

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTO I PROCJENU NEKRETNINA	
BOŽIDAR HUDEČEK, dip.ing.građ.	
4 Su-63/2015	
Dobrinjska 21, Zagreb, hubor@zg.t-com.hr 099 533 83 71	
 HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA	

T.D.	P 22/2017
Datum:	11.10.2017

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

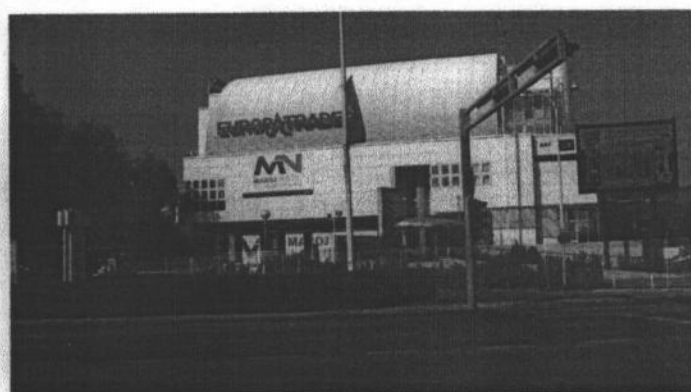
Nekretnina: POSLOVNA ZGRADA –
ROBNA KUĆA

Naručitelj: Marijan Šarić,
R. Ivankovića 22, Sesvete
OIB 55988219690

Vlasnik: MARIJAN NEKRETNINE
Slavonska avenija 65,
Sesvete
OIB 05597612616

Lokacija: Sesvete, Zagrebačka 36
k.č. 745 k.o. Sesvete
upisano u zk.ul 575/A k.o. Sesvete na z.k.č. 2089/42

Svrha procjene: prodaja



Procijenjena vrijednost:	1.984.287,00 € milijundevetstoosamdesetčetiristisućedvjestoosamdesetsedam eura 1.185,60 €/m ²
	14.880.000,00 Kn četрнаestmilijunaosamstoosamdesettisuća kuna 8.890,60 Kn/m ²

Datum vrednovanja: 11.10.2017

Datum kakvoće: 11.10.2017



Procjenitelj
Božidar Hudeček, dig
4 Su – 63/2015

SADRŽAJ

A/ PRILOZI

- A 1 izvod iz sudskog registra
- A 2 fotodokumentacija
- A 3 izvadak iz zemljišne knjige
- A 4 izvod iz katastarskog plana
- A 5 prijepis posjedovnog lista

B/ OPIS NEKRETNINA PO OČEVIDU

- B 1 osnovni podaci
- B 2 primijenjeni propisi, izvor podataka, korištena literatura
- B 3 općenito
- B 4 izjava vještaka
- B 5 predmet procjene
- B 6 identifikacija predmeta procjene, zemljišno knjižno stanje, legalitet
- B 7 lokacija
- B 8 analiza tržišta
- B 9 tehnički opis

C/ PROCJENA VRIJEDNOSTI

- C 1 PRIHODOVNA METODA
- C 2 TROŠKOVNA METODA
- C 3 POREDBENA METODA
- C 4 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

D/ MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

PRILOZI

- A 01 izvod iz sudskog registra
- A 02 fotodokumentacija
- A 03 izvadak iz zemljišne knjige
- A 04 izvod iz katastarskog plana
- A 05 prijepis posjedovnog lista

PRILOG: 01 IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA



**REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

Ured predsjednika - Predsjednika suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 – Su – 63/2015
Zagreb, 24. veljače 2015.

Predsjednica Trgovačkog suda u Zagrebu Nada Nekić Plevko, odlučujući povodom zahtjeva Božidara Hudečka za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14) donosi

RJEŠENJE

Božidar Hudeček, rođen 21. prosinca 1952. godine u Sisku, sa stalnim mjestom boravka u Zagrebu, Dobrinjska 21, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Imenovani sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

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

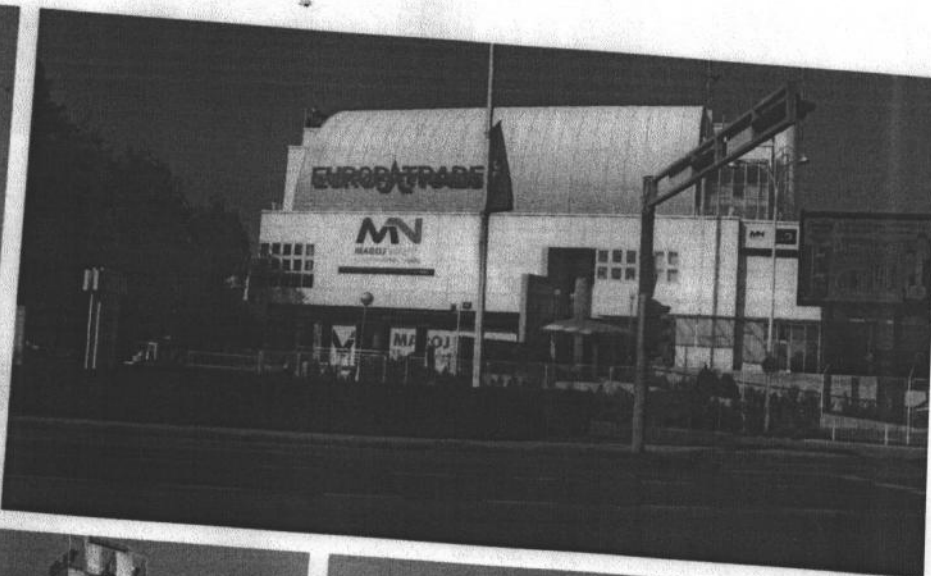


Predsjednica suda

Nada Nekić Plevko

PRILOG: 02 FOTODOKUMENTACIJA

IZVANA



TREĆI KAT



DRUGI KAT



PRVI KAT



PRIZEMLJE



PODRUM



PRILOG: 03 IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 10.10.2017. 23:33

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325422, SESVETE

Broj ZK složba: 875/A

Broj zadnjeg dnevnika: Z-44793/2016
Aktivne plombe: Z-31108/2017

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
L.	2089/42	POSLOVNA ZGRADA- ROBNA KUĆA U SESVETAMA, ZAGREBAČKA 36 I DVORIŠTE, ZAGREBAČKA 36		594	2136	
		UKUPNO:		594	2136	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 MARIJAN NEKRETNINE D.O.O., OIB: 05597612616, SESVETE, SLAVONSKA AVENIJA 65	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	

1.1 Zaprmljeno 16.09.2014. broj Z-2753/14

Temeljem Rješenja Općinskog suda u Sesvetama od 11. rujna 2014. posl. broj 19-Opr-1616/14 zabilježeno je privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja radi osiguranja novčane tražbine u predmetu predlagatelja osiguranja Samsung electronics Gmbh, Austrija, Beč, Praterstrasse 31/14 Obergeschoss (OIB: 71762969400) protiv protivnika osiguranja MARIJAN NEKRETNINE d.o.o., Sesvete, Slavenska avenija 65 (OIB: 05597612616), na nekretninama upisanim u A.

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.			
7.1	Zaprmljeno 02.06.2011. broj Z-2127/11	5.000.000,00 EUR	
	<p>Temeljem Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama br. 11011020013 od 1. lipnja 2011. potvrđenog kod javnog bilježnika Vuger Ignac iz Sesveta, Karlovačka ulica 2 pod br. OV-6372/2011. dana 1. lipnja 2011. uknjiženo je pravo zaloge na nekretninama u A, radi osiguranja tražbine u iznosu od 5.000.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Raiffeisenbank Austria d.d. važećem na dan dospijeća, sa zakonskom zateznom kamatom, određenom za odnose iz trgovačkih ugovora, koja u trenutku sklapanja Sporazuma iznosi 17% godišnje, promjenjiva, računajući od dana dospijeća, pa do namirenja i ostalim troškovima i uvjetima iz Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama br. 11011020013 za korist:</p> <p>RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., OIB: 630604005, ZAGREB, PETRINKOVA 59</p>		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

11.10.2017. 19:03:21

Stranica

Stranica

Katastarska općina: 325422, SESVETE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 573/AC
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.			
11.1	Zaprimljeno 17.01.2014. broj Z-179/14 Na temelju Ugovora o zasnivanju založnog prava (Hipoteka) od 16. siječnja 2014.g. uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u A radi osiguranja tražbine u iznosu od 4.000.000,00 EUR plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, s kamatom od 6% godišnje, za korist: ŠARIĆ MARIJAN, OIB: 55988219690, SESVETE, R. IVANKOVIĆA 22	4.000.000,00 EUR	
12.			
12.1	Zaprimljeno 16.09.2014. broj Z-2753/14 Temeljem Rješenja Općinskog suda u Sesvetama od 11. rujna 2014. posl. broj 10-Ovr-1616/14 zabilježena je privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja radi osiguranja novčane tražbine u predmetu predlagatelja osiguranja Samsung electronics Gmbh, Austrija, Beč, Praterstrasse 31/14 Obergeschoss (OIB: 71762969400) protiv protivnika osiguranja MARIJAN NEKRETNINE d.o.o., Sesvete, Slavonska avenija 65 (OIB: 05597612616), na nekretninama upisanim u A.		
13.			
13.1	Zaprimljeno 16.03.2016. broj Z-1131/16 Na temelju prijedloga za ovrhu zaprimljenog kod Općinskog građanskog sud u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama dana 11.03.2016. u predmetu koji se vodi pod brojem PU-Ovr-3855/15 (Ovr-1616/14) zabilježeno je pokretanje ovršnog postupka ovrhovoditelja Samsung Electronics Austria GmbH, Austrija, Beč, Praterstrasse 31/14 Obergeschoss OIB 71762969400 protiv ovršenika Marijan Nekretnine d.o.o., Sesvete, Slavonska avenija 65 OIB 05597612616		ZABILJEŽBA
13.2	Zaprimljeno 07.10.2016.g. pod brojem Z-44793/2016 Prvenstveni red upisa: Z-1131/2016 ZABILJEŽBA, OVRHA, Primljeno: 22. srpnja 2016.g. Z-33433/16 Temeljem rješenja o ovrši Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl. broj Ovr-4667/16 od 03. lipnja 2016.g. zabilježuje se ovrha, u prvenstvenom redu upisa posl. br. Z-1131/16, ovrhovoditelja SAMSUNG ELECTRONICS AUSTRIA GmbH, Austrija, Beč, Praterstrasse 31/14, Obergeschoss, OIB 71762969400 protiv ovršenika Marijan nekretnine d.o.o., Sesvete, Slavonska avenija 65 OIB 05597612616.		U prvenstvenom redu upisa posl. br. Z-1131/16 na 13.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.10.2017.

PRILOG: 04 IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

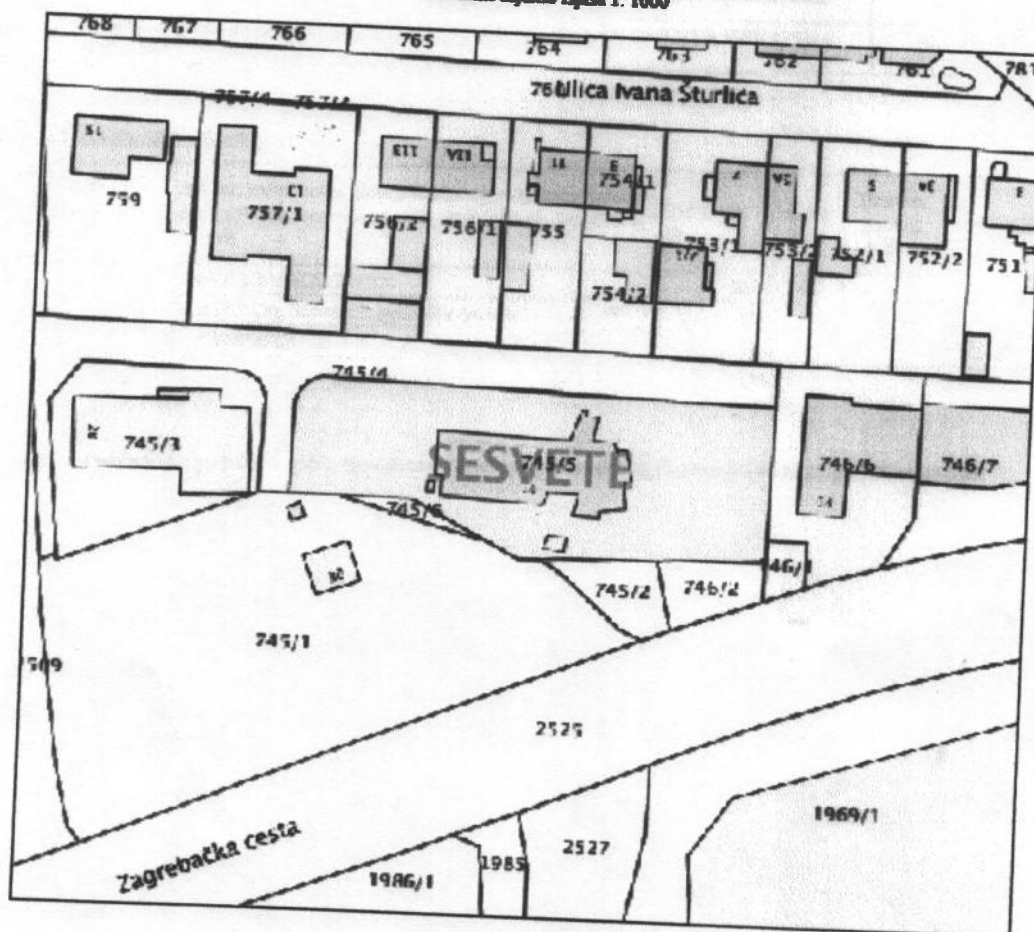


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODEZSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Priloženo mjerilo ispis 1:1000



Datum ispis: 14.10.2017

PRILOG 05 POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.10.2017. 23:33

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SESVETE (Mbr. 325422)

Posjedovni list: 6441

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MARIJAN NEKRETNINE D.O.O., SLAVONSKA AVENUA 65, SESVETE, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	05597612616

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nacin uporabe katastarske čestice/Nacin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		745/5	ZAGREBAČKA CESTA	2136	42		
			ZGRADA, Sesevete, Zagrebačka cesta 36	611			
			DVORIŠTE	1525			
Ukupna površina katastarskih čestica				2136			

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

B

OPIS NEKRETNINA PO OČEVIDU

- B 1** osnovni podaci
- B 2** primijenjeni propisi, izvor podataka, korištena literatura
- B 3** općenito
- B 4** izjava vještaka
- B 5** predmet procjene
- B 6** identifikacija predmeta procjene, zemljišno knjižno stanje, legalitet
- B 7** lokacija
- B 8** analiza tržišta
- B 9** tehnički opis

OPIS NEKRETNINA PO OČEVIDU

Osnovni podaci

Naručitelj procjene:	Marijan Šarić, R. Ivankovića 22, Sesvete OIB 55988219690
Vlasnik:	MARIJAN NEKRETNINE, d.o.o. Slavonska avenija 65, Sesvete OIB 05597612616
Svrha procjene:	prodaja
Očevид izvršen:	listopad 2017
U nazočnosti:	naručitelja
Lokacija nekretnine:	Sesvete, Zagrebačka 36 k.č. 745 k.o. Sesvete upisano u zk.ul 575/A k.o. Sesvete na z.k.č. 2089/42
Nekretnina:	POSLOVNA ZGRADA – ROBNA KUĆA
Dan vrednovanja:	11.10.2017
Dan kakvoće:	11.10.2017

Primijenjeni propisi

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) (u daljnjem tekstu Zakon).
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) (u daljnjem tekstu Pravilnik)
- European Valuation Standards (EVS 2012)
- Relevantni urbanistički planovi lokalnog područja

Izvori pribavljenih podataka

- Pregled eNekretnine <https://nekretninama.mgipu.hr>
- DSZ – indeks cijena stambenih nekretnina

Korištena literatura

- Krtalić V. (2007) načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina HDSV, Zagreb
- Materijali sa seminara o procjeni nekretnina
- Druga dostupna literatura

Općenito

Na traženje naručitelja izvršen je očevид nekretnina, na navedenoj adresi, te na temelju činjeničnog stanja, po pravilima struke urađena je procjena vrijednosti predmetnih nekretnina.

Naručitelj je vještaku dao na uvid:

01	PROCJENU VRIJEDNOSTI	KABA NEKRETNINE	05.05.2010
02	PROCJENU VRIJEDNOSTI	ZANE 791/2010	19.05.2010
03	PROCJENU VRIJEDNOSTI	RAIFFEISEN CONSULTING 2011-4-8-199	26.04.2011
	Omogućio očevид		listopad 2017

Za potrebe procjene vještak je pribavio:

01	izvadak iz zemljišne knjige, zk.ul 575/A k.o. Sesvete	e-izvadak	11.10.2017
02	Izvod iz katastarskog plana k.č. 745 k.o. Sesvete	e-izvadak	11.10.2017
03	Posjedovni list 6441 k.o. Sesvete	e-izvadak	11.10.2017
04	Pregled eNekretnine https://nekretninama.mgipu.hr	ovlašteni procjenitelj	10.2017

Iz navedene dokumentacije uzeti su podaci o zgradi i stanu, očevидom su provjereni podaci.

Izjava vještaka

Predmet ovog elaborata nije imovinsko – pravna provjera ni provjera s upravno pravnog naslova. Kao ni dokazivanje legalnosti nekretnina ni prava vlasništva nad istim. Vještak nije istraživao i ne snosi odgovornost u svezi sa vlasničkim pravima i obvezama predmetne nekretnine. Zadatak ovog vještačenja je isključivo davanje stručnog nalaza i mišljenja o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina na predmetnoj lokaciji. Usluga pružena od strane vještaka obavljena je prema priznatim standardima. Vještak je u ovom predmetu djelovao kao neovisna stranka. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća, vještak smatra povjerljivim. Ovo vještačenje podliježe Zakonu o autorskom pravu i može ga koristiti isključivo Naručitelj i isključivo za naručenu namjenu. Svoje mišljenje o legalnosti, vlasništvu i drugim pravnim stvarima vještak daje na temelju predočene mu dokumentacije. Stvarno stanje naručitelj dokazuje dokumentima u originalu.

Procjena je rađena na osnovu činjeničnog stanja i u skladu je sa građevinskim tehničkim propisima. Elaborat procjene rađen je u tri primjerka za naručitelja. U arhivi vještaka ostaje PDF format na PC.

Predmet procjene

Na traženje naručitelje procjenjuju se nekretnine upisane u z.k.ul. 575/A k.o. Sesvete:

POSLOVNA ZGRADA – ROBNA KUĆA u Sesvetama, Zagrebačka 36 i dvorište
Ukupno parcela 2.136 m²
Površina zgrade daje se u nastavku elaborata kod obračuna površina

Identifikacija predmeta procjene, zemljišno knjižno stanje, legalitet nekretnina:

z.k.ul. 575/A k.o. Sesvete

k.č. 2089/42	Poslovna zgrada – robna kuća u Sesvetama, Zagrebačka 36 i dvorište	2.136 m ² = 594 čhv
--------------	--	--------------------------------

Katastar

Posjedovni list 6441 k.o. Sesvete

k.č. 745/5	Sesvete, Zagrebačka 36	Zgrada 611 m ²
		<u>Dvorište 1.525 m²</u>
		2.136 m ²

Katastar i gruntovnica su usklađeni.

U navedenom zemljoknjižnom izvadku nema vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet predmetne nekretnine.

Vještaku je predočena kopija katastarskog plana za k.č. 745/5 k.o. Sesvete, te ovjereni glavni projekt T.D. 333/ZP izrađen od Termomehanika s p.o. od srpnja 1992., za Administrativno prodajno izložbeni objekt, na kom je vidljiv pečat od RH, Grad Zagreb, Gradski sekretarijat za prostorno uređenje, ..., PO Sesvete, kojim se potvrđuje da je predmetni projekt sastavni dio građevinske dozvole Klasa: UP/I-361-05/91-01/288, Urbroj: 251-05-17-92-15 od 27.11.1992., te je vještak usporedbom opisanoga sa stanjem na terenu mišljenja da legalitet predmetne poslovne građevine nije upitan.

Procjenjuje se vrijednost nekretnina na navedenoj adresi.

Lokacija



Zapadni dio Sesveta (gledano prema Gradu Zagrebu – Dubravi), na glavnoj gradskoj prometnici – Zagrebačkoj cesti broj 36, kod raskrižja Zagrebačke ceste s ul. Ljudevita Posavskog, u 3. stambenoj zoni Grada Zagreba za određivanje cijene komunalnog doprinosa.

Lokacija procjenjivane nekretnine okružena je poslovnim objektima, stambeno-poslovnim objektima, višestambenim objektima i obiteljskim stambenim kućama s dvorištima. Lokacija je vrlo dobro opremljena potrebnom komunalnom i dr. infrastrukturom.

Procjenjivana nekretnina je vrlo dobro prometno povezana sa svim gradskim i međugradskim prometnicama, te s javnim gradskim prijevozom (autobusi ZET-a, te cca 1000 m od okretište tramvaja u Dubcu).

Predmetno zemljište se prema GUP-u Sesveta nalazi u građevinskoj zoni oznake M – mješovita namjena, urbanih pravila 2.2. - Linearni potezi urbaniteta.

Parcele je ukupne površine 2.136 m², približno je pravokutnog oblika izdužena u smjeru istok-zapad, s kolnim pristupom s dvije strane. Teren je ravan, pogodan za korištenje.

Parcela je ograđena dijelom ogradom od betonskih elemenata, a dijelom metalnom ogradom sa živicom. Na parceli su izvedene asfaltrane pristupne prometnice i parking s 30 mjesta, s potrebnom prometnom signalizacijom, rasvjetom, hidrantima, odvodnjom i sl. Manji dio parcele je hortikulturno uređen.

Uz zapadnu među parcele se nalazi skladište izvedeno od metalne konstrukcije, koje nije ucrtano u katastar i koje neće biti predmet ove procjene.

Parkiranje
Pristup lokaciji
Planirane promjene u okolini

vlastita parkirna mjesta u dvorištu
prilaz automobilom sa glavne ceste
naselje je formirano sa svim pratećim infra strukturama.
moguće nove izgradnje u blizini.
zgrada se nalazi u blizini glavnih i lokalnih prometnica.
Odlična lokacija za poslovnu zgradu.

Opis okruženja

Analiza tržišta

Osjetna je stabilizacija tržišta nakon više godina recesije. Lokacija nekretnine je na traženoj lokaciji. Potražnja poslovnih prostora na navedenoj lokaciji je prisutna. Potražnja poslovnih zgrada kao cjeline je manje prisutna.

Obračunske veličine

Netto korisna površina

NKP – preslike popisa površina iz projekta:

Podrum:

PROSTORJE		
BR	NAMJENA	M ²
1.	Prodajni prostor	54,00 m ²
2.	Polupodest	5,00 m ²
3.	Glavno stubište	10,20 m ²
4.	Predprostor	10,50 m ²
5.	Lift	2,50 m ²
6.	Strojarnica	5,50 m ²
7.	WC	5,00 m ²
8.	Plinokat	3,30 m ²
9.	Kotlovnica	12,90 m ²
10.	Spremište	0,80 m ²
11.	Spremište	6,40 m ²
12.	Gl. elektro ormar	3,60 m ²
13.	Tej. centrala vatrodolava,	
	osipiranje	22,00 m ²
14.	Predprostor	18,60 m ²
15.	Stubište	8,50 m ²
16.	Stubište	26,00 m ²
17.	Stubište	170,00 m ²
18.	Agencij	18,20 m ²
19.	Isce	5,70 m ²
20.	Predprostor	12,00 m ²
UKUPANJI PROSTOR NETTO		403,70 m ²
21.	Rampa	95,70 m ²

Prizemlje

PROSTORJE		
BR	NAMJENA	M ²
1.	Vjetrobran	6,90 m ²
2.	Prodajni prostor	226,00 m ²
3.	Prodajni prostor	56,20 m ²
4.	Int. stubište	3,30 m ²
5.	Glavno stubište	13,90 m ²
6.	Polupodest	4,00 m ²
7.	Lift	2,50 m ²
8.	Predprostor	1,70 m ²
9.	WC muški	3,80 m ²
10.	WC ženski	3,10 m ²
11.	Požarni izlaz	9,20 m ²
12.	Podest	4,60 m ²
UKUPANJI PROSTOR NETTO		341,60 m ²
13.	Vanjska terasa	125,30 m ²
14.	Vanjsko stubište	8,40 m ²
15.	Vanjsko stubište	4,30 m ²
16.	Rampa	17,30 m ²

1. kat

PROSTORJE		
BR	NAMJENA	M ²
1.	Prodajni prostor	254,70 m ²
2.	Predprostor	5,00 m ²
3.	Stubište	13,70 m ²
4.	Stubište	20,70 m ²
5.	Stubište	17,00 m ²
6.	Stubište	12,60 m ²
7.	Glavno stubište	13,00 m ²
8.	Polupodest	4,00 m ²
9.	Lift	2,50 m ²
10.	Predprostor	5,00 m ²
11.	WC	5,00 m ²
12.	Podest	3,60 m ²
13.	Vanjska stubište	9,80 m ²
UKUPNO NETTO		411,00 m ²

2. kat

PROSTORJE		
BR	NAMJENA	M ²
1.	Prodajni prostor	227,30 m ²
2.	Isce	21,00 m ²
3.	Glavno stubište	9,60 m ²
4.	Polupodest	7,40 m ²
5.	Lift	2,50 m ²
6.	Spremište	1,80 m ²
7.	WC	3,00 m ²
8.	Podest	4,60 m ²
9.	Požarno stubište	7,80 m ²
UKUPANJI PROSTOR NETTO		285,30 m ²
10.	Vanjska terasa	60,00 m ²

3. kat / galerija:

PROSTORJE		
BR	NAMJENA	M ²
1.	Prodajni prostor	155,00 m ²
2.	Glavno stubište	9,60 m ²
3.	Polupodest	1,40 m ²
4.	Spremište	1,50 m ²
5.	Lift	2,50 m ²
6.	Predprostor	1,30 m ²
7.	WC muški	3,80 m ²
8.	WC ženski	3,10 m ²
9.	Podest	4,60 m ²
10.	Požarno stubište	9,20 m ²
UKUPNO NETTO		206,00 m ²

Obračunske veličine

Netto korisna površina

NKP – preslike popisa površina iz projekta:

Podrum:

PROSTORJE	
BR.	NAMJENA
1.	Prostori za prodaju
2.	Polupodest
3.	Glavno stubište
4.	Podest
5.	Lift
6.	Strazarnica
7.	WC
8.	Plinomat
9.	Kotlovnica
10.	Spremište
11.	Spremište
12.	Elektro oprema
13.	Telecentrala vatrodajava, osiguranje
14.	Podest
15.	Spremište
16.	Spremište
17.	Spremište
18.	Agencijski
19.	Agencijski
20.	Podest
21.	Podest
UKUPAN NETTO PROSTOR	
22.	Netto

Prizemlje

PROSTORJE	
BR.	NAMJENA
1.	Vjetrobran
2.	Prostori za prodaju
3.	Prostori za prodaju
4.	Inf. stubište
5.	Glavno stubište
6.	Polupodest
7.	Lift
8.	Podest
9.	WC muški
10.	WC ženski
11.	Požarni izlaz
12.	Podest
UKUPAN NETTO PROSTOR	
13.	Vanjska terasa
14.	Vanjsko stubište
15.	Vanjsko stubište
16.	Vanjska

1. kat

PROSTORJE	
BR.	NAMJENA
1.	Prostori za prodaju
2.	Podest
3.	Spremište
4.	Podest
5.	Komunikacija
6.	Podest
7.	Glavno stubište
8.	Polupodest
9.	Lift
10.	Podest
11.	WC
12.	Podest
13.	Vanjska terasa
14.	Vanjska

2. kat

PROSTORJE	
BR.	NAMJENA
1.	Prostori za prodaju
2.	Podest
3.	Glavno stubište
4.	Polupodest
5.	Lift
6.	Spremište
7.	WC
8.	Podest
9.	Vanjska terasa
10.	Vanjska

3. kat / galerija:

PROSTORJE	
BR.	NAMJENA
1.	Prostori za prodaju
2.	Glavno stubište
3.	Polupodest
4.	Spremište
5.	Lift
6.	Podest
7.	WC muški
8.	WC ženski
9.	Podest
10.	Požarno stubište
11.	Vanjska

U vrijeme očevida zgrada je mijenjala korisnike, a dijelom i namjenu. Nazivi prostorija su prema ranijem korištenju, budući novo korištenje nije posve definirano.

NKP - Proračun:

namjena	podrum	prizemlje	1. kat	2. kat	3. kat/gal.	ukupno
trgovina	m2 53,0	-	256,6	227,2	-	536,8
banka	m2 -	226,0	-	-	-	226,0
buffet	m2 -	-	-	21,0	-	21,0
uredi	m2 -	56,5	66,3	-	155,0	277,8
skladišta	m2 211,7	-	-	4,6	6,5	222,8
ostalo	m2 77,9	9,9	5,8	3,0	9,9	106,5
kommunikacije	m2 53,9	49,2	44,3	33,3	35,0	215,7
unut.prostori uk.m2	396,5	341,6	373,0	289,1	206,4	1.606,6
vanjski prost.uk.m2	47,0	155,3	-	66,0	-	268,3

NKP ukupno: $1.606,60 \text{ m}^2 + 268,30 \text{ m}^2 \times 0,25 =$ **1.673,68 m²**

2.1. Brutto razvijena površina:

- podrum: $35,5 \text{ m} \times 12,9 \text{ m} = 457,95 \text{ m}^2$
 - prizemlje: $(31,5+34,0) \times 0,5 \times 10,5 - 1,0 \times 3,5 - 5,0 \times 2,2 +$
 $+ 3,3 \times 5,0 + 4,5 \times 1,5 + 1,4 \times 5,5 + 155,3 \times 0,25 =$
 $= 360,33 \text{ m}^2 + 155,3 \text{ m}^2 \times 0,25 = 399,15 \text{ m}^2$

napomena: $\text{NKPzat} / \text{BRPzat} = 341,6 / 360,33 = 0,948$

- 1. kat: $373,0 / 0,948 = 393,46 \text{ m}^2$
 - 2. kat: $289,10 \text{ m}^2 / 0,948 + 66,00 \text{ m}^2 \times 0,25 =$
 $= 304,96 \text{ m}^2 + 66,00 \text{ m}^2 \times 0,25 = 321,46 \text{ m}^2$
 - 3. kat / galerija: $206,4 / 0,948 = 217,72 \text{ m}^2$

BRP ukupno: **1.789,74 m²**

$\text{NKP} / \text{BRP} = 0,935$

$\text{BRP} / \text{NKP} = 1,070$

2.3. Volumen građevine:

- podrum: $457,95 \times 3,20 = 1.465,44 \text{ m}^3$
 - prizemlje: $360,33 \times 3,50 + 155,30 = 1.416,46 \text{ m}^3$
 - 1. kat: $393,46 \times 3,50 = 1.377,11 \text{ m}^3$
 - 2. kat: $304,96 \times 3,50 + 66,00 = 1.133,36 \text{ m}^3$
 - 3. kat / galerija: $206,40 \times 3,75 = 774,00 \text{ m}^3$

BV ukupno: **6.166,37 m³**

TEHNIČKI OPIS sažetak

- GODINA GRADNJE: 1993.
- GODINA ADAPTACIJE: KONTINUIRANO
- VRSTA GRAĐEVINE: SAMOSTOJEĆA POSLOVNA ZGRADA
- KATNOST: PODRUM, PRIZEMLJE, 2 KATA, GALERIJA
- NAMJENA: PODRUM: POSLOVNA (trgovina, skladišta, servisi)
 PRIZEMLJE: POSLOVNA (uredi, trgovina - sada banka)
 1. KAT: POSLOVNA (uredi, trgovina)
 2. KAT: POSLOVNA (trgovina, buffet)
 GALERIJA: POSLOVNA (trgovina - sada uredi)
- UPORABA GRAĐEVINE: POSLOVNA

Konstrukcija zgrade

- | | |
|-------------------------|--|
| Temelji: | a-b trakasti temelji, temelji samci i nadtemeljni zidovi |
| Nosiva konstrukcija: | a-b skeletna konstrukcija s ispunom od blok opeke |
| Međukatna konstrukcija: | a-b puna stropna ploča |
| Krovište: | polukružna čelična konstrukcija s pokrovom od al-profiliranog lima |
| Vanjski otvori: | al-stolarija ostakljeno izo-staklima, zaštita od insolacije al-brisoleji i al-venecijaneri, ulazna vrata staklena stijena od kaljenog stakla |
| Pročelja: | dijelom al-metalni paneli, manjim dijelom al-ostakljene stijene, većim dijelom fasadne kamene ploče |
| Limarija: | od al-lima |

Unutarnja obrada

- | | |
|----------------------|---|
| podovi: | podrum keramičke pločice, nadzemne etaže kamen gletani/žbukani i bojani poludisperzivnim bojama, u mokrim čvorovima djelomično opločeni keramikom, u banci, dijelom u stubištu i dijelom u prodajnim prostorima obloženi drvenom oblogom, uredi na galeriji pregradni zidovi od gips-kartonskih ploča |
| zidovi: | |
| stropovi: | podrum gletani/žbukani i bojani poludisperzivnim bojama, nadzemne etaže spuštene stropovi dijelom od drveta, a dijelom od gips-kartonskih ploča (galerija) s ugrađenim rasvjetnim tijelima i uređajima klime i ventilacije |
| unutarnja stolarija: | manjim dijelom od al-profila ili staklena, većim dijelom drvena završno obrađena furnirom uljni nalič, u podrumu od fe-profila (vatrootpor-na) |
| bravarija: | ograda unutarnjeg stubišta od kombinacije fe- i mesing-profila, ograda požarnog stubišta od fe-profila |
| dizalo: | dizalo nosivosti 400 kg |

Instalacije

- | | |
|-----------------------------|---|
| priključci na: | nn el. mrežu, vodoopskrbu, odvodnju, plin i telefon klasične inst. jake i slabe struje, gromobran, RTV, kompjuterska inst., širokopojasni internet, alarm, video nadzor (vanjski i unutarnji), protupožarna instalacija |
| el. instalacije: | |
| vodovod i kanalizacija: | klasične instalacije vodovoda i kanalizacije uklj. hidranti i protupožarna instalacija (sprinkler) |
| plin: | klasična instalacija plina |
| grijanje: | centralno grijanje na plin, plinska kotlovnica u podrumu |
| priprema tople vode | s pogonom na plin i/ili el. struju (ljeti) |
| klimatizacija i ventilacija | klima i ventilacija u cijelom objektu |
| ENERGETSKI RAZRED | nije predočen |
| BUKA | gradska buka ne umanjuje vrijednost obzirom na namjenu zgrade |
| ZAGAĐENJE OKOLIŠA | gradsko zagađenje |

Zgrada je izgrađena u skladu sa seizmičkim propisima. Nisu primijećeni tragovi vlage. Zgrada i svi prostori su u odličnom stanju i u funkciji. Uređenje je dijelom iznad standarda

C

PROCJENA VRIJEDNOSTI

- C1 PRIHODOVNA METODA
- C2 TROŠKOVNA METODA
- C3 POREDBENA METODA
- C4 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

OSNOVNI POJMOVI

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/ 2015) (u daljnjem tekstu Pravilnik)
- Zakon o procjeni vrijednost nekretnina (NN 78/5) (u daljnjem tekstu Zakon)

Zakon čl. 23.

(1): za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju ovog Zakona koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

(2): Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine.

(3): Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

C1 PRIHODOVNA METODA

Zakon čl. 24 t. 4: Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

C2 TROŠKOVNA METODA

Zakon čl. 24 t. 5: Troškovna metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Zakon čl. 24 t. 6 : troškovna metoda primjerena je i pri procjeni šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

C3 POREDBENA METODA

Zakon čl. 24 t. 1: Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

C4 TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGOVA:

„Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti zamijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno bez prinude.“

C3 POREDBENA METODA

C3.1. IZVOR PODATAKA: KORIŠTENJE APLIKACIJE eNEKRETNINE <https://nekretninama.mgipu.hr>

Podatke iz eNekretnina dopušteno je koristiti samo u svrhu koja je predviđena Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).



Poslovne zgrade

tamno zeleni trokutovi

Nađena je jedna vrijednost kao „poslovna zgrada“ u ulici Ivana Keleka na k.č. 2487 k.o.Sesvete, ali ta se odnosi na halu sa trafostanicom

KČ	2487	POSLOVNA ZGRADA	hala	Vrijednost atributa
ID ZKC		Naziv atributa		681706
Datum pregleda				11.10.2017.
Vrsta nekretnine				PZG - Poslovne zgrade
ID PN (PU)				3536918
Vrsta ugovora				KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)				8.483,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)				5.641.518,01
Datum ugovora				10.11.2016
Status podatka				Preuzeto od PU
				665,03 KN/M2

Poslovni prostori

svijetko zeleni trokutovi

Nađeni podaci se odnose na poslovne prostore manjih i srednjih površina. Podaci su neujednačeni, a nema podataka odnose li se vrijednosti na dovršene ili roh-bau izvedbe.

Građevinska zemljišta

žuti krugovi

C1 PRIHODOVNA METODA

Procjena vrijednosti nekretnine na temelju kapitalizacije dobiti

Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti pokušava se odrediti sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti.

Osim brutto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje. Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti kakva se očekuje u slijedećoj prodaji.

Nekretnina se obično procjenjuje s obzirom na njenu sposobnost generiranja prihoda. Nadalje, analiza nekretnine u smislu sposobnosti omogućavanja dovoljno visokog čistog godišnjeg povrata na investirani kapital predstavlja važnu stavku u razvoju indikatora vrijednosti. Kod dohodovne metode procjena se izvodi kapitaliziranjem predviđenih čistih prihoda uz kamatnu stopu koja je primjerena riziku investicije koji ide uz vlasništvo nad nekretninom. Ovakva konverzija prihoda razmatra povrate od drugih, konkurentskih mogućnosti za investiranje. Ukoliko se pravilno primjeni, smatra se da ova metoda u pravilu daje pouzdani pokazatelj vrijednosti nekretnina koje generiraju prihode. Prvi korak kod dohodovne metode je procjena brutto prihoda koji može biti generiran od strane procjenjivane nekretnine. Nadalje se procjenjuje nepopunjenost kapaciteta te visina troškova koji se oduzimaju od potencijalnog brutto prihoda te se dobiva netto prihod. Vrijednost nekretnine se tada procjenjuje korištenjem dviju tehnika kapitalizacije - direktne kapitalizacije i/ili analize sume dotoka gotovine. Operativni troškovi su računati kao postotak potencijalnog brutto prihoda, koristeći odnose koji su uobičajeni za slične nekretnine.

Dohodovna metoda (metoda kapitalizacije dobiti) primjenjuje se kod procjena vrijednosti nekretnina namijenjenih za najam, građevine uredske namjene, prodajne centre (shopping centre), trgovine i nekretnine industrijske namjene.

Izračun vrijednosti nekretnine – dohodovna metoda

	Površina za iznajmljivanje	m2 NKP	f	m2	€/NKP	€
01	trgovina, ranije banka i kafić	783,80	1,00	783,80	18,00	14.108,40
02	uredi	277,80	1,00	277,80	10,00	2.778,00
03	skladišta	222,80	1,00	222,80	8,00	1.782,40
04	ostalo	106,50	1,00	106,50	7,00	745,50
05	komunikacije	215,70	1,00	215,70	0,00	0,00
		1.606,60		1.606,60		19.414,30
06	vanjske površine	268,30	0,25	67,07	0,00	0,00
						19.414,30
	zaokruženo					19.000,00

			€
01	Iznos godišnje brutto najamnine:	19.000,00 x 12	228.000,00
02	Administrativni troškovi:	3,5 %	
03	Troškovi održavanja i osiguranja:	1,00%	
04	Očekivani gubici:	1,5 %	
05	Porez:	20 %	
06	Ukupni gubici:	26	- 59.280,00
07	Očekivani čisti godišnji prihod		168.720,00
08	Stopa kapitalizacije:	8,50 %	
09	Indikator tržišne vrijednosti:	168.720,00/0,085	1.984.941,00

Tečaj na dan vrednovanja: 1,00 € = 7,498916 Kn

TV 1.984.941,00 x 7,498916 = 14.884.905,82 Kn = **14.880.000,00 Kn**

Prema čl. 68. Stavak (5 c) PRAVILNIKA iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti veće od 1.000.000,00 Kn na cijele desetisućice.

Prema čl. 68. Stavak (5 b) PRAVILNIKA iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti od 100.000,00 do 1.000.000,00 Kn na cijele tisućice.

Prema čl. 68. Stavak (5 a) PRAVILNIKA iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti do 100.000,00 Kn na cijele stotice.

C4 TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Sukladno čl. 23. (3) ZAKONA

Iz naprijed provedene analize vještak smatra da je za tržišnu vrijednost u svrhu prodaje poslovne zgrade u cijelosti, realno iskazati vrijednost kako je gore navedeno prema DOHODOVNOJ METODI uz navedene napomene.

Ukupna vrijednost procjenjivane nekretnine iznosi:

14.880.000,00 Kn

četrnaest milijuna osamsto osamdesettisuća kuna

8.890,60 Kn/m²

1.984.287,00 €

Milijun devetsto osamdeset četiristisuć dvjesto osamdeset sedam eura

1.185,60 €/m²

D
MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

STRUČNO MIŠLJENJE PROCJENITELJA **Sukladno čl. 23. (2) ZAKONA**

Iz naprijed provedene analize vještak smatra da je realna tržišna vrijednost u svrhu prodaje nekretnina na adresi: Sesvete, Zagrebačka 36, izgrađenih na k.č. 745 k.o. Sesvete, upisanih u z.k.ul. 575/A k.o. Sesvete na z.k.č. 2089/42 – POSLOVNA ZGRADA – ROBNA KUĆA I DVORIŠTE prihvatljiva prema provedenoj PRIHODOVNOJ METODI u skladu sa čl. 23 i 24 t. 4.

14.880.000,00 Kn

četrnaestmilijunaosamstoosamdesettisuća kuna
8.890,60 Kn/m²

1.984.287,00 €

milijundevetstoosamdesetčetiritisućedvjestoosamdesetsedam eura
1.185,60 €/m²

Tečaj na dan procjene: 1 € = 7,4989

Datum vrednovanja:	11.10.2017
Datum kakvoće:	11.10.2017

U Zagrebu, 11.10.2017



HRVATSKO DRUŠTVO
SUDSKIH VJEŠTAKA



Procjenitelj:

[Signature]

Božidar Hudeček, dig
4 Su 63/2015