržišne vrijednost nekretnina (TV) u trenutku procjenjivanja u veljači 2020. godine

Elaborat 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	19.02.2020.
Datum procjene kvalitete	19.02.2020.
Datum procjene vrijednosti	20.02.2020.
Opseg obilaska	Obavljen je vizualni pregled predmeta procjene
Nazočni pri očevidu	Vještak
Dokumentacija korištena pri očevidu	- z.k. izvadak - kopija katastarskog plana - posjedovni list

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

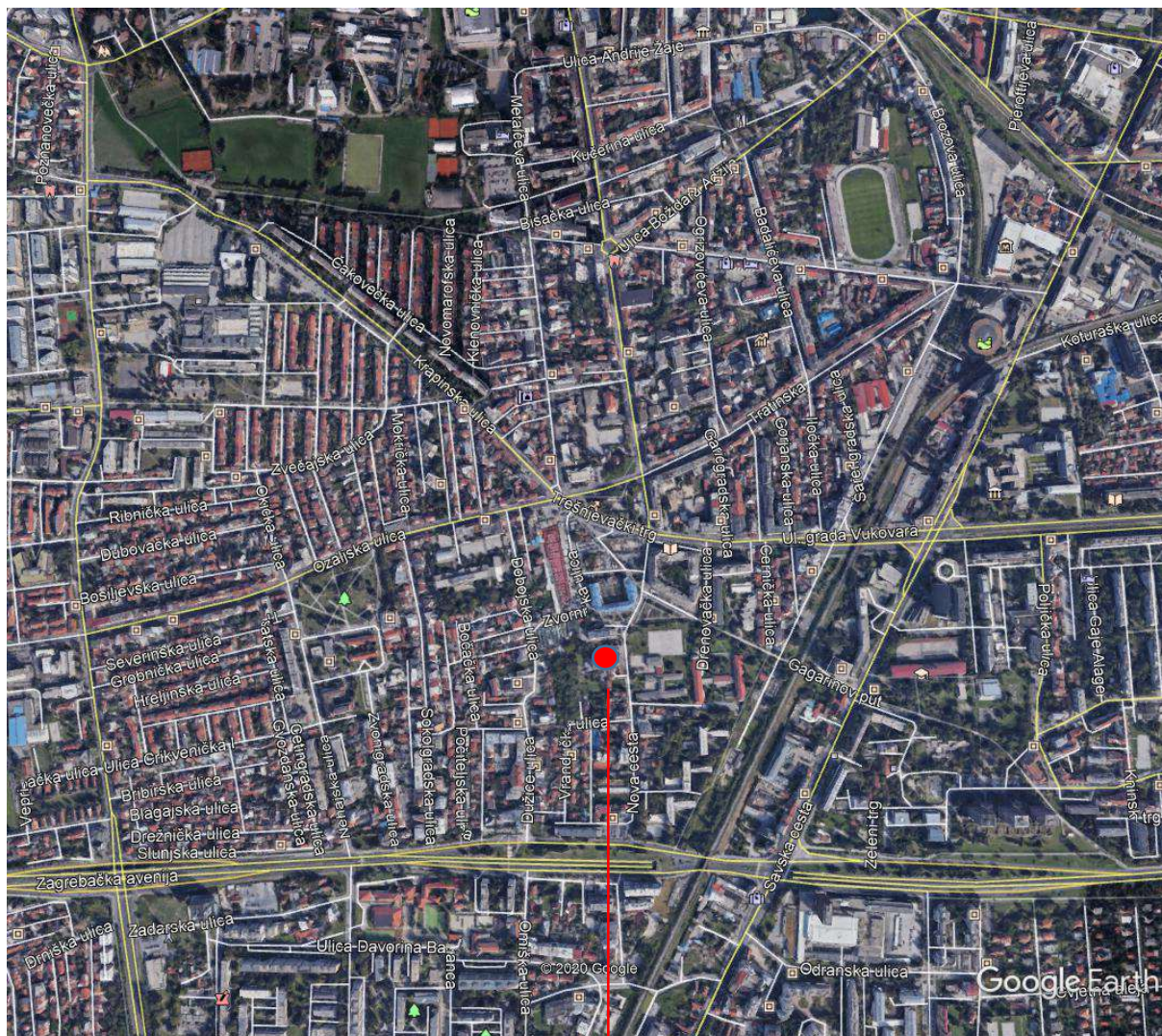
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PARKIRNO MJESTO – MIŠ d.o.o. u stečaju

OPĆI PODACI			
površina zemljišta (prema katastru)	1.637 m ²		
površina zemljišta (prema zemljišnim knjigama)	1.637 m ²		
vrsta građevine	Stambena zgrada	starost / god. Izgr.	dovršenost
		2009.	100 %
Stanje nekretnine	dobro		
Korisnik nekretnine	Vlasnik		
NKP prema z.k.ul.	11,00 m ²		
Priključci	Električna energija, vodovod, kanalizacija, plin, telefon		
Onečišćenja	Nema		
Buka	Nema		
Alternativna upotreba	Nije moguća		
Zona gradnje	Mješovita		
Plansko prostorna dokumentacija	GUP Grada Zagreba		
Tip okolnih objekata	Zgrade kolektivnog i individualnog stanovanja, poslovne zgrade		
Dodatni atributi	-		
Porez na promet nekretnina, PDV	NIJE UKLJUČEN u procijenjenoj tržišnoj vrijednosti		
Utrživost	utrživa nekretnina		
Namjena procjene	za potrebe naručitelja		

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PARKIRNO MJESTO – MIŠ d.o.o. u stečaju

3. IDENTIFIKACIJA I NALAZ ZATEČENOG STANJA

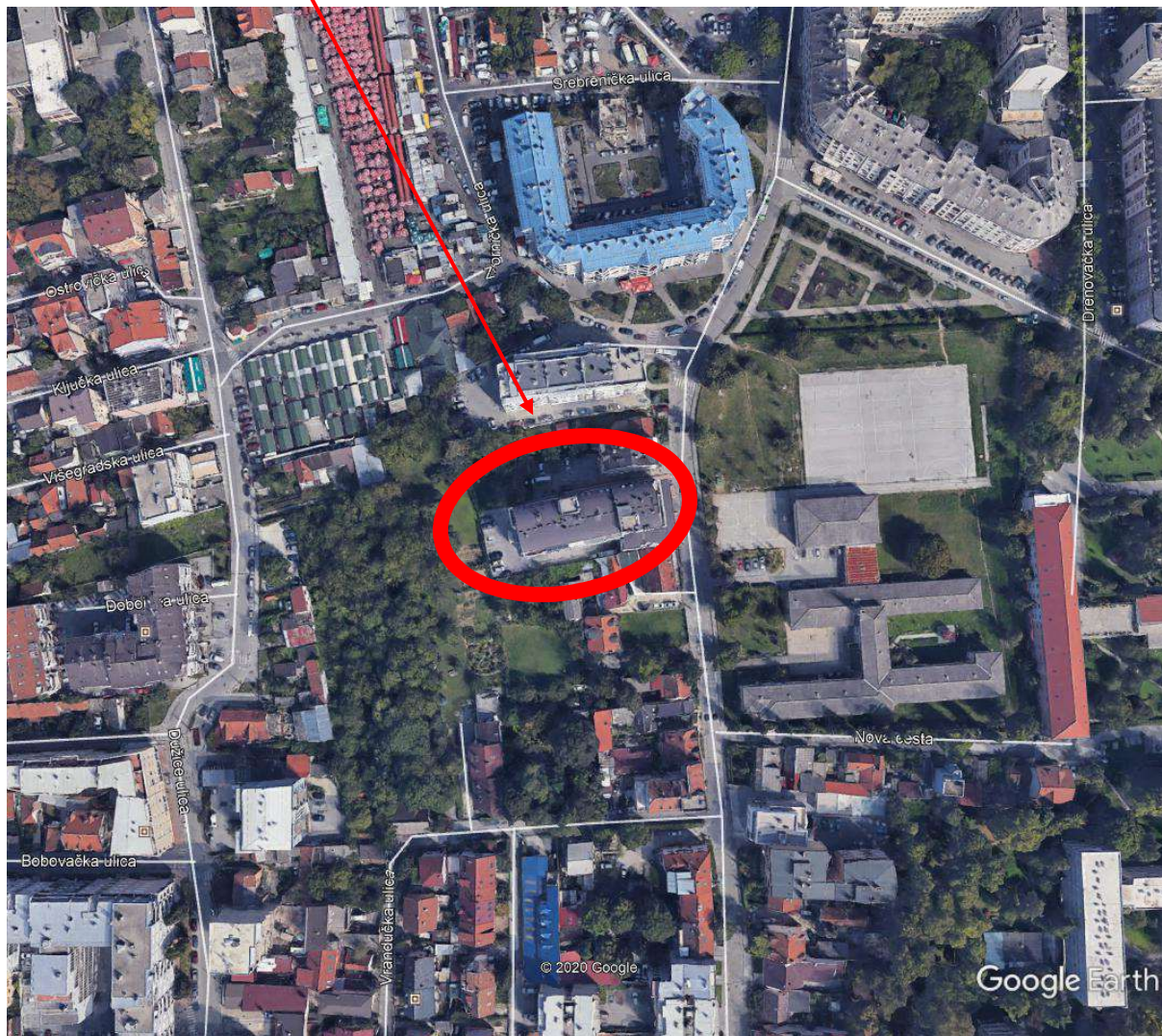
3.1. LOKACIJA OBJEKTA



Lokacija zgrade

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PARKIRNO MJESTO – MIŠ d.o.o. u stečaju

Mikro lokacija zgrade



Predmetno garažno parkirno mjesto nalazi se u prizemlju stambene zgrade u Zagrebu, Nova Cesta 136/6 koja se nalazi na Trešnjevci u širem središtu grada, smještena u trešnjevačke tržnice. Radi se gradskom području koje je obuhvaćeno prostorno-planskom dokumentacijom, odnosno GUP-om Grada Zagreba i to unutar zone mješovite, pretežno stambene namjene.

Predmetnu lokaciju karakterizira kompletna opremljenost gradskom mrežom komunalne infrastrukture te dobra prometna povezanost s neposrednim okruženjem i dostupnost iz raznih smjerova i prometnih pravaca.

Lokacija zgrade nije izložena posebnim utjecajima buke osim minimalno od gradskog prometa, ili bilo kakvih drugih zagađenja.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PARKIRNO MJESTO – MIŠ d.o.o. u stečaju

3.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

3.2.1. Zemljišnoknjižno stanje

kat. općina:	Grad Zagreb
z.k.ul.br.:	4721
poduložak br.:	64
z.k.čest.br.:	4707
opis nekretnine:	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR 136 I 136A I DVORIŠTE NOVA CESTA površine 1637 m2 64.Suvlasnički dio 2/1000 (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-64) Parkirno mjesto PM10 u prizemlju ukupne površine 11,00 m2 u nacrtu etažiranja označeno zelenom bojom
vlasnik nekretnina:	MIŠ d.o.o., Zagreb, Nova Cesta 136/A u cijelosti 1/1

3.2.2. Katastarsko stanje

kat. općina:	Trešnjevka
posjedovni list:	2023
kat.čest.br.:	4572 – NOVA CESTA površine 1637 m2 STAMBENO POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Nova Cesta 136 i 136/A površine 897 m2 DVORIŠTE površine 740 m2 Ukupna površina katastarskih čestica: 1637 m2
posjednik nekretnine:	2/1000 MIŠ d.o.o., Zagreb, Nova Cesta 136/A (ostalo ispušteno)

3.3. LEGALNI STATUS NEKRETNINA

Zgrada ima legalan status u prostoru –u priloženom z.k.ul. vidljiva zabilježba da je za predmetnu stambenu zgradu Nova Cesta 136 i 136/A priloženo Uvjerenje za uporabu klasa: 361-05/07-04/296, ur. broj: 251-13-22/107-07-3.

4. TEHNIČKI OPIS

4.1. Osnovne napomene

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

Tehnički opis u nastavku elaborata načinjem je u opsegu potrebnom za izvođenje zaključaka o vrijednosti predmetnih nekretnina.

Za sve dijelove objekta koji su nepristupačni vizualnom pregledu (instalacije, izolacije) procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe te u punoj funkcionalnosti.

4.2. Osnovna obilježja građevine

Namjena	stambena, katnost ukupno 6 etaža (podrum, prizemlje, 6 katova)
Godina izgradnje	2009.
Energetski certifikat građevine	nije predodčen, procjena pretpostavlja dobre energetske parametre uvjetovane godinom i načinom izgradnje (za parkirno mjesto čija se vrijednost procjenjuje nije potreban niti ga je moguće izraditi)
Vanjski izgled	ETICS sustav – termo fasada sa završnim silikatnim slojem u boji
Buka	minimalno od gradskog prometa što ne utječe na građevinu, a osobito nema utjecaja na predmetno parkirno mjesto čija se vrijednost procjenjuje
Zagađenje okoliša	nema izvora zagađenja

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PARKIRNO MJESTO – MIŠ d.o.o. u stečaju

5. PRIKAZ POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

PROSTOR	tlocrtna površina m²	koef.	netto korisna površina m²	brutto površina m³	BVO m³
Parkirno mjesto	11,00	1,00	11,00		
UKUPNO:	11,00		11,00		

6. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

6.1. 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 građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda 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 kao i buduće korištenje predmeta procjene – garažno parkirnog mjesta, sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se :

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

6.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI GARAŽNO PARKIRNOG MJESTA

USPOREDNA METODA

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 inter kvalitativno 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 konkretnih predmetnih nekretnina poslužiti će upravo takvi podaci o stvarno realiziranim transakcijama prema bazi e-nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Korištenje predmetnih nekretnina određeno je njihovm karakterom i smještajem u prostoru u odnosu na postojeće stanje i odredbe Prostornog plana..

Usporedba 1



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1156669
Datum pregleda	20.2.2020.
Vrsta nekretnine	PGM - PARKIRNO-GARAŽNO MJESTO
ID PN (PU)	3799630
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	11,29
Vrijednost nekretnine (KN)	59.901,21
Datum ugovora	28.09.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	NOVA CESTA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PARKIRNO MJESTO – MIŠ d.o.o. u stečaju

Usporedba 2

Parkirno-garažno mjesto - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1006333
Datum pregleda	20.2.2020.
Vrsta nekretnine	PGM - PARKIRNO-GARAŽNO MJESTO
ID PN (PU)	3924244
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	14,63
Vrijednost nekretnine (KN)	29.729,39
Datum ugovora	08.11.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	NOVA CESTA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Usporedba 3

Parkirno-garažno mjesto - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	973461
Datum pregleda	20.2.2020.
Vrsta nekretnine	PGM - PARKIRNO-GARAŽNO MJESTO
ID PN (PU)	3811968
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	12,00
Vrijednost nekretnine (KN)	41.244,03
Datum ugovora	12.10.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	NOVA CESTA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PARKIRNO MJESTO – MIŠ d.o.o. u stečaju

Usporedba 1

Vrsta nekretnine	Cjenovni blok	Površina m2	Kupoprodajna cijena kn / €	Datum kupoprodajno g ugovora
Parkirno mjesto	Nova Cesta	11,29	59.901,21 / 8.000	28.09.2017.
Parkirno mjesto	Nova Cesta	14,63	29.729,39 / 4.000	08.11.2018.
Parkirno mjesto	Nova Cesta	12,00	41.244,03 / 5.500	12.10.2017.

Obilježja procjenjivane nekretnine

Stvarna površina:	12,65 m2
Vrsta:	Parkirno mjesto
Cjenovno blok:	Nova Cesta
Dan vrednovanja:	20.02.2020.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina							
Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100¹⁾					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2.tr.	120,6	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina 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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PARKIRNO MJESTO – MIŠ d.o.o. u stečaju

Međuvremensko izjednačenje cijena

Redni broj	1	2	3
Cjenovni blok:	Nova Cesta	Nova Cesta	Nova Cesta
Datum transakcije:	28.09.2017.	08.11.2018.	12.10.2017.
Površina (m ²) :	11,29	14,63	12,00
Prodajna vrijednost (€):	8.000	4.000	5.500
Cijena (€/m ²) :	709	273	458
Cijena (kn/m ²) :	5.272	2.034	3.410
Indeks / dan transakcije:	106,45	119,82	110,46
Indeks / dan vrednovanja:	131,15	131,15	131,15
Korekcijski faktor:	1,23	1,09	1,19
Međuv.izjedn.cijena (kn/m ²):	6.495,19	2.226,53	4.048,72

Interkvalitativno izjednačenje cijena

PREDMET PROCJENE:	Površina	Namjena	Dovršenost
PARKIRNO MJESTO	11,00	stambena	da
Tehničko stanje:	dobro		
Utjecaj okoliša:	prosječan		
Redni broj - usporedbe	1	2	3
Katastarska općina:	Nova Cesta	Nova Cesta	Nova Cesta
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m ²):	6.495,19	2.226,53	4.048,72
Atraktivnost (lokacija)	ista	ista	ista
Prilagodba	0%	0%	0%
Pristup	bolji	lošiji	isti
Prilagodba	-20%	30%	0%
Veličina	11,29	14,63	12,00
Prilagodba	0%	20%	5%
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 (%):	-20%	50%	5%
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne
Korigirana vrijednost (kn):	5.196,15	3.339,79	4.251,15

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PARKIRNO MJESTO – MIŠ d.o.o. u stečaju

Statistika

Prosjeak:	4.262,36		
Odstupanja od prosjeka:	2.022,47	-2.035,84	-213,64
Kvadrat odstupanja:	4.090.384,90	4.144.639,64	45.644,12
suma	8.280.668,66		
Standardno odstupanje:	1.661,39	38,98%	
Pravilo dva-sigma (±)	3.322,78		
Odstupanja od prosjeka:	21,91%	-21,64%	-0,26%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m ²):	4.262,36
Prosječna vrijednost (€/m ²):	572,90
Vrijednost nekretnine (kn)	46.886,00
Vrijednost nekretnine (eur)	6.301,88

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
PARKIRNO MJESTO – MIŠ d.o.o. u stečaju**

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađene revizije elaborata procjene utvrđena je **prometna - tržna vrijednost suvlasničkog dijela** nekretnina naručitelja i to parkirnog mjesta upisanog u poduložak 64 z.k. uložka 4721 k.o. Grad Zagreb, koje se nalazi u prizemlju stambene zgrade u Zagrebu, Nova Cesta 136/A koja je izgrađena na z.k.č.br. 4707 k.o. Grad Zagreb i upisana je u z.k.ul.br. 4721 k.o. Grad Zagreb, a koja odgovara kat.čest.br. 4572 k.o. Trešnjevka i koja je upisana u posjedovnom listu br. 2023 k.o. Trešnjevka u iznosu od sveukupno:

46.886,00 kn odnosno 6.301,88 €

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

Zagreb, 20. veljače 2020.

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

Izradio:

TINOMIR BORIĆ
dipl. ing. građ.


BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PARKIRNO MJESTO – MIŠ d.o.o. u stečaju

IZJAVA VJEŠTAKA:

- Pretpostavlja se, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su predočeni 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 nekretnina
- 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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
PARKIRNO MJESTO – MIŠ d.o.o. u stečaju**

P R I L O Z I

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PARKIRNO MJESTO – MIŠ d.o.o. u stečaju



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 19.02.2020. 23:37

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 4721

Broj zadnjeg dnevnika: Z-58482/2019
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 64 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4707	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR.136 I 136A I DVORIŠTE NOVA CESTA			1637	
		UKUPNO:			1637	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 14.10.2019.g. pod brojem Z-47913/2019	
4.1	Zaprimljeno 27.08.2012. broj Z-41427/12 Zabilježuje se da je za stambeno poslovnu zgradu br. 136 i br. 136a, Nova cesta priloženo Uvjerenje za uporabu od 27. prosinca 2007. godine (klasa: 361-05/07-04/296, ur. broj: 251-13-22/107-07-3) koje se nalazi u ovisnoj zbirci isprava posl. br. Z-3576/08.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
64.	Suvlasnički dio: 2/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-64) Parkirno mjesto PM 10 u prizemlju ukupne površine 11,00 čm u nacrtu etažiranja označeno zelenom bojom. MIŠ D.O.O, ZAGREB, NOVA CESTA 136/A	
64.1	Zaprimljeno 22.08.2018.g. pod brojem Z-44866/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREB, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL.BR. 4 ST-5025/16 16.08.2018	na 64 (1.2)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.02.2020.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PARKIRNO MJESTO – MIŠ d.o.o. u stečaju



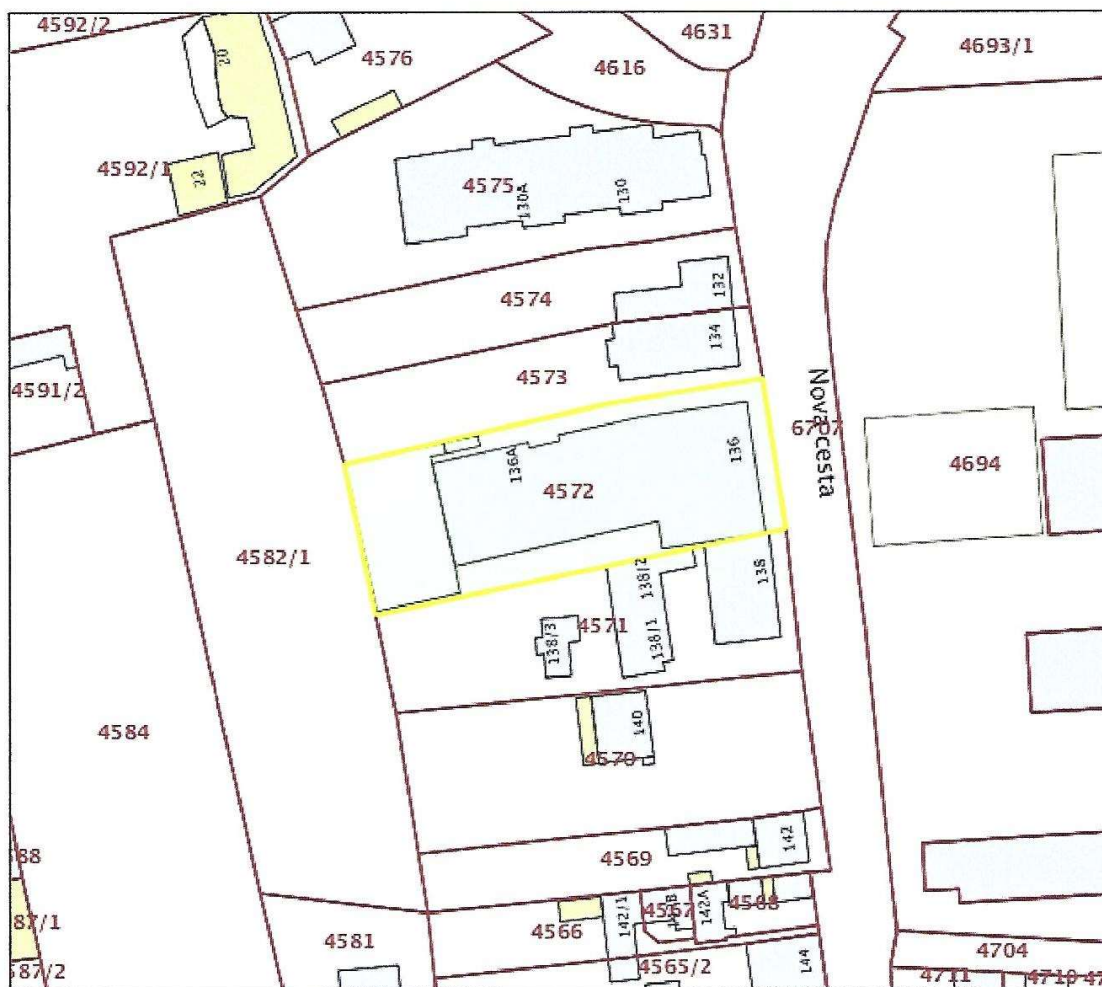
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TREŠNJEVKA, 335622
k.č. br.: 4572

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PARKIRNO MJESTO – MIŠ d.o.o. u stečaju

