

Naručitelj: **NOVOS d.o.o. u stečaju,**
Zagrebačka cesta 33, 10360 Sesvete
OIB: 75411883236

Predmet
procjene: **POSLOVNE ZGRADE I ZEMLJIŠTE**

Lokacija: **Zagrebačka cesta 33**
10360 Sesvete
z.k.č. 238, k.o. Sesvete
z.k.uložak 165

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnine:

8.110.000,00 kn**1.072.425,34 EUR**

Datum: listopad, 2020.

Broj: 43/20

Izradio: Andrej Babić, dipl.ing.građ.

JADRANOVO d.o.o

JADRANOVO
Zagreb, Zapoljska 22

SADRŽAJ:

0. OPĆI DIO

- Rješenje tvrtke
- Rješenje vještaka

1. UVOD

- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA
- 2.4. TEHNIČKI OPIS ZGRADE
- 2.5. TEHNIČKI OPIS POSLOVNOG PROSTORA

3. PROCJENA

- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA POSLOVNOG PROSTORA PRIHODOVNOM METODOM (METODA KAPITALIZACIJE DOBITI)
- 3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA POREDBENOM METODOM
- 3.4. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

4. REKAPITULACIJA

5. ZAKLJUČAK

6. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista

0. OPĆI DIO

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080510494

OIB:

91870105507

TVRTKA:

1 JADRANOVO d.o.o. za graditeljstvo i usluge

1 JADRANOVO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Zagreb (Grad Zagreb)
Zapolijska 22

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 65.21 - Financijsko davanje u zakup (leasing)
- 1 70 - Poslovanje nekretninama
- 1 74.13 - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga
mnijenja
- 1 74.14 - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i
upravljanjem
- 1 74.40 - Promidžba (reklama i propaganda)
- 1 * - projektiranje, građenje i nadzor nad gradnjom
- 1 * - usluge vještačenja iz područja graditeljstva
- 1 * - kupnja i prodaja robe
- 1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i
inozemnom tržištu
- 1 * - pružanje usluga u naučnom, seljačkom,
zdravstvenom, kongresnom, sportskom, lovnom i
drugim oblicima turizma, pružanje ostalih
turističkih usluga
- 1 * - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane,
pripremanje i usluživanje pićem i napitcima i
pružanje usluga smještaja
- 1 * - javni prijevoz putnika i tereta u domaćem i
međunarodnom cestovnom prometu
- 1 * - usluge otpremništva
- 1 * - mjenjački poslovi
- 1 * - računovodstveni i knjigovodstveni poslovi

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

4 Ljiljana Babić, OIB: 40592651981
Zagreb, Kolarova ulica 7
- član društva

4 Andrej Babić, OIB: 64232298358

D004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 1 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

4 Andrej Babić, OIB: 64232298358
Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - direktor
4 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 27.10.2015.
godine

TEMELJNI KAPITAL:

1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 03. siječnja 2005. godine.
- 4 Temeljem ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 27.10.2015. godine i Odluke od 27.10.2015. godine o izmjeni u cijelosti izjave, Izjava o osnivanju od 03.01.2005. godine promijenila je oblik u Društveni ugovor od 27.10.2015. godine koji se prilaže uz prijavu za zbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	28.03.15	2014	01.01.14 - 31.12.14	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-04/12711-2	12.01.2005	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-13/9571-2	23.04.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-15/9888-1	17.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-15/31621-2	03.11.2015	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	31.03.2009	elektronički upis
eu /	31.03.2010	elektronički upis
eu /	28.03.2011	elektronički upis
eu /	29.03.2012	elektronički upis
eu /	26.03.2013	elektronički upis
eu /	20.03.2014	elektronički upis
eu /	28.03.2015	elektronički upis

D004, 2016-03-11 08:23:06

Stranica: 2 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVAĐAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

U Zagrebu, 11. ožujka 2016.

Ovlaštena osoba



D004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 3 od 3



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

Broj: 4 Su-550/17
Zagreb, 10. ožujka 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Andreja Babića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16).

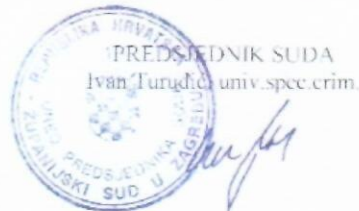
riješio je

Andrej Babić, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Kolarova 7, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Andrej Babić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. UVOD

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

SVRHA IZRADE ELABORATA:	Stečajni postupak
PODNOŠITELJ ZAHTJEVA:	NOVOS d.o.o. u stečaju, Zagrebačka cesta 33, 10360 Sesvete, OIB: 75411883236
LOKACIJA NEKRETNINE:	Zagrebačka cesta 33, 10360 Sesvete k.č. 1974, k.o. Sesvete z.k.č. 238, k.o. Sesvete, zk.ul. 165
DATUM KAKVOĆE:	12.10.2020.
DATUM VREDNOVANJA:	13.10.2020.

Na zahtjev Naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na adresi **Zagrebačka cesta 33**, Sesvete. Predmet procjene je poslovna zgrada br. 33, poslovna zgrada u dvorištu objekta i zemljište.



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu sa građevinsko tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015, Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

Zadatak je vještaka utvrditi tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina na dan procjene, odnosno:

- Razmotriti predmet
- Obaviti očevid na licu mjesta
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

Procjenjeni elaborat izrađen je za Naručitelja u 3 (tri) primjerka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 12.10.2020. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji radi izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, koji se uzima kao dan kakvoće nekretnine. Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnine, snimanje postojećeg stanja nekretnine, izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine.

Dan vrednovanja nekretnine uzima se 13.10.2020. kada su izrađeni nalaz i mišljenje.

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Prema izvratku iz zemljišne knjige za k.o. **Sesvete** u z.k. **uložak 165**, upisano je:

Rbr.	z.k.č.	Oznaka zemljišta	Površina		
			jutro	čhv	m2
1.	238	Zagrebačka cesta			1677
		POSLOVNA ZGRADA BR. 33			544
		POSLOVNA ZGRADA			105
		DVORIŠTE			1028
		UKUPNO:			1677

Prema izvratku iz **posjedovnog lista br. 7258**, k.o. **Sesvete**, između ostalog, nalazi se:

zgr	dio	broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.
		1974	Zagrebačka cesta	1677	42
			POSLOVNA ZGRADA	105	
			POSLOVNA ZGRADA, Sesvete, Zagrebačka cesta 33	544	
			DVORIŠTE	1028	
			Ukupno:	1677	

Iz navedenog, vidljivo je da stanje u katastru i zemljišnim knjigama je usklađeno, odnosno opis i površine su isti.

Prema z.k. ulošku 165, upisane su dvije poslovne zgrade i dvorište, te je kao vlasnik upisan:

3. Suvlasnički dio: 1/1

NOVOS d.o.o. u stečaju, OIB: 75411883236, Sesvete, Zagrebačka cesta 33

3.1. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Predmetom procjene su nekretnine – dvije poslovne zgrade i dvorište. Parcela zgrade je smještena unutar gradske četvrti Sesvete u samom središnjem dijelu Sesvete. Spomenuta lokacija je mješovite namjene te ju karakterizira okolna izgradnja obiteljskih kuća katnosti Pr+2/3 i poslovnih prostora.

U okolici odvija se intenzivni pješački i automobilski promet. Lokacija je jako dobro prometno povezana s ostalim dijelovima grada mrežom javnog gradskog prijevoza (autobusne linije 212, 224, 225, 267, 269, 279, 283 do okretišta tramvaja i autobusa Dubec).



Prema GUP-u Grada Zagreba nekretnina se nalazi u zoni **mješovite namjene (M)** te spada pod urbano pravilo **4.2. Zona Badel**.



3.2. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

Predmetno građevinsko zemljište na k.č 1974, k.o. Sesvete je nepravilnog oblika na ravnom terenu. Na čestici se nalaze ulična i dvorišna zgrada.



Kolni i pješački pristup omogućen je sa Zagrebačke ceste sa sjeverne strane parcele.

Parkiranje vozila predviđeno je na parceli na nenatkrivenim vanjskim parkirališnim mjestima u dvorištu.

tehnički opis	zemljište
IMOVINSKO-PRAVNA DOKUMENTACIJA	
k.č.	1974
k.o.	Sesvete
posjedovni list	7258
z.k.č.	238
k.o.	Sesvete
zk.ul.br.	165
PROSTORNI PLAN	
namjena	mješovita namjena (M)
prilaz	asfaltirana prometnica
max k_{in}	2,0

3.3. TEHNIČKI OPIS ZGRADE

POSLOVNA ZGRADA br. 33 (ulična zgrada)

Predmetna zgrada na kućnom broju 33 je samostojeća ulična zgrada katnosti Po+Pr+1. Zgrada je tlocrtna kvadrature 544,00 m² neto korisne površine 1081,49 m², u naravi auto salon te se sastoji od prodajnog i uredskog prostora i prostora za servis automobila (radiona).

tehnički opis	Poslovna zgrada br. 33 – ulična zgrada
IMOVINSKO-PRAVNA DOKUMENTACIJA	
k.č.	1974
k.o.	Sesvete
posjedovni list	7258
z.k.č.	165
k.o.	Sesvete
zk.ul.br.	165
KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI	
katnost	Pr + 1
OPĆI OPIS	
namjena	poslovna
godina izgradnje	2000. godine
prilaz	asfaltirana prometnica
parkiranje	na parceli, nenatkrivena parkirališna mjesta
prometne veze	javni i osobni prijevoz
održavanje	uredno
KONSTRUKTIVNI ELEMENTI ZGRADE	
nosiva konstrukcija	Ab stupovi
međukatna konstrukcija	Armiranobetonska ploča
zidovi	opeka
krov zgrade	Ravni, neprohodni
fasada zgrade	žbuka
INFRASTRUKTURA	
električna mreža	provedeno
vodovod	provedeno
kanalizacija	provedeno
plin	provedeno
telefon	provedeno

POSLOVNA ZGRADA (dvorišna zgrada)

Predmetna zgrada je poluugrađena dvorišna zgrada katnosti Pr. Zgrada je tlocrtna kvadrature 105,00 m², u naravi servisni centar automobila te se sastoji od automehaničarskih radiona.

tehnički opis	Poslovna zgrada - dvorišna zgrada
IMOVINSKO-PRAVNA DOKUMENTACIJA	
k.č.	1974
k.o.	Sesvete
posjedovni list	7258
z.k.č.	165
k.o.	Sesvete
zk.ul.br.	165
KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI	
katnost	Pr
OPĆI OPIS	
namjena	poslovna
godina izgradnje	2000. godine
prilaz	asfaltirana prometnica
parkiranje	na parceli, nenatkrivena parkirališna mjesta
prometne veze	javni i osobni prijevoz
održavanje	uredno
KONSTRUKTIVNI ELEMENTI ZGRADE	
nosiva konstrukcija	Ab stupovi
zidovi	opeka
krov zgrade	Ravni, neprohodni
fasada zgrade	žbuka
INFRASTRUKTURA	
električna mreža	provedeno
vodovod	provedeno
kanalizacija	provedeno

4. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17
- Zakon o prostornom uređenju 153/13
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14
- 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 posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada – definiranje i proračun površina i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Državni Zavod za statistiku, Priopćenje br. 3.1.5/1. Cijene prodanih novih stanova u prvom polugodištu 2019.
- Državni Zavod za statistiku, Statistika u nizu, Indeksi cijena stambenih objekata
- GUP Grada Zagreba
- Izvadak iz informacijskog sustava tržišta nekretnina (e-nekretnine) za poslovne prostore.

4.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine mješovite namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

Troškovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine.

Poredbena metoda je primjerena za uvrđivanje 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Prihodovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Zbog prethodno navedenog, odabrana je PRIHODOVNA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovnog prostora.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti zakupnine poslovnog prostora kao pomoćna metoda odabrana je POREDBENA METODA.

3.2. PROCJENA POSLOVNIH PROSTORA PRIHODOVNOM METODOM (METODA KAPITALIZACIJE DOBITI)

Metoda kapitalizacije je metoda kojom se vrijednost najamnine ili zakupnine, odnosno predviđenih prihoda u budućnosti pretvara u tržišnu vrijednost neke nekretnine u sadašnjosti. Ova metoda primjenjiva je samo kod vrednovanja nekrenina koje ostvaruju prihod.

Kapitalizacija dobiti je izračun svih predviđenih prihoda umanjenih za moguće troškove i rizike. Godišnje ostvareni prihodi od nekretnine daju godišnji bruto prihod. Kada se od toga dijela odbije dio za operativne troškove, amortizaciju, poreze, održavanje i rizik od izostanka najamnine, preostali iznos predstavlja godišnji neto prihod.

Stopa prihoda, odnosno stopa kapitalizacije je određena tržištem i izvodi se iz nedavno zaključenih transakcija na sličnim nekretninama. Iz odnosa godišnjeg neto prihoda i stope kapitalizacije proizlazi sadašnja tržišna vrijednost nekretnine. Stoga, rezultat procjene je ocjena čiste dobiti kakva se očekuje u slijedećoj prodaji nekretnine.

Prigodom 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.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

- opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda)
- pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda)
- prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

Pojednostavljena prihodovna metoda se također primjenjuje kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda, pri čemu se vrijednost samostalno iskoristivih djelomičnih površina mora uzeti u obzir u punome iznosu.

U prihodovnoj metodi na temelju periodički različitih prihoda, prihodovna vrijednost utvrđuje se iz ostvarivih čistih prihoda izvedenih iz vjerodostojnih podataka unutar razmatranog vremenskog razdoblja i ostatka vrijednosti katastarske čestice na kraju razmatranog vremenskog razdoblja. Periodički čisti prihodi kao i ostatak vrijednosti katastarske čestice diskontiraju se na dan vrednovanja.

Zbog prethodno navedenog, odabrana je POJEDNOSTAVLJENA JEDNOTRAČNA PRIHODOVNA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovnih prostora.

POJEDNOSTAVLJENA JEDNOTRAČNA PRIHODOVNA METODA

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz kapitaliziranog čistog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz uzimanje vrijednosti samostalno iskoristivih djelomičnih površina prema općenitom izrazu:

$$PV = PG \times M + VZ / q^n ;$$
$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

TU = troškovi uklanjanja

Pojednostavljena prihodovna metoda se također primjenjuje kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda, pri čemu se vrijednost samostalno iskoristivih djelomočnih površina mora uzeti u obzir u punome iznosu.

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina dužeg od 50 godina pa se izraz za jednotračnu prihodovnu metodi svodi na:

$$PV = PG \times M$$

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta neće se zanemariti i umanjiti će se za troškove uklanjanja kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina kraćeg od 20 godina, pa izraz za jednotračnu prihodovnu metodu glasi:

$$PV = PG \times M + (VZ - TU) / q^n ;$$
$$q = 1 + (p/100)$$

Orijentacijske kamatne stope na nekretninu odabrane su prema Prilogu br. 13 iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

PRILAGOĐAVANJE KAMATNIH STOPA NA NEKRETNINE OD PROSJEČNIH PODATAKA

Za predmetnu nekretninu - poslovni prostori s prosječnim obilježjima - orijentacijska kamatna stopa iznosi 4,6 - 6,0 %.

PRILAGODBA ODABRANE KAMATNE STOPE		
prema položaju nekretnine:		odabrano:
vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %	-0,5 %
dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0%	
loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%	
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost...):		
naročito dobra	do -0,5%	+0,5 %
prosječna	0,0%	
naročito loša	do +1,0%	
gospodarska situacija:		
naročito dobra	do -0,5%	0,0 %
prosječna	0,0%	
naročito loša	do +1,0%	
razvojni potencijal nekretnine:		
ne postoji	0,0%	0,0 %
uočljiv	do -1,0%	
visok	do -2,0%	
p- odabrana kamatna stopa nekretnine		5,0 %

POJEDNOSTAVLJENA PRIHODOVNA - JEDNOTRAČNA METODA - ZANEMARENA DISKOTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		
Potencijalni brutto prihodi		414.160,89 kn
Gubici zbog nepopunjenosti kapaciteta i naplate	2,00%	8.283,22 kn
Efektivni brutto prihod (EBP)		405.877,67 kn
Troškovi održavanja, osiguranja i poreza	15,00%	60.881,65 kn
Marketing i ostali operativni troškovi	5,00%	20.293,88 kn
Operativni troškovi ukupno		81.175,53 kn
Efektivan prihod		324.702,13 kn
Amortizacija	5,00%	20.293,88 kn
PG - ČISTI PRIHOD POSLOVNOG PROSTORA (NOP)		304.408,25 kn
M - MULTIPLIKATOR		18,42
$q = 1 + (p/100)$		1,05
p - KAMATNA STOPA NEKRETNINE		5,00%
starost poslovnog prostora		5
predviđeni vijek građevine (ukupno)		120
n - PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA GRAĐEVINE		52
PV - PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		5.606.613,37 kn

PRIHODOVNA METODA - PROCJENA POTENCIJALNOG DOHOTKA					
opis	površina za najam m²	tržišna najamnina kn/m² mjes.	tržišna najamnina kn godišnje	postojeća najamnina kn godišnje	potencijalni brutto prihod kn godišnji
Poslovni prostor	1.081,49 m²	31,91 kn/m²	414.161 kn		414.161 kn
UKUPNO	1.081,49 m²				414.161 kn

FAKTOR KORIŠTENJA NEKRETNINE				
Opis	lok./tržište	zgrada	stanje zgrade	FK odabrano
POSLOVNI PROSTOR, prizemlje	2	3	2	3
Predviđeni vijek građevine:				120
Starost poslovnog prostora (g)				20
OOVK u % održivog vijeka korištenja				16,67%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (n):				52

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		
- Zagrebačka cesta 33 - ulična zgrada, Seseve		
- poslovna zgrada		
- z k uložak 165 k.o. Seseve		
UKUPNO:	5.606.613,37 kn	= 5.184,16 kn/m²
ili okruglo:	5.610.000,00 kn	
	741.838,00 €	685,53 €/m²

POJEDNOSTAVLJENA PRIHODOVNA - JEDNOTRAČNA METODA - ZANEMARENA DISKOTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			
Potencijalni bruto prihodi			40.210,17 kn
Gubici zbog nepopunjenosti kapaciteta i naplate	2,00%		804,20 kn
Efektivni bruto prihod (EBP)			39.405,96 kn
Troškovi održavanja, osiguranja i poreza	15,00%		5.910,89 kn
Marketing i ostali operativni troškovi	5,00%		1.970,30 kn
Operativni troškovi ukupno			7.881,19 kn
Efektivan prihod			31.524,77 kn
Amortizacija	5,00%		1.970,30 kn
PG - ČISTI PRIHOD POSLOVNOG PROSTORA (NOP)			29.554,47 kn
M - MULTIPLIKATOR			18,08
q = 1 + (p/100)			1,05
p -KAMATNA STOPA NEKRETNINE			5,00%
starost poslovnog prostora			5
predviđeni vijek građevine (ukupno)			60
n - PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA GRAĐEVINE			48
PV - PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			534.260,86 kn

PRIHODOVNA METODA - PROCJENA POTENCIJALNOG DOHOTKA					
opis	površina za najam m ²	tržišna najamnina kn/m ² mjes.	tržišna najamnina kn godišnje	postojeća najamnina kn godišnje	potencijalni bruto prihod kn godišnji
Poslovni prostor	105,00 m ²	31,91 kn/m ²	40.210 kn		40.210 kn
UKUPNO	105,00 m ²				40.210 kn

FAKTOR KORIŠTENJA NEKRETNINE				
Opis	lok./tržište	zgrada	stanje zgrade	FK odabrano
POSLOVNI PROSTOR, prizemlje	2	3	2	3
Predviđeni vijek građevine				60
Starost poslovnog prostora (g)				20
OOVK u % održivog vijeka korištenja				33,33%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (n):				48

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			
- Zagrebačka cesta 33 - dvorišna zgrada, Sesvete			
- poslovna zgrada			
- z.k. uložak 165 k.o. Sesvete			
UKUPNO:	534.260,86 kn	=	5.088,20 kn/m ²
ili okruglo:	530.000,00 kn		
	70.084,52 €		672,84 €/m ²

3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA POREDBENOM METODOM

Utvrđivanje vrijednosti zakupnine poslovnog prostora provodi se **poredbenom metodom**.

Poredbena metoda je 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.

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do $\pm 30\%$. Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se rapolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina (e-nekretnine) za Grad Zagreb, iz Zbirke kupoprodajnih cijena za zakupnine poslovnih prostora usporediva s predmetnom nekretninom sukladno čl. 6. i 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/15).

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.) korišteni su indeksni nizovi za Grad Zagreb Državnog Zavoda za statistiku, Statistika u nizu, Indeksi cijena stambenih objekata.

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA - POREDBENA METODA											
1. IZVADAK IZ E NEKRETNOSTI - ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA											
r.br.	ID ZKC	vrsta nekretnosti	k.č.	katastarska općina	etaža	namjena	orijentacija	površina m ²	adresa	površina pripadak m ²	ugovorna mjesečna zakupnina s PDV-om
1.	1310452	PP	7277	Sesvete	nepoznato	nepoznato	-	80,55 m ²	Jakova Gotovca 17	-	2.300,00 kn
2.	1266783	PP	6500/1	Sesvete	PR	nepoznato	-	110,00 m ²	Miroslava Kraljevića 34A	-	2.500,00 kn
3.	1275122	PP	1264/7	Sesvete	PR	nepoznato	-	60,00 m ²	Zagrebačka cesta 2A	-	2.472,25 kn
4.	1049231	PP	2545	Sesvete	PR	nepoznato	-	27,00 m ²	Ninska ulica 17	-	1.000,00 kn

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna: Obilježja koja utječu na vrijednost procenjenjanog poslovnog prostora:

katastarska čestica: 1974
 kat. općina: Sesvete
 adresa: Zagrebačka cesta 33
 namjena: poslovni prostor
 orijentacija: ulična
 godina izgradnje: cca 2000.
 ukupna NKP: 1081,49 m²
 danka voće: 12.10.2020.
 cjeloviti blok: Zagrebačka

2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)											
r.br.	adresa	orijentacija	etaža posl. prostora	površina pp (m ²)	ugovoreni mjeseč. najam s PDV-om (kn)	cijena €/m ²	datum sklapanja ugovora	bazni ineks na dan sklapanja ugovora (A)	bazni ineks za 2. kvart. 2020.g. Grad Zagreb (B)	korekcijski faktor = B/A	međuvrem. izjednačena cijena €/m ²
1.	Jakova Gotovca 17	-	nepoznato	80,55 m ²	2.300,00 kn	3,78 €/m ²	03.07.2020.	130,57	130,57	1,000	3,78 €/m ²
2.	Miroslava Kraljevića 34A	-	PR	110,00 m ²	2.500,00 kn	3,01 €/m ²	15.05.2020.	130,57	130,57	1,000	3,01 €/m ²
3.	Zagrebačka cesta 2A	-	PR	60,00 m ²	2.472,25 kn	5,45 €/m ²	21.01.2020.	128,25	130,57	1,018	5,55 €/m ²
4.	Ninska ulica 17	-	PR	27,00 m ²	1.000,00 kn	4,90 €/m ²	25.02.2019.	117,55	130,57	1,111	5,44 €/m ²

3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE					
	Procjenjivana nekretnina	1.	2.	3.	4.
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
NKP m2	1081,49 m2	80,55 m2	110,00 m2	60,00 m2	27,00 m2
čisti mjesečni prihod po m2		3,78 €/m2	3,01 €/m2	5,45 €/m2	4,90 €/m2
EKONOMSKI ASPEKTI					
Vrsta transakcije		zakup	zakup	zakup	zakup
Međuvrem. izjednačena cijena		3,78 €	3,01 €	5,55 €	5,44 €
Datum ugovora	2020.	03.07.2020.	15.05.2020.	21.01.2020.	25.02.2019.
Prilagodba prema tržiš. uvj.		1,0	1,0	1,0	1,0
Prilagođena cij. po m2		3,78 €	3,01 €	5,55 €	5,44 €
Vlasnička prava	da	u najmu	u najmu	u najmu	u najmu
Prilagodba		1,0	1,0	1,0	1,0
Prilagođena cij. po m2		3,78 €	3,01 €	5,55 €	5,44 €
FIZIČKI ASPEKTI					
NKP m2	1081,49 m2	80,55 m2	110,00 m2	60,00 m2	27,00 m2
Prilagodba		0,95	0,95	0,95	0,95
Prilagođena cij. po m2		3,59 €	2,86 €	5,27 €	5,17 €
Tlocrt	povoljan	povoljan	povoljan	povoljan	povoljan
Prilagodba		1,0	1,0	1,0	1,0
Prilagođena cij. po m2		3,59 €	2,86 €	5,27 €	5,17 €
Pristup uređen/neur.	uređen	uređen	uređen	uređen	uređen
Prilagodba		1,0	1,0	1,0	1,0
Prilagođena cij. po m2		3,59 €	2,86 €	5,27 €	5,17 €
Komunalna infrastr.	svi priključ.	svi priklj.	svi priklj.	svi priklj.	svi priklj.
Prilagodba		1,0	1,0	1,0	1,0
Prilagođena cij. po m2		3,59 €	2,86 €	5,27 €	5,17 €
Orijentacija	ulična	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato
Prilagodba		1,0	1,0	1,0	1,0
Prilagođena cij. po m2		3,59 €	2,86 €	5,27 €	5,17 €
Etaža	Pr+1	nepoznato	1. kat	PR	PR
Prilagodba		1,0	1,00	1,0	1,0
Prilagođena cij. po m2		3,59 €	2,86 €	5,27 €	5,17 €
Dovršenost	dovršen	dovršen	dovršen	dovršen	dovršen
Prilagodba		1,0	1,0	1,0	1,0
Prilagođena cij. po m2		3,59 €	2,86 €	5,27 €	5,17 €
Mikrolokacija	Zagrebačka cesta 33	Jakova Gotovca 17	Miroslava Kraljevića 34A	Zagrebačka cesta 2A	Ninska ulica 17
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		3,59 €	2,86 €	5,27 €	5,17 €
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA		3,59 €	2,86 €	5,27 €	5,17 €

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN										
r.br.	adresa	orijentacija	etaža posl. prostora	površina pp (m ²)	ugovoreni mjeseč. najam s PDV-om (kn)	međuvmem. izjednačena cijena €/m ²	međuvmem. i interkvalit. izjednačena cijena €/m ²	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	Jakova Gotovca 17	-	nepoznat	80,55 m ²	2.300,00 kn	3,78 €/m ²	3,59 €/m ²	-15,00%	-0,63	0,40
2.	Miroslava Kraljevića 34A	-	PR	110,00 m ²	2.500,00 kn	3,01 €/m ²	2,86 €/m ²	-32,34%	-1,36	1,86
3.	Zagrebačka cesta 2A	-	PR	60,00 m ²	2.472,25 kn	5,55 €/m ²	5,27 €/m ²	24,88%	1,05	1,10
4.	Ninska ulica 17	-	PR	27,00 m ²	1.000,00 kn	5,44 €/m ²	5,17 €/m ²	22,47%	0,95	0,90
						Prosjeak:	4,22 €/m ²	x 7,562298	=	31,91 kn/m ²
			Standardno odstupanje (±)					1,19	28,25%	
			Pravilo dva-sigma (±)					2,38		
JEDINIČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST MJESEČNOG NAJMA POSLOVNOG PROSTORA (kn/m ²):										31,91 kn/m ²

3.4. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Poredbena metoda je 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.

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do $\pm 30\%$. Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se rapolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su od Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko – pravne poslove i imovinu grada, Službe za vrednovanje nekretnina sukladno čl. 16. st. 1, podst. 5., čl. 57. st. 1 i st. 4 i čl. 58., st. 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/15) iz Zbirke kupoprodajnih cijena za **zemljišta** na području usporedivom s predmetnom nekretninom označenim kao k.č. 7429/1, k.o. Dubrava, koje se sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalaze u cjenovnom bloku Donja Dubrava.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.) korišteni su indeksni nizovi za Grad Zagreb od Državnog Zavoda za statistiku, Statistika u nizu, Indeksi cijena stambenih objekata.

Kao koeficijenti za preračunavanje za interkvalitativno izjednačenje cijena poredbenih nekretnina korištene su vrijednosti iz Priloga 11 ("Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja") Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.

PROCJENA VRIEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA

adresa nekretnosti	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		ukupna površina (m ²)	vrsta nekretnosti	cca površina u namjeni (m ²)	GUP grad Zagreb / UPU Oranice TEP			kategorija zemljišta	cjenovni blok	dan vrednovanja	dan kakvoće
	z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.				namjena	urbano pravilo	kis				
Zagrebačka cesta 33	238	Sesvete	1974	Sesvete	1.677	GZ - građevinsko zemljište	1.677	M	4.2.	2.0	1.	Zagrebačka	13.10.2020.	12.10.2020.

PROCJENJIVANA NEKRETNOST:

1. PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA:

r.br.	adresa	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		vrsta nekretnosti	površina k.č. koja se prodaje (m ²)	ugovorena cijena (kn)	cijena (€/m ²)	datum sklapanja ugovora	GUP grada Zagreba		kategorija zemljišta	cjenovni blok
		z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.						namjena	urbano pravilo		
1	ZAGREBAČKA CESTA	2089/46 2089/59 2089/60 2089/61	SESVETE	746/1 746/6 746/7 746/8	SESVETE	ZE	2.810 m ²	-	249,11 €/m ²	19-07-16	M	2.2.	1.	ZAGREBAČKA
2	BIELOVARSKA ULICA	130/1	SESVETE	1805/1	SESVETE	ZE	540 m ²	-	17,00 €/m ²	26-02-16	M	2.1.	1.2 kin	SESVETE CENTAR
3	ULICA IVANA BRBAVCA	198/16	SESVETE	1951/4	SESVETE	ZE	533 m ²	-	131,33 €/m ²	15-09-17	M	2.1.	1.2	SESVETE CENTAR
4	VARAŽDINSKA CESTA	42/24	SESVETE	1397	SESVETE	ZE	406 m ²	-	73,89 €/m ²	22-02-18	M	2.1.	1.2	SESVETE CENTAR
5	ZAGREBAČKA CESTA	196/3 196/2	SESVETE	1941	SESVETE	ZE	560 m ²	-	144,55 €/m ²	29-04-19	M	2.1.	1.2	SESVETE CENTAR
6	KASINSKI ODVOJAK	2148/1 2147	SESVETE	1154 1155	SESVETE	ZE	32 m ²	-	102,83 €/m ²	09-05-16	M1	1.7. UPU SELČINA SIEVER	1	SELČINA SIEVER
7	ULICA PAVLA ŠTOOSA	2160/1	SESVETE	1120/1	SESVETE	ZE	2.781 m ²	-	21,16 €/m ²	14-12-17	M1	1.7. UPU SELČINA SIEVER	1	SELČINA SIEVER
8	KASINSKA CESTA	2171/109	SESVETE	918/2	SESVETE	ZE	210 m ²	-	140,00 €/m ²	13-05-19	M1	1.7. UPU SELČINA-SIEVER	1	SELČINA SIEVER
9	BIELOVARSKA ULICA	429/2	SESVETE	1831/2	SESVETE	ZE	884 m ²	-	74,66 €/m ²	01-07-16	M	2.2.	1	BIELOVARSKA

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:

2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA):

r.br.	adresa	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m ²)	cijena zemljišta (€/m ²)	datum sklapanja ugovora	bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	bazni indeks za 2. kvart. 2020 g. Grad Zagreb (B)	korekcijski faktor = B/A	međuvremenski tjedna cijena (€/m ²)
		z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.							
3	ULICA IVANA BRBAVCA	198/16	SESVETE	1951/4	SESVETE	533 m ²	131,33 €/m ²	15-09-17	105,13	130,57	1,242	163,11 €/m ²
6	KASINSKI ODVOJAK	2148/1 2147	SESVETE	1154 1155	SESVETE	32 m ²	102,83 €/m ²	09-05-16	100,28	130,57	1,302	133,89 €/m ²
8	KASINSKA CESTA	2171/109	SESVETE	918/2	SESVETE	210 m ²	140,00 €/m ²	13-05-19	117,55	130,57	1,111	155,51 €/m ²

4. REKAPITULACIJA

REKAPITULACIJA

k.č. 1974 k.o. Sesvete

ZEMLIŠTE

- tržišna vrijednost građevinskog zemljišta	1.677,00 m2	1.971.729,54 kn
ukupno:		1.971.729,54 kn

POSLOVNA ZGRADA BR. 33 - ULIČNA ZGRADA

- tržišna vrijednost nekretnine	1081,49 m2	5.606.613,37 kn
ukupno:		5.606.613,37 kn

POSLOVNA ZGRADA - DVORIŠNA ZGRADA

- tržišna vrijednost nekretnine	105,00 m2	534.260,86 kn
ukupno:		534.260,86 kn

tržišna vrijednost nekretnine	sveukupno:	8.112.603,78 kn
--------------------------------------	-------------------	------------------------

	ili okruglo:	8.110.000,00 kn
--	---------------------	------------------------

1.072.425,34 €

5. ZAKLJUČAK

Ukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine – **dvije poslovne zgrade** na adresi Zagrebačka cesta 33 u Sesvetama, upisanom u zk.ul.br. 165, z.k.č. 238, k.o. Sesvete iznosi:

8.112.603,78 HRK

ili okruglo:

8.110.000,00 HRK

što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,562298 kn / 1 EUR iznosi:

1.072.425,34 EUR

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 13.10.2020.

Stalni sudski vještak

Andrej Babić, dipl.ing.građ.



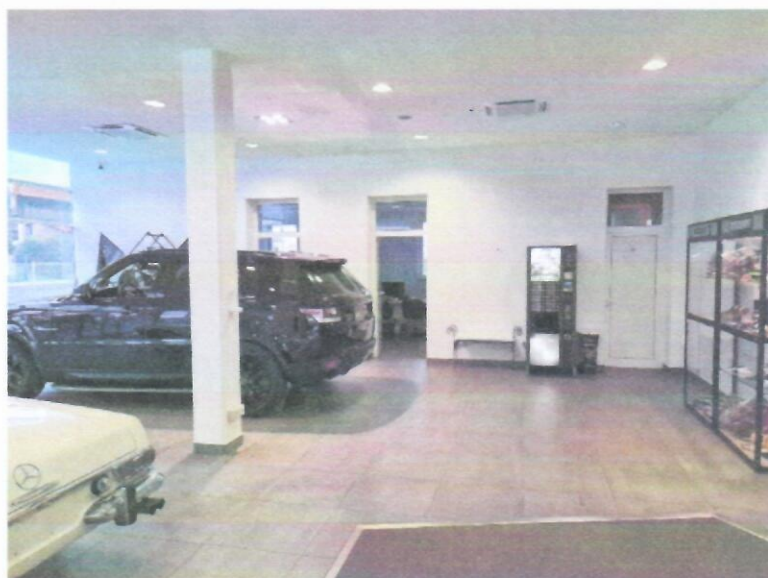
6. PRILOZI

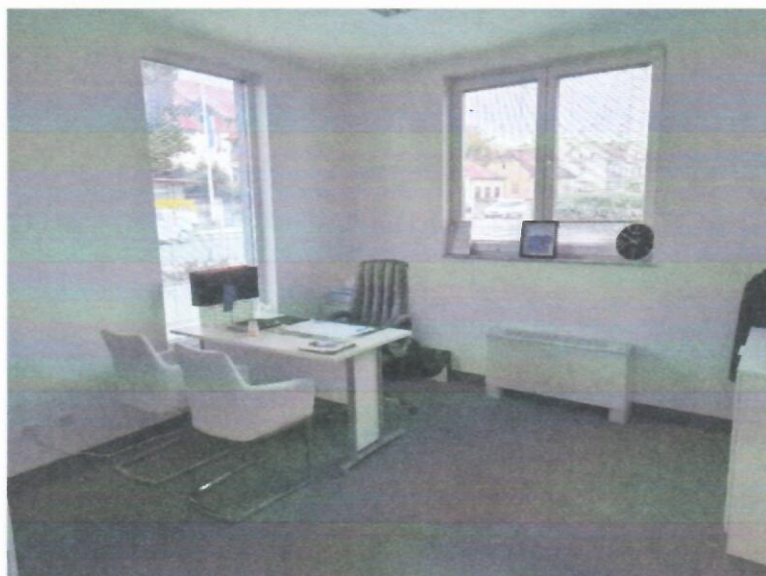
- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista

FOTOGRAFIJE







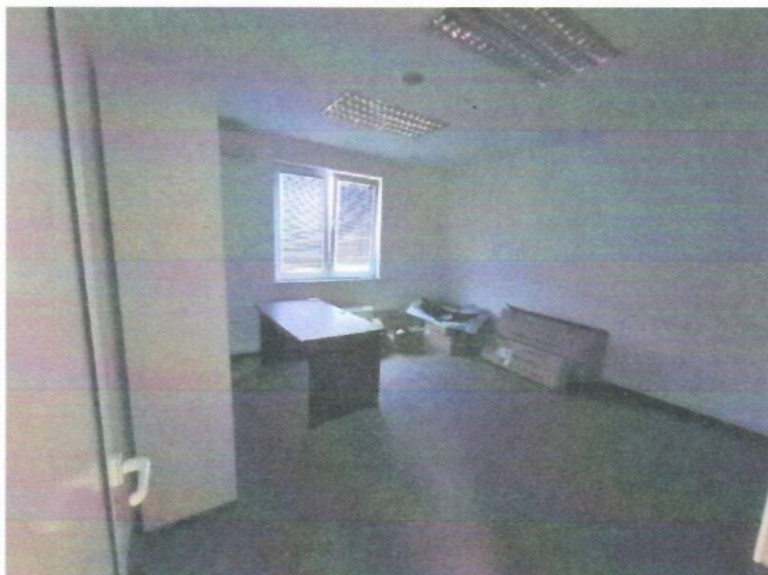


3









Očevid: 12.10.2020.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 11.10.2020. 22:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325422, SESVETE

Broj ZK uložka: 165

Broj zadnjeg dnevnika: Z-836/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	238	Zagrebačka cesta POSLOVNA ZGRADA BR. 33 POSLOVNA ZGRADA DVORIŠTE			1677 544 105 1028	
		UKUPNO:			1677	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 NOVOS D.O.O., OIB: 75411883236, SESVETE, ZAGREBAČKA 33	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
2.1	Zaprimljeno 08.01.2018.g. pod brojem Z-1364/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE O OTVARANJU STEČAJNOG POSTUPKA TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-3519/16 21.12.2017, time da je za stečajnog upravitelja imenovan Jure Matković, Rijeka, Labinska 18, OIB : 77997550993	na 3 (1.2)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 16.12.2009. broj Z-6239/09 Temeljem Ugovora o međusobnom poslovnom odnosu br. 1373/2009 koji se nalazi u ovisudnoj zbirci isprava pod br. Z-5490/09 i Dodatka br. I ugovoru o međusobnom poslovnom odnosu br. 1373/2009 od 15.12.2009. potvrđenog kod javnog bilježnika Vuger Ignaca pod br. OV-16284/2009 dana 16.12.2009. uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama upisanima u A za iznosu od kn =17.500.000,00 što je na dan zaključenja Osnovnog ugovora iznosilo EUR =2.422.587,60 prema srednjem tečaju Banke, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Banke i zakonskim propisima, sve za korist		
4.2	zabilježuje se da je hipoteka upisana rj. Z-6239/09 sporedna hipoteka dok se glavna hipoteka nalazi u zk.ul. 2355 k.o. Sesvete.		



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.10.2020. 22:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SESVETE (Mbr. 325422)

Posjedovni list: 7258

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	NOVOS D.O.O., ZAGREBAČKA CESTA 33, SESVETE, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	75411883236

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
		1974	Zagrebačka cesta	1677	42		
			POSLOVNA ZGRADA	105			
			POSLOVNA ZGRADA, Sesvete, Zagrebačka cesta 33	544			
			DVORIŠTE	1028			
Ukupna površina katastarskih čestica				1677			

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. SESVETE, 325422
k.č. br.: 1974

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 12.10.2020