

Broj elaborata: 74/23
U Zagrebu, srpanj 2023 .

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ : ROBERTO PLUS d.o.o. U STEČAJU



NEKRETNINA : POSLOVNA ZGRADA I ZEMLJIŠTE
Velikopoljska 42, 10010 Zagreb

Datum procjene : 15.07.2023.

SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Geometrijski podaci
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Vrijednost zemljišta
 - E. 5.2. Tržišna vrijednost (troškovna metoda)
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotozapis
 - G. 2. Dokumentacija
 - G. 3. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-426/2019
Zagreb, 21. ožujka 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Inspiro duo d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **INSPIRO DUO d.o.o.** iz Zagreba, Ul. grada Vukovara 271 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNOSTI**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Inspiro duo d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti.

U prilog zahtjevu pravna osoba Inspiro duo d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Tomislava Šobana, stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u tvrtci Inspiro duo d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-299/2021
Zagreb, 19. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tomislava Šobana, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Tomislav Šoban (OIB 73512967624), ing.grad. iz Zagreba, Višnjevac 11, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Tomislav Šoban, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:
1. Tomislav Šoban
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : ROBERTO PLUS d.o.o. U STEČAJU
Nekretnina POSLOVNA ZGRADA I ZEMLJIŠTE
Velikopoljska 42, 10010 Zagreb

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu, a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog 3) i "Pravilniku i procedurama procjena tvrtke INSPIRO DUO (za koju ovaj vještak izrađuje svoja vještačenja)" kao i u njemu navedenim standardima, zakonima i propisima.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj ("Pravilnik i procedure procjena tvrtke INSPIRO DUO") koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Kako bismo obostrano razumjeli procjenu i izbjegli moguće nesporazume ili dovođenje u zabludu skrećemo Vam pažnju na Prilog 3 elaborata (Opći uvjeti procjene) kao i Pravilnik i procedure procjena tvrtke INSPIRO DUO.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

Za INSPIRO DUO doo :

DIREKTOR :
TOMISLAV ŠOBAN ig
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



U Zagrebu 15.07.2023.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNA ZGRADA I ZEMLJIŠTE

Lokacija : Velikopoljska 42, 10010 Zagreb

Naručitelj: ROBERTO PLUS d.o.o. U STEČAJU

Dan kakvoće 13.7.2023.

Dan vrednovanja 15.7.2023.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost

Metodologija procjene : Troškovna metoda

Tržišni položaj Općinska središta u unutrašnjost

Kategorija lokacije / tip lokacije III / A

BZP izvadak: e izvadak od 15.7.2023.

Općinski sud: Novi Zagreb

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Jakuševac	3632	1965/1	-	Jakuševac	1965/1		4.828
		1965/2	-		1965/2		216

Opis nekretnine: **VELIKOPOLJSKA ULICA**
GOSPODARSKO DVORIŠTE
ZGRADA, VELIKO POLJE, VELIKOPOLJSKA ULICA 42

Površina čest: 5.044 m2

Vlasnik: 1. Vlasnički dio: 1/1
ROBERTO PLUS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 66385801110, ZAGREB, VELIKOPOLJSKA 42

Teret: IMA Sukladno upisu u ZK

Legalitet: Nekretnina nije upisana u ZK, ucrтана je Katastar.
U ZK je upisana negativna zabilježba za Uporabnu dozvolu.
Na stranicama ISPU-a je navedena Uporabna dozvola Klasa: UP/I-361-05/99-001/7 od 18.5.1999. Uporabna dozvola nije prezetnirana pa nije moguće odrediti legalitet nekretnine.

Nekretnina ima direktan pristup na JPP.

Energetski certifikat nije rađen.

Godina gradnje : 1999

Zadnja rekonstrukcija/

Onečišćenja

Buka

Klasifikacija nekretnine

Alternativna upotreba

Razvoj (dozvole)

Napomene :

BRP (m2): 1.050,00

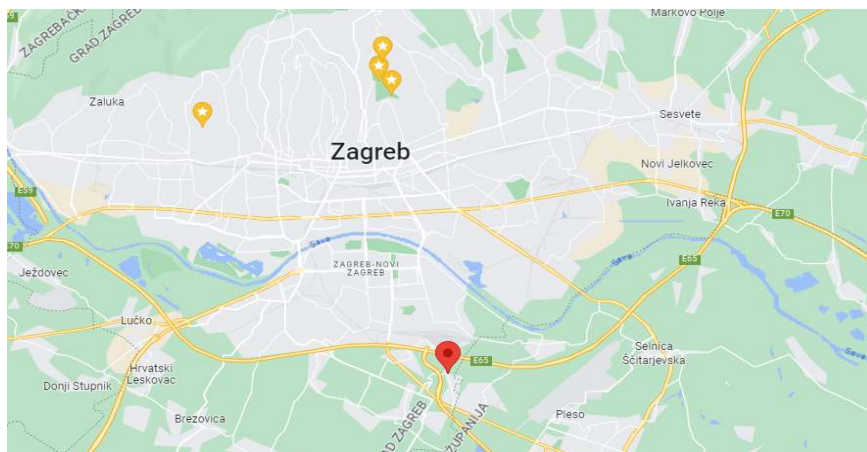
Tržišna vrijednost :

397.000,00

€

C. LOKACIJA

MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



Nekretnina se nalazi u novozagrebačkom naselju Veliko Polje, u sjevernom dijelu naselja. Nekretnine u neposrednoj blizini su stambene zgrade i obiteljske kuće te poslovne zgrade. Lokacija je blizu izlaza na autocestu.

Poslovna zgrade je izvedena na dvije etaže s uredskim dijelom te skladišta. Nalazi se na zemljištu poljoprivredne namjene.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %. Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb.

Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Osobna potrošnja je u padu zbog smanjenja zaposlenosti i očekivanog smanjenja dijela plaća.

Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost.

Prema prognozama Svjetske banke očekuje se pad BDP-a u 2020. za 9,3 %.

Uslijed potresa koji je zadesio Zagreb dana 22.03.2020. počeli su se pojavljivati oglasi za prodaju stanova u središtu grada i u dijelu Podsljemenske zone s cijenama nižima i do 30 % nego u 2019. Pod utjecajem potresa u Zagrebu se povećala potražnja za najmom nekretnina, koji se uglavnom nudi po najmanje 10 % nižoj cijeni.

Očekuje se da će u Hrvatskoj pandemija utjecati na segmentaciju cijena nekretnina te na smanjenje potražnje i pad cijena nekretnina ukoliko se ova situacija produži u dužem vremenskom roku, a koja uvelike ovisi o psihološkom momentu jer je optimizam građana nužan za oporavak tržišta nekretnina.

Izvori: Europska komisija, Ocjena napretka u provedbi strukturnih promjena, 28.2.2019., www.poslovni.hr.

Slika 9. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 13.7.2023. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Na očevidu je obavljen izmjer nekretnine i zabilježeni su podaci o stanju u naravi te smo ih usporedili s javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključena
Telefon	priključen
Električna struja	priključen
Plin	-

POSLOVNA ZGRADA

Godina izgradnje	1999
Godina obnove	-
Katnost	P+1
Stupanj uređenosti	u funkciji, uređeno
Temelji	AB
Nosiva konstr.	AB
Međukatna konstr.	čelična konstrukcija
Krovna k. + pokrov	dvostrešan krov, pokrov lim
Limarija	pocinčana i bojana
Vanjska stolarija (prozori)	AL i PVC stolarija
Pregradni zidovi	siporeks, gletano i bojano
Obrada zidova	boja / keramika
Obrada podova	laminat / keramika / neobrađeno
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	lokalno preko klima uređaja
Ventilacija	prirodna
Klima	ima
Mrežna instalacija	nema
Alarm / video nadzor	nema
Ostalo	nema

Stanje: **Nekretnina je dobrom stanju, nisu vidljiva oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost.**

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Preuzeto iz prethodne procjene dostavljene od strane Naručioca

POSLOVNA ZGRADA

Brutto korisna površina (BKP) =					površina	
poslovna zgrada	1050	x	1	=	1050,00	m2
UKUPNA POVRŠINA					1050,00	m2

Netto korisna površina (NKP) =

poslovna zgrada	955,00	m2
UKUPNA POVRŠINA	955,00	m2

Volumen objekta (BV) = 5220,00 m3

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BGP) = 1.050,00 m2

Netto građevinska površina (NGP) = 955,00 m2

Volumen objekta (BV) 5.220,00 m3

4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, 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, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl 199 šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta, INSPIRO DUO. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine- građevinsko zemljište

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1 ID ZKC 1296298 KČ: 534/1 KO: Odra

Poljoprivredno zemljište u Velikom Polju. Zemljište je površine 1150 m². Kupoprodaja je obavljena 4.8.2020. za iznos od 33314,02 €. Zemljište se nalazi u blizini. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

Nekretnina 2 ID ZKC 1472066 KČ: 534/2 KO: Odra

Poljoprivredno zemljište u Velikom Polju. Zemljište je površine 1439 m². Kupoprodaja je obavljena 4.8.2020. za iznos od 41687,83 €. Zemljište se nalazi u blizini. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

Nekretnina 3 ID ZKC 1507295 KČ: 1560/1 KO: Odra

Poljoprivredno zemljište u Velikom Polju. Zemljište je površine 1893 m². Kupoprodaja je obavljena 30.7.2021. za iznos od 33269.67 €. Zemljište se nalazi u blizini. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

5.1.2. Izračun vrijednosti zemljišta

PODACI O NEKRETNINAMA

Zemljište		Površina (m2)			
		5.044			
Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3	
Lokacija	Veliko Polje	Veliko Polje	Veliko Polje	Veliko Polje	
Lokacija	u blizini	u blizini	u blizini	u blizini	
Nekretnina	poljoprivredno zem.	poljoprivredno zem.	poljoprivredno zem.	poljoprivredno zem.	
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	
Datum transakcije/objave	3Q2023	3Q2020	3Q2020	3Q2021	
Površina (m2)	5.044	1.150	1.439	1.893	
Cijena (€)	-	33.314	41.688	33.270	
Cijena po m2	-	29,0	29,0	17,6	

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Protok vremena	3Q2023	3Q2020	3Q2020	3Q2021	
DZS indeksi cijena nekretnina	196,34	145,45	145,45	154,60	
Vremensko usklađenje	-	35,0%	35,0%	27,0%	
Korigirana vrijednost po m2	-	39,1	39,1	22,3	
Lokacija-kategorija	dobra	slična	slična	slična	
korekcija	-	0%	0%	0%	
Utjecaj buke	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan	
korekcija	-	0%	0%	0%	
Veličina	5.044	1.150	1.439	1.893	
korekcija	-	-10%	-10%	-10%	
Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan	
korekcija	-	0%	0%	0%	
Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno	
korekcija	-	0%	0%	0%	
Namjena	poljoprivredno	poljoprivredno	poljoprivredno	poljoprivredno	
korekcija	-	0%	0%	0%	
Infrastruktura	na parceli	dostupna	dostupna	dostupna	
korekcija	-	10%	10%	10%	
Ukupno korekcija	-	0%	0%	0%	
Korigirana vrijednost po m2	33,51	39,1	39,1	22,3	

ZAKLJUČAK

Površina poljoprivrednog zemljišta	5.044	m2
Vrijednost po m2	33,51	€/m2
Tržišna vrijednost	169.037,29	€

5.3. Utvrđivanje vrijednosti građevina

5.3.1. Izračun troškova gradnje

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
GRAĐEVINA	NKP (m ²)	BRP (m ²)	BVO (m ³)
UKUPNO	955,00	1.050,00	5.220,00

TROŠKOVI			
NOVA VRIJEDNOST (NV)			
Poslovna zgrada	(€/m ²)	450,00	472.500,00
Koeficijent dovršenosti			90%
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO		(€)	425.250,00

PRIVOĐENJE SVRSI				
Komunalni doprinos*	(€/m ³)			51.960,98
Vodni doprinos*	(€/m ³)			18.186,34
Projektiranje, nadzor, konzalting	(€)	1,00%	NV	4.252,50
Ostali troškovi	(€)	1,00%	NV	4.252,50
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO			(€)	78.652,32

**-uplaćen dio doprinosa za stanje po staroj građevinskoj dozvoli*

5.3.2. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	2,0	3,5	2,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	3,5		

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Prosječna starost građevine ((g. gradnje + g . obnove / 2)) (G)	2023	-	1999	god.	24
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	80
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	56
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	3,5
Relativna starost (G/OVK):				%	30%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				42%	34
Zamjenska starost (OVK-OOVK)				god.	46
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)				%	58%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):				(€)	178.605,00

** ... prilog 9 Pravilnika ne pokriva ovakav tip građevina te je OVK određen prema procjeni temeljenoj na tipu građevine i načinu gradnje

* s obzirom na stupanj adaptacije, kao godina izgradnje uzima se prosječna godina

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

Na ovako dobivenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanjeње vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta (čl.61. Pravilnika)
- gospodarsko umanjeње vrijednosti građevina (čl.63. Pravilnika)
- natprosječno tekuće održavanje (čl.66. Pravilnika)
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja (čl. 64. Pravilnika)

GRAĐEVINE	NOVA VRIJEDNOST (€)	TROŠKOVNA VRIJEDNOST (€)
ZGRADA	425.250,00	178.605,00
DODACI	0%	0,00
ODBICI	0%	0,00
GRAĐEVINE SVEUKUPNO	425.250,00	178.605,00

OSTALI TROŠKOVI

VANJSKO UREĐENJE	površina (m²)	cijena (€/m²)	ukupno €
Vanjsko uređenje - u cijeni građenja	paušal		5.000,00
Amortizacija			20%
VANJSKO UREĐENJE UKUPNO	(€)		4.000,00
PRIKLJUČCI			
Struja, vodovod, plin	(€/m² BRP)	10,00	1.050,0
PRIKLJUČCI UKUPNO	(€)		10.500,00
OSTALI TROŠKOVI UKUPNO	(€)		14.500,00

Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA	€	-	178.605,00
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	€	5.044,00	169.037,29
PRIVOĐENJE SVRSI	€	-	78.652,32
OSTALI TROŠKOVI	€	-	14.500,00
PRIVREMENA VRIJEDNOST		5.044,00	440.794,61

Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

S obzirom na lokaciju, stanje i funkcionalnost nekretnine, ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj:

$$Kt = 0,90$$

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	440.794,61
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU (upitan legalitet, poljoprivredno zemljište)	Kt	0,90
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		396.715,15

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za
nekretninu : POSLOVNA ZGRADA I ZEMLJIŠTE
na adresi: Velikopoljska 42, 10010 Zagreb
naručitelja: ROBERTO PLUS d.o.o. U STEČAJU

Mišljenja smo da je na dan 15.7.2023.

- Tržišna vrijednost (TV) :

397.000,00 €

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja objekta :

425.000,00 €

"Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti."

Tržišna vrijednost u ovome elaboratu predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina, ukoliko nije drukčije navedeno) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), odnosno ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj procijenjenoj vrijednosti.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

TOMISLAV ŠOBAN

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

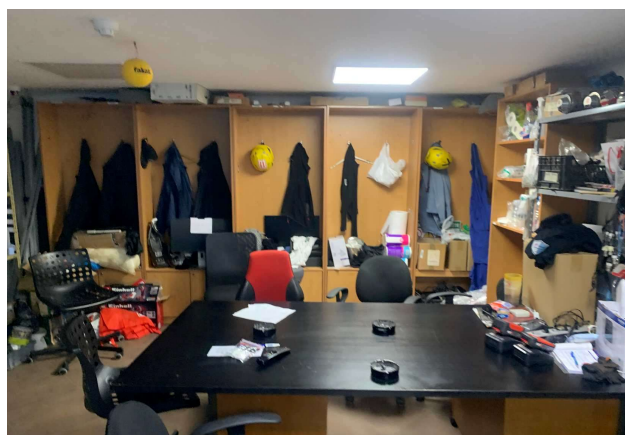


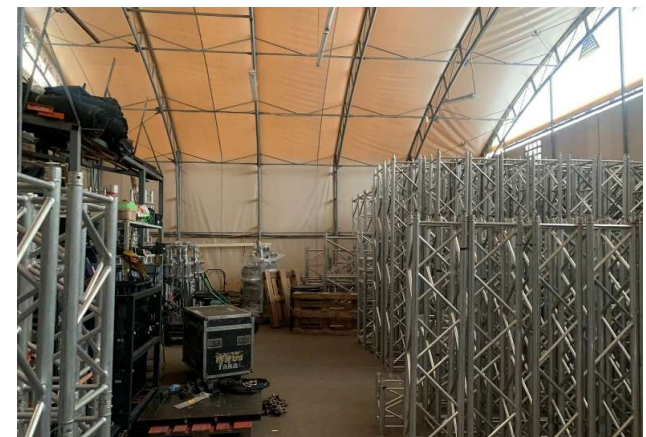
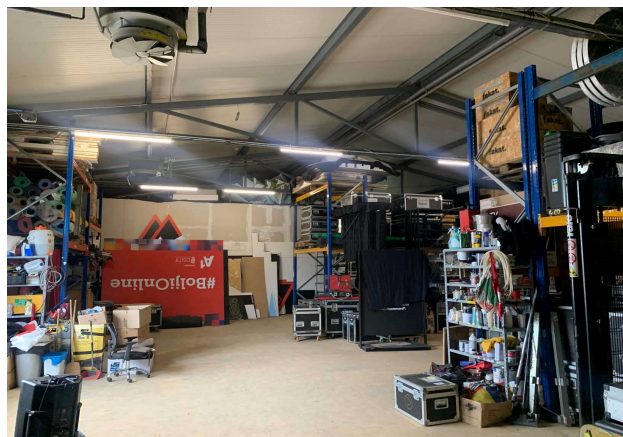
U Zagrebu, srpanj 2023 . godine

G. PRILOZI

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE ZGRADE





PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 15.07.2023. 10:26

Katastarska općina: 338826, JAKUŠEVEC

Broj ZK uložka: 3632

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-2605/2023
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1965/1	33	VELIKOPOLJSKA ULICA GOSPODARSKO DVORIŠTE ZGRADA, VELIKO POLJE, VELIKOPOLJSKA ULICA 42	4828 4200 628	
2.	1965/2	33	VELIKOPOLJSKA ULICA GOSPODARSKO DVORIŠTE	216 216	
		UKUPNO:		5044	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem Zapisnika br. Z-1968/2021/3632 upisuje se: Temeljem Izmjena i dopuna Zakona o gradnji (Narodne novine broj 20/17.) zabilježuje se da za evidentiranje zgrade br. 42 površine 628 m2 sagr. na čkbr. 1965/1 u katastru nije priložena uporabna dozvola.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
	ROBERTO PLUS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 66385801110, ZAGREB, VELIKOPOLJSKA 42	
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/3632: Zaprmljeno 02.12.2020.g. pod brojem Z-25547/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BR. ST-2258/16 27.11.2020, prodaja nekretnina u stečajnom postupku	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/3632 prenosi se slijedeći upis: Zaprmljeno 04.02.2009. broj Z-6032/09 Temeljem prijedloga za potpuno izvlaštenje nekretnina Hrvatskih autocesta d.o.o., Širolina 4, Zagreb, zaprimljenog kod Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada dana 30. 10. 2008. god. pod br. Klasifikacijska oznaka:UP/I-943-04/08-01/231, te čl. 21 Zakona o izvlaštenju (N.N. 9/94), zabilježuje se da je pokrenut postupak za potpuno izvlaštenje dijela zk.č.br. 1072/2 i to u površini od 145 m2, te za nepotpuno izvlaštenje dijela zk.č.br. 1072/2 i to u površini od 37 m2, sve u svrhu izgradnje autoceste Zagreb-Sisak, dionica: Jakuševac-Velika Gorica (nova kčbr. 1965/2 k.o. Jakuševac novi)	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
2.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/3632 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 20.02.2017.g. pod brojem Z-4742/2017</p> <p>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. 31-ST-2258/16-10 15.02.2017, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Roberto plus d.o.o. Zagreb, OIB:66385801110</p>	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/3632 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 02.02.2009. broj Z-5498/09</p> <p>Temeljem ugovora o kreditu broj 011-708/2005 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 27. prosinca 2005. (koja isprava se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod br.Z-57841/08), uknjižuje se založno pravo na nekretnine upisane u A, za kredit u iznosu od -1.400.000,00 EUR u Kn.protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. na dan plaćanja, uvećano za promjenjivu redovnu kamatu, zateznu kamatu, naknade, provizije, kao i druge troškove, za korist:</p>	1.400.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/3632 prenosi se slijedeći upis: Zabilježuje se da je glavni uložak, z.k.ul.br.24936 k.o.Grad Zagreb		ZABILJEŽBA
1.3	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/3632 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 17.11.2016.g. pod brojem Z-25103/2016</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA OD 15.TRAVNJA 2016.G. JAVNOBILJEŽNIČKI SOLEMNIZIRANOG POD OV-1571/16-2, PUNOMOĆ GR-431-2016 OD 03. VELJAČE 2016.G. , uknjižuje se prijenos založnog prava sa dosadašnjeg nositelja založnog prava Hypo Alpe-Adria-Bank d.d., Zagreb, Slavonska avenija 6 za korist:</p>		
1.4	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/3632 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 07.12.2021.g. pod brojem Z-31843/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, POTVRDA 03.03.2020, UGOVOR O USTUPU TRAJZBINE 05.02.2020, upisanog pod posl. br. Z-5498/09 u iznosu od 1.400.000,00 EUR sa imena nosioca dosadašnjeg založnog prava H-ABDUCO d.o.o., OIB: 13667298928, Radnička cesta 41, 10000 Zagreb za korist:</p> <p>POLIS D.O.O., OIB: 87142260560, HRAŠĆE TUROPOLJSKO, PINTURSKA ULICA 17</p>		
2.			
2.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/3632 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 07.11.2011. broj Z-53631/11</p> <p>Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 03. listopada 2011. javnobilježnički solemniziran, uložen u zbirku isprava Z-49077/11, Punomoći br. GR-077/2011 od 19. travnja 2011. uložena u zbirku isprava Z-25070/11 i Punomoći br.GR-096/2011 od 14. lipnja 2011. uložena u zbirku isprava Z-42466/11, uknjižuje se založno pravo, radi osiguranja tražbine po Ugovoru o kreditu br. 011-51010978, u iznosu od 480.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju za EUR kreditora važećem na dan korištenja kredita, sve uvećano za kamatu obračunatu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama, te naknadu i prateće troškove u skladu s Odlukom o naknadama za usluge koje Banka primjenjuje u svom poslovanju, za korist:</p>	480.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK

C

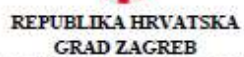
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.2	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/3632 prenosi se slijedeći upis: Zaprimitljeno 07.11.2011. broj Z-53631/11 Zabilježuje se da je sporedni uložak zkul. 6934 k.o. Vrapče novo (E-20)		ZABILJEŽBA
2.3	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/3632 prenosi se slijedeći upis: Zaprimitljeno 07.11.2011. broj Z-53631/11 Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke pod brojem Z-5498/09 C r.br.1 i hipoteke pod brojem Z-53631/11		
2.4	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/3632 prenosi se slijedeći upis: Zaprimitljeno 23.11.2016.g. pod brojem Z-25747/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA OD 12.04.2016. GODINE, ISPRAVE ULOŽENE U OVOSUDNU ZBIRKU ISPRAVA POD POSL. BROJEM Z-25103/16, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Hypo Alpe-Adria Bank d.d., Zagreb, Slavenska avenija 6, za korist:		
2.5	Zaprimitljeno 07.12.2021.g. pod brojem Z-31843/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, POTVRDA 03.03.2020, UGOVOR O USTUPU TRAZBINE 05.02.2020, upisanog pod posl. br. Z-53631/11 u iznosu od 480.000,00 EUR sa imena nosioca dosadašnjeg založnog prava H-ABDUCO d.o.o., OIB: 13667298928, Radnička cesta 41, 10000 Zagreb za korist: POLIS D.O.O., OIB: 87142260560, HRAŠĆE TUROPOLJSKO, PINTURSKA ULICA 17		
3.			
3.1	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/3632 prenosi se slijedeći upis: Zaprimitljeno 07.11.2011. broj Z-53631/11 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 03. listopada 2011. javnobilježnički solemniziran, uložen u zbirku isprava Z-49077/11, Punomoći br. GR-077/2011 od 19. travnja 2011. uložena u zbirku isprava Z-25070/11 i Punomoći br. GR-096/2011 od 14. lipnja 2011. uložena u zbirku isprava Z-42466/11, uknjižuje se založno pravo, radi osiguranja tražbine po Ugovoru o kreditu br. 011-39/2008, u iznosu od 430.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju za EUR kreditora važećem na dan korištenja kredita, sve uvećano za kamatu obračunatu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama, te naknadu i prateće troškove u skladu s Odlukom o naknadama za usluge koje Banka primjenjuje u svom poslovanju, za korist:	430.000,00 EUR	ZABILJEŽBA
3.2	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/3632 prenosi se slijedeći upis: Zaprimitljeno 07.11.2011. broj Z-53631/11 Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke pod brojem Z-5498/09 C r.br.1 i hipoteke pod brojem Z-53631/11		
3.3	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/3632 prenosi se slijedeći upis: Zaprimitljeno 23.11.2016.g. pod brojem Z-25747/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA OD 12.04.2016. GODINE, ISPRAVE ULOŽENE U OVOSUDNU ZBIRKU ISPRAVA POD POSL. BROJEM Z-25103/16, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Hypo Alpe-Adria Bank d.d., Zagreb, Slavenska avenija 6, za korist:		
3.4	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/3632 prenosi se slijedeći upis: Zaprimitljeno 07.12.2021.g. pod brojem Z-31843/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, POTVRDA 03.03.2020, UGOVOR O USTUPU TRAZBINE 05.02.2020, upisanog pod posl. br. Z-53631/11 u iznosu od 430.000,00 EUR sa imena nosioca dosadašnjeg založnog prava H-ABDUCO d.o.o., OIB: 13667298928, Radnička cesta 41, 10000 Zagreb za korist: POLIS D.O.O., OIB: 87142260560, HRAŠĆE TUROPOLJSKO, PINTURSKA ULICA 17		
4.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/3632 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 07.11.2011. broj Z-53631/11 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 03. listopada 2011. javnobilježnički solemniziran, uložen u zbirku isprava Z-49077/11, Punomoći br. GR-077/2011 od 19. travnja 2011. uložena u zbirku isprava Z-25070/11 i Punomoći br. GR-096/2011 od 14. lipnja 2011. uložena u zbirku isprava Z-42466/11, uknjižuje se založno pravo, radi osiguranja tražbine po Ugovoru o kreditu br. 011-51010978 u iznosu od 536.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju za EUR kreditora važećem na dan korištenja kredita, sve uvećano za kamatu obračunatu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama, te naknadu i prateće troškove u skladu s Odlukom o naknadama za usluge koje Banka primjenjuje u svom poslovanju, za korist:	536.000,00 EUR	
4.2	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/3632 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 07.11.2011. broj Z-53631/11 Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke pod brojem Z-5498/09 C r.br.1 i hipoteke pod brojem Z-53631/11		ZABILJEŽBA
4.3	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/3632 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 23.11.2016.g. pod brojem Z-25747/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA OD 12.04.2016. GODINE, ISPRAVE ULOŽENE U OVOSUDNU ZBIRKU ISPRAVA POD POSL. BROJEM Z-25103/16, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Hypo Alpe-Adria Bank d.d., Zagreb, Slavenska avenija 6, za korist: H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 41		
5.			
5.1	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/3632 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 24.10.2014. broj Z-44964/14 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnih prava na nekretninama od 16. listopada 2014. i tri povijesna izvotka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 16. listopada 2014. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 181.350.671,64 HRK (slovima: stoosamdesetjedanmilijun tristopedesettisuć ašestosedamdesetjedna kuna i šezdesetčetiri lipe) uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate tekuće od dana podnošenja prijedloga za ovrhu, sve prema uvjetima iz Sporazuma, u korist: BAT HRVATSKA D.O.O., OIB: 54048742203, ZAGREB, AVENIJA DUBROVNIK 16	181.350.671,64 KN	GLAVNI ULOŽAK
6.			
6.1	Zaprimljeno 27.01.2023.g. pod brojem Z-2605/2023 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/3632 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 24.10.2014. broj Z-44964/14 Zabilježuje se da su sporedni zk. ulošci; zk. ul. 6934 k.o. Vrapče novo (E-20), zk. ul. 25574 k.o. Grad Zagreb (E-22), zk. ul. 24936 k.o. Grad Zagreb (E-3), zk. ul. 668 k.o. Podvežica kod Općinskog suda u Rijeci i zk. ul. 1260 k.o. Strmec Stubički kod Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 15.07.2023.

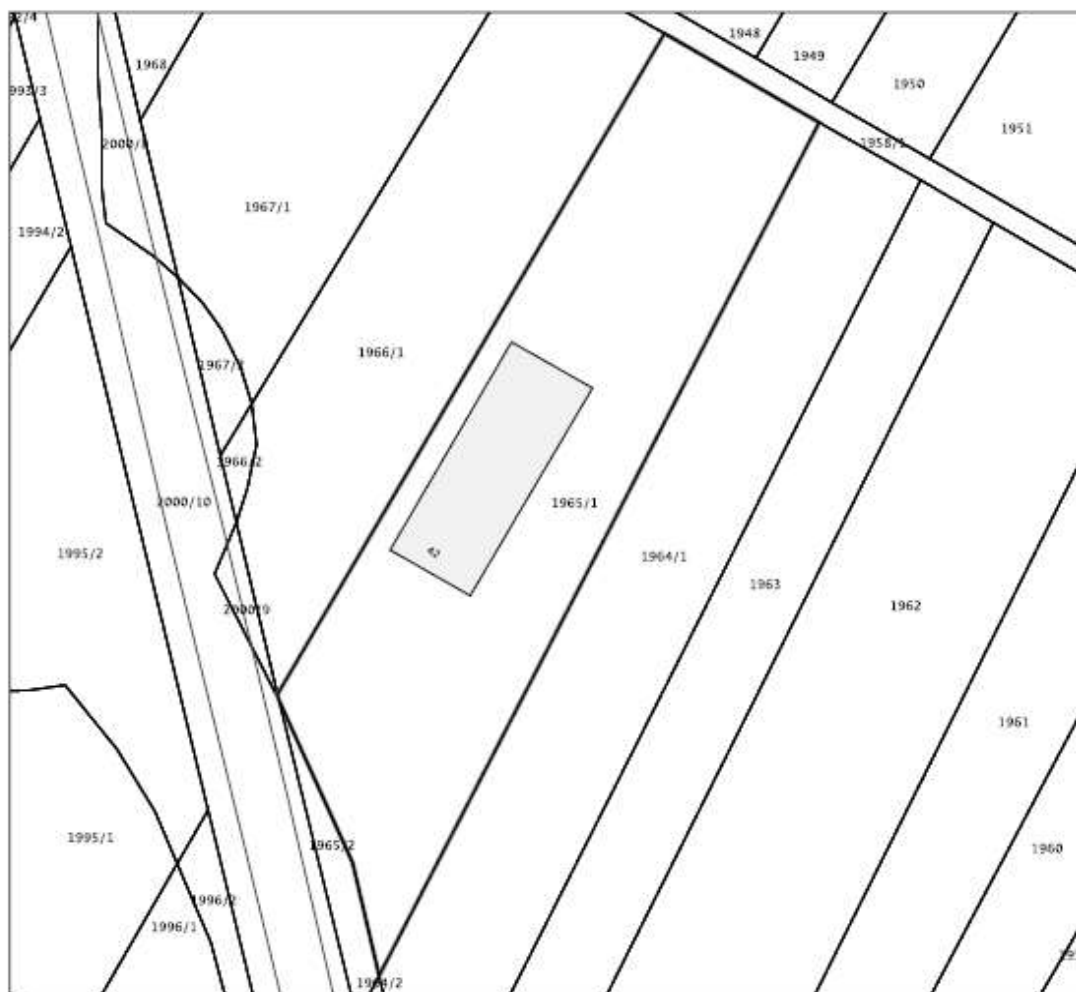


Stanje na dan: 15.07.2023.

k.č.br.: 1965/1

Mjerilo 1:1000

Izvor: mjerilo 1:1000



PRILOG 3

OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u suglasju sa Pravilnikom i procedurama procjena INSPIRO DUO kao i u njemu navedenim međunarodno priznatim standardima a posebno zakonima i propisima RH.

Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašten Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

Verifikacija

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u procjeni.

Želimo Vam skrenuti pažnju da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utvrđiva te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe

Za ovo izvješće nisu naručeni 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.

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

POJMOVNIK

Zemljišna čestica je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je sa njom relativno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

Trava, drveće, plodovi i sve upotreblijive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne odvoje.

Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Stambena zgrada jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50 m² neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zgrada s apartmanima u turističkom području.

Nestambena zgrada jest zgrada koja nije stambena

Nestambena zgrada gospodarske namjene jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne djelatnosti.

Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

Smatra se da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnju poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

Tržišna vrijednost nekretnine je procjenjeni 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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Komentari:

„procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena“ znači da tržišna vrijednost ne zavisi od stvarne transakcije koja se vrši na datum vrednovanja već predstavlja rezultat analize podataka sa tržišta i izračuna vrijednosti jednom od metodologija. To je u osnovi procjena iznosa novca koji se može razumno očekivati pri hipotetskom kupoprodajnom ugovoru a na dan procjene i pod uvjetima definicije tržišne vrijednosti. Važno je uočiti razliku između pojmova tržišna cijena, trošak i vrijednost. Za razliku od tržišne vrijednosti tržišna cijena i trošak su egzatni iznosi novca koji su ostvareni u stvarnim transakcijama i u sebi sadrže osobne i osobite okolnosti te su vezane za točno određenog kupca, investitora, prodavatelja itd koji između sebe mogu imati razne oblike veza i odnosa koji se također odražavaju na konačni rezultat kupoprodaje.

„na dan vrednovanja“ znači da Procjenitelj u svojoj procjeni mora napisati koji je to datum budući da odgovara za utvrđene i analizirane podatke kako stanja na tržištu tako i same nekretnine i njezinog legalno-pravnog statusa samo do tog datuma. Procjenitelj ne može biti odgovoran za eventualne promjene na nekretnini (fizičke, uporabne, pravne i sl) nastale nakon dana vrednovanja. Taj datum se razlikuje od datuma zaprimanja naloga i dana dostave procjene tj ne može biti prije prvog niti poslije drugog navedenog datuma.

„između voljnog kupca i voljnog prodavatelja“ znači da kupac i prodavatelj ne predstavljaju stvarne osobe već se odnosi na hipotetske osobe koje slobodno posluju na tržištu i prosječno su poslovno zainteresirane za nekretninu tj. mogu a ne moraju kupiti ili prodati nekretninu već će to učiniti ako smatraju da je to korektna poslovna prilika. Važno je primijetiti da slijedom navedenoga vlasništvo nad nekretninom nema utjecaja na tržišnu vrijednost jer kako je rečeno vrijednost treba vrijediti za svakog kupca i prodavatelja.

„u transakciji po tržišnim uvjetima“ (engl. arms' length transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te prije svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. Najmoprimac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

„nakon prikladnog oglašavanja“ znači da će i kupac i prodavatelj uložiti neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te da će dovoljan broj aktera na tržištu biti o tome obavješten kako bi se postigla razumno pretpostavljena vrijednost. Uobičajeno se smatra da je to period od cca 12 mjeseci.

„pri čemu je svaka strana postupala upućeno“ znači da su kupac i prodavatelj aktivni sudionici na tržištu, da poznaju stanje istog kao i važeću regulativu te posebno da su upoznati sa fizičkim i pravnim stanjem nekretnine.

„razborito i bez prisile“ znači da su i kupac i prodavatelj djelovali u svom najboljem interesu, postupali kao dobar gospodarstvenik te poslovali bez ikakve prisile kako obaveze kupnje/prodaje tako i roka u kojem se mora obaviti.

Klasifikacija imovine za potrebe zasnivanja kolaterala

1. Investiciona nekretnina
2. Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
3. Nekretnina u razvoju
4. Nekretnina koja se obično vrednuje iz poslovanja koje je vezano za nju
5. Imovina koja se troši (rudnici, nalazišta minerala i sl)

Klasifikacija imovine za potrebe financijskog izvještavanja

- A. Od vlasnika zauzete nekretnine za potrebe poslovanja, specijalnog ili općeg
- C. Višak od postojeće poslovne upotrebe
- D. Zaliha za prodaju, označena kao kratkotrajna imovina
- E. Najmovi

ZAKONI

- * 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)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o sudovima (NN 28/13)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik (NN 105/15)