

PROCJEMBENI ELABORAT 110/22



Naručitelj procjene: **B2 KAPITAL d.o.o.** **B2 KAPITAL d.o.o.**
Radnička cesta 41, Zagreb Radnička cesta 41, Zagreb

Nekretnina: **Lokal na etaži -1 Importanne Centra**

Adresa nekretnine: **Trg Ante Starčevića 7, Zagreb**

Procjenitelj:
Lana Štetić, dipl. ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
Zeleni okvir d.o.o.

U Zagrebu, ožujak 2022.



Lana Štetić

SAŽETAK

Klijent: B2 KAPITAL d.o.o.
Radnička cesta 41, Zagreb

Nekretnina: Lokal na etaži -1 Importanne Centra
Trg Ante Starčevića 7, Zagreb
3689, 3690/2, 3691 k.o. Grad Zagreb
(k.č. 2591 k.o. Centar)
br. zk uložka: 24275
suvl. dio: ZK tijelo II (E-240)

Datum pregleda nekretnine: 25.3.2022

Tržišna vrijednost:	721.463,09 kn
----------------------------	----------------------

1 € = 7,573725 kn	95.258,69 €
-------------------	--------------------

U procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na dodanu vrijednost (PDV).



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

Broj: 4 Su-541/2019
Zagreb, 30. travnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Iane Štetić, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Iana Štetić, diplom. građ. iz Zagreba, Sveti Duh 179, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Iana Štetić, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložila 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. Iana Štetić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

SADRŽAJ:

1. Zadatak
2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu
3. Lokacija
4. Općenito o procjeni
5. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
6. Odabir metode procjenjivanja
7. Tehnički opis nekretnine
8. Fotografije
9. Rekapitulacija površina
10. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina
11. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom
12. Zaključak
13. Prilozi - dokumentacija
14. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

1. Zadatak

Na zahtjev B2 KAPITAL d.o.o. izrađena je procjena tržišne vrijednosti
nekretnine, koja je u naravi poslovni prostor za potrebe naručitelja procjene.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 25.3.2022

2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu

Z.K. izvadak:	e-izvadak iz zemljišne knjige, stanje na dan od 26.03.2022. / Općinski građanski sud u Zagrebu
Zemljišnoknjižna čestica:	3689, 3690/2, 3691
Katastarska općina:	Grad Zagreb
Zemljišnoknjižni uložak:	24275
Etaža:	ZK tijelo II (E-240)
Katastarska čestica:	2951
Katastarska općina:	Centar
Opis nekretnine (zk):	lokal na etaži -1, u planu bojan crveno, oznake 64 površine 20,00 čm
Površina:	20,00 m2
Vlasnik:	prema e-Izvatku iz zemljišne knjige u prilogu elaborata
Teret:	prema e-Izvatku iz zemljišne knjige u prilogu elaborata

LEGALITET I PRISTUP

Nekretnina je upisana u Izvadak iz zemljišne knjige kao etažna cjelina s određenim suvlasničkim omjerima.

U zemljišnoj knjizi vidljiva je zabilješka:

"Zabilježu se da je za dio građevine "poslovnog i trgovačkog kompleksa podhodnik - Esplanade s podzemnom garažom uključujući komunalne instalacije i priključke unutar zone obuhvata kompleksa pothodnik - Esplanade" priloženo uvjerenje za uporabu Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasa: 361-05/08-004/455 ur. br. 251-13-22/001-08-3 od 02. lipnja 2008. g. koja isprava je uložena u ovosudnu zbirku isprava pod posl. br. Z-39723/08."

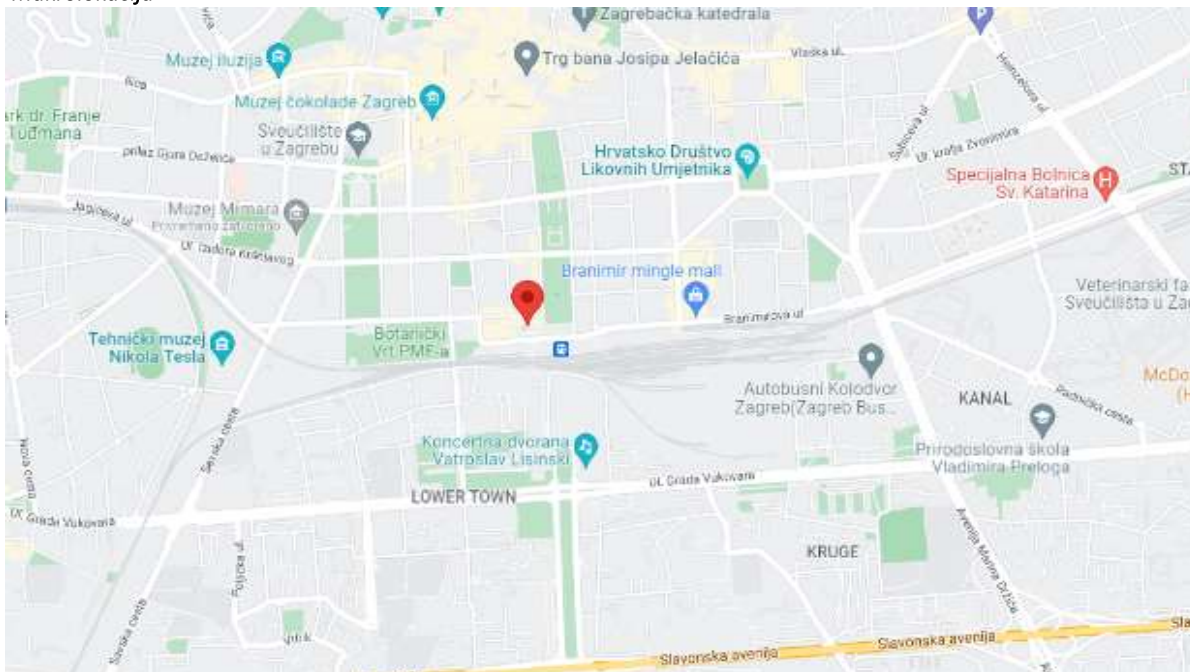
Stanje u naravi odgovara stanju upisanom u izvadak iz zemljišne knjige.

Nekretnina ima neposredan pristup na javno-prometnu površinu.

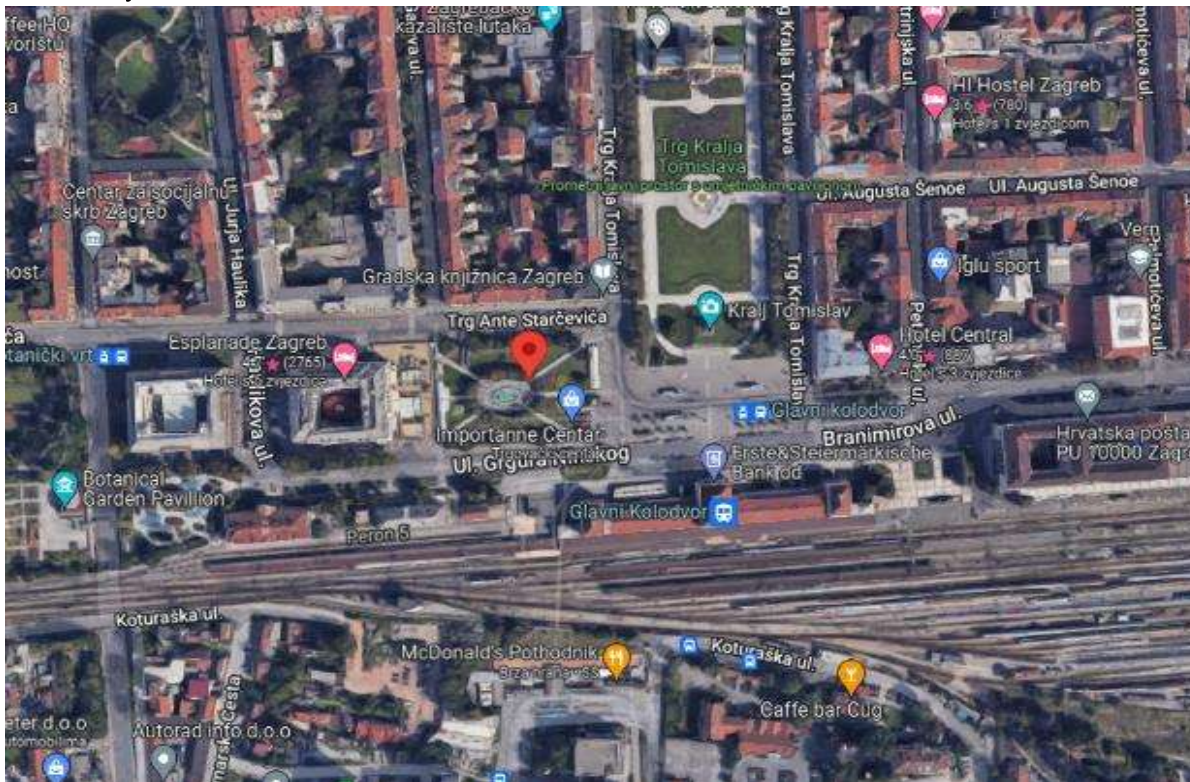
3. Lokacija nekretnine

Predmetna nekretnina locirana je na adresi Trg Ante Starčevića 7, Zagreb. Riječ je o odličnoj mikrolokaciji. Okolna gradnja su stambeno poslovne zgrade.

Makrolokacija



Mikrolokacija



izvor: <https://www.google.hr/maps>

4. Općenito o procjeni

Datum očevida: 25.3.2022
Datum kakvoće: 25.3.2022
Datum vrednovanja: 26.3.2022

Procjenjuje se tržišna-prometna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. *e-Izvadak iz zemljišne knjige, stanje na dan 26.03.2022., br. zk ul. 24275, k.o. Grad Zagreb*

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

ZAKONI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 141/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

PODZAKONSKI AKTI

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN 98/18)
- Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

STRUČNA LITERATURA

- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
- Bilten 263, Hrvatska narodna banka, 13.11.2020.
- Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
- Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.
- Indeksi cijena stambenih objekata za treće tromjesečje 2020. Državni zavod za statistiku, Zagreb, 21.1.2021.

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

5. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

5.1. Gospodarsko stanje* u RH

U trećem tromjesečju 2020. ostvaren je djelomičan oporavak realne gospodarske aktivnosti, nakon snažnog pada realnog BDP-a u prethodna tri mjeseca uzrokovanog globalnom pandemijom koronavirusa i mjerama uvedenim za njezino suzbijanje. Realni BDP tako je porastao za 6,9% na tromjesečnoj razini, nakon pada od 15,0% tri mjeseca prije. Na godišnjoj razini realni BDP bio je u trećem tromjesečju za 10,0% manji u odnosu na isto razdoblje prošle godine.

Realni BDP bi se mogao smanjiti za 8,9% u 2020. godini, a zatim porasti za 4,9% u 2021.

Očekivani gospodarski rast u 2021. neće omogućiti povratak na razinu gospodarske aktivnosti prije izbijanja pandemije, jer bi pandemija mogla ostaviti i neke dugoročne posljedice.

Rastu investicija mogla bi pogodovati veća raspoloživost sredstava iz fondova EU-a, iz čega će se financirati i znatne nove investicije radi obnove potresom pogođenih područja.

Model brze procjene BDP-a upućuje na rast gospodarske aktivnosti u trećem tromjesečju 2020. u odnosu na prethodna tri mjeseca, ali taj rast neće biti dovoljan da nadoknadi pad iz prethodnog tromjesečja (Slika 1.).

Zaposlenost je u rujnu nastavila rasti istom dinamikom kao i u kolovozu, pri čemu je broj zaposlenih porastao u većini djelatnosti, izuzevši djelatnosti usluživanja smještaja i hrane. Na razini tromjesečja zaposlenost je u trećem tromjesečju u prosjeku bila viša za 0,9% u odnosu na ostvarenje za drugo tromjesečje, kada se smanjila za 3,6% (Slika 2.).

Unatoč oporavku obujam građevinskih radova u srpnju i kolovozu 2020. bio je na razini prosjeka posljednjeg tromjesečja 2019. (Slika 3.).

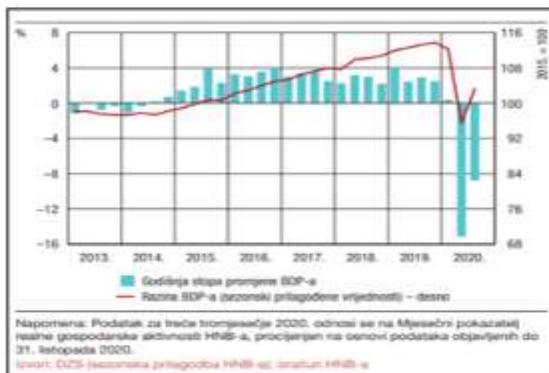
Kamatne stope na prvi put ugovorene kredite uglavnom pokazuju ista kretanja (Slika 4.).

* izvor: HPB-nekretnine d.o.o., HNB, Makroekonomska kretanja i prognoze; HNB, Bilten br. 263

5.2. Građevinski sektor**

Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do listopada 2020. u usporedbi s istim razdobljem 2019. manji je za 7,4%.

Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



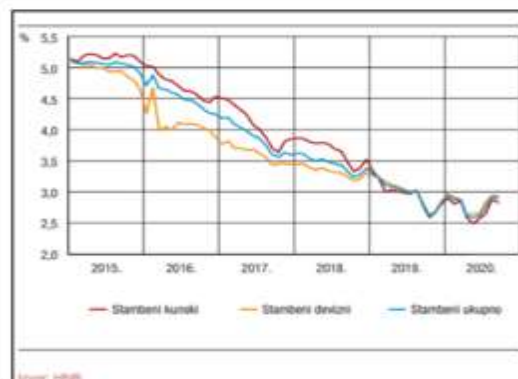
Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Slika 4. Kamatne stope na prvi put ugovorene stamb. kredite stanovništva



** izvor: DZS, Izdane građevinske dozvole u listopadu 2020.

5.3. Tržište nekretnina na području RH*

Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %.

Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

STANOVI**

Do početka koronakrize, rezidencijalno tržište nekretnina bilo je u silovitom usponu. Naime, krajem 2019. i početkom 2020. godine cijene rezidencijalnih tj. stambenih nekretnina dosegle su rekorde iz nikad ponovljene 2008. godine. Za to je trebalo dugih 12 godina. Pritom je važno napomenuti da je u 2019. godini i BDP dostigao razinu iz 2008.

Iako s krajem 2019. Hrvatska ima niz od 23 uzastopna kvartala rasta BDP-a, gotovo svi smo svjesni da će se niz zaustaviti u 2020. Kako nam povijesni podaci pokazuju, u 19 kvartala s padom BDP-a cijene nekretnina padale su u 17 kvartala, a u 48 kvartala rasta BDP-a (razdoblje od 2003. do 2019.), cijene su rasle u njih 40. Ovo su snažni indikatori da će cijene nekretnina za stambenu namjenu padati. Kako kroz sljedećih 2-3 godine nećemo dosegnuti BDP iz 2008. (to smo upravo postigli u 2019. godini), vrlo je vjerojatno da će doći do korekcije cijene nekretnina.

U prvom polugodištu 2020. prosječna cijena 1 m² novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a, iznosila je 12.939 kuna. Ta cijena veća je za 2,2% u odnosu na drugo polugodište 2019. i za 4,6% u odnosu na prvo polugodište 2019.

U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m² svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 12.824 kune.

Broj prodanih nekretnina u središtu Grada Zagreba i posebno u Donjem gradu, gdje su nekretnine oštećene u potresu najgušće raspoređene, u posljednjim se mjesecima prepolovio. Smanjena aktivnost na tom području u skladu je s povećanom atraktivnošću života izvan središta grada i novim trendovima u načinu života koje je potaknula pandemija, kao što su držanje fizičkog razmaka ili rad od kuće. Stoga istovremeno opada potražnja za nekretninama u središtu grada koje bi imale turističku namjenu, dok, s druge strane, raste ponuda stanova za dugoročni najam ili kupovinu u tom dijelu grada.

Sve navedeno utječe na cijene nekretnina u središtu grada, u kojem su tijekom svibnja i lipnja 2020. cijene nekretnina bile niže otprilike za 10% u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Treba pritom istaknuti da je ukupan broj transakcija na identificiranom području središta grada i Donjeg grada s gusto raspoređenim objektima oštećenima u potresu vrlo malen i stoga nema bitan utjecaj na agregatno kretanje cijena na razini cijelog Zagreba, u kojem su, zaključno s podacima za lipanj, cijene u daljnjem porastu.

*izvori: Pregled tržišta nekretnina RH 2019., MGIPU i EIZ

**izvori: DZS, Cijene prodanih novih stanova u 1. polugodištu 2020., <https://www.hnb.hr/-utjecaj-pandemije-i-potresa-na-trziste-nekretnina-u-zagrebu-u-prvoj-polovini-2020>.

Slika 5. Indeks cijena stambenih objekata

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE				
	VII. – IX. 2020. ¹⁾ Ø 2015.	VII. – IX. 2020. IV. – VI. 2020.	VII. – IX. 2020. VII. – IX. 2019.	
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	129,75	-0,6	6,9	House price index – total
Novi stambeni objekti	110,83	-0,5	1,6	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	133,35	-0,7	7,6	Existing dwellings
Grad Zagreb ²⁾	141,09	-1,0	5,7	City of Zagreb ²⁾
Jadran ²⁾	126,91	0,5	7,5	Adriatic coast ²⁾
Ostalo ²⁾	113,35	-2,2	9,0	Other ²⁾

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)
2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici [Statistika u nizu](#).

1) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100)
2) The list of towns and municipalities in the Republic of Croatia for the purpose of calculating the house price index can be downloaded on the link [Statistics in Line](#)

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

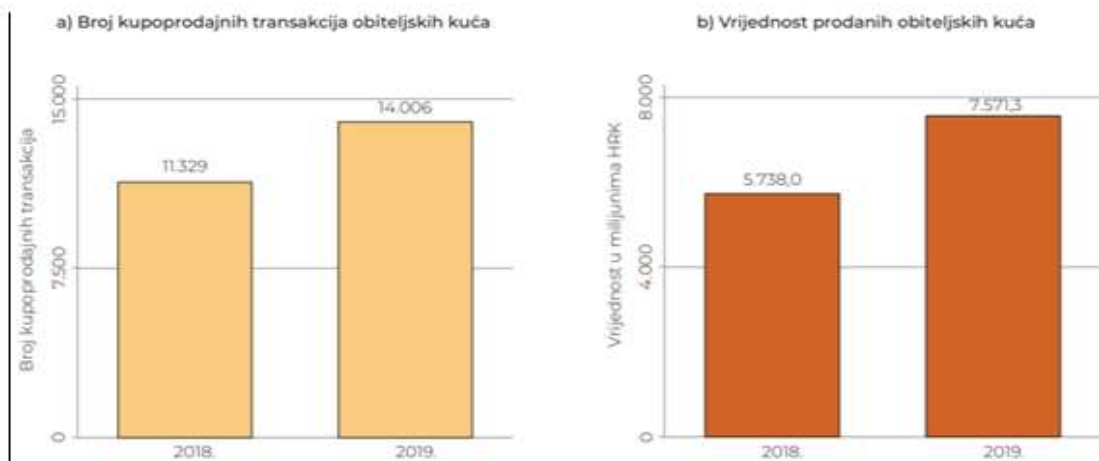
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLICAN BUREAU OF STATISTICS			Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2		120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3		121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4		124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1		128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2		130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3		129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4		132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1		134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2		139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3		141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

OBITELJSKE KUĆE

S više od 1.000 transakcija obiteljskih kuća u 2019. predvode Grad Zagreb, Osječko-baranjska i Zagrebačka županija. Nakon njih slijede Splitsko-dalmatinska, Istarska, Primorsko-goranska i Zadarska županija.

U Gradu Zagrebu od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena kuća u 2019., najveći rast ostvaren je u općini Maksimir, od 101% i općini Granešina, od 85,1%.

Slika 7. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2018. i 2019. ⁷



POSLOVNI PROSTORI

Broj transakcija u 2018. povećao se za 32,2%, a ostvarena stopa rasta broja transakcija u 2019. je dvostruko veća od stope rasta ostvarene u 2018., što znači da je u 2019. tržište poslovnih nekretnina bilo u snažnoj ekspanziji. Broj transakcija ostvaren u 2019. ujedno je i najveći ostvareni broj transakcija u razdoblju od 2012. do 2019.

ZEMLIŠTA

Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. porastao za 8,6% u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7%.

2019. godine ostvareno je ukupno 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja smanjenje od 0,4%.

Među županijama Kontinentalne Hrvatske najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4,2 kune po m². U ostalim se kontinentalnim županijama medijalna cijena m² poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kn u Sisačko-moslavačkoj do 3,3 kn u Krapinsko-zagorskoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kn/m².

Izvori: Pregled tržišta nekretnina RH 2019., MGIPU i EIZ

TURISTIČKI SEKTOR

U prvih jedanaest mjeseci 2020. u komercijalnim smještajnim objektima turisti su ostvarili 6,9 milijuna dolazaka i 40,6 milijuna noćenja, što je 63,8% manje dolazaka i 55,1% manje noćenja turista u odnosu na isto razdoblje 2019.

Utjecaj daljnjeg širenja bolesti COVID-19 vidljiv je i u studenome 2020. u komercijalnim smještajnim objektima, u kojima je ostvareno samo 87 tisuća dolazaka i 269 tisuća noćenja turista, što je 77,7% manje dolazaka i 67,2% manje noćenja turista u odnosu na studeni 2019.

Slika 9. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2020.

Hotel			
Županija	Ukupno objekata	Ukupno broj smještajnih jedinica	Ukupno broj stalnih kreveta
2*	49	3871	7817
3*	312	20166	39637
4*	335	30258	58594
5*	47	6322	12389
Hotel - ukupno RH:	743	60617	118437
Hotel baština (heritage)	22	379	757
Difuzni hotel	2	32	62
Integralni hotel	22	423	905
Hotel posebnog standarda	4	1096	2196
ukupno RH:	793	62547	122357

INDUSTRIJSKA PROIZVODNJA

Industrijska proizvodnja u trećem tromjesečju 2020. bila je za 7,9% veća nego u prethodna tri mjeseca te se tako vratila na razinu s početka godine. Na tromjesečnoj razini najviše je porasla proizvodnja trajnih proizvoda za široku potrošnju, a proizvodnja je rasla i u svim ostalim glavnim industrijskim grupacijama. Promatra li se na mjesečnoj razini, industrijska proizvodnja u rujnu povećala se za 1,7% u odnosu na kolovoz.

Izvori: www.dzs.hr, Turizam u studenom 2020.

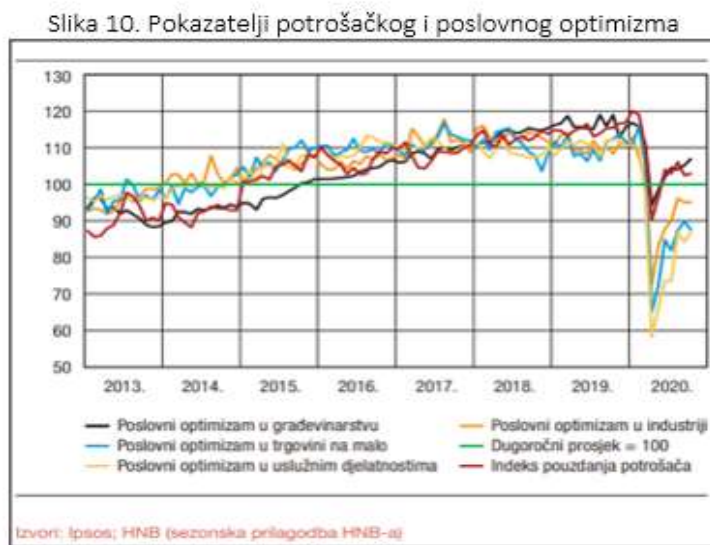
<https://mint.gov.hr/pristup-informacijama/kategorizacija-11512/arhiva-11516/11516>

www.hnb.hr, Bilten 263

AKTUALNI RIZICI VEZANI UZ TRŽIŠTE NEKRETNOSTI

Prema grafu na slici 10. poslovna su se očekivanja na mjesečnoj razini poboljšala u građevinarstvu i uslugama, u industriji su se zadržala na razini rujna, a u trgovini pogoršala.

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



Među rizike za tržište nekretnosti svakako treba ubrojiti i posljedice razornih potresa koji su se dogodili u 2020. godini te njihov dugoročni utjecaj na samo tržište, a koje je trenutno teško predvidjeti.

Zasigurno će osnivanje Fonda za obnovu, donošenje zakonodavnog okvira prema kojemu će se obnova provoditi i završna faza priprema za samo izvođenje radova doprinijeti povećanoj građevinskoj aktivnosti na potresom zahvaćenim područjima. Međutim, u kraćem roku i na ruralnijim predjelima pogođenim potresom, očekuje se smanjeni opseg prometa nekretnostima.

Izvor: HPB-nekretnine d.o.o., HNB, Bilten br. 263

6. Odabir metode procjenjivanja

6.1. Opis metoda procjenjivanja

6.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeanjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeње vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

6.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. 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.

6.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene PRIHODOVNOM METODOM.

Koristit će se podaci o realiziranim transakcijama iz e-Nekretnina, iz vlastite baze i iz drugih javno dostupnih podataka.

7. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je poslovni prostor na etaži -1 poslovne zgrade katnosti -1 i -2. Nekretnina je locirana u Zagrebu, Trg Ante Starčevića 7, na udaljenosti od oko 500 m od glavnog gradskog trga, Trga bana Josipa Jelačića.

OPĆENITO

Godina izgradnje:	1994.
Adaptacija:	-
Katnost:	-1
Vertikalna komunikacija:	stubište, dizalo, eskalatori

KONSTRUKCIJA

Nosiva konstrukcija:	armirani beton
Pregradni zidovi:	armirani beton, gipskartonske ploče
Krovna konstrukcija:	armirani beton

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	fasadne ploče
Obrada podova:	laminat, keramika
Obrada zidova:	ožbukani i obojani, keramičke pločice
Obrada stropova:	spušteni strop
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	drvena

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	-
Kanalizacija:	-
Struja:	instalacija i priključak na NN mrežu
Plin:	-
Grijanje i hlađenje:	centralni sistem grijanja i hlađenja
Dodatne instalacije:	-

STANJE - ODRŽAVANJE

Prostor je u dobrom stanju, redovito održavan, u funkciji (trgovina odjećom).

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je odlična.

Pristup na asfaltiranu javnu prometnicu je neposredan.

Parkiranje je moguće na javnim parkirališnim mjestima i u javnoj garaži u neposrednoj blizini predmetne nekretnine.

8. Fotografije



9. Iskaz površina

Površina nekretnine utvrđena je prema aktualnom upisu u zemljišnoj knjizi, te uvidom u stanje na terenu.

9.1. Netto korisna površina (NKP)

zk.ul.br. 24275, ZK tijelo II, E-240, k.o. Grad Zagreb

	<i>m²</i>	<i>k</i>	<i>P</i>
<i>poslovni prostor</i>	20,00	1,00	20,00
UKUPNO:			20,00
		NKP =	20,00 m ²

9.2. Brutto razvijena površina (BRP)

BRP =	NKP	x	k	
BRP =	20,00	x	1,20	
		BRP =	24,00	m ²

9.3. Brutto volumen (BVO)

BVO =	BRP	x	h	
BVO =	24,00	x	2,70	
		BVO =	64,80	m ³

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	20,00	m ²
BRP =	24,00	m ²
BVO =	64,80	m ³

10. Pregled cijena zakupa usporedivih nekretnina

Usporedba 1 **IDZKC 1592093**

Lokacija: Zagreb, Trg Ante Starčevića 7

Datum ugovora: 12.1.2022

ICSN: 154,60

K.č.: 2951

K.o.: Centar

Površina (m²): 33,60

Cijena zakupa (€): 1.010,16 bez PDV-a

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,446939

Cijena (€/m²): 30,06**Usporedba 2** **IDZKC 1515970**

Lokacija: Zagreb, Trg Ante Starčevića 7

Datum ugovora: 22.9.2021

ICSN: 154,60

K.č.: 2951

K.o.: Centar

Površina (m²): 13,50

Cijena zakupa (€): 297,65 bez PDV-a

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,554991

Cijena (€/m²): 22,05**Usporedba 3** **IDZKC 1325821**

Lokacija: Zagreb, Trg Ante Starčevića 7

Datum ugovora: 14.10.2020

ICSN: 145,45

K.č.: 2951

K.o.: Centar

Površina (m²): 18,00

Cijena zakupa (€): 404,94 bez PDV-a

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,40858

Cijena (€/m²): 22,50

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 154,60

11. Procjena vrijednosti nekretnine

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

11.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

* izvor: www.dsz.hr

Lokacija	Jedinična cijena zakupa bez PDV-a (EUR/m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa bez PDV-a (EUR/m ²)
Zagreb, Trg A. Starčevića 7	30,06	154,60	154,60	1,0000	30,06
Zagreb, Trg A. Starčevića 7	22,05	154,60	154,60	1,0000	22,05
Zagreb, Trg A. Starčevića 7	22,50	145,45	154,60	1,0629	23,91

11.2. Interkvalitativno izjednačenje (odstupanje u kakvoći)

Trg Ante Starčevića 7, Zagreb	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Trg Ante Starčevića 7, Zagreb	Zagreb, Trg A. Starčevića 7	Zagreb, Trg A. Starčevića 7	Zagreb, Trg A. Starčevića 7
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	30,06	22,05	23,91
Površina prostora (NKP)	20,00	33,60	13,50	18,00
FIZIČKI ASPEKTI				
Starost (prosječna):	1.994	isto	isto	isto
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	25,34	30,06	22,05	23,91
Tehničko stanje	dobro	bez uvida	bez uvida	bez uvida
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	25,34	30,06	22,05	23,91
Lokacija	vrlo dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	25,34	30,06	22,05	23,91
Atraktivnost nekretnine	vrlo dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	25,34	30,06	22,05	23,91
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	isto	isto	isto
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	25,34	30,06	22,05	23,91
Pristup sredstvima javnog prijevoza	vrlo dobar	isto	isto	isto
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	25,34	30,06	22,05	23,91
Komunalna infrastruktura	odlična	ista	ista	ista
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	25,34	30,06	22,05	23,91
Površina	20,00	33,60	13,50	18,00
Prilagodba	1,00	1,10	0,90	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	25,61	33,07	19,84	23,91
Ostale prilagodbe	-	-	-	-
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	25,61	33,07	19,84	23,91
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		10%	-10%	0%
Indikator vrijednosti		25,61	33,07	19,84
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:				
Odstupanje od prosjeka:		-7,46	5,77	1,70
Odstupanje od prosjeka u postotku:		29%	23%	7%
Kvadrat odstupanja:		55,68	33,24	2,88
Standardno odstupanje:	5,53	22%	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	11,06	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava

11.3. Utvrđivanje OOVK - Fk matrica (čl. 17. Pravilnika NN 105/15)

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

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

Starost građevine (G) - prosječno	2022	-	1994	god.	28
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	80
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	52
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	1,5
Relativna starost (G/OVK):				%	35%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				63%	50

*Stopa kapitalizacije (Prilog 13.)	Odabrano	Položaj	Kvaliteta	Gosp. situacija	Razvojni potencijal	UKUPNO
Poslovni prostori: 4,5 - 6 %	5,50%	prosječni rizici	dobra	loša	ne postoji	5,50%
Prilagodba	5,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

11.4. Prihodovna metoda

PARAMETAR	m ²	€/m ²	VRIJEDNOST €
Ukupno NKP	20,00	25,61	512,17
Mjesečni bruto prihod prema uprosječenom najmu			512,17
Godišnji bruto prihod			6.146,09
Rizik gubitka najamnine	6,00 %		368,77
Troškovi investicijskog održavanja	4,00 €/m ² NKP		80,00
Modernizacija	0,50 % NV		80,00
Ukupni troškovi gospodarenja	8,60 %		528,77
Ukamačivanje vrijednosti zemljišta	Predvidivi OOVK nekretnine veći je od 50 god. - Prema Pravilniku čl. 41. st. 3., može se zanemariti		-
Godišnji netto prihod nekretnine			5.617,33
Stopa kapitalizacije	5,50 %		
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	50 godina		
q	1,055		
Multiplikator	16,96		
Yield Brutto	6,45 %		
Udio vrijednosti građevine			95.258,69
Udio vrijednosti zemljišta			0,00
Odbici:			0,00
VRIJEDNOST NEKRETNINE (€) :			95.258,69
Pokazatelj vrijednosti nekretnine :			4.762,93 €/m²NKP

VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM:	95.258,69 €
---	--------------------

12. Rekapitulacija - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Lokal na etaži -1 Importanne Centra

na adresi: Trg Ante Starčevića 7, Zagreb

z.k.č.: 3689, 3690/2, 3691

k.o.: Grad Zagreb

z.k.uložak: 24275

etaža: ZK tijelo II (E-240)

utvrđene su slijedeće vrijednosti:

- Tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

721.463,09 kn

1€ = 7,573725 kn

95.258,69 €

4.762,93 €/m² NKP

U procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na dodanu vrijednost (PDV).

**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena 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 i bez prinude.*

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Procjenitelj:

Lana Štetić, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjene nekretnina

U Zagrebu, ožujak 2022.



Lana Štetić

13. Prilozi - dokumentacija



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
 Stanje na dan: 26.03.2022. 22:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 24275

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4149/2022
 Aktivne plombe: Z-66044/2021

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 240 ZK TIJELA: II (OSTALO KAO NEPOTREBNO
 IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
II						
dio građevine "poslovnog i trgovačkog kompleksa podhodnik - Esplanade s podzemnom garažom uključujući komunalne instalacije i priključke unutar zone obuhvata kompleksa pothodnik - Esplanade"						

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo II		
1.1	Zaprimljeno 18.11.2011. broj Z-56201/11 Zabilježuje se da je za dio građevine "poslovnog i trgovačkog kompleksa podhodnik - Esplanade s podzemnom garažom uključujući komunalne instalacije i priključke unutar zone obuhvata kompleksa pothodnik - Esplanade" priloženo uvjerenje za uporabu Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasa: 361-05/08-004/455 ur. br. 251-13-22/001-08-3 od 02. lipnja 2008. g. koja isprava je uložena u ovisodnu zbirku isprava pod posl. br. Z-39723/08.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo II - 240. Suvlasnički dio: 20/16951,76 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-240) lokal na etaži -1, u planu bojan crveno, oznake 64 površine 20,00 čm. DOMI UNUTARNJA I VANJSKA TRGOVINA D.O.O., MILANA PAVELIĆA BR. 21, ZAGREB		
3.1	Zaprimljeno 07.05.2014. broj Z-20204/14 Temeljem rješenja Financijske agencije klasa: UP/I-110/07/13-01/5855, ur.br. 04-06-14-5855-36 od 06.05.2014. zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe.	ZABILJEŽBA
4.1	vidi C7.1	
240.2	Zaprimljeno 26.01.2022.g. pod brojem Z-4149/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, ST-1551/2021-17 20.01.2022, nad DOMI, d.o.o., OIB:20233402883	na 240 (1.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

POSEBNI IZVADAK

Verificirani ZK uložak
 Broj ZK uložka: 24275
 VIŠE ZK TIJELA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 240 (20/16951,76)			
3.1	Zaprimljeno 14.07.2010. broj Z-35199/10	1.400.000,00 KN	
	Temeljem Ugovora o založnom pravu od 18. 06. 2010. uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenice, po viđenju izdane u Zagrebu 18. 06. 2010., u iznosu od 1.400.000,00 kuna zajedno sa ugovorenim kamatom po dospeljeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate po dospeljeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate prema stopi utvrđenoj čl. 29 st. 2 ZOO-a od 17. 03. 2005. promjenjivom, trenutno u visini od 17 % godišnje, koja stopa predstavlja eskontnu stopu HNB važeću zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu (trenutno eskontna stopa iznosi 9 % godišnje) uvećanu za 8 postotnih poena i drugim uvjetima iz Ugovora za korist:		
3.2	Zaprimljeno 14.11.2018.g. pod brojem Z-61018/2018		na 3.1
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, na temelju ugovora o ustupu i prijenosu prava i tražbina (br. ovjere: OV-8575/2018) od 06. srpnja 2018. i punomoći br. 875/18 od 03. srpnja 2018. uložene u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-58514/18, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom pod brojem Z-35199/10 u iznosu od 1.400.000,00 kuna s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., OIB: 92963223473, za korist: B2 KAPITAL D.O.O. ZA POSLOVNE USLUGE, OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		
4. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 240 (20/16951,76)			
4.1	Zaprimljeno 08.07.2013. broj Z-33215/13	530.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
	Na temelju Ugovora o založnom pravu od 02. srpnja 2013.g. i Punomoći 192/2013 od 26. siječnja 2013.g. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 530.000,00 EUR-a (petstotridesettisuća eura) u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist:		
4.3	Zaprimljeno 14.11.2018.g. pod brojem Z-61018/2018		na 4.1
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, na temelju ugovora o ustupu i prijenosu prava i tražbina (br. ovjere: OV-8575/2018) od 06. srpnja 2018. i punomoći br. 875/18 od 03. srpnja 2018. uložene u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-58514/18, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom pod brojem Z-33215/13 u iznosu od 530.000,00 eura s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., OIB: 92963223473, za korist: B2 KAPITAL D.O.O. ZA POSLOVNE USLUGE, OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		
4.4	Zaprimljeno 16.03.2020.g. pod brojem Z-14164/2020		ZABILJEŽBA na 4.1, 4.2
	Prvenstveni red upisa: Z-33215/2013 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul. 7332 k. o. Centar (E-6).		
5. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 240 (20/16951,76)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 24275
VIŠE ZK TIJELA

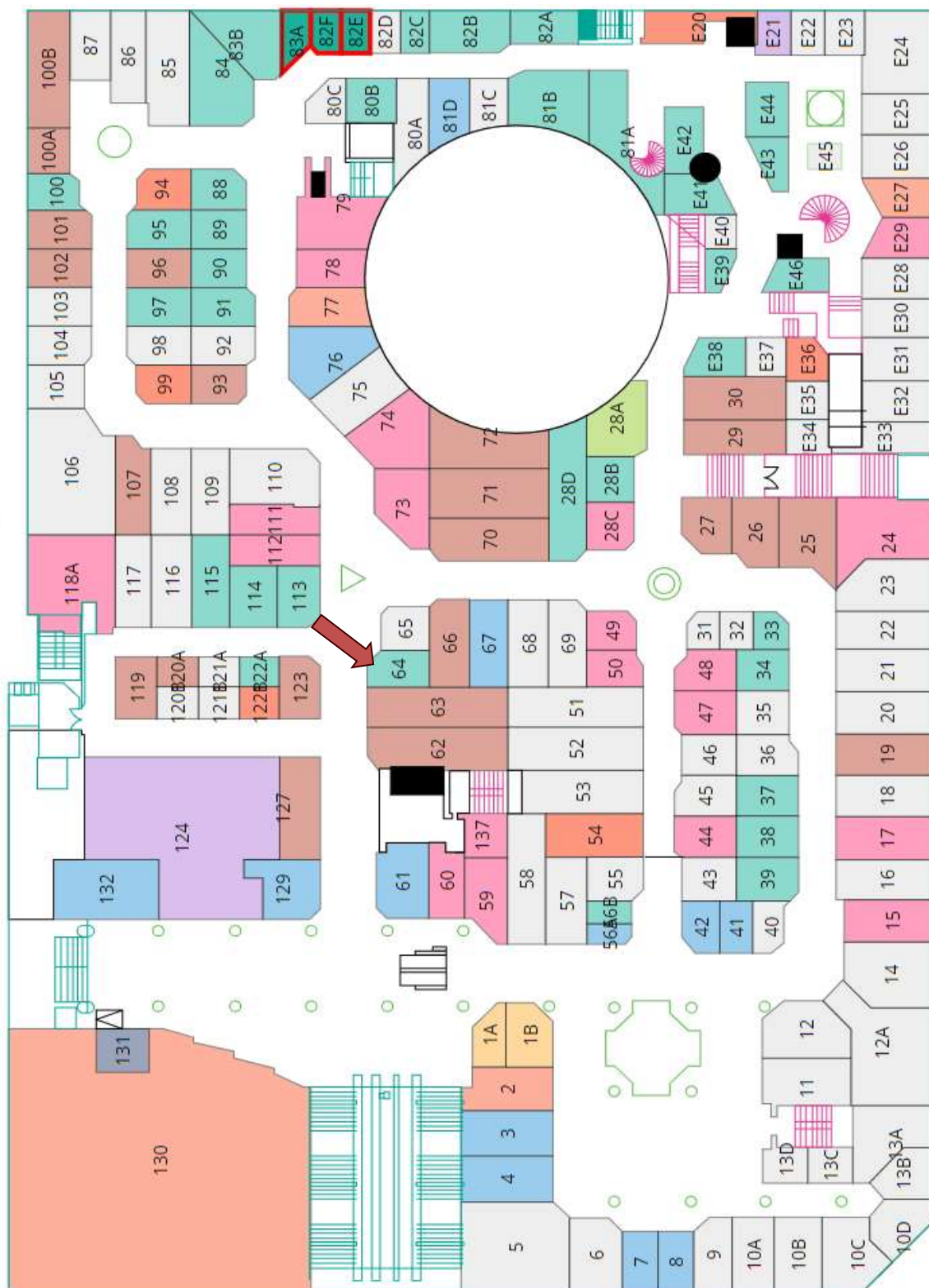
POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 16.10.2013. broj Z-46701/13 Temeljem sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnog dužnika broj 127/09-2013 od 06.09.2013. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.000.000,00 kn, uz valutnu klauzulu u EUR, preračunato u EUR prema srednjem tečaju HNB na dan plasmana sredstava, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove te prema ostalim uvjetima iz sporazuma za korist: SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, SLATINA, VLADIMIRA NAZORA BR. 2	5.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
5.2	zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul.br.2513 k.o. Grad Zagreb, E 6		ZABILJEŽBA
6. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 240 (20/16951,76)			
6.1	Zaprimljeno 16.10.2013. broj Z-46704/13 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnog dužnika, broj:128/09-2013 od 06. rujna 2013.godine javnobilježnički solemniziran, uknjižuje se založno pravo u iznosu od =100.000,00 eura (slovima:stotisućaeura), uz valutnu klauzulu za EUR, preračunato u kune prema srednjem tečaju HNB na dan plasmana sredstava, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove iz tog Ugovora, za korist: SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA BR. 2, SLATINA	100.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
6.2	Zaprimljeno 16.10.2013. broj Z-46704/13 Zabilježuje se da je zk.ul.br.2513, poduložak 6 k.o.Grad Zagreb - Glavni uložak.		ZABILJEŽBA
7. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 240 (20/16951,76)			
7.1	Zaprimljeno 19.10.2015. broj Z-38461/15 Temeljem rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-9856/2015 od 2. listopada 2015. godine, zabilježuje se ovrha.		ZABILJEŽBA
126. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 240 (20/16951,76)			
126.1	Zaprimljeno 01.10.2018.g. pod brojem Z-51701/2018 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41 radi uknjižbe prijenosa založnog prava.		vezano uz B 240 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.03.2022.

RAZINA -1 | RAZINA -1/2 | RAZINA -2



14. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja je predložena procjenitelju u svrhu izrade procjene, a koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (podaci s portala e-Nekretnine, izvaci iz zbirke kupoprodajnih cijena, internetske stranice katastarske uprave, zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda). Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema njegovim saznanjima isti točni.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru; njome se ne utvrđuje posjedovno stanje ni vlasništvo nad predmetnom nekretninom. Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja cijelog procjemenog elaborata sa svim iznešenim podacima, pretpostavkama i prilogima.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujem da procjenitelj-potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Lana Štetić, dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



LŠtetić