

Sprengnetter d.o.o.
Ulica grada Vukovara 284
31000 Osijek
Hrvatska
+3851 3010 474

SPRENGNETTER

Procjembeni elaborat

Nekretnina:



Poslovni objekt u Soblinečkoj ulici 51a, 10360 Soblinec
Zk uložak 2726, Općinski sud u Sesvetama,
Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, Katastarska općina Šašincev
Tržišna vrijednost na dan 21.1.2019 (zaokruženo) EUR: 53.000,00
IFRS 13 Level: 3

Izrada procjembenog elaborata:

Ovjera procjembenog elaborata:

Darko Sabolović i.g.

Iva Borović Milašinović d.i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Zagreb, 21.1.2019



Poslovni objekt

Soblineča ulica 51a, 10360 Soblinec
Zk uložak 2726, Općinski sud u Sesvetama,
Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, Katastarska
općina Šašincev



Općenito

Klijent	
Klijent	EOS Matrix d.o.o.
Adresa klijenta	Horvatova 82, Zagreb
Nekretnina	
Adresa	Soblineča ulica 51a, 10360 Soblinec
Tip nekretnine	Poslovni objekt
Datum očevid	14.12.2018
Datum vrednovanja	21.1.2019
Sudionici	Darko Sabolović i.g.
Pravni pregled	
Vlasnik	AGROSTIL PROMET D.O.O. 1/1
Zk uložak	2726
Z.k.č.	3478/3
Katastarska općina	Šašincev

Sažetak procjene

Metoda

Prihodovna

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

53.000,00 €

Jedinična cijena

€ 222,00/m²

PDV

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Poslovni objekt

Soblineča ulica 51a, 10360 Soblinec
Zk uložak 2726, Općinski sud u Sesvetama,
Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, Katastarska
općina Šašincevec



Sadržaj

Općenito	2
Imenovanje	4
Reference	5
Zadatak	6
Osnovne informacije i dokumentacija	7
Analiza tržišnih cijena	7
Nalaz	8
Lokacija	8
Država: Hrvatska	9
Grad/Općina: Soblinec	9
Mikrolokacija	9
Legalni status	10
Opis nekretnine	11
Prostorno uređenje i građevinski propisi	12
Izvod iz prostornog plana	12
Iskaz površina	14
Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	15
Metoda procjenjivanja	16
Poredbena metoda – metoda potpore	16
Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna	16
Prihodovna metoda	17
Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna	17
Poredbene nekretnine	19
Izračun tržišne vrijednosti prihodovnom metodom	21
Zaključak	25
Posebne pretpostavke	25
Povjerljivost, uvjeti i opseg procjemenog elaborata	26
Dokumentacija	27

Poslovni objekt

Soblineča ulica 51a, 10360 Soblinec
Zk uložak 2726, Općinski sud u Sesvetama,
Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, Katastarska
općina Šašincev



Imenovanje



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 3
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-889/15
Zagreb, 16. listopada 2015.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Iva Borović Milašinović za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine 28/13 i 33/15), nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

riješio je

Iva Borović Milašinović, dipl.ing.grad. iz Zagreba, IV. Stara Peščenica 3, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Iva Borović Milašinović
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Poslovni objekt

Soblineča ulica 51a, 10360 Soblinec
Zk uložak 2726, Općinski sud u Sesvetama,
Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, Katastarska
općina Šašincev



Reference

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/2017, 34/18)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

Poslovni objekt

Soblineča ulica 51a, 10360 Soblinec
Zk uložak 2726, Općinski sud u Sesvetama,
Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, Katastarska
općina Šašincevec



Zadatak

Procjembeni elaborat je izrađena za potrebe	EOS Matrix d.o.o. Horvatova 82, Zagreb
Šifra klijenta	
ID kolaterala	
Datum narudžbe	13.12.2018.
IRFS 13 Hierarchy Level	3

Pozivamo se na detaljne upute definirane u Uvjetima angažmana za procjenu gore navedene nekretnine.

Uslugu procjene vrijednosti nekretnine vršimo u svojstvu VANJSKOG PROCJENITELJA.

Potvrđujemo da imamo dovoljna znanja potrebna za procjenu ove vrste nekretnine kao i znanja o lokalnom tržištu te vještine i razumijevanje za kompetentnu procjenu vrijednosti nekretnine, a sve u skladu sa zakonskim propisima koji uređuju područje procjene nekretnina.

U mogućnosti smo pružiti nepristranu i objektivnu procjenu nekretnine. Potvrđujemo da nemamo konflikt interesa koji bi mogao spriječiti izradu procjene u ime Klijenta. Nemamo materijalnih interesa, sadašnjih ili budućih, vezanih uz predmetnu nekretninu koji bi mogli dovesti do sukoba interesa te naša naknada ne ovisi o procijenjenoj vrijednosti.

Upućeni smo da je procjena vrijednosti nekretnine zatražena kao PODRŠKA INTERNE PROCEDURE DONEOŠENJA ODLUKA.

Procjembeni elaborat vrijednosti nekretnine je izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). Potrebno ga je promatrati kao cjelinu, uključujući pretpostavke, uvjete i odredbe koji su dio ovog elaborata.

Vrijednost nekretnine određena u ovom elaboratu predstavlja tržišnu vrijednost, čija je definicija prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina „iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, 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.“

Potvrđujemo da je ovaj elaborat dan na povjerenje stranci kojoj je upućen, sa određenom svrhom za koju je izrađen i da ne postoji nikakva odgovornost trećih osoba.

Ovaj elaborat, kao i njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta, kao niti u komunikaciji sa trećim stranama bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Poslovni objekt

Soblineča ulica 51a, 10360 Soblinec
Zk uložak 2726, Općinski sud u Sesvetama,
Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, Katastarska
općina Šašínovec

**Osnovne informacije i dokumentacija**

x	Zk izvadak		Iskaz površina		Nenadoknadiivi troškovi
x	Kopija katastarskog plana		Nacrti		Interni procjembeni elaborat
x	Prostorni plan		Kupoprodajni ugovor	x	Procjembeni elaborat eksternog procjenitelja
	Građevinska dozvola		Ugovor o zakupu		Račun dobiti i gubitka
	Uporabna dozvola		Lista zakupaca	x	Fotografije
x	Tehnički opis		Troškovi održavanja		

Analiza tržišnih cijena

Podaci o cijenama pribavljeni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine

Opći uvjeti su priloženi na kraju elaborate. Procjembeni elaborat treba promatrati zajedno sa ovim poglavljem.

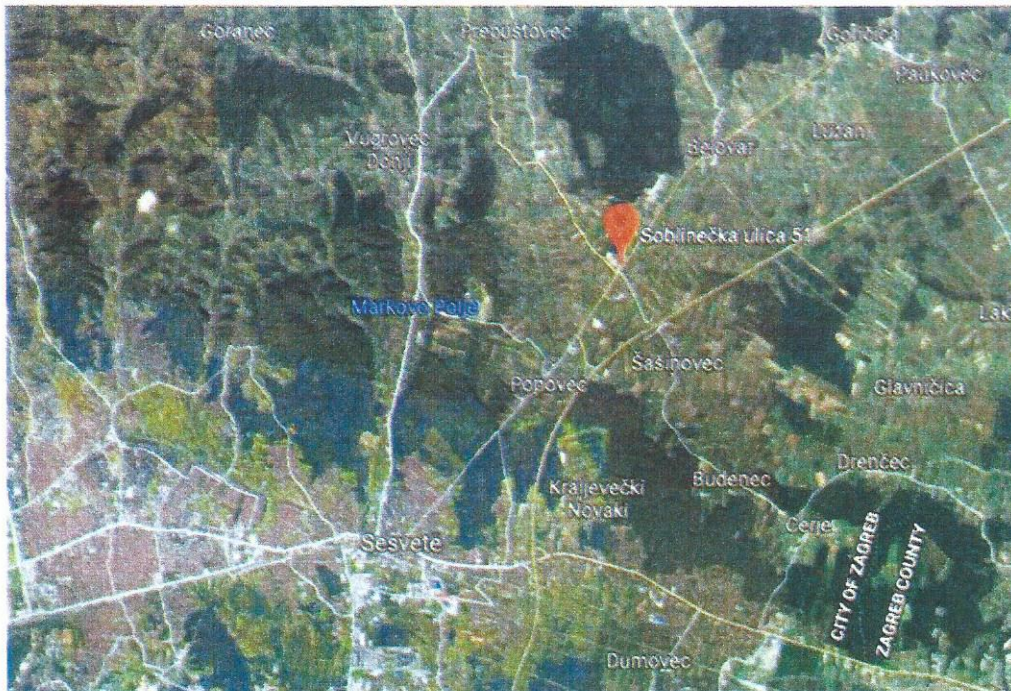
Poslovni objekt

Soblineča ulica 51a, 10360 Soblinec
Zk uložak 2726, Općinski sud u Sesvetama,
Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, Katastarska
općina Šašincev



Nalaz

Lokacija



google.maps



google.maps

Poslovni objekt

Soblineča ulica 51a, 10360 Soblinec
Zk uložak 2726, Općinski sud u Sesvetama,
Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, Katastarska
općina Šašínovec



Država: Hrvatska

Površina	56.542 km ²
Oblik vladanja	Republika
Populacija	4.284.889 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 790.017
Valuta	Kuna (100 lipa)

Grad/Općina: Soblinec

Površina	2,58 km ²
Populacija	978
Gustoća naseljenosti	379,07 stan./km ²
Udaljenost od regionalnih centara	Zagreb 21 km Split 428 km Rijeka 179 km Osijek 273 km Varaždin 69 km

Mikrolokacija

Lokacija	Predmetna nekretnina nalazi se u naselju Soblinec koje je dio zagrebačke gradske četvrti Sesvete. Nekretnina se nalazi uz glavnu dvosmjernu prometnicu u kojoj prevladavaju obiteljske kuće i stambeno-poslovni objekt.
Pristupačnost	Pristup nekretnini omogućen je osobnim automobilom.
Infrastruktura	Svi sadržaji svakodnevnih potreba dostupni su u Sesvetama
Parking	Na predmetnom zemljištu
Komunalna infrastruktura	Vodovod, kanalizacija, struja
Emitiranje i nasljedno onečišćenje	Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije.
Pristup	Putem javne površine
Konkurencija na predmetnoj lokaciji	Umjerena

Poslovni objekt

Soblineča ulica 51a, 10360 Soblinec
Zk uložak 2726, Općinski sud u Sesvetama,
Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, Katastarska
općina Šašínovec

**Legalni status**

Legalnost nekretnine nije moguće utvrditi.

Obzirom da prilikom obilaska nekretnine nije bio omogućen pregled interijera i projektne dokumentacije, te pripadajućih dozvola nismo u mogućnosti utvrditi legalnost predmetne nekretnine. U zemljišnim knjigama ne postoji zabilješka vezana za legalnost nekretnine.

Eventualno založno pravo nije uključeno u procjenu.

Prava i tereti koji nisu upisani u zemljišne knjige neće se evidentirati.

Poslovni objekt

Soblineča ulica 51a, 10360 Soblinec
Zk uložak 2726, Općinski sud u Sesvetama,
Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, Katastarska
općina Šašincev



Opis nekretnine

Generalni opis objekta:	Poslovni objekt
Tlocrti / koncepcija:	Prizemna poslovna zgrada i skladište
Katovi:	Prizemlje
Godina izgradnje:	Gradnja: ~ 2005. obnavljanje: nije poznato
Konstrukcija:	Armiranobetonska sa ispunom od blok opeke
Temelji	Armirano-betonski trakasti
Nosivi zidovi i stropovi	Blok opeka
Krovnna konstrukcija i pokrov:	Drvena konstrukcija pokrivena crijepom
Pročelje	Ožbukana fasada
Unutarnji zidovi:	Nije poznato
Prozori:	Drvena stolarija
Vrata:	Nije poznato
Podne obloge:	Nije poznato
Stubište:	-
Grijanje / ventilacija:	Nije poznato
Sanitarije / kupaoonica:	Nije poznato
Rasvjeta / električna oprema:	Nije poznato
Standard opreme:	Nije poznato
Vanjski sadržaji:	-
Parkirališta:	Na predmetnoj čestici
Izgradnja i održavanje	Raspon uvida: vanjski uvid Procjena stanja: prema vanjskom ogledu nekretnina djeluje zapušteno
Nedostaci gradnje/građevine	Nema većih vidljivih nedostataka - izvana
Osobno dizalo:	Ne postoji
Sustav za dojavu požara:	Nije poznato
Certifikat energetske učinkovitosti	Nedostupan

Opće stanje okoliša	Okoliš je zapušten
Opće stanje zgrade	Dobro
Stanje predmetne jedinice	Dobro
Utrživost	Srednja

Poslovni objekt

Soblineča ulica 51a, 10360 Soblinec
Zk uložak 2726, Općinski sud u Sesvetama,
Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, Katastarska
općina Šašincev



Prostorno uređenje i građevinski propisi

Prema važećem prostornom planu za predmetnu česticu vrijede slijedeće odredbe :

Zoniranje	Prostorni plan Grada Zagreba Namjena: mješovita gospodarska namjena
Građevinski propisi	-
Dozvole	-

Izvod iz prostornog plana



Poslovni objekt

Soblineča ulica 51a, 10360 Soblinec
Zk uložak 2726, Općinski sud u Sesvetama,
Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, Katastarska
općina Šašínovec

SPRENGNETTER

Fotodokumentacija



Poslovni objekt

Soblineča ulica 51a, 10360 Soblinec
Zk uložak 2726, Općinski sud u Sesvetama,
Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, Katastarska
općina Šašincev



Iskaz površina

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koef.	neto korisna površina m ²	visina m
PRIZEMLJE				
skladišna hala	191,43	0,50	95,71	-
zgrada	47,50	0,75	35,63	-
UKUPNO:	238,93		131,34	

Površina nekretnina dobivena je izmjerom iz katastraskog operata.

Poslovni objekt

Soblineča ulica 51a, 10360 Soblinec
Zk uložak 2726, Općinski sud u Sesvetama,
Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, Katastarska
općina Šašincev



Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2018. u odnosu na četvrto tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 0,9%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 8,5%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 0,3%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 6,6%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 1,0%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 8,9%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2018. u odnosu na četvrto tromjesečje 2017. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 1,6%, za Jadran u prosjeku za 1,7%, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 2,6%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 11,4%, za Jadran u prosjeku za 8,1% i za Ostalo u prosjeku za 4,2%.

		Indeksi Q1 2018 = 100 Indeksi Q4 2017 = 100					Tromjesečni stope promjene, % (prvo tromjesečje 2018. - četvrto tromjesečje 2017.) Quarterly rates of change, % (previous quarter - 100)					Godišnje stope promjene, % (prvo tromjesečje 2018. - prvo tromjesečje 2017.) Annual rates of change, % (first quarter of previous year - 100)				
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti New dwellings	Postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	Ukupno	Novi stambeni objekti New dwellings	Postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	Ukupno	Novi stambeni objekti New dwellings	Postojeći stambeni objekti Existing dwellings
2018.	Q1	102,76	101,32	103,96	102,46	101,20	103,21	101,7	101,7	103,9	101,7	101,7	101,7	101,7	101,7	101,7
	Q2	102,50	101,13	103,83	102,21	101,71	103,47	101,6	101,6	103,8	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6	101,6
	Q3	102,10	100,24	104,07	101,29	101,92	103,24	101,4	101,4	103,6	101,4	101,4	101,4	101,4	101,4	101,4
	Q4	102,16	100,20	104,07	101,17	101,17	103,20	101,4	101,4	103,6	101,4	101,4	101,4	101,4	101,4	101,4
2017.	Q1	101,32	100,47	101,92	101,12	101,01	101,21	101,3	101,3	101,3	101,3	101,3	101,3	101,3	101,3	101,3
	Q2	99,92	98,17	99,42	99,54	99,47	100,50	99,7	99,7	100,5	99,7	99,7	99,7	99,7	99,7	99,7
	Q3	99,39	98,18	99,51	99,52	99,51	99,64	99,3	99,3	99,6	99,3	99,3	99,3	99,3	99,3	99,3
	Q4	99,20	98,46	100,35	99,40	100,13	101,16	99,1	99,1	100,3	99,1	99,1	99,1	99,1	99,1	99,1
2016.	Q1	101,29	99,07	101,70	100,40	101,07	101,29	101,3	101,3	101,3	101,3	101,3	101,3	101,3	101,3	101,3
	Q2	101,20	99,04	101,07	100,21	101,10	101,50	101,0	101,0	101,0	101,0	101,0	101,0	101,0	101,0	101,0
	Q3	101,21	98,67	100,90	99,03	100,80	101,74	101,0	101,0	101,0	101,0	101,0	101,0	101,0	101,0	101,0
	Q4	100,75	98,24	101,07	100,59	101,29	102,20	100,9	100,9	101,0	100,9	100,9	100,9	100,9	100,9	100,9
2015.	Q1	101,02	99,03	100,91	100,72	100,28	101,21	101,1	101,1	101,1	101,1	101,1	101,1	101,1	101,1	101,1
	Q2	100,59	98,71	100,47	100,78	100,30	101,21	100,7	100,7	100,7	100,7	100,7	100,7	100,7	100,7	100,7
	Q3	100,11	97,70	100,58	100,45	100,45	101,20	100,3	100,3	100,3	100,3	100,3	100,3	100,3	100,3	100,3
	Q4	100,42	98,75	100,40	100,26	100,37	101,20	100,2	100,2	100,2	100,2	100,2	100,2	100,2	100,2	100,2
2014.	Q1	102,44	99,33	101,89	100,48	100,24	101,57	101,9	101,9	101,9	101,9	101,9	101,9	101,9	101,9	101,9
	Q2	102,21	98,21	101,87	100,31	100,30	101,50	101,8	101,8	101,8	101,8	101,8	101,8	101,8	101,8	101,8
	Q3	102,12	100,78	101,86	100,29	100,20	101,51	101,8	101,8	101,8	101,8	101,8	101,8	101,8	101,8	101,8

Izvor: Državni zavod za statistiku sa Internet stranice https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2018/13-01-02_01_2018.htm

Poslovni objekt

Soblineča ulica 51a, 10360 Soblinec
Zk uložak 2726, Općinski sud u Sesvetama,
Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, Katastarska
općina Šašincev



Metoda procjenjivanja

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata

Poredbena metoda – metoda potpore

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja

Podaci o cijenama građevinskih zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna

Za određivanje tržišne vrijednosti odabrana je poredbena metoda. U blizini predmetnog zemljišta zabilježeno je više kupoprodaja za građevinska i poljoprivredna zemljišta. Ove transakcije bit će korištene u izračunu tržišne vrijednosti. Slijedom gore navedenoga, poredbena metoda će pokazati najrealniju vrijednost predmetne nekretnine.

Poredbene nekretnine	Tržišna vrijednost predmetnog zemljišta određena je usporedbom sa po tiri ostvarene transakcije u blizini. Sva zemljišta imaju slične uvjete izgradnje kao promatrano zemljište.
Prilagodba vrijednosti	Prilikom izračuna vrijednosti nekretnine nije izvršena nikakva prilagodba vrijednosti poredbenih nekretnina.
Kategorija zemljišta	Prva kategorija – obzirom da predmetno zemljište ispunjava uvjete za izdavanje građevinske dozvole, predmetno zemljište je u procjembenom elaborat tretirano kao zemljište prve kategorije.
Pretpostavke	Namjena zemljišta i uvjeti izgradnje određeni su temeljem Prostornog plana Grada Zagreba na službenim stranicama Grada Zagreba (https://www.zagreb.hr/prostorni-plan-grada-zagreba-ppgz/89064)

Poslovni objekt

Soblineča ulica 51a, 10360 Soblinec
Zk uložak 2726, Općinski sud u Sesvetama,
Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, Katastarska
općina Šašincevec



Prihodovna metoda

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna

Obzirom da je predmet procjene zakupna nekretnina za koju se očekuje da generira prihode od zakupa, za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine odabrana je prihodovna metoda. Slijedom gore navedenoga, prihodovna metoda će pokazati najrealniju vrijednost predmetne nekretnine.

Korištenje nekretnine	Predmetna nekretnina namijenjena je za korištenje kao skladišni prostor
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika)	Ostatak održivog vijeka trajanja određen je na temelju (prosječne) starosti građevine (G), održivog vijeka korištenja (OVK), te FK matrice (FK), a sve prema prilogu 9 i 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Za predmetnu nekretninu odabrani su slijedeće parametri G – 13 godinu OVK – 40 godina FK - 2 OOVK – 25 godinu
Popunjenost	Objekt se ne koristi.
Prihodi	Za potrebe izračuna prihoda od zakupa predmetnog poslovnog objekta odabrana su tri ostvarenih ugovora o vrijednosti zakupa sa Internet stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja https://nekretnine.mgipu.hr .
Pretpostavke	Pretpostavlja se da u poslovnim objektima nisu nastala značajnija oštećenja koja nisu bila vidljiva procjenitelj tijekom obilaska nekretnine
Troškovi upravljanja i održavanja	U procjeni su pretpostavljeni troškovi upravljanja od 2 %, održavanja i zaštite od 2 %, mogućnosti izostanka najma od 4%, te mogućnosti neiznajmljivanja prostora od 15 %. Navedene troškove smatramo realnim i održivim obzirom na namjenu i stanje procjenjivane građevine.
Stopa kapitalizacije	Određene prema prilogu 13 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Početna kamatna stopa	Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine				Kamatna stopa ukupno
	položaj nekretnine (-0,5% do +1,0%)	kvaliteta građevine (-0,5% do +1,0%)	gospodarska situacija (-0,5% do +1,0%)	razvojni potencijal nekretnine (0% do -2,0%)	
8,0%	0,0%	1,0%	0,0%	-0,5%	8,5%

Poslovni objekt

Soblineča ulica 51a, 10360 Soblinec
Zk uložak 2726, Općinski sud u Sesvetama,
Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, Katastarska
općina Šašincevec

SPRENGNETTER

Zaključak

Alternativna namjena	Moguća izgradnja novog objekta
Iznajmljivost	Srednja
Utrživost	Srednja
Pozitivna svojstva	Solidna lokacija – smještena uz glavnu prometnicu
Negativna svojstva	Nekretnina se ne koristi

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen sukladno dostavljenoj i dostupnoj dokumentaciji. U razmatranje su uzete usporedne nekretnine kao i eventualne posebne okolnosti. Posebna pažnja posvećena je lokaciji predmetne nekretnine, razvojnom potencijalu, alternativnoj namjeni, postojećim teretima kao i stanju na tržištu.

Na temelju prethodno opisane i odabrane metode, pretpostavki i/ili posebnih okolnosti opisanih u ovom elaboratu, mišljenja smo da je na dan **21.1.2019**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Jedinična vrijednost

53.000,00

€ 222,00 /m²

PDV

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Izrada procjembenog elaborata:

Darko Sabolović i.g.

Ovjera

Iva Borović Milašinović d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Zagreb

21.1.2018

Posebne pretpostavke

Na temelju zahtjeva klijenta procjembeni elaborat je izrađen temeljem vanjskog uvida, te podataka i dokumentacije dobivene od strane naručitelja procjembenog elaborata. Obzirom da procjenitelju nije dostavljena službena dokumentacija kojom bi se potvrdila namjena zemljišta, podaci o uvjetima izgradnje preuzeti su sa službenim stranicama Grada Zagreba.

Poslovni objekt

Soblineča ulica 51a, 10360 Soblinec
Zk uložak 2726, Općinski sud u Sesvetama,
Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, Katastarska
općina Šašincev

SPRENGNETTER

Izvadak iz katastra

21.01.2019

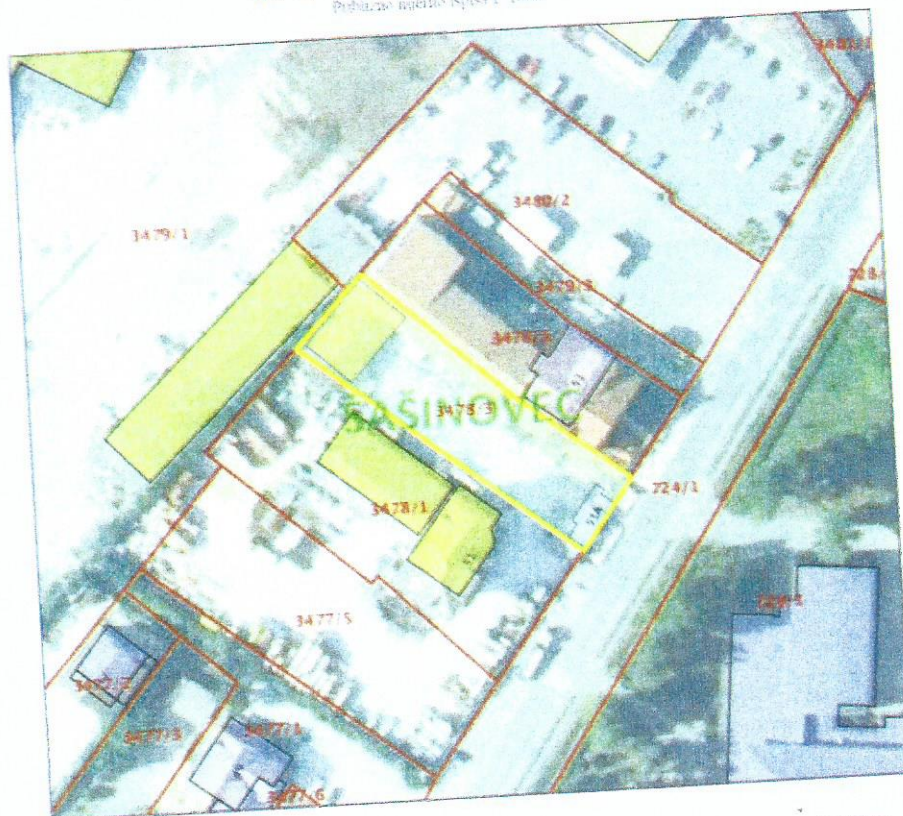
Zadružni informacijski sustav zemljišnih knjiga - katastarska jedinica za katastar



NESLIŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTRSKOG PLANA

Prehvatno mjerilo: 1:1000



Datum ispis: 21.01.2019

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel&institutionID=700>

Klijent: EOS Matrix d.o.o.
GoValue ID: WwcBP, Procjenitelj: sn-valuation-vmldsabolovic