

ADRIATIC ASSETS d.o.o.

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Braće Radića 2
42000 Varaždin

TRGOVAČKI SUD
U VARAŽDINU

25. 01. 2018

PRIMLJENO

Na broj: **St-35/15**

Stečajni dužnik: BB NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Livadarska 40, Nedelišće, OIB 57066720584, zastupan po stečajnom upravitelju Draženu Vidman

Stečajni vjerovnik: ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB 18846383988

PODNESEK

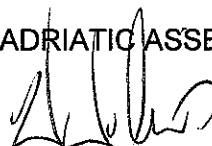
stečajnog vjerovnika kojim dostavlja procjenu nekretnina

Stečajni vjerovnik je podneskom od 09.01.2018. predložio usvajanje procjene TREZOR INVESTA od dana 22.04.2017. godine prema kojoj procjeni vrijednost procijenjenih nekretnina iznosi 43.297.000,00 kn, te je navedenu procjenu stečajni vjerovnik dostavio u prilogu podneska.

Stečajni vjerovnik je omaškom podneskom od 09.01.2018. godine dostavio procjenu koja ne sadržava sve potrebne stranice, te ovim podneskom dostavlja kompletnu procjenu koja sadržava sve stranice.

Zagreb, 22.01.2018.

ADRIATIC ASSETS d.o.o.



Dijana Dolušić, direktor

Adriatic Assets d.o.o.

1. UVOD	2
1.1. Zadatak procjembenog elaborata	2
1.1.1. Uputa	2
1.1.2. Popis propisa i literature:	3
2. NEKRETNINA	4
2.1. Osnovni podaci i vlasništvo nekretnine	4
2.2. Identifikacija i površine	6
2.3. Pravni status	8
2.4. Opis lokacije i okoliša	9
2.5. Očevid kakvoća procjenjivane nekretnine	10
2.6. Utrživost i najbolja uporaba	12
3. PROCJENA	13
3.1. Metodologija procjene	13
3.1.1. Poredbena metoda	13
3.1.2. Prihodovna metoda	13
3.1.3. Troškovna metoda	13
3.2. Izbor metode i pretpostavke procjene	14
3.3. Izračun	15
3.3.1. Izračun vrijednosti nekretnine Poredbenom metodom	15
4. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA	16
5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	17
5.1. Općenito	17
5.2. Tražene /realizirane cijene	17
6. ZAKLJUČAK	18
7. DOKUMENTACIJA	19
7.1. Vlasnički list	19
7.2. Posjedovni list	19
7.3. Rješenje o imenovanju Trezor-Investa d.o.o. za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina	19
7.4. Ostalo	19

KLIENT EOS Matrix d.o.o.
Horvatova 82
10010 ZAGREB

GoB 1 BB NEKRETNINE

IZVRŠITELJ TREZOR INVEST d.o.o.
Ulica grada Vukovara 269d
10000 Zagreb

TREZOR INVEST d.o.o.
za usluge u prometu nekretnina
OIB 90546120571
MBS 080349126
Ulica grada Vukovara 269d,
10000 Zagreb
t 01/4686300
f 01/4622173
info@trezorinvest.hr
www.trezorinvest.hr

PROCJENE

t 01/4686315
f 01/4622172
procjene@trezorinvest.hr

POSREDOVANJE

t 01/6055350
f 01/4622173
prodaja@trezorinvest.hr

KONZALTING

t 01/4686309
f 01/4622172
konzalting@trezorinvest.hr

PROJEKTIRANJE

t 01/4686305
f 01/4622172
projektiranje@trezorinvest.hr

NEKRETNINA

tip

Zemljište - ostale namjene

z.k. uložak

605/A, 289, 238, 156, 450, 456, 447, 741, 19, 487, 429, 430,
1004, 783, 670, 722, 724, 721, 720, 713, 717, 723, 718, 710, 709,
712, 711, 15839, 560, 4386, 464, 680, 631, 529, 671, 679, 4344,
630, 517, 519, 557, 556, 554, 4384, 4406, 4355, 4441, 3000, 655

z.k. općina

Goli Breg, Demerje



PREDMET

PROCJENA TRŽIŠNE
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
BR. PATH-1

OVLAŠTENI SUDSKI
VJEŠTAK

Lidija Luić Kmezić dipl. ing. arh. stalna sudska
vještakinja za arhitekturu, graditeljstvo i
procjenu nekretnina

DAN VREDNOVANJA

24.04.2017.

1. UVOD

1.1. Zadatak procjembenog elaborata

Sukladno narudžbi pristupili smo izradi procjembenog elaborata nekretnine s ciljem utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine: Zemljište - ostale namjene.

Procjenu obavljamo temeljem obilaska nekretnine 24.04.2017. te dostupne dokumentacije.

1.1.1. Uputa

Istraživanje koje smo proveli da bismo dali svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se procjena traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu te se traži iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina izrađen je sukladno „Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina“ (NN 78/2015) i međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards).

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primjenjen je srednji tečaj HNB od koji je iznosio 1 € = 7,45 kuna.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

1.1.2. Popis propisa i literature:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vjestacima (NN 88/08)
- 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)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Vladimir Krtalić: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13)
- Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13)
- European Valuation Standards (EVS), „blue book“, 8.izdanje, 2016. (TEGoVA)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)

2. NEKRETNINA

2.1. Osnovni podaci i vlasništvo nekretnine

Vrsta zemljišta:	Zemljište - ostale namjene
Ulica i k.br.:	Zastavnice
Grad/Naselje:	ZAGREB//Hrvatski Leskovac
Županija:	GRAD ZAGREB
Vlasnik nekretnine:	BB NEKRETNINE D.O.O, DRAGE GERVAISA BR. 31, ZAGREB
Glavna knjiga/Z.k. odjel:	OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU - Novi Zagreb
Z.k. općina:	Goli Breg, Demerje
Z.k. uložak:	605/A, 289, 238, 156, 450, 456, 447, 741, 19, 487, 429, 430, 1004, 783, 670, 722, 724, 721, 720, 713, 717, 723, 718, 710, 709, 712, 711, 15839, 560, 4386, 464, 680, 631, 529, 671, 679, 4344, 630, 517, 519, 557, 556, 554, 4384, 4406, 4355, 4441, 3000, 655
Poduložak:	
Z.k.č.br.:	756/6, 756/7, 756/8, 756/9, 756/34, 756/10, 756/11, 759/2, 764, 765, 766, 767, 770, 771/1, 771/2, 773, 774/1, 774/2, 775/1, 777, 778, 780/1, 780/3, 780/2, 780/4, 781/1, 781/42, 781/2, 781/3, 781/4, 781/9, 781/11, 781/12, 784/4, 784/5, 784/16, k.o. Demerje, 341, 342/1, 342/4, 342/5, 343/1, 343/2, 343/3, 344, 345/1, 345/2, 346/1, 346/2, 346/3, 346/4, 347/1, 347/4, 347/2, 348/1, 348/2, 348/3, 348/4, 348/5, 348/5, 348/6, 348/8, 348/9, 348/10, 348/11, 348/12, 348/13, 348/14, 348/15, 350/5, 350/12 k.o. Goli Breg
Posjedovni list br.:	32, 134, 144, 147, 148, 211, 232, 237, 258, 260, 277, 296, 388, 396, 439, 447, 515, 516, 520, 557, 575, 648, 651, 655, 683, 743, 1170, 1185, 1277, 1379, 1552, 1554, 1698, 1710, 1712, 1739, 1741, 1742, 1752, 1759
PUK/Odjel:	GU Grada Zagreba - GU Grada Zagreba
Kat. općina:	Demerje
K.č.br.:	579, 580, 584, 585/2, 585/1, 586, 581, 627, 587, 588, 589, 614, 613, 612, 610, 608, 609, 592, 591, 590, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 564, 566, 565, 562, 563, 531, 532/1, 534, 603, 602, 601, 600, 605, 604, 606, 607, 599, 598, 597, 594, 593, 595, 555, 554, 553, 552, 551, 550, 549, 548, 547, 545, 544, 543, 542, 5 46, 539, 596



2.2. Identifikacija i površine

Za izračun površina primjenjena je norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 79/14).

Identifikacijska tablica						
zk. čestica	zk. općina	površina m2	u vlasništvu	kat. čestica	kat. općina	površina m2
341	Goli Breg	7081.81	7081.81	603	Demerje	7003.00
342/1	Goli Breg	5863.00	5863.00	602	Demerje	5863.00
343/1	Goli Breg	7423.49	7423.49	604	Demerje	3892.00
				605	Demerje	3964.00
344	Goli Breg	5312.26	5312.26	607	Demerje	5540.00
345/2	Goli Breg	4055.00	4055.00	598	Demerje	4055.00
347/1	Goli Breg	2227.00	2227.00	594	Demerje	2227.00
347/2	Goli Breg	1555.00	1555.00	595	Demerje	1555.00
347/4	Goli Breg	2420.00	2420.00	593	Demerje	2420.00
348/1	Goli Breg	2275.00	2275.00	555	Demerje	2275.00
348/2	Goli Breg	1613.00	1613.00	554	Demerje	1613.00
348/3	Goli Breg	1359.53	1359.53	553	Demerje	1852.00
348/4	Goli Breg	2075.27	2075.27	552	Demerje	1915.00
348/5	Goli Breg	3154.26	3154.26	551	Demerje	2787.00
348/6	Goli Breg	4107.38	4107.38	550	Demerje	3782.00
348/8	Goli Breg	4060.62	4060.62	549	Demerje	3816.00
348/9	Goli Breg	2773.02	2773.02	548	Demerje	2626.00
348/10	Goli Breg	2714.00	2714.00	547	Demerje	2714.00
348/11	Goli Breg	1372.00	1372.00	545	Demerje	1372.00
348/12	Goli Breg	2632.00	2632.00	544	Demerje	2632.00
348/13	Goli Breg	1446.00	1205.00	543	Demerje	1446.00
348/15	Goli Breg	1445.00	1204.17	542	Demerje	1445.00
350/5	Goli Breg	3342.00	3342.00	539	Demerje	3342.00
350/12	Goli Breg	158.00	158.00			
756/6	Demerje	5807.00	5807.00	579	Demerje	5807.00
756/7	Demerje	2581.00	2581.00	580	Demerje	2581.00
756/8	Demerje	5631.00	5631.00	584	Demerje	5631.00
756/9	Demerje	2780.00	2780.00	585/2	Demerje	2780.00
756/11	Demerje	2597.00	2597.00	581	Demerje	2597.00
756/34	Demerje	2761.00	2761.00	585/1	Demerje	2761.00
759/2	Demerje	7724.00	7724.00	627	Demerje	7724.00
764	Demerje	2803.00	2803.00	587	Demerje	2803.00
765	Demerje	4675.65	4675.65	588	Demerje	5307.00
766	Demerje	2791.00	2791.00	589	Demerje	5596.00
767	Demerje	3380.85	3380.85			
770	Demerje	5294.27	5294.27	614	Demerje	5293.00

771/2	Demerje	3913.16	3913.16	612	Demerje	3914.00
773	Demerje	7035.05	7035.05	610	Demerje	7060.00
775/1	Demerje	7538.58	7538.58	592	Demerje	7539.00
778	Demerje	5805.00	5805.00	590	Demerje	5804.00
780/1	Demerje	4136.15	4136.15	556	Demerje	5768.00
780/3	Demerje	1895.44	1895.44			
780/2	Demerje	3028.00	3028.00	557	Demerje	3028.00
780/4	Demerje	2935.00	2935.00	558	Demerje	2935.00
781/1	Demerje	3126.00	3126.00	559	Demerje	3126.00
781/2	Demerje	2916.00	2916.00	561	Demerje	2916.00
781/3	Demerje	5754.64	5754.64	564	Demerje	5683.00
781/4	Demerje	3099.00	3099.00	566	Demerje	3099.00
781/9	Demerje	5837.00	5837.00	565	Demerje	5837.00
781/11	Demerje	5756.00	5756.00	562	Demerje	5756.00
781/12	Demerje	2905.00	2905.00	563	Demerje	2905.00
781/42	Demerje	7767.00	7767.00	560	Demerje	7767.00
784/5	Demerje	14692.00	14692.00	532/1	Demerje	14692.00
784/16	Demerje	7816.00	7816.00	534	Demerje	7816.00
342/4	Goli Breg	2934.87	2934.87	601	Demerje	3032.00
346/3	Goli Breg	39.00	39.00			
346/4	Goli Breg	59.00	59.00			
342/5	Goli Breg	2934.87	2934.87	600	Demerje	3101.00
343/2	Goli Breg	3118.30	3118.30	606	Demerje	5599.00
343/3	Goli Breg	3298.13	3298.13			
345/1	Goli Breg	2522.00	2522.00	599	Demerje	2522.00
346/1	Goli Breg	3779.00	3779.00	597	Demerje	3779.00
348/14	Goli Breg	1308.00	1308.00	546	Demerje	1308.00
756/10	Demerje	3106.00	3106.00	586	Demerje	3106.00
771/1	Demerje	1154.53	1154.53	613	Demerje	1155.00
774/1	Demerje	2441.00	2441.00	608	Demerje	2441.00
774/2	Demerje	4705.00	4705.00	609	Demerje	4705.00
777	Demerje	3902.37	3902.37	591	Demerje	3901.00
784/4	Demerje	1656.00	1656.00	531	Demerje	1656.00
346/2	Goli Breg	3248.00	3248.00	596	Demerje	3248.00
UKUPNO zk.		255451.50	254969.67	UKUPNO kč.		254214.00

2.3. Pravni status

Pravni status:

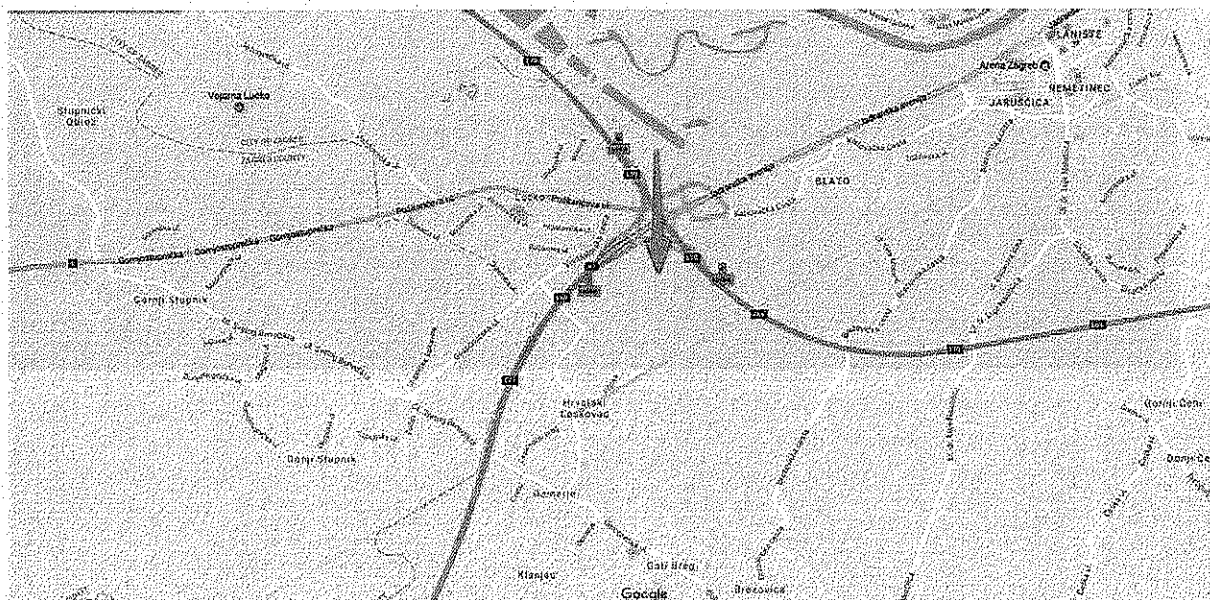
Korištenje:

ne koristi se



2.4. Opis lokacije i okoliša

Područje na kojem se predmetne čestice nalaze smješteno je u južnom predgrađu Grada Zagreba i povezano s gradom autobusnom linijom. Nalazi se neposredno uz južni ulaz u Zagreb autocestom iz pravca juga južno od petlje kojom se silazi sa Zagrebačke obilaznice. S tih prometnica nema direktnog pristupa u zonu iz pravca Zagreba već je potrebno koristiti izlaz Lučko i dovesti se kroz naselje. Osim te činjenice lokacija je pogodna za komercijalnu namjenu i ima izuzetno dobru vidljivost sa tih glavnih prometnica. Zapadno se nalaze gospodarske zgrade, a južno od obuhvata naselje obiteljskih kuća.



2.5. Očevid kakvoća procjenjivane nekretnine

U obuhvatu je sedamdeset i jedna manja parcela koje su većim dijelom konsolidirane i nalaze se u obuhvatu gospodarske zone Hrvatski Leskovac za koju je donesen urbanistički plan uređenja. Kako je najmanja veličina parcele kpja je potrebna za izgradnju prema planu 1000 m² najveći dio tako nekonsolidiranih parcela moguće je iskoristiti za formiranje građevinskih parcela. Do najsjevernije parcele izgrađena je pristupna cesta no za ozbiljniji razvoj projekta bilo bi potrebno otkupiti i preostale parcele u obuhvatu.



Vrsta zemljišta:

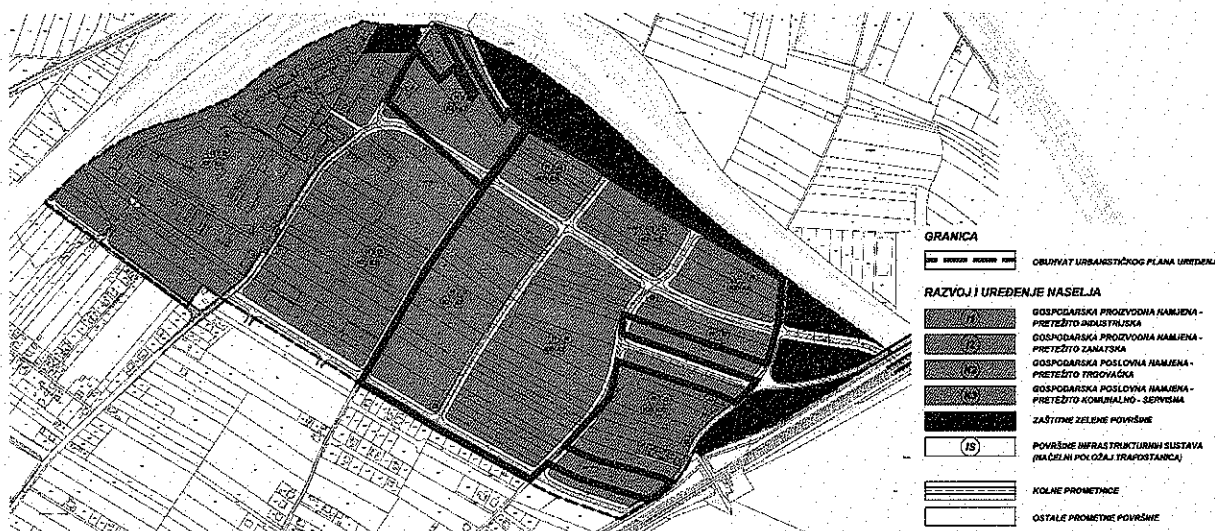
Urbanistički uvjeti:

Zemljište - ostale namjene

Predmetne su parcele smještene na području na kojem važi Urbanistički plan uređenja gospodarske zone Hrvatski Leskovac unutar područja namjena: I1 - gospodarska proizvodna pretežito industrijska, I2 - gospodarska proizvodna pretežito zanatska, I3 - gospodarska poslovna pretežito trgovačka, I4 - gospodarska poslovna pretežito komunalno servisna. Na cijelom je području moguća bilo koja od gore navedenih namjena uz izgrađenost parcele od najmanje 10 % a najviše 50%, najmanji koeficijent izgrađenosti parcele 0,1 a najviše 0,5. Zgrade mogu biti visine do do tri nadzemne etaže uz dozvoljenu podrumsku etažu. Četvrta etaža dozvoljena je ako to zahtjeva proizvodni proces. Minimalna veličina čestice je 1000 m², minimalne širine 20 m i maksimalnog omjera stranica 1:5.

Izvedene instalacije:

Posebne napomene:



2.6. Utrživost i najbolja uporaba

Trenutna potražnja za komercijalnom izgradnjom izvan centra grada je vrlo niska. Iako u Zagrebu situacija nije loša kao u ostatku Hrvatske, većina trgovačkih lanaca u Zagrebu već su izgradile planirane zgrade, ima dovoljno trgovačkih centara pa cijene najma su niske. Najbolja uporaba je za logistiku ili industriju. Za predmetne namjene očekivana cijena je niža nego za trgovačku, a potrebno je osigurati i sredstva za razvoj prometne infrastrukture u obuhvatu i eventualno za osiguravanje direktnog pristupa s obilaznice. Iz tih razloga nije realna pojedinačna prodaja i cijena ne može biti ista kao kod projekata koji su dovedeni do završne faze.

Rang lokacije: dobar

Rang nekretnine: loš

Rang utrživosti: loš

3. PROCJENA

3.1. Metodologija procjene

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine provodi se sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15) kojim je propisano korištenje jedne od dolje navedenih metoda a ovisno o vrsti i specifičnim obilježjima pojedine nekretnine.

3.1.1. Poredbena metoda

Temelji se na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom razdoblju dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Zakon propisuje recentno razdoblje do 48 mjeseci. S obzirom da je ponekad teško pribaviti dovoljan broj prikladnih nekretnina uzimajući u obzir starije transakcije potrebno je provesti intervremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.

U drugom koraku potrebno je pronaći nekretnine koje su po svojim bitnim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini ukoliko razlike u vrijednosti korištenih i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40%. U pravilu se uzima minimalno tri pa do pet nekretnina u skup za usporedbu. Procjena se temelji na ostvarenim cijenama koje trebaju biti javno dostupne uz precizno navođenje njihovog izvora ili se izvor podataka prilaže u procjembenom elaboratu.

Završni korak je statistička obrada i izračun jedinične i ukupne cijene predmetne nekretnine, a tržišna vrijednost nekretnine se izračunava kao linearni prosjek korigiranih cijena po kvadratnom metru usporednih nekretnina.

Nakon dobivene tržišne vrijednosti potrebno je uzeti u obzir dodatke i odbitke na istu, s obzirom na odstupanja u obilježjima pojedinih nekretnina.

Primjenjuje se uglavnom za utvrđivanje vrijednosti izgrađenih i neizgrađenih zemljišta, kuća, stanova, garaža i poslovnih prostora.

3.1.2. Prihodovna metoda

Vrijednost nekretnine se određuje na temelju prihoda od zakupa koji potencijalno nekretnina ostvaruje na tržištu. Ukupni prihodi nekretnine se umanjuju za troškove održavanja, nakon čega se ta razlika (čisti prihod) diskontira. Primjenjuju se kamatne stope na nekretnine predviđene pravilnikom. Prihodi od zakupa utvrđuju se poredbenom metodom.

Primjenjuje se uglavnom za poslovne nekretnine koje su u stanju generirati prihod.

3.1.3. Troškovna metoda

Troškovna vrijednost proizlazi iz troškova gradnje, uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i poboljšica na zemljištu određuje se na temelju iskustvenih stopa i na temelju normalnih troškova gradnje. Normalni troškovi su troškovi gradnje koji bi na tržištu nastali za građenje nove građevine i određuju se kao umnožak jediničnog troška gradnje i površine gradnje, kojim troškovima pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi planiranja, tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishoda dozvola i propisani doprinosi.

Primjerena je za utvrđivanje vrijednosti zgrada javne namjene, obiteljskih kuća i gospodarstava, proizvodnih i ostalih kompleksa.

3.2. Izbor metode i pretpostavke procjene

Kako je predmetna nekretnina Zemljište - ostale namjene procjena se obavlja Poredbenom metodom.

3.3. Izračun

3.3.1. Izračun vrijednosti nekretnine Poredbenom metodom

POREDBENA METODA Zemljište

Obilježja nekretnine koja je predmet procjene

Katastarske čestice	Katastarska općina	Ukupna površina (m ²)	Površina za procjenu (m ²)	Dan vrednovanja	Vrsta/Pravila	Mjera građ. korištenja (kin)	Cjenovni blok	Područje	Kamata %	Kat. Zem
	Demerje	254969.00	254969.00	24.04.2017.	I1, I2, K2, K3	1.30			6	II

Obilježja poredbenih nekretnina koje se koriste u procjeni

Izv. podataka	K.č.	Katastarska općina	Prodajna cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Nadnevak sklapanja ugovora	Vrsta/Pravila	Mjera građ. korištenja (kin)	Cjenovni blok	Područje	God. čekanja	% disk.	Kat. zem	Kat. disk. prodajna cijena (€/m ²)
I	2979/2, 2979/4	BLATO	11.00	1467.00	28.07.2014.	K2-RT	0.50	PETLJA LUČKO I		0.0	0%	II	11.00
II	2559	BLATO	24.00	3830.00	24.04.2013.	I	1.20	PETLJA LUČKO I		0.0	0%	II	24.00
III	D3289/4	RESNIK	24.00	1455.00	09.10.2014.	I	1.20	ŽITNJAK IND S		0.0	30%	I	16.80

Međuvremensko i interkvantitativno izjednačenje i izračun

R. Br.	Bazni indeks* na dan prodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja	Mjera građevinskog korištenja	Koeficijent za preračunavanje	Prilagodba po izgrađenosti	Index** poredbene	Index** procjeni.	Korekcijski faktor	Prilagodba po lokaciji
	(A)	(B)	(B)/(A)	(€/m ²)	(poredbene)	(procjenjivane)	prilog 11.	(€/m ²)	(C)	(D)	(D)/(C)	(€/m ²)
1	90.90	89.36	0.9831	10.81	0.50	1.30	2.60	28.12	1.00	1.00	1.0000	28.12
2	91.67		0.9748	23.40	1.20		1.08	25.34	1.00		1.0000	25.34
3	90.79		0.9842	16.54	1.20		1.08	17.91	1.00		1.0000	17.91

*Izvor DSZ Indeks ICSTN **Izvor MRRFE Indeks razvijenosti na lokalnoj razini

R. Br.	Opći dojam	Infrastrukturalna opremljenost	Oblik/namjena	Mikrolokacija/namjena	Veličina/namjena	Konfiguracija terena	Međuvremenski interkvantitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka			
0	prosječna	prosječna	prosječna	prosječna	dobra	dobra	(€/m ²)	%			(apsolutna)
1	prosječna	dobra	dobra	prosječna	prosječna	dobra	27.27	20%			4.48
2	prosječna	prosječna	dobra	prosječna	prosječna	dobra	25.34	11%			2.55
3	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	15.76	-31%			-7.93
Prosječno:							22.79				

Standardno odstupanje (s): 6.16 27.04%
Pravilo dva-sigma (t): 12.33

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Indikator tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine: **5,811,641.44**

Odbici i dodaci

1. Pravo služnosti za prolaz motornih vozila (Pravilnik priloga 2)	0%	0.00
2. Izmjještanje instalacija na parceli (čl. 36 Pravilnika stavak (3) i (4))		0.00
3. Komunalni i vodni doprinos		0.00
4. Projekti i dozvole		0.00
5. Ostalo		0.00
Dodaci i odbici ukupno		0.00

Tržišna vrijednost parcele s odbicima i dodacima: **5,811,641.44 €**

€/kn HNR

7.45

Tržišna vrijednost:
5,811,641.44 €
43,297,000 kn

23 €/m²

170 kn/m²

Izvori podataka:

Uredi za vrednovanje nekretnina	Datum izvoda:	Ur broj izvoda:	Klasa izvoda:
I Zagreb Gradski ured za vrednovanje nekretnina	06.02.2015.	251-14-03/005-15-2	940-01/15-009/111
II Zagreb Gradski ured za vrednovanje nekretnina	06.02.2015.	251-14-03/005-15-2	940-01/15-009/111
III Zagreb Gradski ured za vrednovanje nekretnina	09.02.2015.	251-14-03/005-15-2	940-01/15-009/113

4. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Ne snosimo odgovornost za stvari pravne prirode. Nismo istraživali i ne snosimo odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem. Prema našim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize. Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Nisu naručene ni izrađene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavili smo da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishođene ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili državne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procjenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu. Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe. U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum. Usluga pružena od strane poduzeća TREZOR INVEST d.o.o. je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i sukladno Zakonu o procjeni nekretnina (78/15). Mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će naša imovina. Naše potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavamo pravo uključivanja vašeg poduzeća u našu listu klijenata. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente te naše izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

5.1. Općenito

Od kraja 2008. godine s početkom krize u Hrvatskoj evidentan je kontinuirani pad cijena nekretnina. Pri tome različito su padale cijene pojedinih vrsta nekretnina na određenim područjima. Generalno su cijene značajnije smanjene za nekretnine izvan gradskih područja i dalje od obale, a posebno na području Like i Slavonije.

Nekretnine na obali posebno u prvom redu do mora i kvalitetni lokali u pješačkoj zoni većih gradova zadržali su cijenu, a u nekim slučajevima ona se i povećala. Razlog je tomu ograničen prostor koji unatoč smanjenoj potražnji generira visoke cijene. Traže se i stanovi u tramvajskoj zoni u Zagrebu iako su kupci osjetljiviji na kvalitetu izgradnje i raspored prostorija u stanu.

Ozbiljan pad dogodio se na tržištu zemljišta za gradnju posebno onih pogodnih za izgradnju trgovačkih centara jer je došlo do zasićenosti tržišta tako da rijetki investitori pretežno trgovci hranom lakše i bitno jeftinije kupuju i uzimaju u zakup prostore.

Prozvodni pogoni kupuju se gotovo isključivo s namjerom rušenja postojećih i izgradnju novih objekata. Promet istima je mali, a cijene bitno ispod troškova gradnje

Hoteli na obali uslijed kratke turističke sezone prodaju se isključivo ako je cijena značajno niža od troškova gradnje, a pozicija jedinstvena, dok se hoteli ili hosteli u velikim gradovima posebno u Zagrebu i Splitu intenzivno grade ili renoviraju.

5.2. Tražene /realizirane cijene

Specifičnost našeg tržišta nekretnina je i veliki raspon između traženih cijena i onih za koje se nekretnine stvarno prodaju. Taj raspon je između 15% za stambene nekretnine do čak 30% za posebno netraktivna zemljišta ili obiteljske kuće izvan naselja. Posljedica je to prije svega neuređenog tržišta na kojem se manji broj nekretnina prodaje posredovanjem ovlaštenih posrednika i činjenicom da prodavatelji nemaju povjerenja u procjene agenata o realnoj prodajnoj vrijednosti nekretnine.

Bitno je naglasiti da postoje područja u kojima tržište ne postoji odnosno neovisno o ponuđenoj cijene neke nekretnine ne uspijevaju naći kupca.

6. ZAKLJUČAK

Broj procjene:	PATH-1	Dan vrednovanja:	24.04.2017.
		Dan kakvoće:	24.04.2017.
Mjesto izrade:	ZAGREB	Datum izrade:	24.04.2017.
GoB name:	BB NEKRETNINE	GoB ID:	1
Vrsta nekretnine:	Zemljište - ostale namjene		
Ulica i k.br.:	Zastavnice		
Grad/Naselje/Područje:	ZAGREB//Hrvatski Leskovac		
Glavna knjiga/Z.k. odjel:	OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU - Novi Zagreb		
Z.k. općina:	Goli Breg, Demerje		
Z.k. uložak:	605/A, 289, 238, 156, 450, 456, 447, 741, 19, 487, 429, 430, 1004, 783, 670, 722, 724, 721, 720, 713, 717, 723, 718, 710, 709, 712, 711, 15839, 560, 4386, 464, 680, 631, 529, 671, 679, 4344, 630, 517, 519, 557, 556, 554, 4384, 4406, 4355, 4441, 3000, 655		
Vlasnik:	BB NEKRETNINE D.O.O, DRAGE GERVAISA BR. 31, ZAGREB		
Iznos procjene (€):	5.811.641,44		
Iznos procjene (kn):	43.297.000,00	Tečaj €/HNB (kn) :	7,45
TREZOR-INVEST d.o.o.:	Lidija Luić Kmezić dipl. ing. arh. stalna sudska vještakinja za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina		
	Tomislav Barić zamjenik direktora		

7. DOKUMENTACIJA

- 7.1. Vlasnički list**
- 7.2. Posjedovni list**
- 7.3. Rješenje o imenovanju Trezor-Investa d.o.o. za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina**
- 7.4. Ostalo**