

PROCJEMBENI ELABORAT

Poslovna građevina

Medarska 67, Zagreb

Pripremljeno za
B2 KAPITAL d.o.o.

Tržišna vrijednost
HRK 1.910.000

28.10.2020. godine



CBS International doo Zagreb

City Plaza
Slavonska avenija 6A
10000 Zagreb
Telefon: +385 1 3884 728
office@cw-cbs.hr
www.cw-cbs.hr

Dan izvještaja: 28.10.2020.

B2 KAPITAL d.o.o.

Radnička cesta 41

10000 Zagreb

PROCJEMBENI ELABORAT – POSLOVNA GRAĐEVNA, koja se nalazi na adresi Medarska 67 , 10 000 Zagreb.

U skladu sa Vašim upitom CBS International d.o.o. Zagreb izradio je Procjembeni elaborat predmetne nekretnine, za kreditne potrebe Naručitelja.

Sadržaj ovog Elaborata i priloga su povjerljivi i namijenjeni su Naručitelju na koga je isti naslovljen za određenu navedenu svrhu procjene i ne može se koristiti u druge svrhe. Prije nego što ovaj Elaborat ili bilo koji dio istog bude reproduciran ili citiran u nekom drugom dokumentu, publikaciji ili izjavi i prije nego što je sadržaj istog komuniciran usmeno trećim osobama, neophodna je pismena suglasnost od strane CBS International d.o.o. i njegovih konzultanata.

Publikacije i citiranje sadržaja Elaborata može biti dozvoljeno samo u slučajevima kada sadrži primjerene upute propisane unutar Pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji njegov sastavni dio. Pismena suglasnost je neophodna čak i u situacijama kada CBS International d.o.o. ili povezana pravna društva nisu po imenu navedena, ili kada se sadržaj izvještaja koristi u druge svrhe.

Naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti temelji se na obujmu rada i pretpostavkama procjene koje su izložene i prvenstveno se izvodi na osnovu dostupnih usporedivih transakcija s tržišta zaključenih između informiranih i nezavisnih strana. Ukoliko budu postojali posebni ograničavajući uvjeti ili pretpostavke, isti će biti eksplicitno navedeni.

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan kakvoće – 28.10.2020. iznosi:

Tržišna vrijednost (HRK)	
Poslovna građevina, Medarska 67, Zagreb	1.910.000
Zaključak o Tržišnoj vrijednosti	1.910.000

Izvor: CBS International

Sadržaj

Imenovanje za obavljanje poslova procjene nekretnina.....	3
Pretpostavke i ograničavajući uvjeti	8
Izjava o mjerodavnosti.....	11
PREDMET PROCJENE	13
Sažetak procjene.....	13
Lokacija	14
Prostorna identifikacija.....	17
Opis procjenjivane nekretnine	18
Vlasništvo	22
Fotodokumentacija.....	23
FINANCIJSKI PREGLED	24
Pregled tržišta uredskih prostora	24
Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	25
METODOLOGIJA PROCJENE VRIJEDNOSTI	27
Izvor podataka za izračun tržišne vrijednosti.....	28
PRETPOSTAVKE PROCJENE I KOMENTARI	29
PRILOZI	36

Imenovanje za obavljanje poslova procjene nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Ured predsjednika - Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II
Broj: 4 – Su – 282/19.
Zagreb, 15. ožujak 2019.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva pravne osobe CBS International d.o.o. Zagreb, nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj, 38/14. i 123/15) donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi **CBS International d.o.o.** za poslovanje nekretninama, trgovinu i usluge, (OIB: 25640941693), Zagreb, Ulica Josipa Marohnića 1, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja **za graditeljstvo i procjena vrijednosti nekretnina**, na vrijeme od četiri godine za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Sergije Štulić zaposlena u CBS International d.o.o. Zagreb.

Imenovano društvo unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Trgovačkom sudu u Zagrebu.

Obrazloženje:

CBS International d.o.o. Zagreb podnio je zahtjev da mu se odobri obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Zastupnik društva dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za postavljanje pravne osobe za obavljanje poslova sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 139. i 140. Zakona o sudovima i članka 2. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjednici Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Predsjednik
Trgovačkog suda u Zagrebu
Nino Radić



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Ured predsjednika suda – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 -Su-282/2019
Zagreb, 17. rujna 2020.

Z A K L J U Č A K

Temeljem dostavljenog zahtjeva za promjenu adrese CBS International d.o.o. Zagreb te Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu kojom se utvrdio promjene adrese društva dana 14. rujna 2020., utvrđuje se da je društvo CBS International d.o.o. Zagreb, iz Ulica Josipa Marohnića 1 *promijenilo adresu* u Slavenska avenija 6a, Zagreb. Društvo je odobreno obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina, u kojem smislu se mijenja i rješenje ovoga suda broj 4-Su-282/19 od 15. ožujka 2019.

Ovaj zaključak se izdaje imenovanom kao prilog rješenju o imenovanju stalnim sudskim vještakom, kako bi u skladu s promjenom izradio novi pečat te ostvario ostala prava i obveze temeljem Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14 i 123/15).



O tome obavijest:
Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske

dp. 22.9.20.
[Signature]



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-552/2019-10
Velika Gorica, 7. srpnja 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući o zahtjevu Ivana Lulića, struč.spec.ing.grad., za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, sukladno odredbi čl. 126. st. 2. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbama čl. 2, 5, 7. i 9. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 7. srpnja 2020.

riješio je

Ivan Lulić, struč.spec.ing.grad., iz Zagreba, Ulica Zlatareva zlata br .6, OIB: 74448120965, imenuje se stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Podnositelj zahtjeva Ivan Lulić 26. rujna 2019. podnio je predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici zahtjev za imenovanje stalnom sudskom vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je životopis, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis iz knjige državljana, presliku osobne iskaznice, svjedodžbu Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu inženjer građevinarstva, diplomu Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu stručni specijalist inženjer građevinarstva, liječničku svjedodžbu, potvrde o radnom stažu u struci, uvjerenje Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslove prostornog uređenja i graditeljstva i policu osiguranja.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva državljanin Republike Hrvatske, ima završen stručni studij graditeljstva, dostavio je potvrdu iz koje je vidljivo da je radio na poslovima u struci za koju se školovao kao i potvrdu Hrvatskog zavoda

za mirovinsko osiguranje o zaposlenju, dostavio je policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a protiv podnositelja se ne vodi kazneni postupak odnosno nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelja zahtjeva imenuje za stalnim sudskim vještakom (čl. 2. st. 3. Pravilnika).

Uvidom u izvješće Hrvatske strukovne udruge eksperata i sudskih vještaka od 28. svibnja 2020. broj 01-ZČ-V-4/20 utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva završio stručnu obuku za područje graditeljstva i procjenu nekretnina (čl. 7. Pravilnika). Dana 7. srpnja 2020. stalni sudski vještak Ivan Lulić položio je prisegu sukladno čl. 11. Pravilnika.

Temeljem svega navedenog utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve propisane uvjete te je sukladno odredbi čl. 10. Pravilnika valjalo odlučiti kao u izreci.

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 10. st. 4. Pravilnika).

Dostaviti:

1. Ivan Lulić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Dokument je elektronički potpisan:

NIKOLA RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja

07-07-2020

09:44:50

2000

Quanto

CONFIDENTIAL AND PROPRIETARY TO THE COMPANY

2. 9. 9. 97=491.500(485/3)=385.343(31/30)3750=385

CAROLINA CORREA

Source: *U.S. Census Bureau, 1990*

CHAROLA

CIS-1997-03, 8 AUGUST 1997

Broj zapisa: **17897-64d30**

Kontrolni broj: **08f2a-ad567-be91c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

Pretpostavke i ograničavajući uvjeti

Pretpostavke

Procjena je temeljena na karakteristikama nekretnine opisanim u ovom izvještaju. Koristili smo različite pretpostavke o vlasništvu, urbanističkom planiranju, stanju i održavanju pripadajućeg zemljišta. Ukoliko se neka od iznijetih informacija ili pretpostavki na kojima je zasnovan naše mišljenje o vrijednosti pokaže nevjerodostojnom, konačno mišljenje o vrijednosti može također biti neprecizno i trebalo bi ga ponovno razmotriti.

Vrijednost nekretnine

Procjena vrijednosti je izvedena u cilju utvrđivanja tržišne vrijednosti definirane kao Mišljenje o najvjerojatnijoj cijeni po kojoj bi se transakcija prodaje nekretnine izvršila novčanom nadoknadom bez uvjetovanja na datum vrednovanja pretpostavljajući:

- dobrovoljnog prodavatelja;
- da je datumu izvršenja procjene prethodio razuman period (imajući u vidu osnovna svojstva nekretnine i stanje tržišta) za odgovarajući marketing, za ugovaranje transakcijske cijene i uvjeta zaključivanja prodajne transakcije;
- da su faktori općeg stanja na tržištu, tržišni indikatori vrijednosti kao i druge relevantne okolnosti, bili isti na datum realiziranja ugovora kao i na dan procjene;
- da nisu uzete u obzir nikakve dodatne ponude potencijalnih kupaca sa specijalnim interesima;
- da su obje transakcijske strane bile informirane te da su predmetnom poslu pristupile svjesno i bez ikakve prisile.

Mišljenje o vrijednosti

Mišljenje o vrijednosti je zasnovano na analizi i iznesenim pretpostavkama u okviru izvještaja o procjeni, i prvenstveno je zasnovano na dostupnim usporednim tržišnim transakcijama koje su se dogodile između nezavisnih, nepovezanih i adekvatno informiranih strana.

Odgovornost

CBS International d.o.o. se ograđuje od odgovornosti za ekonomske i fizičke efekte koji se mogu dogoditi nakon dana vrednovanja navedenog u izvještaju.

Izvori

Podaci, vrijednosti i mišljenja koja su dostavljena timu CBS International za potrebe izrade izvještaja o procjeni su prikupljene iz izvora koji se smatraju pouzdanim, točnim i relevantnim. Međutim, CBS International d.o.o. ne preuzima odgovornost za točnost navedenih podataka.

Nekretnina

Opis predmetne nekretnine zasnovan je na podacima i analizama od strane CBS International-a na dan kakvoće, kao i na relevantnim podacima dostavljenim od strane klijenta i drugih uključenih strana. Nismo izvršili mjerenje površine predmetne nekretnine, već smo se oslanjali na informacije o predmetnim površinama dostavljenima od strane Naručitelja.

Ograđivanje od odgovornosti

CBS International d.o.o. ograđuje se od odgovornosti u slučaju da se dogodi ili eventualnoj neusklađenosti u odnosu na važeću zakonsku regulativu u sklopu građevine ili zaštite životne sredine, gdje je neophodno ekspertno ili inženjersko znanje kako bi navedena odstupanja bila definirana. U cilju otklanjanja sumnje, CBS neće pripremati procjene utjecaja na životnu sredinu niti elaborate o kvalitetu zemljišta, koja bi bila odgovornost savjetnika za zaštitu životne sredine.

CBS će svakako uzeti u obzir relevantne elaborate i dokumentaciju dostavljenu u cilju izrade izvještaja o procjeni. Savjetuje se angažiranje eksperata u cilju određivanja usklađenosti s propisanim regulativama o zaštiti životne sredine.

Tehnička usklađenost

CBS International nije provodio detaljna ispitivanja tehničkih usklađenosti predmetne nekretnine, nije rađeno testiranje materijala, kvaliteta i sastav tla, inspekcije vidljivih i skrivenih dijelova konstrukcije, niti je rađeno ispitivanje s ciljem utvrđivanja prisutnosti štetnih materijala u bilo kom dijelu predmetne nekretnine. CBS International nije u poziciji da tvrdi da predmetna nekretnina nema oštećenja. Procjena je zasnovana na pretpostavci da je nekretnina u ispravnom stanju, osim ako je u Elaboratu drugačije navedeno.

Dokumentacija

Predmetna nekretnina je analizirana pod pretpostavkom da je za istu pribavljena adekvatna tehnička i vlasnička dokumentacija, da su izdane građevinska i upotrebna dozvola, i druga pravna dokumentacija relevantna za proces procjene vrijednosti nekretnine, osim ako nije drugačije navedeno u izvještaju o procjeni.

Vlasništvo, financijski bonitet

Detalji o vlasničkim pravima nad predmetnom nekretninom i zakupodavnim odnosima vezanim za nekretninu su navedeni onako kako su dostavljeni od strane naručitelja. Nismo detaljno ispitali, niti imali pristup svoj dokumentaciji o vlasništvu, zakupu ili drugoj relevantnoj dokumentaciji. Informacije o spomenutoj dokumentaciji navedene u izvještaju, predstavljaju naše razumijevanje predmetnog sadržaja. Naglašavamo da je interpretacija predmetne dokumentacije u odgovornosti pravnog savjetnika. Nismo proveli ispitivanje kreditne sposobnosti (boniteta) zakupaca. Naši zaključci predstavljaju naše opće razumijevanje vjerojatne percepcije financijskog boniteta zakupaca.

Urbanističko planiranje

U slučajevima kada je za potrebe izrade izvještaja o procjeni neophodno priložiti i lokacijski plan i/ili kopiju plana, isti će za nekretninu na teritoriji Republike Hrvatske biti generiran iz dostupnih elektronskih izvora, za potrebe identifikacije predmetnih nekretnina. Dokumentacija dostavljena u cilju izrade izvještaja o procjeni će također biti uzeta u obzir. Klijent se ne treba oslanjati na priložene grafičke prikaze u cilju definiranja granica parcele/a.

Obrazloženje

U skladu sa ugovorenim uvjetima o angažmanu, CBS International nije u obavezi obrazložiti cjelokupan proces analize procjene vrijednosti, osim kao što je navedeno u pretpostavkama i posebnim pretpostavkama u izvještaju o procjeni.

Izmjena mišljenja

CBS International zadržava pravo da izmjeni prezentirana mišljenja o vrijednosti, analize i zaključke u okviru izvještaja o procjeni ukoliko dođe do izmjene podataka i dokumentacije koju su raspoloživi procjenitelju. Osim ako nije prethodno ugovoreno sa Naručiteljem, CBS International neće biti u obavezi ishodovati originalnu vlasničku dokumentaciju iz nadležnog katastra i zemljišnih knjiga.

Suglasnost

CBS International neće biti u prilici da se usuglasi s objavom bilo kojeg dijela izvještaja o procjeni, osim ako nije prethodno pribavljena pismena suglasnost uz adekvatno obrazloženja potencijalnih odstupanja od Red Book-a, Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, posebnih pretpostavki, i slično u okviru uvjeta o angažmanu.

Vrednovanje

Osim ako je u ugovorenim uvjetima o angažiranju drugačije navedeno, svaka nekretnina će biti zasebno vrednovana. U slučaju ugovaranja procjene vrijednosti portfelja nekretnina, CBS International će zasnivati zaključke na pretpostavci da je svaka nekretnina nezavisno utrživa i da neće cijela grupa nekretnina biti istovremeno ponuđena na tržištu.

Nekretnina

Predmet procjene vrijednosti su dijelovi opreme koji čine integralni dio predmetne nepokretne imovine. Osim ako nije drugačije ugovoreno, CBS International će iz procjene vrijednost izuzeti procesnu opremu, strojarske instalacije i druge dijelove opreme koja nije u cijelosti ili primarno neophodna privođenju i korištenju objekta u planiranoj upotrebi i namjeni.

Prikladnost za potrebe osiguranja

CBS International ukoliko nije drugačije navedeno u izvještaju pretpostavlja:

- da će se nakon realizacije kupnje osigurati nekretnina prazna od stvari i osoba ili u slučaju investicijske nekretnine, da će se nastaviti tekući Ugovori o zakupu,
- da su za objekte u procesu izgradnje pribavljene sve neophodne dozvole, kao i da je po osnovu istih postupano tj. da se stvarno stanje na terenu poklapa sa stanjem definiranim u dozvoli;
- da u izgradnji samog objekta i pratećih objekata nema ili nije došlo do korištenja štetnih i opasnih materijala,
- da tlo i objekti nisu kontaminirani i da su oslobođeni od materija opasnih za životnu sredinu;
- analiza vlasničke dokumentacije neće dovesti do naknadnog otkrivanja prava trećih osoba koja mogu utjecati na tržišnu vrijednost, kao i da ti dokumenti ne sadrže bilo kakve neuobičajene zaključke;
- da rezultat pravne analize provedene prije potpisivanja ugovora o kupoprodaji neće pokazati da se nekretnina ili njeno stanje, upotreba ili namjeravana upotreba, mogu smatrati nelegalnim;
- procjenitelj zadržava pravo ponovne analize rezultata naznačenih u izvještaju, ukoliko postane svjestan postojanja bilo kakvih nedostataka koji nisu bili vidljivi tijekom provođenja ograničene inspekcije nekretnine.

Posebne pretpostavke

Nisu primjenljive.

Izvori informacija

Rad u pripremi ovog izvještaja proveli smo na osnovu osiguranih informacija kao što slijedi:

- Neslužbena kopija zemljišno knjižnog izvotka zk.ul.br. 7424, k.o. Vrapče novo
- Podaci portala Zagreb
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) – u daljnjem tekstu Zakon,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 99/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)

- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 79/10),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19),
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina, Važeće odluke vezano za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011. Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH, European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Internacionalnom standardu procjenjivanja – „Red book“
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja (eNekretnine),
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina)
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena),

Izjava o mjerodavnosti

Suglasnost sa Standardima procjene

Procjena će biti pripremljena u skladu s odgovarajućim sadržajem posljednjeg izdanja Zakona o procjeni vrijednosti nekretnine („NN br. 78/15“) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („NN 105/215“).

Procjenitelj

Procjena vrijednosti biti će izrađena od strane kompetentnog licenciranog procjenitelja ili tima procjenitelja, koji ima/ju neophodno znanje, vještine i ekspertizu da poduzme neophodne profesionalne aktivnosti tijekom procesa procjene vrijednosti.

Angažiranje drugih procjenitelja

Izvještaj o procjeni izrađen od strane CBS International može također obuhvatiti i procjene od strane drugih angažiranih procjenitelja. CBS potvrđuje razumijevanje da će procjene ili njeni dijelovi izrađeni od strane eksterno angažiranih procjenitelja biti u suglasnosti s važećom domaćom regulativom.

Sukob interesa

CBS International i članovi tima procjenitelja nemaju prethodni niti trenutni interes u predmetnoj nekretnini, nema osobnog interesa niti pristranosti prema uključenim stranama, kao ni u slučaju sudionika odnosno zainteresiranih strana u procesu hipotekarnog zaduživanja. CBS ne očekuje buduću mogućnost zarade u vezi s predmetnom nepokretnom imovinom, zajmodavcem niti stranom koja je povezana sa transakcijom. Dakle, CBS International ne smatra da se bilo kakav konflikt interesa može pojaviti prilikom pružanja ugovorene usluge.

Pouzdanost

Izvještaj o procjeni je pripremljen za potrebe Klijenta, Naručitelja procjene, za svrhu korištenja navedenu u izvještaju o procjeni. CBS International d.o.o. se ograđuje od odgovornosti u slučaju korištenja predmetnog izvještaja od strane treće osobe i/ili za bilo koje druge svrhe bez prethodno ishodovane pismene suglasnosti tvrtke i konzultanta.

Analize, mišljenja i zaključci

Izvještavanje o analizama, mišljenjima i zaključcima su ograničene samo na iznijete pretpostavke i ograničavajuće uvjete, i predstavljaju osobno, nepristrano profesionalno mišljenje i zaključak. Zaključak o vrijednosti nije zasnovano na unaprijed utvrđenoj vrijednosti, specifičnoj vrijednosti niti utvrđenim uvjetima financiranja.

Neizvjesnost procjene

U skladu s međunarodnim standardima procjenjivanja (RICS/VPGA 10) htjeli bismo naglasiti komentar o trenutno stanju na tržištu nekretnina. Trenutna ekonomska neizvjesnost uzrokovana pandemijom Covid-19 je doprinijela razvoju značajne nesigurnosti unutar sektora komercijalnih nekretnina na globalnom tržištu. Obzirom na trenutnu situaciju na tržištu moguće je da cijene i vrijednosti nekretnina će proći kroz određeno razdoblje povećane volatilnosti sve dok će tržište apsorbirati sve pokazatelje i izvesti zaključke. Nedostatak likvidnosti na tržištima ukazuje da će se transakcije otežano zaključivati u kratkoročno razdoblje te bi stoga svakako sugerirali konstantno praćenje stanja na tržištu. Svakako bi skrenuli pozornost na učestalije vrednovanje nekretnina u smislu održavanja stabilnosti vrijednosti portfelja.

Angažman i kompenzacija

Naš angažman i kompenzacija ne mogu biti dovedeni u korelaciju s unaprijed definiranim vrijednostima niti se može dogoditi da se analiza, vrednovanje ili tijek rada usmjeravaju isključivo prema interesima Klijenta ili Naručitelja usluge.

Inspekcija

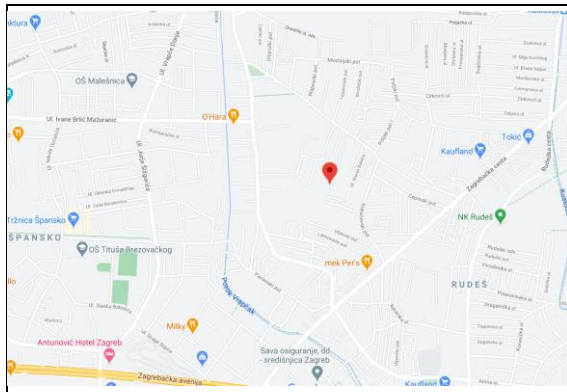
CBS International i angažirani konzultanti su proveli inspekciju predmetne nekretnine, osim u slučajevima kada je odsustvo iste iz jasno navedenih razloga navedeno u izvještaju.

Procjenitelj

CBS International d.o.o. kao pravna osoba za poslovanje nekretninama, trgovinu i usluge (OIB: 25640941693), iz Zagreba, Slavenska avenija 6A raspolaže s Rješenjem za odobrenje obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjena vrijednosti nekretnina, izdano u Zagrebu 15.03.2019., Broj-Su-282/19 na rok od 4 (četiri) godine. Također, priloženo je Rješenje o imenovanju sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, zaposlenika CBS International d.o.o., izdano u Velikoj Gorici, broj: 4 Su-552/2019-10, od 07.07.2020. godine. Konzultant ima relevantno profesionalno iskustvo, poznavanje relevantnih tržišnih kretanja i ima pristup podacima neophodnim za izradu izvještaja o procjeni vrijednosti.

PREDMET PROCJENE

Sažetak procjene



Naziv nekretnine:	POSLOVNA GRADEVINA
Adresa:	Medarska 67, Zagreb
GPS koordinate:	45.804088, 15.912369
Dan vrednovanja:	28.10.2020
Dan kakvoće:	31.01.2019
Svrha procjene:	interne potrebe Naručitelja
Osnovna vrijednost:	tržišna vrijednost
Zemljišnoknjižni podaci	
zemljišnoknjižni uložak:	7424
zemljišnoknjižna čestica:	4664/4
poduložak, br.:	---
zemljišnoknjižna općina:	Vrapče novo
Katastarski podaci:	
	k.č. 4664/4, k.o. Vrapče
Površina [m²]:	551,00
Tečaj:	1€ = 7,573642
Elaborat pregledao i odobrio:	Andrea Karlović Popović voditelj odjela procjena i razvojnog savjetovanja
Elaborat izradio:	Ivan Lulić stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Lokacija

Predmetna nekretnina za procjenu nalazi se u gradu Zagrebu. Zagreb je glavni grad Hrvatske i kao takav grad s najviše stanovnika. Prema zadnjem popisu stanovnika, iz 2011. godine u Zagrebu živi ukupno 790,017 stanovnika. Zagreb je ujedno i kulturno, znanstveno, gospodarsko i administrativno središte Republike Hrvatske. Grad Zagreb je zasebna teritorijalna i samoupravna jedinica. Grad Zagreb se prostire na ukupno 641 km² te obuhvaća sveukupno 70 naselja čiji se popis nalazi niže u tablici:

Adamovec	Goli Breg	Markovo Polje
Belovar	Goranec	Moravče
Blaguša	Gornji Čehi	Odra
Botinec	Gornji Dragonožec	Odranski Obrež
Brebernica	Gornji Trpuci	Paruževina
Brezovica	Grančari	Planina Donja
Budenec	Havidić Selo	Planina Gornja
Buzin	Horvati	Popovec
Cerje	Hrašće Turopoljsko	Prekvršje
Demerje	Hrvatski Leskovac	Prepuštovec
Desprim	Hudi Bitek	Sesvete
Dobrodol	Ivanja Reka	Soblinec
Donji Čehi	Jesenovec	Starjak
Donji Dragonožec	Ježdovec	Strmec
Donji Trpuci	Kašina	Šašincev
Drenčec	Kašinska Sopnica	Šimunčevac
Drežnik Brezovički	Kučilovina	Veliko Polje
Dumovec	Kučanec	Vuger Selo
Đurđekovec	Kupinečki Kraljevec	Vugrovec Donji
Gajec	Lipnica	Vugrovec Gornji
Glavnica Donja	Lučko	Vurnovec
Glavnica Gornja	Lužan	Zadvorsko
Glavničica	Mala Mlaka	Žerjavinec

Grad Zagreb također ima i 17 gradskih četvrti i 218 mjesnih odbora. Popis gradskih četvrti s pregledom po broju stanovnika i površini nalazi se niže u tablici.

R. br.	Četvrt	Površina (km2)	Stanovništvo (2011.)
1	<u>Donji grad</u>	3,01	37,123
2	<u>Gornji grad - Medveščak</u>	10,12	31,279
3	<u>Trnje</u>	7,37	42,126
4	<u>Maksimir</u>	14,35	49,448
5	<u>Peščenica - Žitnjak</u>	35,30	56,446
6	<u>Novi Zagreb - istok</u>	16,54	59,227
7	<u>Novi Zagreb - zapad</u>	62,59	58,025
8	<u>Trešnjevka - sjever</u>	5,83	55,342
9	<u>Trešnjevka - jug</u>	9,84	66,595
10	<u>Črnomerec</u>	24,33	39,04
11	<u>Gornja Dubrava</u>	40,28	62,221
12	<u>Donja Dubrava</u>	10,82	36,461
13	<u>Stenjevec</u>	12,18	51,849
14	<u>Podsused - Vrapče</u>	36,05	45,771
15	<u>Podsljeme</u>	60,11	19,249
16	<u>Sesvete</u>	165,26	70,633
17	<u>Brezovica</u>	127,45	12,04
	UKUPNO	641,43	792,875

Izvor: Grad Zagreb; pripremljeno od CBS International d.o.o.

Predmetna nekretnina nalazi se u sklopu gradske četvrti Podsused Vrapče. Pozicija gradske četvrti Podsused Vrapče u odnosu na preostale gradske četvrti označena je niže na grafičkom prikazu.



Izvor: Grad Zagreb; pripremljeno od CBS International d.o.o.

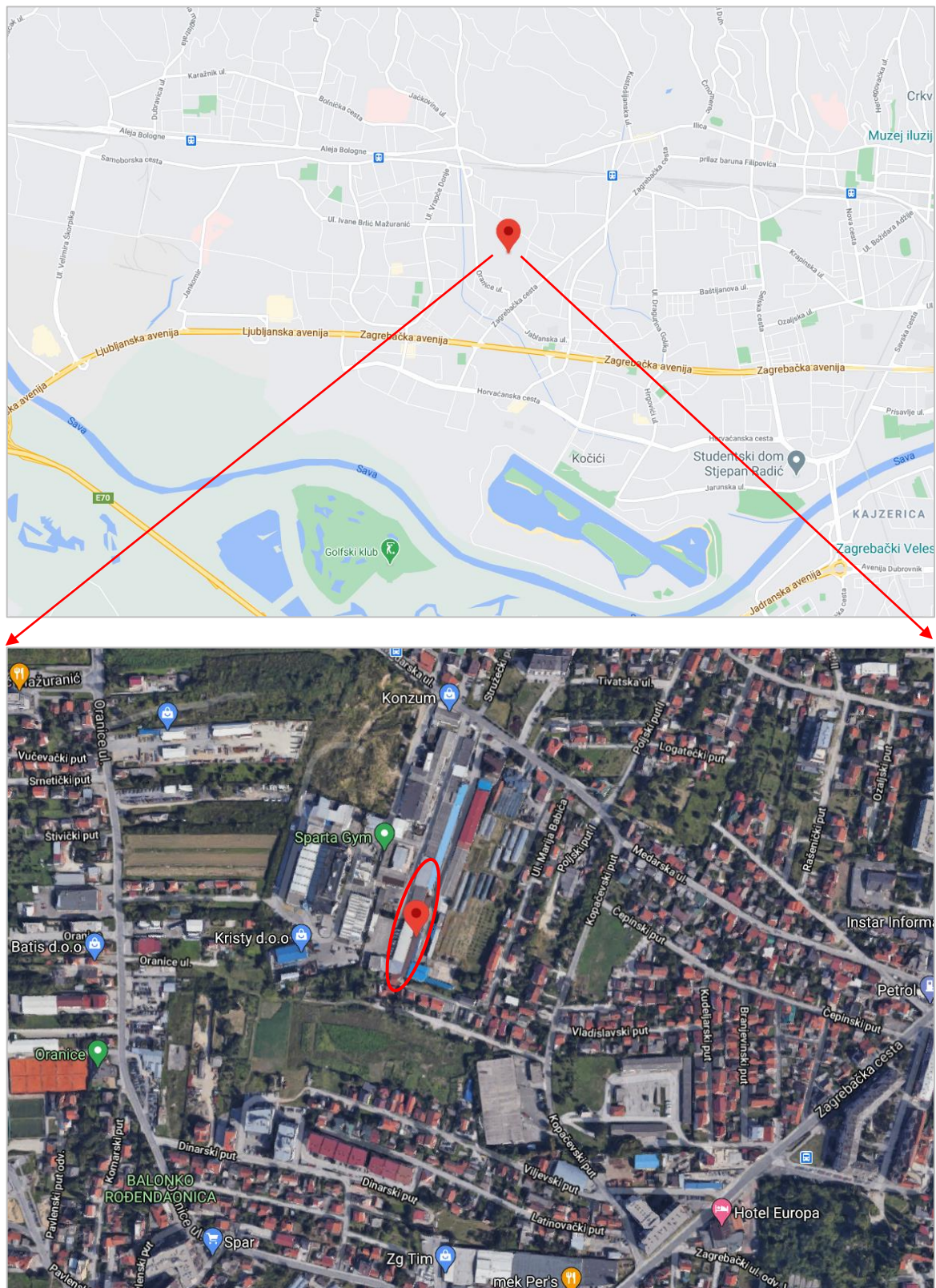
Predmet ove procjene je poslovna građevina, koja je upisana na k.č. 4664/4, k.o. Vrapče, ukupne površine građevine prema dostavljenim Procjembenim elaboratima u iznosu od 551,00 m². Predmetna nekretnina je u naravi dio poslovnog kompleksa koji se nalazi na k.č. 4664/2 i 4664/4, sve k.o. Vrapče. Promet u mirovanju riješen je pomoću vanjskih parkirališnih mjesta na k.č. 4664/2 i 4664/4, sve k.o. Vrapče.

Predmetna nekretnina nalazi se u blizini Zagrebačke avenija, najznačajnije i najveće prometnice koja povezuje istočni i zapadni dio Zagreba. Duž Zagrebačke avenije prometuje nekoliko gradskih autobusnih linija (107, 114, 115, 116 i 134). Također, u blizini (oko 5,0 km) nalazi se cestovno čvorište Jankomir, koje služi kao priključak na autocestu A1/E65 i A3/E70. Sami centar Zagreba nalazi se na udaljenosti od oko 10 km.

U okruženju predmetne nekretnine prevladavaju poslovno skladišne građevine. Sjeverno i južno od predmetne nekretnine nalaze se obiteljske kuće.

Predmetna nekretnina, u naravi, pristup na javnu prometnicu ostvaruje preko k.č. 4664/2 i 4664/4, sve k.o. Vrapče.

Karta Makro i Mikrolokacije



Izvor: Google Maps

Prostorna identifikacija

Predmetna nekretnina predstavlja poslovna građevina koja je u naravi dio poslovnog kompleksa koji se nalazi na k.č. 4664/2 i 4664/1, sve k.o. Vrapče te se koristi kao jedna funkcionalna cjelina.

Nekretnina je opremljena svom dostupnom infrastrukturom. Prema dostupnoj prostorno planskoj dokumentaciji nekretnina se nalazi u sklopu mješovite, pretežito stambene namjene.

Uvidom u katastar vidljivo je da je stanje na terenu istovjetno evidentiranom stanju u katastru.



Izvor <https://geoportal.dgu.hr/>, pripremljeno od strane CBS International d.o.o.

Opis procjenjivane nekretnine

Predmetnu nekretninu predstavlja prizemna poslovna građevina koja je u naravi dio poslovnog kompleksa koji se nalazi na k.č. 4664/2 i 4664/1, sve k.o. Vrapče te s njima tvori jednu funkcionalnu cjelinu. Na predmetnom zemljištu, prema dostavljenim Procjembenim elaboratima, nalazi se dio građevine zgrada 9 – hala za ogradne panele i cijela građevina zgrada 10 – kompresorska stanica. Nije poznato je li se zgrada 10 – kompresorska stanica u naravi koristiti kao kompresorska stanica (servisne namjena) ili se koristi kao skladište. Površina građevine zgrada 9 – hala za ogradne panele izračunata je način da je od ukupne površine građevine (preuzete iz dostavljenog Procjembenog elaborata) umanjena za preostalu površinu predmetne čestice.

Ulaz u predmetnu nekretninu omogućen je preko k.č. 4664/2 i 4664/1, sve k.o. Vrapče. Također, i vanjska parkirališna mjesta nalaze se na k.č. 4664/2 i 4664/1, sve k.o. Vrapče. Ulaz u poslovni kompleks omogućen je neposredno sa sjeverne strane k.č. 4664/13, k.o. Vrapče na javno prometnu površinu (Medarska ulica).

Kao vlasnik k.č. 4664/2 i 4664/1, sve k.o. Vrapče, navodi se UNIVEZAL d.o.o., Medarska 67, Zagreb.

Prema dostavljenim Procjembenim elaboratima, predmetna građevina je u dobrom tehničkom i tehnološkom stanju, te pretpostavljamo da su u funkciji.

Zgrada 9 – hala za ogradne panele izgrađena je 2010. godine, a zgrada 10 – kompresorska stanica izgrađena je 1986. godine.

Naziv nekretnine:	POSLOVNA GRAĐEVINA
Županija:	Grad Zagreb
Grad:	Grad Zagreb
Četvrt/Naselje:	Jankomir
Adresa:	Medarska 67, Zagreb
Cjenovni blok:	Oranice TEP
Dan vrednovanja:	31.01.2019
Dan kakvoće:	31.01.2019
Zemljišnoknjižni podaci	
upis:	zemljišna knjiga
zemljišnoknjižni uložak:	7424
zemljišnoknjižna čestica:	4664/4
poduložak, br.:	---
zemljišnoknjižna općina:	Vrapče novo
Katastarski podaci:	k.č. 4664/4, k.o. Vrapče

DIO ZGRADA 9 - HALA ZA OGRADNE PANELE

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	metalna konstrukcija
Međukatna konstrukcija:	nema, vidljiva krovna konstrukcija
Krovna konstrukcija / pokrov:	metalna rešetkasta konstrukcija
Pročelja:	termopanel 8 cm
Vanjska stolarija:	segmentna vrata
Pregrade:	nema
Završna obrada zidova:	paneli, žbuka
Završna obrada podova:	betonska ploča
Završna obrada stropova:	nema, vidljiva krovna konstrukcija
Unutarnja stolarija:	nema
Izvedene i priključene instalacije:	električna energija, vodovod, odvodnja
Godina izgradnje:	2010
Godina adaptacije:	-
Opis adaptacije:	-
Kat / Katnost:	prizemlje
Dizalo:	ne
Okoliš:	uređen, asfaltiran
Parkirno mjesto:	-
Pripatci:	-
Opći dojam:	održavano
Razno:	kako nije obavljen ogled nekretnine, kakvoća predmetne nekretnine preuzeta je iz dostavljenih procjembenih elaborata (Procjembeni elaborat, br. 03-2016, kojeg je izradio Zvonko Benjak, od 15.01.2016. godine i Procjembeni elaborat, br. 2019/0131177, kojeg je izradio Bernard Mahečić, od 31.01.2019. godine)

ZGRADA 10 - KOMPRESORSKA STANICA

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	betonski blokovi
Međukatna konstrukcija:	nema, vidljiva krovna konstrukcija
Krovna konstrukcija / pokrov:	metalna rešetkasta konstrukcija
Pročelja:	sep
Vanjska stolarija:	crna bravarija, kopelit
Pregrade:	betonski blokovi
Završna obrada zidova:	dijelom ožbukano i obojano, dijelom bez završene obrade
Završna obrada podova:	betonska ploča
Završna obrada stropova:	valoviti lim i dijelom daska
Unutarnja stolarija:	nema
Izvedene i priključene instalacije:	električna energija
Godina izgradnje:	1986
Godina adaptacije:	-
Opis adaptacije:	-
Kat / Katnost:	prizemlje
Dizalo:	ne
Okoliš:	uređen, asfaltiran
Parkirno mjesto:	-
Pripatci:	-
Opći dojam:	održavano
Razno:	kako nije obavljen ogled nekretnine, kakvoća predmetne nekretnine preuzeta je iz dostavljenih procjembenih elaborata (Procjembeni elaborat, br. 03-2016, kojeg je izradio Zvonko Benjak, od 15.01.2016. godine i Procjembeni elaborat, br. 2019/0131177, kojeg je izradio Bernard Mahečić, od 31.01.2019. godine)

Geometrijski prikaz površina

POSLOVNA GRAĐEVINA	podna površina [m ²]	koeficijent korekcije	korisna vrijednost površine [m ²]	volumen [m ³]
PRIZEMLJE				
zgrada 9 - hala za ogradne panele (dio građevine)	108,27	1,00	108,27	422,13
zgrada 10 - kompresorska stanica	442,73	1,00	442,73	1.900,00
ukupno:	551,00		551,00	2.322,13
SVEUKUPNO:	551,00		551,00	2.322,13

SAŽETAK

podna površina prostora [m ²]	551,00 m²
korisna vrijednost površine [m ²]	551,00 m²
građevinska bruto površina [m ²]	581,83 m²
volumen [m ³]	2.322,13 m³

- nazivi i površina građevina preuzeti su iz dostavljenog Procjembenog elaborata, br. 03-2016, kojeg je izradio Zvonko Benjak, od 15.01.2016. godine i Procjembenog elaborata, br. 2019/0131177, kojeg je izradio Bernard Mahečić, od 31.01.2019. godine

Vlasništvo

Dostavljen nam je neslužbena kopija Izvatka iz zemljišnih knjiga iz koje je vidljivo da ukupna površina predmetne zemljišnoknjižne čestice iznosi 551 m². Površina predmetne katastarske čestice iznosi 551 m². Predmetna poslovna građevina upisana je u zk.ul. 7424, k.o. Vrapče novo, a gdje se kao vlasnik navodi UNIVERZAL DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA OBRADU METALA PROIZVODNJU HIDRAULIČNIH INSTALACIJA, MEDARSKA BR. 67, ZAGREB.

Sljedeća tablica prikazuje zemljišno knjižne i katastarske podatke:

zemljišnoknjižna evidencija				katastarska evidencija			
zk.č.	katastarska općina	zk. uložak	površina čestice [m ²]	k.č.	katastarska općina	pojedovni list	površina čestice [m ²]
4664/4	Vrapče novo	7424	551	4664/4	Vrapče	6031	551
ukupno:			551	ukupno:			551

Izvor: Zemljišne knjige, Katastar, sastavljeno od strane CBS International d.o.o.

U dostavljenom izvatku iz zemljišne knjige vidljiva je zabilježba:

„Zabilježuje se kod upisa zgrade na čkbr. 4664/4 nije priložena lokacijska, građevinska i uporabna dozvola.“

Kopija izvatka iz zemljišnih knjiga nalazi se u prilogu B ovog Izvještaja.

Kopija posjedovnog lista nalazi se u prilogu A ovog Izvještaja.

Fotodokumentacija



Fotodokumentacija je preuzeta iz dostavljenog Procjembenog elaborata, br. 2019/0131177, kojeg je izradio Bernard Mahečić, od 31.01.2019. godine

FINANCIJSKI PREGLED

Pregled tržišta uredskih prostora

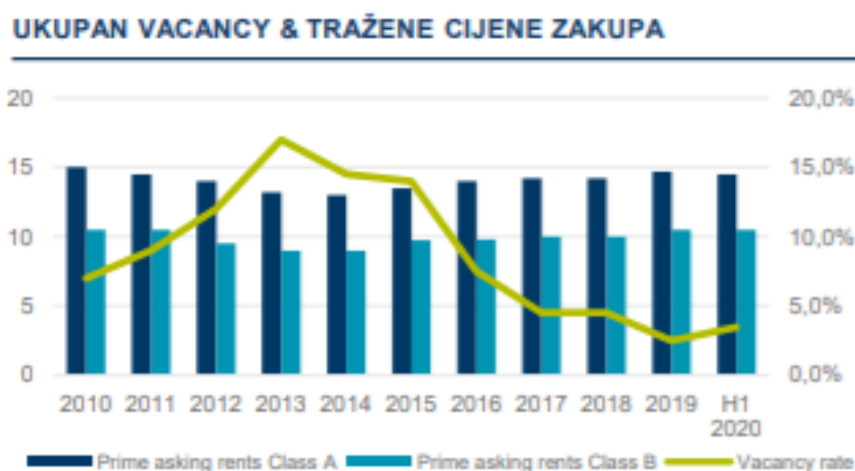
U posljednjih nekoliko godina makroekonomska kretanja u Hrvatskoj bila su pozitivna. Međutim, od kraja veljače 2020., kada je prijavljen prvi slučaj COVID-19, gospodarska aktivnost je usporila, a stopa rasta BDP-a u prvom tromjesečju 2020. iznosila je 0,4%, usporavajući s 2,9%, zabilježenih u 2019. godini. Nakon ublažavanja strogih epidemioloških mjera, potražnja se počela oporavljati od svibnja 2020. Unatoč tome, očekivano smanjenje potražnje, a posebice pad prihoda od turizma, usporit će i produžiti razdoblje oporavka. Prema projekcijama Hrvatske narodne banke, predviđa se pad BDP-a od 9,7% u 2020. godini, dok se za predviđa da će doseći 6,2% u sljedećoj godini.

AKTIVNOST NA TRŽIŠTU UREDSKIH PROSTORA

Na kraju prvog polugodišta 2020. ukupna ponuda modernih uredskih prostora A i B klase u Zagrebu iznosi približno 1.5 milijuna m². Većina uredskih prostora smještena je u središtu grada koji uključuje CBD, centar i širi centar (WCA), Novi Zagreb, istok (BDE) i zapad (BDW). Ako analiziramo po kategorijama, 62% ukupne ponude pripada zgradama klase B, dok se 38% ponude može klasificirati kao uredi A klase. Moderni uredi A klase uglavnom se nalaze u Centralnoj Poslovnoj Zoni (CBD). U prvoj polovici 2020. godine u Zagrebu su dovršena dva projekta uredskih zgrada, ukupne površine 18.000 m², a očekuje se da će još dva projekta biti isporučena u drugoj polovici godine, što će dodatno povećati ukupnu ponudu za više od 25.000 m². Tržišna aktivnost uglavnom je bila pokretana preseljenjem ureda i novim zakupima. Takav je trend u posljednjem razdoblju konstantan jer tvrtke i dalje prelaze u fleksibilnije i modernije urede. Povrh toga, nakon potresa u Zagrebu pojavila se snažna potražnja za uredima. Brojne tvrtke smještene u starijim zgradama u centru počele su razmatrati opcije preseljenja u novije uredske prostore. Ukupni volumen zakupa (take-up) u prvoj polovici 2020. prelazi 15.000 m².

VISINE ZAKUPA I STOPA SLOBODNIH PROSTORA

Cijene zakupa su ostale stabilne. U uredskim zgradama A klase kreću se između 13-15 EUR / m² / mjesечно, dok u uredima B klase iznose 10- 12 EUR / m² mjesечно. Prinosi za moderne uredske prostore variraju u rasponu od 7,25 - 7,50%. Nakon nekoliko kvartala s povijesno niskim razinama slobodnih uredskih prostora (vacancy), novi projekti isporučeni u prvoj polovici 2020. rezultirali su marginalnim povećanjem stope slobodnih prostora koja je dostigla razinu od 3,45% na kraju Q2 2020.



Izvor: CBS International d.o.o.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Prvi slučaj koronavirusa, službeno nazvanog COVID-19 od strane Svjetske zdravstvene organizacije, prijavljen je 31. prosinca 2019., i od tada se na globalnoj razini događa višestruko razvijanje virusa te posljedično i spekulacije o njegovom utjecaju. Tijekom proteklih mjeseci, vlade, tvrtke i ljudi diljem svijeta poduzeli su izvanredne mjere koje uključuju ograničenja putovanja i socijalnu distancu.

Prognozirani pad BDP-a

Iako je prerano precizno procijeniti, pandemija COVID-19 zasigurno će imati utjecaja na globalno gospodarstvo, a vjerojatnost globalne recesije 2020. godine smatra se velikom. Čini se da ćemo biti svjedoci uzastopnog pada globalnog i regionalnog BDP-a u tekućem i sljedećem tromjesečju 2021.godine. Nakon snažnog prvog tromjesečja u Eurozoni, preliminarni podaci očekuju da će drugo tromjesečje imati negativan predznak. Kada je riječ o Eurozoni, predviđeni rast BDP-a u siječnju bio je 1,1%, dok najnovije prognoze BDP-a procjenjuju pad od -2,2%. Međutim, čini se da su vlade i središnje banke diljem svijeta izvukle poučke iz posljednje krize, budući da su poduzele izuzetno agresivne poticajne mjere na nacionalnoj i međunarodnoj razini kako bi odgovorile na poremećaje uzrokovane koronavirusom. Kada je riječ o nekretninama, tržište je očigledno vrlo izloženo trenutnoj situaciji, no ipak, neke vrste nekretnina su izloženije od drugih. Sektori koji ovise o socijalnim kontaktima i ljudskoj interakciji, poput hotelijerstva i maloprodaje, su najosjetljiviji zbog trenutnog pada putovanja i promjene ponašanja potrošača, dok su druge vrste nekretnina, kao što su uredske, industrijske i stambene nekretnine otpornije, ali ne i u potpunosti imune na trenutnu situaciju.

Utjecaj na tržište nekretnina Hrvatske

Kada je riječ o hrvatskom tržištu nekretnina, ono je 2020. godinu započelo na čvrstim pokazateljima, a sve kao nastavak rasta aktivnosti koje je započelo još krajem 2015. godine i nastavilo do danas. Aktivnost zakupa uredskih prostora na zagrebačkom tržištu je stabilna i zdrava već nekoliko godina te je iznosila oko 60.000 m² zakupljenog prostora u 2019. godini. Vidljiv je pozitivan trend u iznosima efektivnih zakupnina, stopa slobodnih prostora konstantno opada, građevinska aktivnost bila je snažna pogotovo u segmentima hotelijerstva te donekle u uredskim prostorima te su generalno tržišni temelji bili solidni. S obzirom da tržište nekretnina sporije reagira na ovakve promjene i ne prelazi odmah na nove uvjete, konkretan efekt na tržište će se vidjeti u prvom kvartalu 2021. godine. Provedene investicije tijekom godine 2020. svakako su rezultat pozitivnih indikatora tržišta tijekom proteklih godina. Snažni investicijski ciklusi u zemljama u regiji, a isto tako i u Hrvatskoj pokazano je da su određeni segmenti tržišta nekretnina otporni na pandemije poput ove s virusom Covid19. Očekujemo da će se tržište nekretnina stabilizirati te da će kvalitetni i definirani proizvodi uspješno pozicionirati na tržištu.

Tržište uredskih prostora

Što se tiče tržišta uredskih prostora u Zagrebu, dok se situacija sa virusom COVID - 19 ne riješi, očekujemo da će potražnja za uredskim prostorima biti prilično ograničena. Iznimka su tvrtke čije je poslovanje dodatno pogođeno potresom koji se krajem ožujka dogodio u Zagrebu. Tvrtke s uredima u centru grada koji je pretrpio najviše štete bile su primorane na preseljenje u kratkom roku. Očekuje se da će velike tvrtke i zakupnici biti oprezni u procesima relokacije svojih poslovanja ili ekspanzijskih aktivnosti, dok će mala i srednja poduzeća vjerojatno osjetiti veći rizik financijske likvidnosti. CW CBS tim trenutno sudjeluje u procesima sa zakupnicima uredskih prostora koji uslijed svega navedenoga imaju potrebu prilagođavanjem uvjeta plaćanja zakupa. Rješenja za zakupnike prilagođena su svakom posebno i ovise o brojnim faktorima, a krajnji cilj je obostrano zadovoljstvo zakupnika i vlasnika prostora.

Tržište maloprodajnih nekretnina

Stav vlasnika ovisi od potpunog razumijevanja zahtjeva za povoljnijim uvjetima zbog trenutne situacije, do onih vlasnika koji se više pridržavaju inicijalno ugovorenih uvjeta. Većina vlasnika pokušava pronaći prilagođena rješenja sukladno industriji iz koje dolazi zakupnik, a koje bi bilo prihvatljivo i za vlasnika i za zakupnika prostora. Očekuje se da će udio internetske prodaje dodatno rasti, posebno u prehrambenom sektoru, lijekovima, dječjoj odjeći i potrepštinama. Iako je maloprodajni sektor najviše pogođen ovom situacijom, očekuje se da će isti biti prvi koji će osjetiti oporavak tržišta.

Tržište industrijskih nekretnina

Ograničeni tržišni uvjeti u kojima maloprodajni sektor trenutno posluje mogu kratkoročno rezultirati smanjenom potražnjom za skladišnim prostorima, iako je ovaj sektor najotporniji na trenutnu situaciju. Razine zakupnina mogu također biti pod povećanim pritiskom u ovom segment tržišta, jer se smanjuju aktivnosti korisnika zakupa.

Tržište stambenih nekretnina

Iako je zagrebačko tržište stambenih prostora u procvatu u prethodnom razdoblju, očekujemo određeni utjecaj na tržište u kratkom roku, imajući u vidu da se pojedini kupci mogu odlučiti na odgodu kupovine. Stoga se očekuje da će kupci biti oprezniji dok se situacija ne normalizira, što se može očekivati sredinom 2020. godine, a što se posebno odnosi za kupce ovisne o stambenim kreditima. Imajući u vidu nesigurnost trenutne situacije, pratimo sve promjene u cijenama na tržištu. Budući da je većina velikih stambenih projekata već u izgradnji, dobro su pozicionirani na tržištu te nisu pod pritiskom da reagiraju smanjenjem cijena. Gradilišta nastavljaju normalno funkcionirati, poduzimaju se preventivne mjere, stoga ne očekujemo značajna kašnjenja u datumima završetaka projekata koji su u izgradnji.

METODOLOGIJA PROCJENE VRIJEDNOSTI

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

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

Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA:

Temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA:

Temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.


Predmetna nekretnina je poslovna građevina, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana prihodovna metoda.

Izvor podataka za izračun tržišne vrijednosti

Na službenim internet stranicama nadležnog Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, postoji interaktivna aplikacija pod nazivom Informacijski sustav prostornog uređenja, a čiji je jedan od modula eNekretnine, gdje su geolocirani podaci kupoprodajnih ugovora nekretnina u Republici Hrvatskoj u posljednje 4 godine, a sve sukladno Zakonu i pripadnim pravilnicima.

Pridržavajući se principa sličnosti obilježja s procjenjivanom nekretninom, uključujući i lokaciju, odabrane su poredbene nekretnine.

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²¹ Indices (Ø 2015 = 100) ²¹					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90

Izvor: Državni Zavod za Statistiku

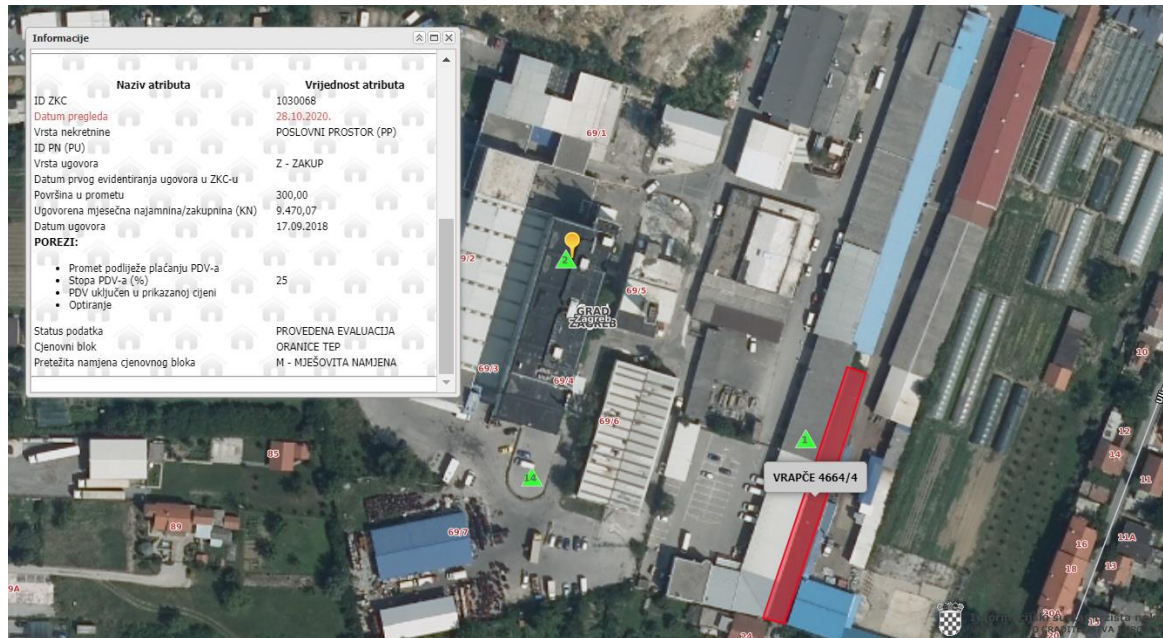
Na službenim internet stranicama nadležnog Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, postoji interaktivna aplikacija pod nazivom Informacijski sustav prostornog uređenja, a čiji je jedan od modula **eNekretnine**, gdje su geolocirani podaci kupoprodajnih ugovora nekretnina u Republici Hrvatskoj u posljednje 4 godine, a sve sukladno Zakonu i pripadnim pravilnicima.

Pridržavajući se principa sličnosti obilježja s procjenjivanom nekretninom, uključujući i lokaciju, odabrane su poredbene nekretnine.

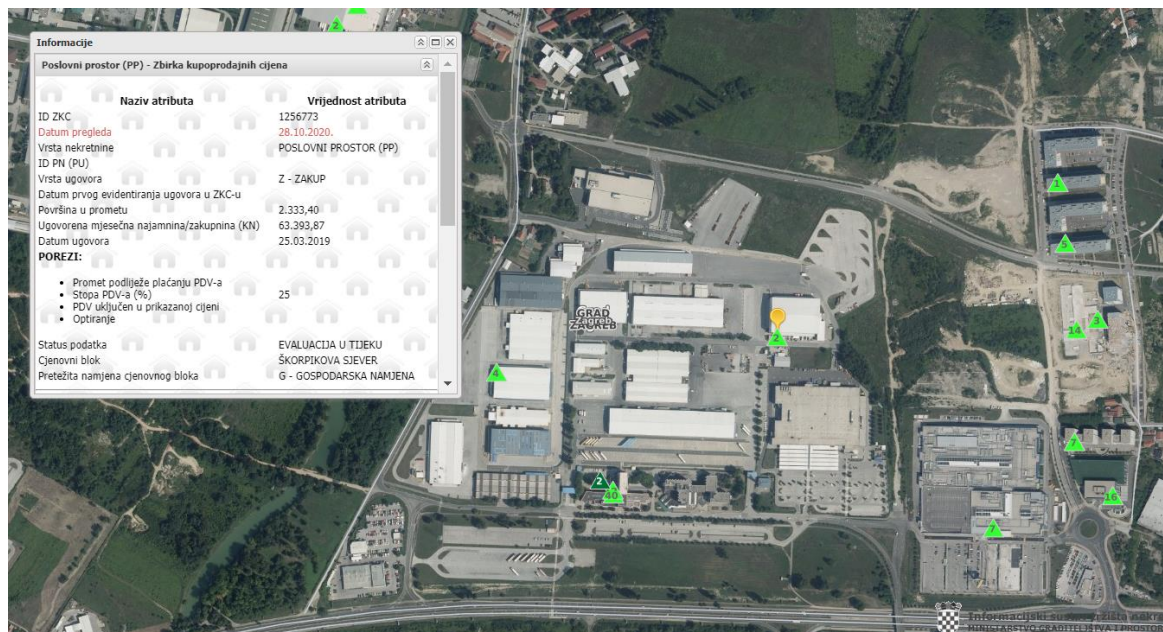
PRETPOSTAVKE PROCJENE I KOMENTARI

Podaci s e-nekretnina, dostupni na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>

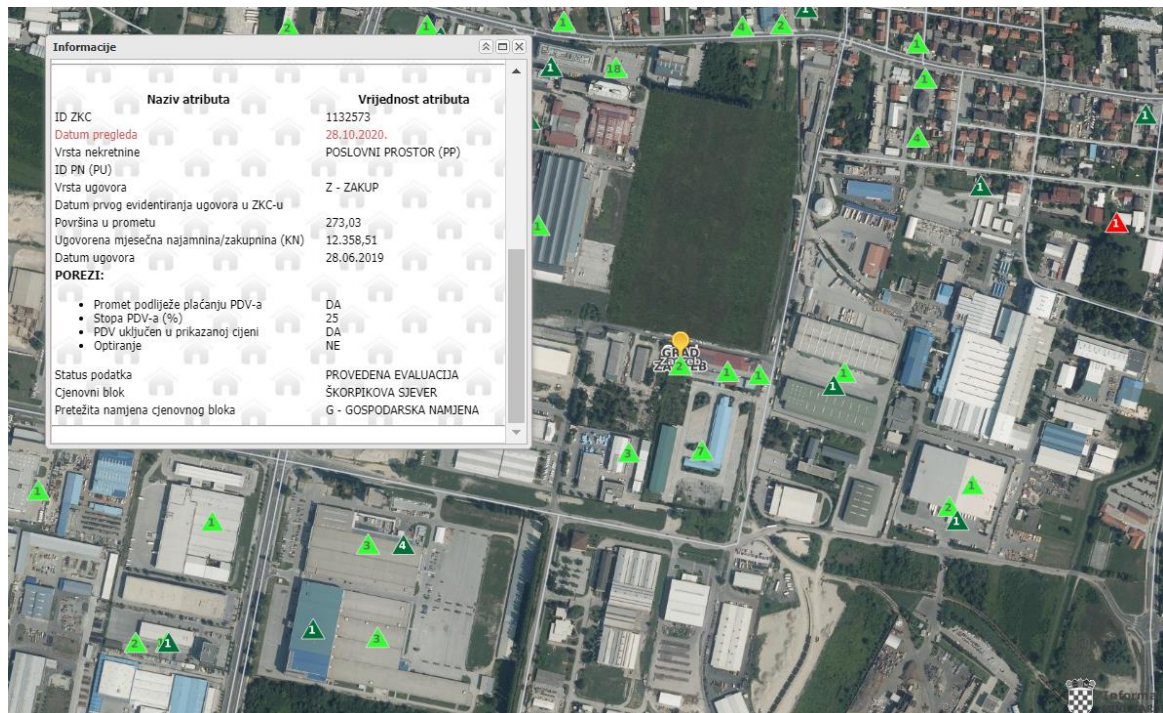
1. Poredbena nekretnina



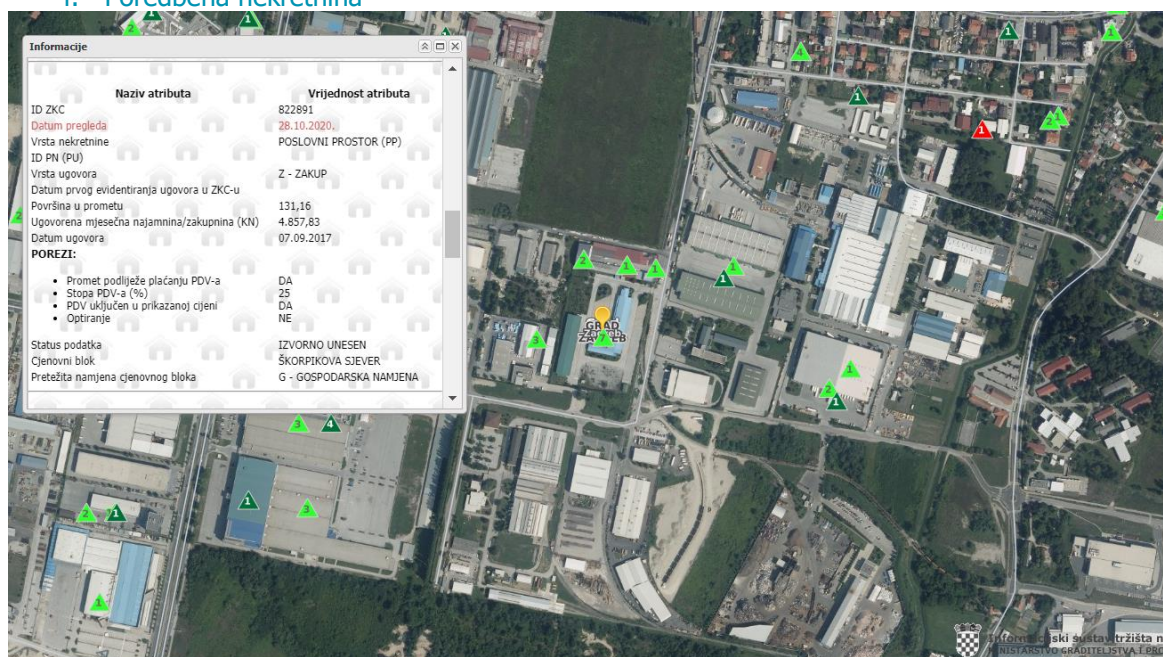
2. Poredbena nekretnina



3. Poredbena nekretnina



4. Poredbena nekretnina



Usvojili smo sljedeće pretpostavke u pripremi naše procjene:

- Predmetnu nekretninu predstavlja prizemna poslovna građevina u Zagrebu, Medarska 67.
- Površina predmetne poslovne građevine preuzeta je dostavljenog procjembenog elaborata, br. 03-2016, kojeg je izradio Zvonko Benjak, od 15.01.2016. godine i Procjembenog elaborata, br. 2019/0131177, kojeg je izradio Bernard Mahečić, od 31.01.2019. godine, te iznosi 551,00 m². Površina dijela građevine zgrada 9 – hala za ogradne panele koja je svojim većim dijelom površine pozicionirana na k.č.br. 4664/2 izračunata je način da je od ukupne površine građevine (preuzete iz dostavljenog Procjembenog elaborata) umanjila za preostalu površinu predmetne čestice.
- Održavanje predmetne nekretnine je, prema dostavljenim Procjembenim elaboratima, zadovoljavajuće.
- Fotografije su preuzete iz dostavljenog procjembenog elaborata, br. 03-2016, kojeg je izradio Zvonko Benjak, od 15.01.2016. godine i Procjembenog elaborata, br. 2019/0131177, kojeg je izradio Bernard Mahečić, od 31.01.2019. godine.
- Kako nismo izvršili ogled nekretnine, pretpostavlja se da ne postoje oštećenja nastala uslijed djelovanja potresa od 22.03.2020. godine. Predmet ovog elaborata nije provjera temeljnih zahtjeva za građevinu, a naročito ispunjavanje mehaničke otpornosti i stabilnosti.
- Predmetna nekretnina je funkcionalni dio poslovnog kompleksa koji se nalazi na k.č. 4664/2 i 4664/1, sve k.o. Vrapče. Sukladno tome, predmetna nekretnina ne može samostalno funkcionirati (nema pristup na javno prometnu površinu te nema parking na vlastitoj parceli), a nije poznato je li poslovni kompleks na k.č. 4664/2 i 4664/1, sve k.o. Vrapče može. Nije poznato je li se predmetna građevina zgrada 10 – kompresorska stanica koristi kao kompresorska stanica ili kao skladište. Ako se koristi kao kompresorska stanica, odvajanjem predmetne građevine utjecalo bi se na neometano korištenje preostalih građevina poslovnog kompleksa.
- Prema zahtjevu Naručitelja, procijenjena je predmetna nekretnina, iako je ista dio poslovnog kompleksa koji se nalazi na k.č. 4664/2 i 4664/1, sve k.o. Vrapče te s njime tvori jednu funkcionalnu cjelinu. Procjena je napravljena pod pretpostavkom zajedničke funkcionalne cjeline. Ako se predmetna nekretnina promatra zasebno, moguća su značajna odstupanja od procijenjene vrijednosti.
- Predmetna nekretnina je u obuhvatu UPU Oranice – TEP tematski, te je predmetno zemljište M1 namjene (mješovita namjena – pretežito stambena). Prema UPU-u na dijelu predmetne nekretnine planirana je izvedba interne prometnice.
- Pretpostavlja se da su na internetskom pregledniku <https://nekretnine.mgipu.hr/> upisane podne površine poredbenih transakcija.
- Procijenjeni vrijednost zakupa skladišta u iznosu od **4,50 EUR/m²** je skladu s vrijednosti drugih poslovnih prostora iste namjene na sličnim lokacijama.
- Uobičajena stopa kapitalizacije za skladišne zgrade iznosi 8,50 - 9,00%, te je korištena stopa kapitalizacije od 9,00% što je u skladu s namjenom, razvojnim potencijalom i lokacijom nekretnine.

- Nekoliko korištenih poredbenih transakcija koje smo imali u vidu za formiranje mišljenja o tržišnoj vrijednosti predmetnog kompleksa uključuje:

Usporedne transakcije poslovnih prostora (kupoprodaja)

- (i) Transakcija zakupa skladišnog prostora nalazi se u neposrednoj blizini predmetne nekretnine. Površina poslovnog prostora iznosi 300,00 m². Transakcija poslovnog prostora realizirana je u 3. kvartalu 2018. godine po EUR 4,25 /m²;
 - (ii) Transakcija zakupa skladišnog prostora nalazi se u blizini predmetne nekretnine. Površina poslovnog prostora iznosi 2.333,40 m². Transakcija poslovnog prostora realizirana je u 1. kvartalu 2019. godine po EUR 3,66 /m²;
 - (iii) Transakcija zakupa skladišnog prostora nalazi se u blizini predmetne nekretnine. Površina poslovnog prostora iznosi 273,03 m². Transakcija poslovnog prostora realizirana je u 2. kvartalu 2019. godine po EUR 4,90 /m²;
 - (iv) Transakcija zakupa skladišnog prostora nalazi se u blizini predmetne nekretnine. Površina poslovnog prostora iznosi 131,16 m². Transakcija poslovnog prostora realizirana je u 3. kvartalu 2017. godine po EUR 4,00 /m²;
- Prilikom izračuna vrijednosti zemlje, korišten je podatak dostupan na internetsko pregledniku <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>, gdje je navedeno da za cjenovni blok Oranice TEP, vrijednost zemlje 1. kategorije M namjene, $k_{ls} = 3,00$ iznosi 250 €/m². Kako predmetna nekretnina nema izravan pristup na javno prometnu površinu, predmetno zemljište će biti analizirano kao 2. kategorija zemljišta, sukladno Zakonu i Pravilniku. Sukladno tome, prema Prilogu 4. Pravilnika, vrijednost zemljišta 2. kategorije umanjena je za 50% vrijednosti 1. kategorije.

STRANICA 120 – BROJ 105

NARODNE NOVINE
SLUŽBENI LIST REPUBLIKE HRVATSKE

PETAK, 2. LISTOPADA 2015.

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

- Prikaz plana približnih vrijednosti



Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

cjenovni blok	grad/općina	katastarska evidencija	površina [m ²]	namjena	stanje	dan vrednovanja
Oranice TEP	Grad Zagreb	k.č. 4664/4, k.o. Vrapče	551,00	skladišna	dobro	28.10.2020

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA						
cjenovni blok	namjena	datum ugovora	površina [m ²]	grad/općina	stanje	iznos zakupa [€/m ²]
1 Oranice TEP	poslovna	17.09.2018	300,00	Grad Zagreb	dobro	1.275,00 €
2 Škorpikova sjever	poslovna	25.03.2019	2.333,40	Grad Zagreb	dobro	8.550,51 €
3 Škorpikova sjever	poslovna	28.06.2019	273,03	Grad Zagreb	dobro	1.337,73 €
4 Škorpikova sjever	poslovna	07.09.2017	131,16	Grad Zagreb	dobro	524,64 €

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI						
cjenovni blok	indeks razvijenosti lokacije poedbenih nekretnina	indeks razvijenosti lokacije predmetne nekretnine	koeficijent prilagodbe prema indeksu razvijenosti	iznos zakupa [€/m ²]	vrijednost izjednačena prema indeksu razvijenosti [€]	jedinična vrijednost [€/m ²]
1 Oranice TEP	116,560	116,560	1,000	1.275,00 €	1.275,00 €	4,25 €/m ²
2 Škorpikova sjever	116,560	116,560	1,000	8.550,51 €	8.550,51 €	3,66 €/m ²
3 Škorpikova sjever	116,560	116,560	1,000	1.337,73 €	1.337,73 €	4,90 €/m ²
4 Škorpikova sjever	116,560	116,560	1,000	524,64 €	524,64 €	4,00 €/m ²

MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA						
cjenovni blok	koeficijent međuvremenskog izjednačenja poredbenih nekretnina	koeficijent međuvremenskog izjednačenja predmetne nekretnine	koeficijent prilagodbe prema međuvremenskom izjednačenju	vrijednost izjednačena prema indeksu razvijenosti [€]	vrijednost izjednačena prema indeksu razvijenosti i međuvremenskog izjednačenja [€]	jedinična vrijednost [€/m ²]
1 Oranice TEP	118,96	142,54	1,20	1.275,00 €	1.527,73 €	5,09 €/m ²
2 Škorpikova sjever	125,02	142,54	1,14	8.550,51 €	9.748,76 €	4,18 €/m ²
3 Škorpikova sjever	133,46	142,54	1,07	1.337,73 €	1.428,74 €	5,23 €/m ²
4 Škorpikova sjever	106,45	142,54	1,34	524,64 €	702,51 €	5,36 €/m ²

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
lokacija	kvaliteta izgradnje	površina	prilaci	tlocrtni oblik	koeficijent korekcije	korigirana jedinična vrijednost [€/m ²]	
1 ➡	1,00 ➡	1,00 ➡	1,00 ➡	1,00 ➡	1,00	5,09 €/m ²	
2 ↓	0,90 ➡	1,00 ↓	0,95 ➡	1,00 ➡	1,00	3,57 €/m ²	
3 ↓	0,90 ➡	1,00 ➡	1,00 ➡	1,00 ➡	0,90	4,71 €/m ²	
4 ↓	0,90 ➡	1,00 ➡	1,00 ➡	1,00 ➡	0,90	4,82 €/m ²	

STATISTIČKA OBRADA					
korigirana jedinična vrijednost [€/m ²]	odstupanja od prosjeka	apsolutno odstupanje od prosjeka [%]	kvadrat odstupanja	standardno odstupanje	dvostruko standardno odstupanje
1	5,09 €/m ²	-0,54	11,95%	0,30	zadovoljava
2	3,57 €/m ²	0,98	21,47%	0,95	zadovoljava
3	4,71 €/m ²	-0,16	3,54%	0,03	zadovoljava
4	4,82 €/m ²	-0,27	5,98%	0,07	zadovoljava
4,55 €/m ²					

PROCJENJENA JEDINIČNA CIJENA ZAKUPA PREDMETNE NEKRETNINE IZNOSI:	4,55 €/m ²
PROCJENJENA JEDINIČNA CIJENA ZAKUPA PREDMETNE NEKRETNINE IZNOSI (ZAOKRUŽENO):	4,50 €/m ²

Izvor: CBS International

opis zakupa	predmet zakupa	jedinična vrijednost	mjesečna zakupnina	godišnja zakupnina
poslovna građevina	551,00 m ²	4,50 €/m ²	2.479,50 €	29.754,00 €
ukupno:	551,00 m²		2.479,50 €	29.754,00 €

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA				
troškovi gospodarenja			čisti prihod	
trošak upravljanja	3,00%	892,62 €	3,00%	
rizik gubitka najamnine	10,00%	2.975,40 €	10,00%	
trošak održavanja	4,00 €/m ²	2.204,00 €	7,41%	
pogonski trošak	1,00 €/m ²	551,00 €	1,85%	
ukupno		6.623,02 €	22,26%	23.130,98 €
				77,74%

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA NEKRETNINE				
Površina zemljišta [m ²]	Jedinična vrijednost zemljišta [€/m ²]	Vrijednost zemljišta	Ukamačena vrijednost zemljišta [€]	Dio prihoda koji se odnosi na zgradu [€]
551	125,00	68.875,00 €	6.198,75 €	16.932,23 €

IZRAČUN MULTIPLIKATORA			
godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	1990. godina	starost, G	30 godina
vrsta konstrukcije	proizvodne građevine	održivi vijek korištenja, OVK	60
faktor korištenja nekretnine, FK matrica		relativna starost	50,00%
A-lokacija/tržište/1_ izvrsna-5_ loša		1,0	relativni ostatak OVK
B-zgrada općenito/1_ vrlo dobro-5_ nedovoljno		1,0	predvidivi ostatak OVK
C-stanje zgrade/1_ nema oštećenja-5_ znatna oštećenja		1,0	multiplikator
odabrani faktor korištenja		1,0	10,80
stopa kapitalizacije		9,00%	

Vrijednost zgrade	182.826,87 €
Vrijednost zemljišta	68.875,00 €
Privremena tržišna vrijednost	251.701,87 €

GODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI				
privremena jedinična vrijednost [€/m ²]	građevinske štete [€/m ²]	nedovršenost [€/m ²]	dobit investitora	prilagođena jedinična vrijednost [€/m ²]
456,81 €/m ²	0	0	100,0%	456,81 €/m ²
nekrenina	jedinična vrijednost [€/m ²]	vrijednost [€]	vrijednost [kn]	vrijednost zaokruženo [kn]
POSLOVNA GRAĐEVINA	456,81 €/m²	251.701,87 €	1.906.299,82 kn	1.910.000,00 kn

Izvor: CBS International

Napomena:

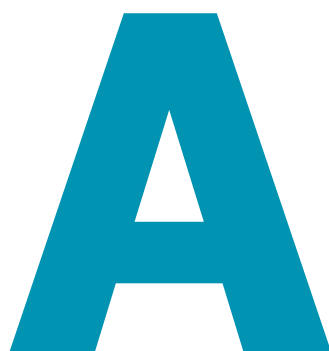
Prilikom izračuna godine izgradnje, korištena je uprosječena starost svake građevine.

Zaključak o vrijednosti

Zaključak o tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine zasnovan je na analizi, komentarima i pretpostavkama koje su sadržane u ovom Elaboratu, te je bitno istaknuti da nema ograničenja niti posebnih opterećenja u vezi sa iznijetom analizom, na dan 31.01.2019. godine Zaključak o tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine je:

HRK 1.910.000
(Jedan Milijuna Devet Stotina i Deset Kuna)
(bez uključenog PDV-a)

PRILOZI



POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.10.2020. 23:21

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VRAPČE (Mbr. 335606)

Posjedovni list: 6031

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	UNIVERZAL D.O.O., MEDARSKA ULICA 67, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	79045452342

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4664/1	MEDARSKA	1741	24		
			3 ZGR, Zagreb, Medarska ulica 67	356			
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	1385			
		4664/2	MEDARSKA	5486	24		
			8 ZGRADA	2388			
			EKONOMSKO DVORIŠTE	3098			
		4664/4	MEDARSKA	551	24		
			ZGRADA	551			
Ukupna površina katastarskih čestica				7778			

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



ZEMLJIŠNO KNJIŽNI IZVADAK



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 27.10.2020. 23:21

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-62916/2018
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 7424

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m ²	
1.	4664/4	ZGRADA MEDARSKA ULICA			551	
		UKUPNO:			551	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zabilježuje se kod upisa zgrade na čkbr. 4664/4 nije priložena lokacijska, građevinska i uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 UNIVERZAL DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA OBRADU METALA PROIZVODNJU HIDRAULIČNIH INSTALACIJA, MEDARSKA BR. 67, ZAGREB	
2.1	Zaprimljeno 21.02.2013. broj Z-8905/13 Na temelju pravomoćnog rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu br. St-1211/12 od 28. siječnja 2013. i dopunskog rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu br. St-1211/12 od 11. veljače 2013., zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad trgovačkim društvom UNIVERZAL d.o.o., Zagreb, Medarska 67.	ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 19.12.2008. broj Z-73290/08 Zaprimljeno 15.12.2008. broj Z-72079/08 Temeljem ugovora o založnom pravu od 03.12.2008. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 25.000.000,00 kuna, kamatom po dospijeću koja se utvrđuje u visini eskontne stope HNB uvećane za 8% godišnje, što u trenutku sklapanja ugovora iznosi 17% godišnje, u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Vjerovnika (promjenjiva kamatna stopa), odnosno sa zakonskom zateznom kamatom ukoliko ista bude viša, računajući od dospijeća do namirenja tražbine, uvećano za sve poreze utvrđene posebnim propisima te ostalim uvjetima iz Ugovora, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB, PAROMLINSKA 2	25.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 7424

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.2	Zaprimljeno 19.12.2008. broj Z-73290/08 ozn.br.Z-72079/08 Zabilježuje se da je kao glavni uložak određen zk.ul.br. 5032 k.o. Vrapče novo.		ZABILJEŽBA
5.			
5.1	Zaprimljeno 23.07.2009. broj Z-38725/09 Temeljem sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 20.07.2009.godine uknjižuje se založno pravo u iznosu od 3.000.000,00 kuna s pripadajućom kamatom, naknadom i troškovima na navedeni iznos i drugim uvjetima sukladno ugovoru o kreditu broj 6720000228 te pripadajućim aneksima istom ugovoru, kao i prema ostalim uvjetima iz sporazuma za korist: BANCO POPOLARE CROATIA D.D., OIB: 51129133900, ZAGREB, PETROVARADINSKA 1	3.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
5.2	zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul.br.5032 k.o. iste		ZABILJEŽBA
6.			
6.1	Zaprimljeno 30.12.2011. broj Z-64402/11Temeljem ugovoru o osnivanju hipoteke prijenosom neizbrisane hipoteke od 27.12.2011. godine i punomoći br.579/2011 od 26.01.2011. godine uknjižuje se založno pravo u iznosu od 25.000.000,00 kn uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema ostalim uvjetima iz ugovora, na mjestu u prvenstvenom redu neizbrisane hipoteke upisane rješenjem ovoga suda posl.br. Z-72079/08 pod Crbr.4.1. za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA BR. 2	25.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK, U PRVENSTVENOM REDU HIPOTEKE POD CRBR.4.1
6.2	zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul.br.5032 k.o. Vrapče novo		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.10.2020.

