

Naručitelj: DESIGN I SITOTISAK STRAŽA d.o.o. u stečaju,
Savska cesta 40, Zagreb
OIB: 55902358694
Zastupan po stečajnom upravitelju g. Samac Ivanu
Hrgovići 97, Zagreb

Zadatak: Procjena vrijednosti nekretnine upisane u z.k.ul. 5535, podul. 2, k.o. Grad Zagreb, izgrađene na zk.č.br. 4490/2 i 4490/48 te građevine koja je izgrađena na z.k.č. 4490/2, ali nije uknjižena jer je u postupku legalizacije

Adresa: Savska cesta 34/2 i 36, Zagreb

T.D. 04/02/2018

PROCJEMBENI ELABORAT



Procijenjena tržišna vrijednost – **185.000 EUR ili 1.374.386,83 kn**

Dubravko Ikadinović, dipl. ing. građ.
Stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Zagrebu, veljača 2018. godine



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI

Predsjednik

Broj: 4 Su-257/15-4
Velika Gorica, 1. lipnja 2015.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Vitomir Boić, odlučujući u povodu zahtjeva Dubravka Ikadinovića, dipl.ing.građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom,

r i j e š i o j e

Dubravko Ikadinović, dipl.ing.građ., OIB: 89193208037, iz Zagreba, Gombaševa 12, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **GRADITELJSTVO I PROCJENA NEKRETNOSTI**, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Dubravko Ikadinović, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti budući da ima prebivalište na području ovog suda. Uz zahtjev priložio je rješenja iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, uvjerenje o zdravstvenoj sposobnosti, popis obavljenih vještačenja u proteklom mandatu i potvrde o stručnom usavršavanju.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti rješenjem predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-800/10 od 1. lipnja 2011 i 4 Su-800/10 od 5. svibnja 2014. na vrijeme od četiri godine, da je zdravstveno sposoban za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, ima sklopljenu policu osiguranja te da je u više predmeta obavio vještačenje.

Od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, dalje Pravilnik), iz kojih podataka je vidljivo da nema zapreka koje bi sprečavale da se podnositelja zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" 28/13, 33/15) i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci.



Predsjednik suda

Viktor Boić

O tome obavijest:

1. Dubravko Ikadinović
2. Ministarstvo pravosuđa R11
3. Pismohrana

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
3. Bilten Hrvatske narodne banke
4. RICS Valuation – Professional Standards 2014 („Red Book“)
5. European Valuation Standards 7th Edition (EVS 2012 - „Blue Book“)
6. Standardna kalkulacija u visokogradnji – IGH 2008

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Naručitelj:

DESIGN I SITOTISAK STRAŽA d.o.o. u stečaju,
Savska cesta 40, Zagreb

OIB: 55902358694

Zastupan po stečajnom upravitelju g. Samac Ivanu
Hrgovići 97, Zagreb

Lokacija nekretnine:

Mjesto: Zagreb

Ulica i kućni broj: Savska cesta 34/2 i 36

Zemljišno-knjižna čestica br. 4490/2 i 4490/48

Katastarska općina: Grad Zagreb

ZK uložak: 5535

Podul: 2

Katastarska čestica: 836/4

Katastarska općina: Trešnjevka

Datum obilaska: 15.01.2018.

Datum kakvoće: 15.01.2018.

Datum vrednovanja: 08.02.2018.

Na zahtjev naručitelja dana 15.01.2018. izvršen je pregled nekretnine radi izrade procjene tržišne vrijednosti objekata zatečenih na z.k.č. br. 4490/2 k.o. Grad Zagreb, odnosno k.č. 836/4 k.o. Trešnjevka. Z.k.č. br. 4490/48 k.o. Grad Zagreb, odgovara dijelu k.č. 6725 k.o. Trešnjevka, u naravi Savske ceste.

zk.č.br.	k.o.	identifikacija	k.č.br.	k.o.	površina u m ² prema zk. Izvratku	površina u m ² prema posj. listu
4490/2	Grad Zagreb		836/4	Trešnjevka	534	534
				ukupno:	534	534

Predmetna nekretnina nalazi se na adresi Savska cesta 34/2 i 36 u Zagrebu i sastoji se od tri naslonjena objekta i dvorišta.



Najveći objekt oznake 1a je smješten u južnom dijelu čestice i katnosti je prizemlje + potkrovlje. U zapadnom dijelu čestice smješten je prizemni objekt 1b na kojeg se u sjevernom dijelu čestice nastavljaju kotlovnica K i također jedan prizemni objekt oznake 2.

U izvatku iz zemljišne knjige, postoje uknjižene dvije etaže:

Etaža 1 – jednoiposobni stan na 1. katu, koji u naravi ne postoji

Etaža 2 – poslovni prostor površine 227,42 čm u dvorišnog objekta

Objekt 2 i kotlovnica K su u procesu legalizacije te nisu uknjiženi u zemljišnu knjigu.

Prema nalogu naručitelja, predmet procjene su svi objekti zatečeni na licu mjesta na k.č. 836/4 k,o Trešnjevka, a koja odgovara z.k.č.br. 4490/2 k.o. Grad Zagreb.

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine, a sve na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu, i prikupljenih podataka od naručitelja. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

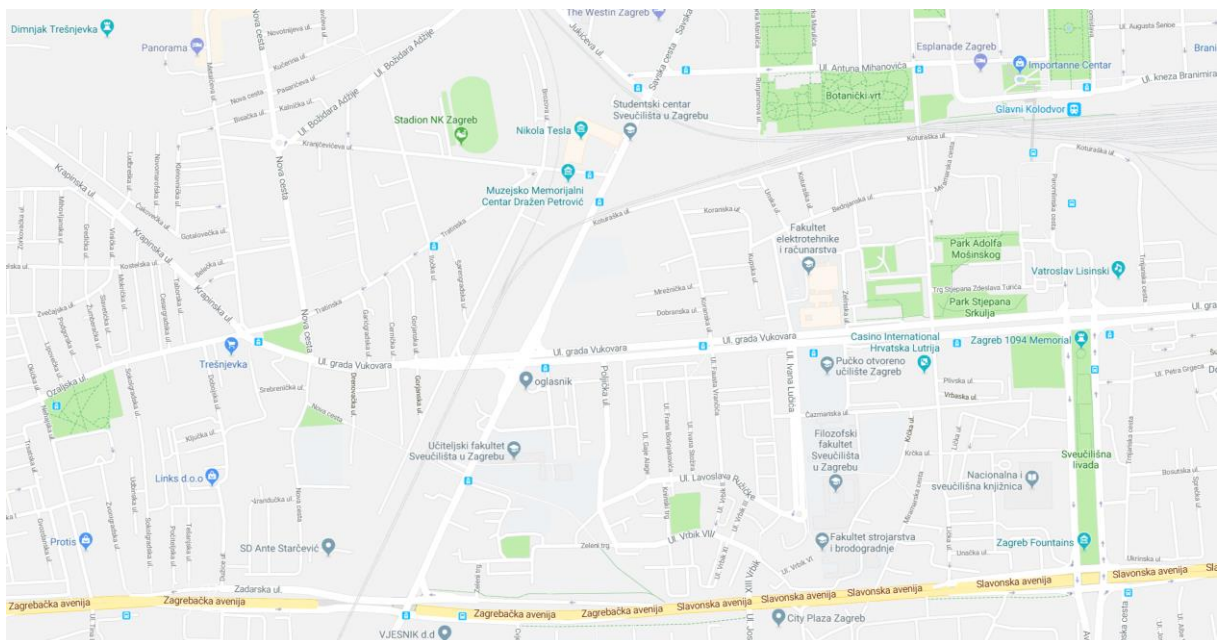
Slijedom navedenog, dajem slijedeći nalaz i procjenu:

1. NALAZ

1.1. ZATEČENO STANJE

1.1.1. LOKACIJA

Predmet procjene je z.k. čestica 4490/2 k.o. Grad Zagreb, s dvorištem i objektima zatečenim na licu mjesta, na adresi Savska cesta 34/2 i 36 u Zagrebu. Predmetna nekretnina se nalazi u širem centru grada Zagreba, s indirektnim pristupom na Savsku cestu. Na čestici je moguće parkirati vozila.



Prometna povezanost s ostalim dijelovima grada je vrlo dobra. Javni gradski tramvajski prijevoz nalazi se u neprednoj blizini. Svi sadržaji i objekti javne namjene nalaze se u blizini.

Predmetnu nekretninu čini u naravi 3 objekta, kotlovnica i dvorište. Najveći objekt (1a) nalazi se u južnom dijelu čestice te sadrži prizemlje i potkrovlje. U prizemlju se nalazi ulazni prostor s uredskim dijelom te veći skladišni prostor. Potkrovlje sadrži uredsku prostoriju i neuređeno potkrovlje. Vertikalna komunikacija moguća je nutarnjim jednokrakim stubištem.

Za gore navedene objekte naručilatelj ne raspolaže nikakvom dokumentacijom osim izvatka iz zemljišne knjige.

Dvorište je asfaltirano i ravno, bez posebnog uređenja.

Predmetna nekretnina se nalazi u M2 zoni definiranom GUP-om Zagreb.



1.1.3. KORISNA POVRŠINA

Prema izmjeri na licu mjesta:

Poslovni objekti
Zagreb
Savska cesta 34/2 i 36

PRIZEMLJE

POVRŠINA UTVRĐENA IZMJEROM NA TERENU	komada	NP neto površina (m ²)	koeficijent	KP korisna površina (m ²)
PRIZEMLJE				
Objekt 2	1,00	74,00	1,00	74,00
Kotlovnica - K	1,00	6,00	1,00	6,00
Objekt 1b	1,00	56,00	1,00	56,00
Objekt 1a	1,00	177,00	1,00	177,00
UKUPNO :		313,00		313,00
POTKROVLJE				
Nestambeno potkrovlje - 1a	1,00	180,00	0,35	63,00
UKUPNO :		180,00		63,00
SVEUKUPNO :		493,00		376,00

POVRŠINE	komada	KP korisna površina utvrđena izmjerom (m ²)	BP bruto površina (m ²)	OG obujam građevine (m ³)
----------	--------	--	---	--

Poslovni objekti	1,00	376,00	432,40	1297,20
SVEUKUPNO:		376,00	432,40	1.297,20

1.1.4. TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA:	Savska cesta 34/2 i 36, Zagreb
TIP NEKRETNINE:	Poslovni objekti
GODINA GRADNJE:	nepoznata
GODINA REKONSTRUKCIJE:	nepoznata
BROJ ETAŽA:	prizemlje + potkrovlje, prizemlje
INFRASTRUKTURA:	dijelom uređena
PROČELJE:	izvedeno, žbukano i ličeno
KROV:	kosi, jednostrešan; pokrov slonit pločama ili pocinčanim limom
LIMARIJA:	pocinčani lim
TEMELJI:	izvedeni
HIDROIZOLACIJA:	izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	zidana opekom
STROPNA KONSTRUKCIJA:	Drvene grede
PREGRADNI ZIDOVI:	zidani
OBRADA ZIDOVA:	žbukani i ličeni
OBRADA STROPOVA:	žbukana i ličena
PODNA OBLOGA:	beton i laminat
PROZORI:	bravarija s dvostrukim ostakljenjem
ZAŠTITA PROZORA:	-
VRATA:	Čelični profili
INSTALACIJE:	Vodovod, kanalizacija, električna energija, najveći objekt – centralno grijanje

2. MIŠLJENJE O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

2.1. ANALIZA TRŽIŠTA

2.1.1. OPĆENITO

Zagreb je glavni grad Republike Hrvatske, i najveći grad u Hrvatskoj po broju stanovnika. Povijesno gledajući, grad Zagreb je izrastao iz dva naselja na susjednim brežuljcima, Gradeca i Kaptola, koji čine jezgru današnjeg Zagreba, njegovo povijesno središte. Nalazi se na jugozapadnom rubu Panonske nizine na prosječnoj nadmorskoj visini od 122 m, podno južnih padina Medvednice, na lijevoj i desnoj obali rijeke Save. Položaj grada, koji je na mjestu spajanja alpske, dinarske, jadranske i Panonske regije, omogućio je da Zagreb postane most između srednjoeuropskog i jadranskog područja.

Prema popisu iz 2011. u Zagrebu živi 790.017 stanovnika. Kao najveći i glavni grad, Zagreb je kulturno, znanstveno, gospodarsko i upravno središte Hrvatske. Zahvaljujući ulozi najvećeg prometnog centra u Hrvatskoj, razvijenoj industriji s dugom tradicijom i naučnim i istraživačkim ustanovama, Zagreb je gospodarski najrazvijeniji grad u Hrvatskoj.

Grad Zagreb je posebna teritorijalna, upravna i samoupravna jedinica koja ima položaj županije.

2.1.2. TRŽIŠTE NEKRETNINA

Tržište nekretnina u vrijeme pisanja ovog elaborata pokazuje lagane znake oporavka. Postoji potražnja za jeftinijim poslovnim prostorima s jedne strane i atraktivnim poslovnim prostorima na boljim lokacijama, kao i novogradnjama, s druge strane, ali ona nije izražena. Uzimajući u obzir lokaciju i veličinu poslovnog kompleksa, možemo konstatirati da za navedeni kompleks postoji slaba potražnja na otvorenom tržištu.

2.2. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

Najbolja iskoristivost definira se kao razumno i legalno korištenje nekretnina na način koji je fizički moguć, isplativ i financijski ostvariv, tj. koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Postoje četiri kriterija najbolje iskoristivosti, a to su: ZAKONSKA DOPUSTIVOST, FIZIČKA MOGUĆNOST, FINANCIJSKA OSTVARIVOST, MAKSIMALNA PROFITABILNOST.

Obzirom na mogućnosti korištenja ovdje navedenog prostora, smatram da je korištenje za poslovni namjenu optimalno.

2.3. PROCJENA

Obzirom na tip nekretnine, odabrana metoda za procjenu je USPOREDNA METODA za određivanje cijene zemljišta i TROŠKOVNA METODA za vrijednost zatečenih objekata. Usporedna metoda bazira se na pretpostavci da kupac nije voljan platiti nekretninu više nego što košta nekretnina jednakovrijednih tehničkih karakteristika na jednakovrijednoj lokaciji. Kako je vrlo teško pronaći usporedive nekretnine s konkretnim podacima, koriste se konkretne transakcije u posljednjih nekoliko godina na širem području procjenjivane nekretnine za najbližnje moguće nekretnine.

Troškovna metoda bazira se na pretpostavci da niti jedan potencijalni kupac ne bi utrošio veći iznos na kupnju promatrane nekretnine nego onoliko koliko bi ga koštalo da izgradi istovjetan objekt na jednakovrijednoj lokaciji. Ova metoda daje najbolje rezultate na rijetko izgrađenim područjima uz uvjet da se procjenjuje cjelokupan objekt.

Za predmetnu nekretninu su u trenutku procjene na portalu e-nekretnine bile dostupne slijedeće usporedive transakcije u širem području procjenjivane nekretnine:

Redni broj	ZK čestica	Datum transakcije	Površina	koeficijent iskoristivosti (k_{is})	Namjena	Cijena kn	Cijena kn/m ²
1	z.k.č. 4547/2, k.o. Grad Zagreb	23.09.2014.	120 m ²	1,20	M1	224.100	1.867,50
2	z.k.č. 4547/2, k.o. Grad Zagreb	23.09.2014.	97 m ²	1,20	M1	181.148	1.867,51
3	z.k.č. 4547/2, k.o. Grad Zagreb	23.09.2014.	443 m ²	1,20	M1	827.303	1.867,50

Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Obilježja procjenjivane nekretnine - ZEMLJIŠTE				
katastarska čestica	Datum vrednovanja	Površina	koeficijent iskoristivosti (k_{is})	Namjena
k.č. 836/4, k.o. Trešnjevka	26.1.2018	534 m ²	1,20	M2

Poredbene nekretnine							
Redni broj	ZK čestica	Datum transakcije	Površina	koeficijent iskoristivosti (k_{is})	Namjena	Cijena kn	Cijena kn/m ²
1	z.k.č. 4547/2, k.o. Grad Zagreb	23.09.2014.	120 m ²	1,20	M1	224.100	1.867,50
2	z.k.č. 4547/2, k.o. Grad Zagreb	23.09.2014.	97 m ²	1,20	M1	181.148	1.867,51
3	z.k.č. 4547/2, k.o. Grad Zagreb	23.09.2014.	443 m ²	1,20	M1	827.303	1.867,50

a) Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	ZK čestica	Datum transakcije	Cijena kn/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m ²
1	z.k.č. 4547/2, k.o. Grad Zagreb	23.09.2014.	1.867,50	102,69	102,29	1,00	1.874,80
2	z.k.č. 4547/2, k.o. Grad Zagreb	23.09.2014.	1.867,51		102,29	1,00	1.874,81
3	z.k.č. 4547/2, k.o. Grad Zagreb	23.09.2014.	1.867,50		102,29	1,00	1.874,80

b) Interkvalitativno izjednačavanje - utjecaj spremnosti za gradnju i prava služnosti							
Redni broj	ZK čestica	UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog 4)			UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA		Izjednačena cijena zbog utjecaja spremnosti za gradnju i prava služnosti
		Kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju	Udio vrijednosti	koeficijent preračunavanja	Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	
	Procjenjivana nekretnina	II	60%		1,00	1,00	
1	z.k.č. 4547/2, k.o. Grad Zagreb	I	100%	0,60	1,00	1,00	1124,88
2	z.k.č. 4547/2, k.o. Grad Zagreb	I	100%	0,60	1,00	1,00	1124,88
3	z.k.č. 4547/2, k.o. Grad Zagreb	I	100%	0,60	1,00	1,00	1124,88

Interkvalitativno izjednačavanje							
Redni broj	ZK čestica	Izjednačena cijena zbog utjecaja a) i b) kn/m ²	koeficijent iskoristivosti (k_{is})	koeficijent preračunavanja	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja a), b) i mjere zemljišta kn/m ²		Konačno izjednačena cijena kn/m ²
			1,20				
1	z.k.č. 4547/2, k.o. Grad Zagreb	1.124,88	1,20	1,00	1124,88		1124,88
2	z.k.č. 4547/2, k.o. Grad Zagreb	1.124,88	1,20	1,00	1124,88		1124,88
3	z.k.č. 4547/2, k.o. Grad Zagreb	1.124,88	1,20	1,00	1124,88		1124,88

Srednja vrijednost kn/m ²	1124,88
--------------------------------------	---------

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena kn/m ²	Apsolutno odstupanje od medijana	Relativno odstupanje od medijana	Apsolutna vrijednost apsolutnog	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od medijana
1	1.125	0,00	0%	0,00	0	prihvatljivo	prihvatljivo
2	1.125	0,00	0%	0,00	0	prihvatljivo	prihvatljivo
3	1.125	0,00	0%	0,00	0	prihvatljivo	prihvatljivo

Medijan 1.124,88
 Standardna devijacija 0,00
 Dvostruka standardna devijacija 0,00
 Prosječno apsolutno odstupanje 0,00

Tržišna vrijednost 534 m² x 1.124,88 kn/m² = 600.687,48 kn

Tržišna vrijednost (zaokruženo) 600.000,00 kn

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

korisna površina - m ²	376,00	
jedinična cijena - kn/m ²	3.000,00	
dovršenost objekta - %	100%	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		1.128.000,00 kn
bruto volumen građevine m ³	1.297,20	
cijena komunalnog doprinosa kn/m ³	138,00	
vrijednost komunalnog doprinosa		179.013,60 kn
cijena vodnog doprinosa kn/m ³	16,73	
vrijednost vodnog doprinosa		21.702,16 kn
priključci - kn		11.250,00 kn

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA

UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI

NAČIN IZRAČUNA - FK MATRICA

FK MATRICA		A: LOKACIJA / TRŽIŠTE	B: ZGRADE OPĆENITO	C: STANJE ZGRADE
1.	Upotrebljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	- optimalna lokacija, - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura, - dobra prostorna organizacija, - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja, - puna stabilnost, - puna uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	- dobra lokacija, - redovita potražnja za vrstom objekta, - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura, - dobro oblikovanje, - dobra prostorna organizacija, - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja, - puna stabilnost, - još dobra uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
3.	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	- srednja lokacija, - još postoji potražnja za vrstom objekta, - dovoljan ponuda	- dovoljna infrastruktura, - prosječno oblikovanje, - prosječna prostorna organizacija, - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - prosječna uporabivost, - daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija, - mala potražnja za vrstom objekta, - bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - umjerena prostorna organizacija, - mala fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - smanjena uporabivost, - daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	- nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta, - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - nedovoljna prostorna organizacija, - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja, - smanjena stabilnost, - nedovoljna uporabivost, - daljnje korištenje samo kratkoročno
ODABRANI FK		2/3	3/4	2/3
		3,50		

G - starost građevine :	38
OVK - održivi vijek korištenja:	50
FK - faktor korištenja:	3,5
relativna starost (G/OVK %) :	76
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) = 51% x OVK	26
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	25
linearni otpis = 25 / 50	49%

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SV = 1.128.000,00 kn x 51% = **575.280,00 kn**

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:	575.280,00 kn
KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS:	200.715,76 kn
PRIKLJUČCI:	11.250,00 kn
UKUPNO	787.245,76 kn

PRELIMINARNA - PRIVREMENA VRIJEDNOST

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	787.245,76 kn
ZEMLJIŠTE	600.000,00 kn
VANJSKO UREĐENJE	- kn
UKUPNO	1.387.245,76 kn

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Budući da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje propisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, tako će se za vrijednosti koeficijenta za prilagodbu, koristiti utvrđena vrijednost koeficijenta od strane ovog procjenitelja.

Tf= 1,00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

TV = 1.387.245,8 kn x 1,00 = **1.387.245,76 kn**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (ZAOKRUŽENO): 1.390.000 kn

1.390.000,00 kn	ili	185.000,00 €
------------------------	------------	---------------------

3. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je iznošenje mišljenja o prometnoj vrijednosti nekretnine, kao da je ponuđena na prodaju na otvorenom tržištu.

Primjena prije navedenih metoda rezultirala je slijedećim indikatorima vrijednosti:

	INDIKATOR (EUR)	PONDER (%)	VAGANI PROSJEK (EUR)
Troškovna metoda	185.000,00	100	185.000,00
Usporedna metoda	0,00	0	0,00
Dohodovna metoda	0,00	0	0,00
Tržišna vrijednost:			185.000,00
ZAOKRUŽENO:			185.000,00

Prema tome, mišljenja sam da prometna vrijednost predmetne nekretnine na dan 08.02.2018. godine iznosi **185.000,00 EUR**, odnosno **1.374.386,83 kn** (prema srednjem tečaju HNB 1 EUR =7,429118 kn na dan izračuna). Navedena vrijednost ne sadrži PDV, niti ostale poreze primjenjive prilikom kupoprodaje nekretnina.

Prema zatečenim objektima vrijednost iznosi:

- **objekt 1a – 67.000 EUR**
- **objekt 1b – 16.000 EUR**
- **objekt 2 i kotlovnica K – 22.000 EUR**
- **zemljište – 80.000 EUR**

Izradio:

Dubravko Ikadinović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina

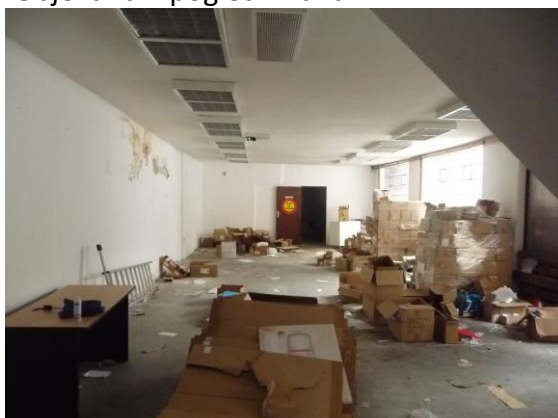
4. FOTODOKUMENTACIJA



Objekt 1a – pogled izvana



Objekt 1a – uredski dio u prizemlju



Objekt 1a – skladišni dio u prizemlju



Objekt 1a – neuređeno potkrovlje



Kotlovnica K – pogled izvana



Objekt 2 – pogled izvana



Objekt 2 – pogled izvana



Kotlovnica K – pogled unutra



Objekt 1b – pogled izvana



Objekt 1b – pogled unutra



Objekt 1b – pogled unutra

5. PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 07.02.2018. 23:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 5535

Broj zadnjeg dnevnika: Z-47319/2017

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-45920/2013, Z-67250/2017, Z-67742/2017

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4490/2	KUĆA I DVORIŠNI OBJEKT U KOPIJI PLANA OZNAČEN POD I (JEDAN), TE DVORIŠTE U SAVSKOJ CESTI BROJ 36		148,4	534	
2.	4490/48	ORANICA (GRADILIŠTE) U SAVSKOJ CESTI		87,9	316	
		UKUPNO:		236,3	850	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	
1.	Poslovni prostor površine 227,42 čm u dvorišnog objekta u kopiji plana označen pod I (jedan). DESIGN I SITOTISAK STRAŽA D.O.O. ZA IZDAVAČKU I TISKARSKU DJELATNOST I TRGOVINU, SAVSKA CESTA BR. 40, ZAGREB	
3.1	VIDI C-3	
2.3	Zaprimljeno 13.09.2017.g. pod brojem Z-47319/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, POSL.BR.ST-1504/15-19 OD 08.09.2017, nad dužnikom DESIGN I SITOTISAK STRAŽA d.o.o. (OIB) 55902358694.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Nekretnina u A I (jedan) uknjižena je kao: OPĆENARODNA IMOVINA	
2.1	Organ upravljanja nekretninama u A je: NARODNI ODBOR OPĆINE TREŠNJEVKA, ZAGREB	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 5535

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 2			
2.1	Zaprimljeno 11.03.2014. broj Z-11204/14 Na temelju Ugovora o gotovinskom kreditu sa sporazumom o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 07. ožujka 2014. g., solemniziran po javnom bilježniku i punomoći od 14. siječnja 2014. godine pohranjene u uredu predsjednika suda pod br. 21 Su-155/14 uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 60.000,00 EUR, u protuvrijednost kuna po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, uz godišnju kamatnu stopu od 8,70 %, promjenjivu, zatezne kamate, naknade i za ostale troškove po kreditu koji mogu nastati iz ugovora o kreditu za korist: VABA D.D. BANKA VARAŽDIN, OIB: 38182927268, ALEJA KRALJA ZVONIMIRA BR. 1, VARAŽDIN	60.000,00 EUR	
3. Na suvlasnički dio: 2			
3.1	Zaprimljeno 16.10.2015. broj Z-38345/15 Na temelju rješenja o ovrši posl.br. Ovr-10073/2015 od 2. listopada 2015. g. zabilježuje se ovrha.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.02.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.02.2018. 23:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 5357

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DESIGN I SITOTISAK STRAŽA D.O.O., SAVSKA CESTA 40, ZAGREB, HRVATSKA (KORISNIK)	55902358694

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/ m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		836/4	SAVSKA CESTA	534	12		
			ZGR.BR.34/2,3 ZGR., Zagreb, Savska cesta 34/2	360			
			DVORIŠTE	174			
Ukupna površina katastarskih čestica				534			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TREŠNJEVKA, 335622
k.č. br.: 836/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 08.02.2018