

LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovčenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

POSLOVNI PROSTOR, MIRAMARSKA CESTA 24, ZAGREB

ZK.UL.BR. 8379, K.O. TRNJE

NARUČITELJ:

EOS Matrix d.o.o. HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB

Zagreb, 15. siječnja 2020.

UVOD

Na zahtjev naručitelja, EOS Matrix d.o.o. Horvatova ulica 82, 10000 Zagreb, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine (poslovni prostor). Procjenjivana nekretnina nalazi se u Zagrebu, Miramarska cesta 24, na k.č. 1019/3 (E47), k.o. Trnje. Nekretnina je upisana u Zemljišno – knjižni odjel Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk odjel Zagreb - u zk.ul.br.8379, k.o. Trnje.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta te utvrđivanje **TRŽIŠNE – vrijednosti nekretnine u trenutku procjenjivanja**.

Odabrana je prihodovna metoda procjene za izračun vrijednosti poslovnog prostora a u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 79/14). Osnova proračuna je površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² iste.

Procjenjivana nekretnina i izabrane poredbene nekretnine su slične namjene, karakteristika i položaja pa će se poznate kupoprodajne cijene staviti u direktnu korelaciju sa procjenjivanom nekretninom uz primjenu odgovarajućih parametara koji utječu na vrijednost neke nekretnine.

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

Predmet procjene je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti. Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjemenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Provjera pravnog statusa nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjemenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

Opće pretpostavke pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

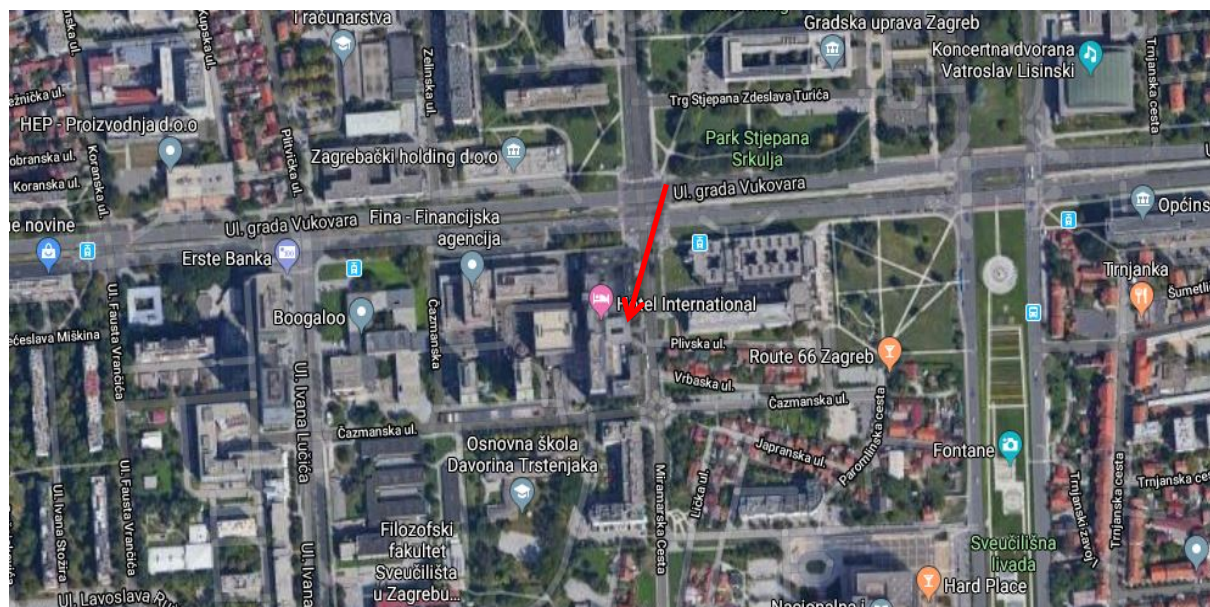
- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14)

Posebne pretpostavke:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

Lana Čengija, d.i.g., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Predmet procjene je poslovni prostor u prizemlju zgrade u Zagrebu, Miramarska cesta 24. Okruženje nekretnine karakteriziraju uglavnom nekretnine poslovne ili poslovno-stambene namjene, odnosno **veće** stambene zgrade, od kojih **većina** sadrži poslovne prostore. Objekt je smješten u širem centru grada Zagreba, **nedaleko** od Glavnog željezničkog kolodvora. U blizini je dostupan raznolik sadržaj, poput ugostiteljskih objekata, banaka te poznati Hotel Internacional.

Prometna povezanost lokacije je vrlo dobra. Otprilike 850m sjeverno-istočno od objekta, nalazi se željeznički kolodvor, u sklopu kojega su autobusne i tramvajske stanice. **S ove je lokacije također vrlo jednostavno izaći iz grada te pristupiti autocesti** (u smjeru Rijeke, Splita, Krapine, Varaždina,...). Sve glavne autoceste prolaze kroz Zagreb i granaju se prema raznim dijelovima Hrvatske.

Zagreb je glavni grad Republike Hrvatske, i najveći grad u Hrvatskoj po broju stanovnika. Šire područje grada okuplja više od milijun stanovnika. Prema popisu stanovništva iz 2011. u Zagrebu živi 790.017 stanovnika. Nalazi se na nadmorskoj visini od 122 metra.

S obzirom na svoju povijest i značaj, Zagreb je bogat spomenicima i arhitekturom. Središtem Zagreba smatraju se povijesne četvrti Gornji grad i Kaptol, te Donji Grad, u kojima je iznimna raznolikost arhitekture od baroka do današnjih dana. Centar je okružen sa sjeverne strane rezidencijalnim četvrtima s višom razinom stanovanja, a s juga bivšim radničkim četvrtima koje proživljavaju snažnu re-urbanizaciju. Izgledom i uređenjem, Zagreb je tipičan srednjoeuropski grad.

LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

DOKAZ VLASNIŠTVA

Nekretnina je upisana u zemljišne knjige zk.ul. 8379, k.o. Trnje u posjedovnicu A na zem.kat.čest.br.1019/3 (E-47), kao poslovni prostor u niskom prizemlju zgrade površine 101,70 m.

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj ZK uložka: 8379

Broj zadnjeg dnevnika: Z-47001/2019

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 47 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1019/3	POSLOVNA ZGRADA U MIRAMARSKOJ C. BR. 24 SA 1352 ČM, ZGRADA-GARAŽA SA 1603 ČM, ZGRADA TOPLINSKA PODSTANICA SA 130 ČM I DVORIŠTE SA 1135 ČM			4220	Pripis iz uložka 4443
		UKUPNO:			4220	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
47.	Suvlasnički dio: 1053/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-47) poslovni prostor u niskom prizemlju, ukupne površine 101,70 čm, u nacrtu označen PP1c ANA D.O.O., OIB: 83611852045, ZAGREB, RAPSKA 18	
47.2	Zaprimljeno 12.10.2018.g. pod brojem Z-54249/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-4967/16 05.10.2018	na 47 (1.2)

LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRNJE (Mbr. 335649)

Posjedovni list: 4178

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SN HOLDING D.D., ULICA ALEXANDERA VON HUMBOLDTA 4B, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	56521288017

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
		1019/3	MIRAMARSKA CESTA	4220	10		
			ZGRADA-TOPL-PODST.	130			
			ZGRADA-GARAŽA	1603			
			POSL.ZGRADA BR.24, Zagreb, Miramarska cesta 24	1352			
			DVORIŠTE	1135			
		1019/7	MIRAMARSKA CESTA	1613	10		
			ZGRADA-GARAŽA	927			
			DVORIŠTE	686			
Ukupna površina katastarskih čestica				5833			

LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

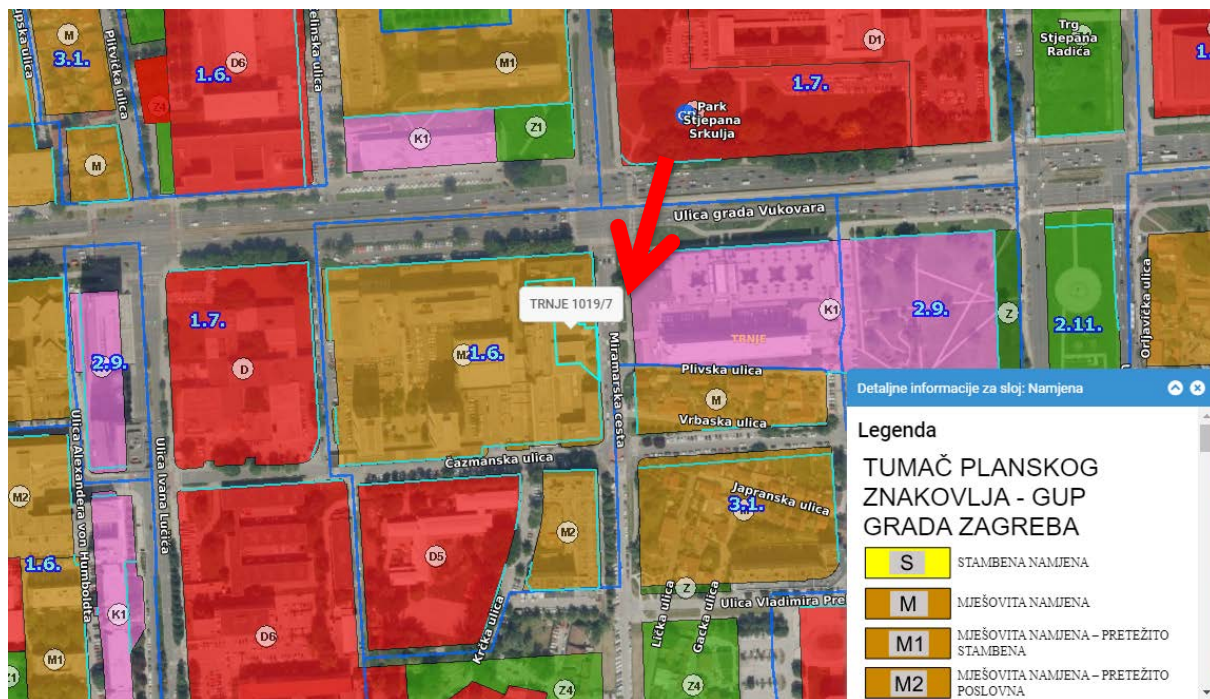
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Pristup na javnu površinu omogućen je preko zajedničkih dijelova poslovne zgrade u kojoj je procjenjivana nekretnina smještena.

PROSTORNO – PLANSKI STATUS

GUP Grada Zagreba



Procjenjivana nekretnina je smještena u izgrađenom dijelu, namjene M2, pretežito poslovne.

KOMENTAR LEGALITETA

Procjenjivana nekretnina je upisana u zemljišne knjige bez zabilježbe odnosne na legalitet nekretnine. Izvidom na terenu je utvrđeno da opis, površina i namjena nekretnine odgovara opisanom u ZK operatu. Naručitelj nije u posjedu dozvola i tehničke dokumentacije iz kojih bi nedvosmisleno bio utvrđen legalitet procjenjivane nekretnine.

TEHNIČKI OPIS

Kakvoća procjenjivane nekretnine POSLOVNI PROSTOR

Temelji:	Armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	Armiranobetonska
Međukatna konstrukcija:	AB ploča
Krovište:	Ravni krov
Pročelje:	Fasadni ostakljeni paneli
Pregrade:	Od knaufa i staklene cigle
Obrada zidova:	Ožbukani, oličeni, keramika, tapete
Podne obloge:	Keramika
Obrada stropova	Spušteni strop
Unutarnja stolarija:	Drvena
Vanjska stolarija:	PVC i alu stolarija, izo staklo
Izvedene instalacije:	NN mreža, vodoopskrba, odvodnja, telefon, video nadzor, klimatizacija
Grijanje:	da
	Fan coileri
Godina izgradnje:	2006
Godina adaptacije:	-
Opis adaptacije:	-
Kat / Katnost:	Npr/NPr+M+Pr+10
Dizalo:	da

Okoliš:	Uređene javne površine
Orijentacija:	-
Parkirno mjesto (kom):	-
NKP/Pripadci:	101,70 m ²
Stanje nekretnine:	Pretpostavlja se uredno održavanje

IZRAČUN POVRŠINA

POSLOVNI PROSTOR	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m ²)	VISINA (m)
Nisko prizemlje				
Poslovni prostor	55,98	1,00	55,98	2,65
Hodnik	8,27	1,00	8,27	2,65
Predprostor	4,76	1,00	4,76	2,65
Kuhinja	9,23	1,00	9,23	2,65
Kupaonica	3,78	1,00	3,78	2,65
Sanitarije	3,90	1,00	3,90	2,65
Soba	13,61	1,00	13,61	2,65
	99,53	---	99,53	---
UKUPNO:	99,53	---	99,53	---
NKP IZVADKA:	101,70			
Izvor površina: Izmjera površine.				

METODE PROCJENE

Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

Prema posljednjim podacima HNB-a o kretanju indeksa cijena stambenih nekretnina za posljednje prošlogodišnje tromjesečje zaokružena je statistika za cijelu prošlu godinu čime je potvrđen njihov rast treću godinu za redom. Tako je indeks cijena stambenih nekretnina u posljednjem tromjesečju prošle godine zabilježio rast u odnosu na tromjesečje ranije 1,1% dok je na godišnjoj razini rast iznosio 4,7%. Rast cijena podržan je višim cijenama novih i postojećih stambenih objekata.

U odnosu na tromjesečje ranije cijene novih stambenih objekata nastavile su s rastom drugo tromjesečje za redom (0,7%) kao i postojeći stambeni objekti koji su zabilježili rast od 1,2%. Promatrano na godišnjoj razini, u odnosu na isto tromjesečje 2017., i novi i postojeći stambeni objekti nastavili su s pozitivnim godišnjim stopama rasta (2,8% odnosno 5,0%) pri čemu su postojeći stambeni objekti nastavili pozitivan niz posljednjih trinaest tromjesečja, a novi sedam. Zamjetan rast na godišnjoj razini zabilježen je u Gradu Zagrebu (8,5%) te Jadranu (4,4%) dok je u ostalim dijelovima Hrvatske zabilježen pad (-0,3%).

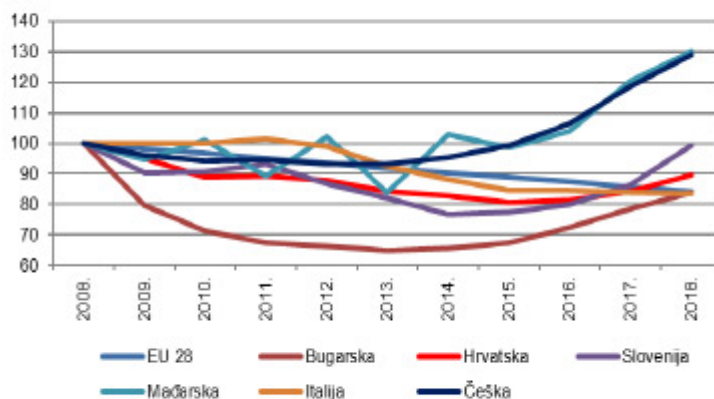
Snažnije stope rasta u četvrtom tromjesečju prošle godine pridonijele su ukupnom rastu cijena stambenih nekretnina na godišnjoj razini. Naime, u prošloj godini su cijene stambenih nekretnina nakon skromnijeg rasta u 2016. i 2017. (0,9% odnosno 3,8%) zabilježile prosječni godišnji rast od 6,1%. Navedena godišnja stopa rasta najviša je od 2007. godine kada je godišnja stopa rasta iznosila 13,9%. Pri tome je godišnji rast podržan višim cijenama novih i postojećih objekata (3,6% odnosno 6,6%). Rast cijena, promatrano u prosjeku, zabilježen je i u Gradu Zagrebu (10,8%), Jadranu (5,4%) te na ostalim područjima (0,6%). Stopa rasta cijena u Zagrebu najviša je od 2007.

Ubrzavanjem stopa rasta u prošloj godini u Hrvatskoj su cijene stambenih nekretnina u prosjeku rasle po višim stopama u odnosu na prosjek EU (4,4% godišnje). Isto tako promotrimo li zemlje u okruženju jedino je u Italiji zabilježen nastavak pada cijena stambenih nekretnina sedmu godinu za redom (-0,6%) dok sve ostale zemlje i dalje bilježe snažniji rast u odnosu na Hrvatsku. Tako je primjerice u Češkoj zabilježen rast od 8,6%, Mađarskoj 9,7%, Sloveniji 15,1% te Slovačkoj 7,4%. S obzirom da je u Češkoj i Mađarskoj opravak cijena stambenih nekretnina započeo ranije (godišnje stope rasta prisutne su od 2014.), te da je u prošloj godini zabilježen njihov zamjetan rast, u odnosu na 2008. one su na višim razinama. U Slovačkoj je rast započeo već 2013. ali uzmemo li u obzir razmjerno snažan pad u 2009. (-12,7% godišnje) te blaže godišnje stope rasta proteklih godina tek je u 2018. premašena razina iz 2008. (+5%). Unatoč godišnjim stopama rasta u posljednje četiri godine koje su se sa svakom novom godinom intenzivirale cijene stambenih nekretnina u Sloveniji su na oko 0,7% nižim razinama u odnosu na 2008.

Kod analize kretanja cijena stambenih nekretnina važno je napomenuti da tržište nekretnina ostaje visoko segmentirano. Unatoč kumulativnim pokazateljima cijene na tržištu i dalje su visokodiferencirane (na pojedinim mikrolokacijama postoje značajne razlike). Naime, nekretnine privlačne lokacije te visoke kvalitete gradnje uobičajeno nisu pod značajnijim utjecajem promjena na tržištu (u vrijeme kada su cijene nekretnina u prosjeku bilježile takve nekretnine nisu bilježile bitnije pomake cijena na niže razine, uglavnom su i bilježile stagnaciju ili blaži rast cijena).

Unatoč rastu cijena stambenih nekretnina i u 2018. godini one su i dalje na oko 10% nižim razinama u odnosu na 2008. Međutim, rast cijena treću godinu za redom može biti dobar indikator koji upućuje na početke oporavka u ovom sektoru (uz pozitivne stope rasta bilježe i fizički pokazatelji u građevinskom sektoru, broj izdanih odobrenja za građenje te indeks obujma građevinskih radova). S obzirom na očekivani nastavak rasta gospodarstva uz pozitivne pomake na tržištu rada i u ovoj godini možemo očekivati nastavak rasta cijena.

Indeksi cijena stambenih nekretnina (2008.=100)

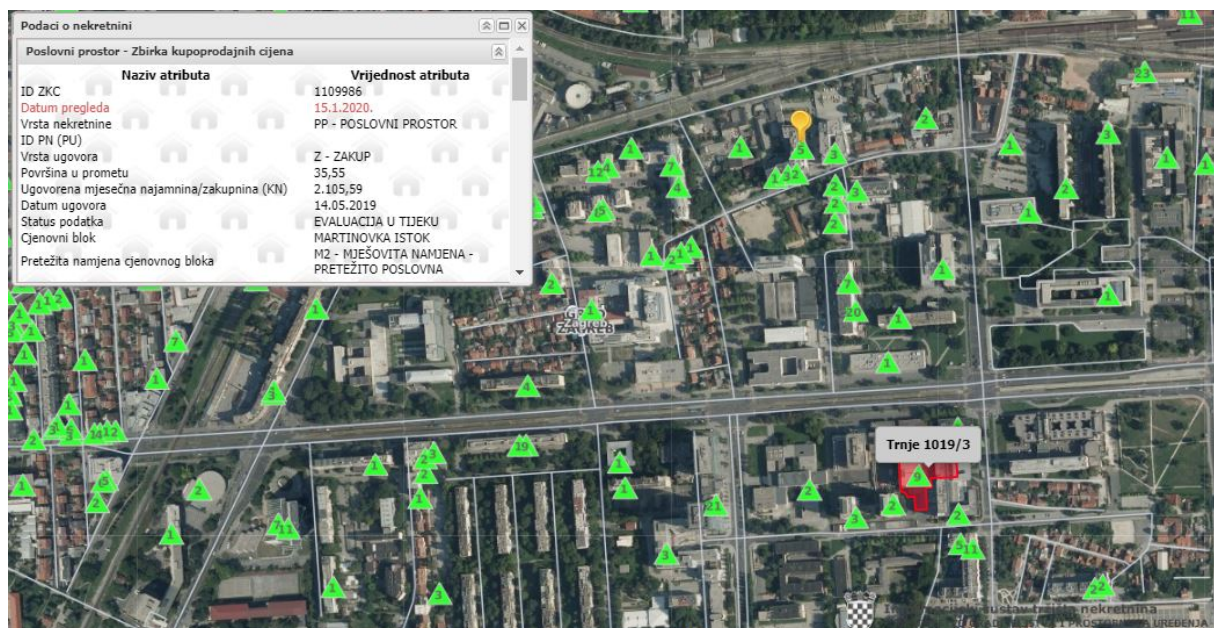


Izvori: eurostat, Raiffeisen istraživanja

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnina, potpisani vještak odabrao je prihodovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti.

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM

Za potrebe izračuna vrijednosti primijenjena je prihodovna metoda procjene a u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 79/14) primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. Prilikom primjene prihodovne metode na primjereni način utvrđuje se položaj na tržištu nekretnina uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnine, troškova gospodarenja i drugih okolnosti koje utječu na vrijednost nekretnine. U korištenoj, prihodovnoj metodi - prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda. Privremena nepopunjenost kao i prihodi od prostorija koje se koriste za vlastite potrebe (primjerice prostorije koje su zbog osobnih razloga iznajmljene po nižoj cijeni), utvrđuju se prema prihodima koji se postižu na lokalnom tržištu.

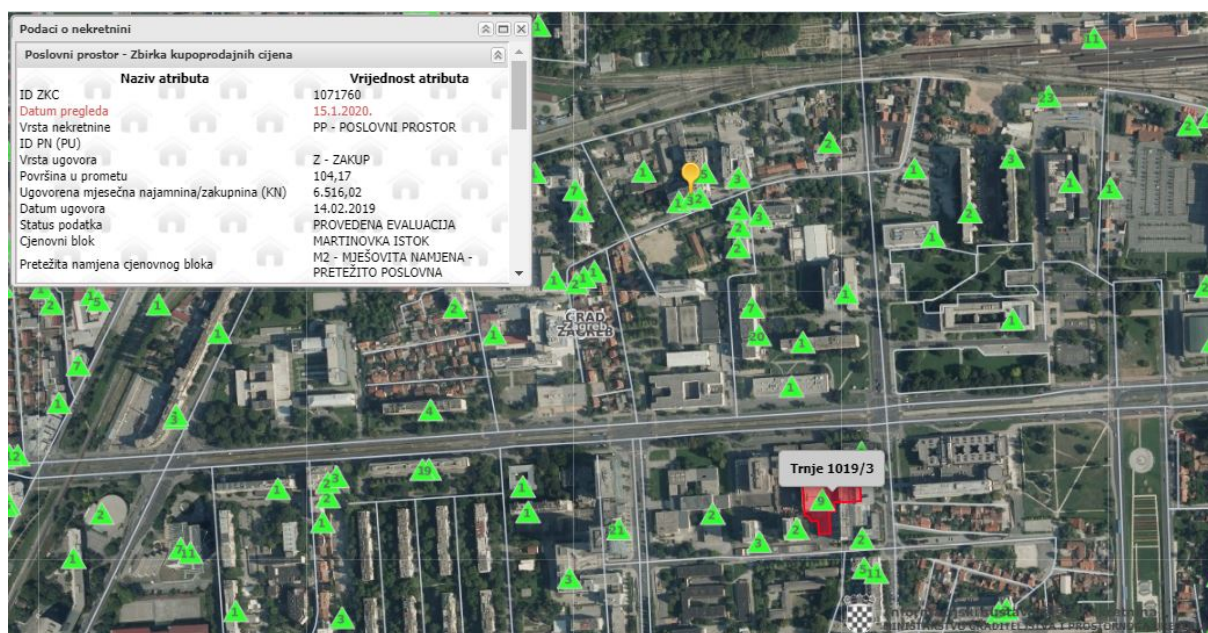
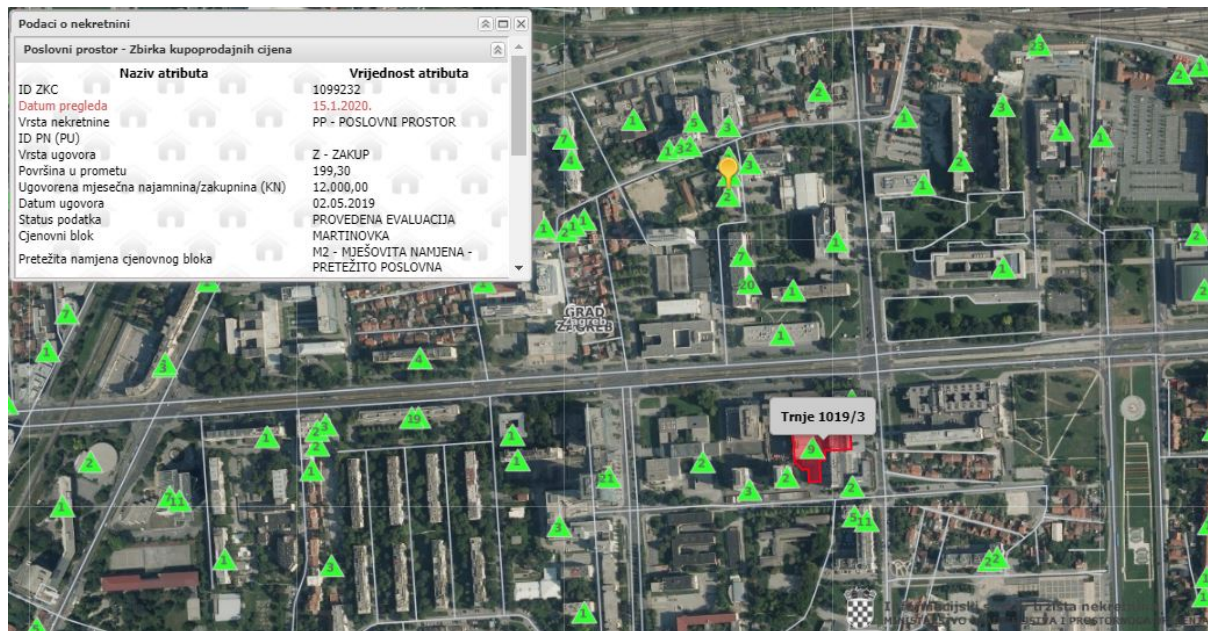


LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovčenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
15-01-20	Brezje sjever	Grad Zagreb	k.č.br. 1019/3, k.o. Trnje	101,70	nisko prizemlje	poslovna	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	14-05-19	Martinovka istok	Grad Zagreb	8,00	35,55	prizemlje	poslovna	prosječno
2	02-05-19	Martinovka	Grad Zagreb	8,12	199,30	više etaža	poslovna	prosječno
3	14-02-19	Martinovka istok	Grad Zagreb	8,45	104,17	2.kat	poslovna	prosječno

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m²)
1	8,00	Grad Zagreb	116,560	Grad Zagreb	116,56	1,000	8,00
2	8,12	Grad Zagreb	116,560			1,000	8,12
3	8,45	Grad Zagreb	116,560			1,000	8,45

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m²)
1	8,00	Grad Zagreb	14-05-19	131,15	131,15	1,000	8,00
2	8,12		02-05-19	131,15		1,000	8,12
3	8,45		14-02-19	125,02		1,049	8,86

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m²)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	8,00	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,10 - bolje	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,10	8,80
2	8,12	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,10 - bolje	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,10	8,94
3	8,86	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,10 - bolje	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,10	9,75

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja			
1	8,80	-4%	0,36	Zadovoljava			
2	8,94	-2%	0,22	Zadovoljava			
3	9,75	6%	0,59	Zadovoljava			
	9,16	prosjeak	0,72	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa						9,16	€/m²
--------------------------------------	--	--	--	--	--	------	------

LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA POJEDNOSTAVLJENOM PRIHODOVNOM METODOM

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Površina (m ²)	Mjesečna najamnina (€)	Godišnja najamnina (€)
Poslovni prostor	9,16	101,70	931,74	11.180,88
Ukupno prihod od najma		101,70	931,74	11.180,88

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA						
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m ²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m ²)	(€)	(%)	
2,00%	9,00	6,00%	0,50	1.860,62	16,64%	

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
15-01-20	2006	14	Stambene i mješovite zgrade - zgrade s pretežito najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu	80	17,50%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	84,00%	67,2	8,50%	11,72

Privremena tržišna vrijednost nekretnine	109.193,94 €
poredbeni pokazatelj:	1.073,69 €/m ²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m ²)	Opis odstupanja (€/m ²)					Korigirana jedinična vrijednost (€/m ²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
1.073,69	0	0	0	0	0	1.073,69	109.193,94

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Poslovni prostor	1.073,69	101,70	109.194	812.635
Ukupno			109.194	812.635
Zaokruženo				812.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,442124 kn/€				

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem uviđaja na nekretnini dana 31.12.2019.g. i dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene. Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- 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),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju NN153/13,
- Zakon o gradnji NN153/13, NN20/17,
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH,
- Norma HRN ISO 9836:2011.,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13),
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1. od 20. siječnja 2016., te svako slijedeće novo kvartalno izdanje istog izvora

PRILOZI

Prilog br.1
Prilog br.2
Prilog br.3
Prilog br.4
Prilog br.5

Fotodokumentacija
Zemljoknjižni izvadak
Kopija katastarskog plana
Prijepis posjedovnog lista
Rješenje o imenovanju sudskog vještaka

LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovčenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđuje se vrijednost nekretnine (poslovni prostor) koja se nalazi u Zagrebu, Miramarska cesta 24, na k.č. 1019/3 (E-47) k.o. Trnje, u iznosu od:

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Poslovni prostor	1.074	101,70	109.194	812.635
Ukupno			109.194	812.635
Zaokruženo				812.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,442124 kn/€				

Izračunata tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje PDV.

Zagreb, 15. siječnja 2020.

Procjenu izradila:

Lana Čengija

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjene nekretnina



LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Prilog br. 1: fotodokumentacija



LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB

Stanje na dan: 12.01.2020. 23:25

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj ZK uložka: 8379

Broj zadnjeg dnevnika: Z-47001/2019

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 47 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1019/3	POSLOVNA ZGRADA U MIRAMARSKOJ C. BR. 24 SA 1352 ČM, ZGRADA-GARAŽA SA 1603 ČM, ZGRADA TOPLINSKA PODSTANICA SA 130 ČM I DVORIŠTE SA 1135 ČM			4220	Pripis iz uložka 4443
		UKUPNO:			4220	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
47.	Suvlasnički dio: 1053/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-47) poslovni prostor u niskom prizemlju, ukupne površine 101,70 čm, u nacrtu označen PP1c ANA D.O.O., OIB: 83611852045, ZAGREB, RAPSKA 18	
47.2	Zaprimljeno 12.10.2018.g. pod brojem Z-54249/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-4967/16 05.10.2018	na 47 (1.2)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 28.04.2008. broj Z-26001/08 Na temelju Sporazuma o osnivanju prava stvarne služnosti od 09. travnja 2008.godine uknjižuje se pravo služnosti kolnog i pješačkog prilaznog puta i nadstrešnice, pristupnog koridora (tople veze) te ulazno silazne rampe i vanjskog stubišta preko zkčbr. 1019/3 i 1019/7 za korist zkčbr. 1019/8 u z.k.ul. 4408 k.o. Trnje.		ZABILJEŽBA
1.	Na suvlasnički dio: 47 (1053/100000)		
1.1	Zaprimljeno 15.06.2007. broj Z-40963/07 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama od 14.06.2007 i specijalne punomoći od 12.05.2007.uknjižuje se založno pravo u iznosu od 232.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti, zajedno sa redovnom kamatom po stopi koja iznosi 6,50% godišnje i koja je promjenjiva, te svim drugim kamatama, naknadama i troškovima te prema svim ostalim uvjetima iz Ugovora, za korist:	232.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zabilježu se da je sporedni uložak zk. poduložak 27917 k.o. Grad Zagreb		ZABILJEŽBA
1.4	Zaprimljeno 07.10.2019.g. pod brojem Z-47001/2019		na 1.1
UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU 24.09.2019, ustupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisana pod posl.br. Z-40963/07 u iznosu od 232.000,00 EUR-a sa imena nosioca toga prava Volksbank d.d. Zagreb, Varšavska 9 za korist novog založnog vjerovnika: EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB			
2. Na suvlasnički dio: 47 (1053/100000)			
2.1	Zaprimljeno 18.03.2014. broj Z-12201/14	228.716,49 KN	
Temeljem Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-3490/2013 od 03. ožujka 2014.g. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 228.716,49 Kn (od toga glavnica iznosi 193.211,98 Kn a kamata iznosi 35.504,51 Kn) sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na iznos od 193.211,98 Kn od 24. listopada 2013. do isplate po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena kao, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587			
2.2	Zaprimljeno 18.03.2014. broj Z-12201/14		ZABILJEŽBA
Zabilježu se ovršivost tražbine.			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.01.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.01.2020. 23:25

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRNJE (Mbr. 335649)

Posjedovni list: 4178

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SN HOLDING D.D., ULICA ALEXANDERA VON HUMBOLDTA 4B, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	56521288017

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
		1019/3	MIRAMARSKA CESTA	4220	10		
			ZGRADA-TOPL-PODST.	130			
			ZGRADA-GARAŽA	1603			
			POSL.ZGRADA BR.24, Zagreb, Miramarska cesta 24	1352			
			DVORIŠTE	1135			
		1019/7	MIRAMARSKA CESTA	1613	10		
			ZGRADA-GARAŽA	927			
			DVORIŠTE	686			
Ukupna površina katastarskih čestica				5833			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

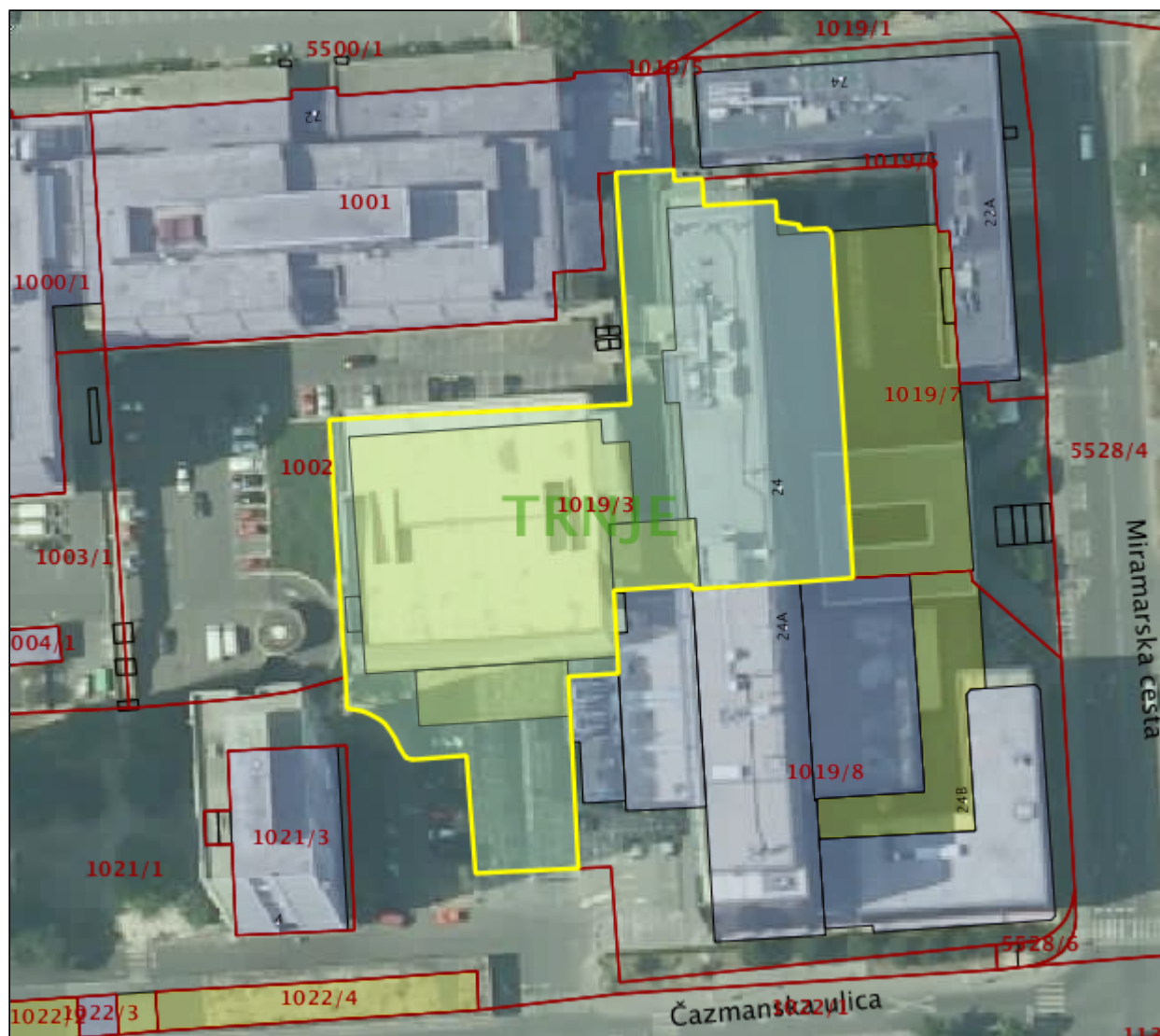
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TRNJE, 335649
k.č. br.: 1019/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 14.01.2020



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su – 454/17
Zagreb, 28. travnja 2017.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Lane Čengije za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13. 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14. i 123/15) donosi

R J E Š E N J E

Lana Čengija (OIB: 96542264752), iz Zagreba, Radićevo šetalište 27; ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva 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.

Stalni 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 ponovnim imenovanjem 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.

Predsjednik
Trgovačkog suda u Zagrebu

Nino Radić

