

ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

NEKRETNINA: Poslovna zgrada, radiona i nadstrešnica, pomoćna zgrada i zemljišta
LOKACIJA: Davora Bašića 10, Zaprešić, kbr. 5893/2, 5894, 5899, 5895, 5910 k.o. Zaprešić
NARUČITELJ: Zaprešić projekt d.o.o. u Stećaku, Debanjeva ulica 15, Zagreb
VLASNIK: Izgradnja d.o.o., Maršala Tita 134, Zaprešić
SVRHA: Stećakni postupak



Tržišna vrijednost =	6.388.100,00 kn	ili	848.353,25 €	(1 € = 7,53 kn)
----------------------	------------------------	-----	---------------------	-----------------

Varaždin, 31.01.2022. god.

Izradio :

Aleksandar Samac, dipl.ing.gra .

Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i
procjenu nekretnina



SADRŽAJ

- RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA I TVRTKE
- 1. UVOD I OP I PODACI
- 2. TEHNI KI OPIS I ZATE ENO STANJE NEKRETNINA
- 3. ISKAZ KORISNIH POVRŠINA
- 4. ANALIZA OP IH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- 5. PROCJENA ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA
- 6. PROCJENA GRA EVINE/ NEKRETNINE - kbr. 5894 - PRIHODOVNA METODA
- 7. PROCJENA GRA EVINA/ NEKRETNINE - kbr. 5893/2 - PRIHODOVNA METODA
- 8. PROCJENA GRA EVINA/ NEKRETNINE - kbr. 5899 - TROŠKOVNA METODA
- 9. REZIME
- 10. VLASNI KA DOKUMENTACIJA

RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-246/18-5
Varaždin, 23. listopada 2018.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16. – Uredba) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15. i 29/16. – Ispravak), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan, donosi

RJEŠENJE

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Varaždina, Fabijanska 23, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj 4 Su-383/14-4 od 22. listopada 2014., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva, podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak izdano od strane nadležnog suda, te popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



Predsjednica suda

Snježana Hrupek-Šabijan

RJEŠENJE TVRTKE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNICE SUDA

Broj: 4 Su-428/2021-4
Varaždin, 12. siječnja 2022.

Predsjednica Trgovačkog suda u Varaždinu Marija Levanić-Škerbić odlučujući povodom zahtjeva za imenovanje stalnim sudskim vještakom nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu Pravilnik) donosi,

RJEŠENJE

- I Društvu ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, OIB: 96795844378, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Trgovačkog suda u Varaždinu.
- II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Aleksandar Samac dipl. ing. građ.

Obrazloženje

Društvo ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, podnijelo je zahtjev za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu te je uz zahtjev priložena dokumentacija propisana Pravilnikom.

Ispitavši osnovanost zahtjeva utvrđeno je da je tvrtka ARSING d.o.o. Varaždin, registrirana u Trgovačkom sudu u Varaždinu za obavljanje djelatnosti vještačenja, te da tvrtka ima zaposlenog sudskog vještaka iz područja graditeljstva Aleksandra Samac dipl. ing. građ.

Sud je utvrdio da se protiv društva ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđivano za kazneno djelo.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, proizlazi da su ispunjeni svi zakonski uvjeti za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu na vrijeme od 4 (četiri) godine, te je stoga temeljem čl. 126. Zakona o sudovima i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDSJEDNICA SUDA
Marija Levanić-Škerbić

Dokument je elektronički potpisan:
MARIJA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ

Vrijeme potpisivanja:
12-01-2022
14:51:40



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
2.5.4.19=F0D482B870382738133131
U=VARAŽDIN
OU=LEVANIĆ ŠKERBIĆ
O=MARIJA
OU=MARIJA LEVANIĆ ŠKERBIĆ

1. UVOD I OP I PODACI

Temeljem zahtjeva za procjenom nekretnine od naručitelja tvrtke Zapreši projekt d.o.o. u stečaju, Debanjeva ulica 15, Zagreb, izvršen je uviđaj i pregled predmetnih nekretnina - Poslovna zgrada, radiona i nadstrešnica, pomoćna zgrada i zemljišta na lokaciji Davora Bašića 10, Zaprešić, kbr. 5893/2, 5894, 5899, 5895, 5910 k.o. Zaprešić.

Dana 25.01.2022. godine izvršio sam uviđaj na predmetnim nekretninama, kojom prilikom je napravljen pregled istih te su utvrđeni svi relevantni parametri na temelju kojih će se izraditi procjena.

Zadatak procjenitelja je izraditi tržišne vrijednosti nekretnina u svrhu stečajnog postupka.

Predana je prethodna procjena oznake ZG 1148/2006 od travnja 2006. godine.

Predana je projektna dokumentacija Arhitektonska snimka za rješenje o izvedenom stanju, TD 2007/2012.A, od prosinca 2012. godine, iz koje će se koristiti ulazni tehnički podaci za poslovnu zgradu na kbr. 5894 k.o. Zaprešić koji su ostali nepromijenjeni.

Imovinsko-pravna dokumentacija, tereti i vlasništvo nekretnina nisu predmet procjene, te stoga nisu niti provjeravani, a u konačnici ne predstavljaju relevantan podatak koji bi mogao imati utjecaj na vrijednost nekretnina. Zbog toga se procjena ne dotiče eventualnih tereta niti vlasništva, osim navođenja trenutnog vlasnika u vrijeme procjene - konstatacije trenutnog stanja.

Identifikacija nekretnina:

Predmet ove procjene su nekretnine: Poslovna zgrada, radiona i nadstrešnica, pomoćna zgrada i zemljišta na lokaciji Davora Bašića 10, Zaprešić, kbr. 5893/2, 5894, 5899, 5895, 5910 k.o. Zaprešić :

1.1. zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić :

1. kbr. 5893/2 ULICA DAVORA BAŠIĆA RADIONA I DVORIŠTE	1059 m2
DVORIŠTE	855 m2
RADIONA	204 m2
2. kbr. 5894 UL. DAVORA BAŠIĆA POSL. ZGRADA BR. 10 I DVORIŠTE ...	1135 m2
DVORIŠTE	996 m2
POSLOVNA ZGRADA BR. 10	139 m2
3. kbr. 5899 ULICA DAVORA BAŠIĆA ZGRADA I DVORIŠTE	3877 m2
DVORIŠTE	3765 m2
ZGRADA (OPJEK)	112 m2
UKUPNO:	6071 m2

Vlasništvo i tereti:

- pod "B" vlasnički list:

1. Vlasnički dio: 1/1 "IZGRADNJA" D.O.O., ZAPREŠIĆ, MARŠALA TITA 134

- pod "C" teretovnica: teret je naveden u zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić pod "C".

Legalitet:

Za poslovnu zgradu na kbr. 5894 k.o. Zaprešić, radionu i nadstrešnicu na kbr. 5893/2 k.o. Zaprešić, te pomoćnu zgradu na kbr. 5899 k.o. Zaprešić :

U zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić je zabilježba:

1.1. Zabilježuje se temeljem čl. 141 Zakona o gradnji (NN 175/03) da kod upisa radione na kbr. 5893/2 nisu priložene lokacijska, građevna i uporabna dozvola.

2.1. Zabilježuje se temeljem čl. 141 Zakona o gradnji (NN 175/03) da kod upisa poslovne zgrade na kbr. 5894 nisu priložene lokacijska, građevna i uporabna dozvola.

3.1. Zabilježuje se temeljem čl. 141 Zakona o gradnji (NN 175/03) da kod upisa zgrade na kbr. 5899 nisu priložene lokacijska, građevna i uporabna dozvola.

Prema podacima iz ispu.mgipu.hr preglednika, za poslovnu zgradu kbr. 5894 k.o. Zapreši postoji dokumentacija o legalitetu, dok su radiona na kbr. 5893/2 k.o. Zapreši, te pomoćna zgrada na kbr. 5899 k.o. Zapreši evidentirane (u crtane) i ne postoji upis za dokumentaciju koja bi dokazivala legalitet građevina. Nadstrešnica na kbr. 5893/2 k.o. Zapreši nije u crtana.

Na kbr. 5895 k.o. Zapreši se nalazi manje montažno postrojenje sa silosom i spremnikom za agregat (nije predmet ove procjene). Metalne hale i nadstrešnice koje se nalaze zapadno prema željezničkoj pruzi nisu na kbr. 5895 i nisu predmet ove procjene.

Zaključno, obzirom da je za poslovnu zgradu dostavljena projektna dokumentacija Arhitektonska snimka za rješenje o izvedenom stanju, TD 2007/2012.A, od prosinca 2012. godine, za potrebe ove procjene pretpostaviti će se da je poslovna zgrada legalna. Za radionu na kbr. 5893/2 k.o. Zapreši, te pomoćnu zgradu na kbr. 5899 k.o. Zapreši će se pretpostaviti da su legalne, obzirom da su u crtane i upisane u zk. dokumentaciju. Za nadstrešnicu će se pretpostaviti da je legalna.

1.2. zk.ul. 1652 k.o. Zapreši :

1. kbr. 5895 LIVADA UL. M. TITA	2411 m2
2. kbr. 5910 PAŠNJAK PRI KRAPINSKOM MOSTU	202 m2
UKUPNO:	2613 m2

Vlasništvo i tereti:

- pod "B" vlasnički list:

1. Vlasnički dio: 1/1 "IZGRADNJA" D.O.O., ZAPREŠI, MARŠALA TITA 134

- pod "C" teretovnica: teret je naveden u zk.ul. 1652 k.o. Zapreši breg pod "C".

Definicija tržišne vrijednosti i metode procjene:

Tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

Osnovne propisane i odabrane metode za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine su:

- za zemljište POREDBENA METODA
- za građevine PRIHODOVNA /TROŠKOVNA METODA

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina čl. 68. vrijednosti do 100.000 kn se zaokružuju na cijele stotine, vrijednosti od 100.000 kn do 1.000.000 kn se zaokružuju na cijele tisućice a vrijednosti iznad 1.000.000 kn se zaokružuju na cijele deset tisućice.

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnina.

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

Op e napomene:

O evidom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvr enih injenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta je izra en ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naru ene i nisu izra ene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugra enih sustava.

Oprema, namještaj i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata. U slu aju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

Podaci o procjenitelju:

Procjenitelj je stalni sudski vještak za područje gra evinarstva i procjenu nekretnina **Aleksandar Samac dipl.ing.gra ., Arsing d.o.o. Fabijanska 23, Varaždin.**

Popis primjenjenih propisa te literature:

- Zakon o gra evinskom zemljištu (NN RH br.53/90)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Svi važe i normativi i propisi u graditeljstvu u RH
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" (mgipu.hr)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim gra evinama i radovima (NN 79/14, 112/17, 36/19)
- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Maj ica , Zagreb 2016. godine-
- Procjena vrijednosti nekretnine i sve oko toga, Šebalj, Šari , Begi , Bijeli , Štefan i , Njegovan, Kolari , Dim i , Zagreb 2018. godine

DAN VREDNOVANJA: 25.01.2022. godine

DAN KAKVO E: 25.01.2022. godine

2. TEHNI KI OPIS I ZATE ENO STANJE NEKRETNINA

2.1. LOKACIJA I OPIS ZEMLJIŠTA

Predmetne nekretnine su smještene na lokaciji Davora Baši a 10, Zapreši i ozna ene kao kbr. 5893/2, 5894, 5899, 5895, 5910 k.o. Zapreši na samom ulazu u Zapreši iz smjera Zagreba.

Zemljišta se nalaze sa obje strane ulice Davora Baši a, i to estica 5899 s isto ne strane, a estice 5893/2 i 5899 s zapadne strane ulice.

Predmetne parcele se nalaze na frekventnoj lokaciji, na samom ulazu u Zapreši sa odli nom povezanoš u sa prometnicama prema Zapreši u i Zagrebu. Parcele 5893/2 i 5894 ine cjelinu bez vidljive razme e i zajedeno su relativno pravilnog oblika izdužena u smjeru sjever jugoistok-sjeverozapad dok je estica 5899 trokutastog oblika, dužom stranom položena uz ulicu Davora Baši a. Teren zemljišta je u ravan. Zemljišta se nalaze na podru ju koje je komunalno opremljeno.

Prilazna, glavna prometnica, ulica Davora Baši a, prolazi izme u parcela, i spaja ih sa Zapreši em i Alejom Bolgne.

Površine estica su navedene u to ki 3. ISKAZ POVRŠINA.

Na slici 1 prikazana je karta lokcije, a na slici 2. položaj i oblik predmetnih zemljišta.



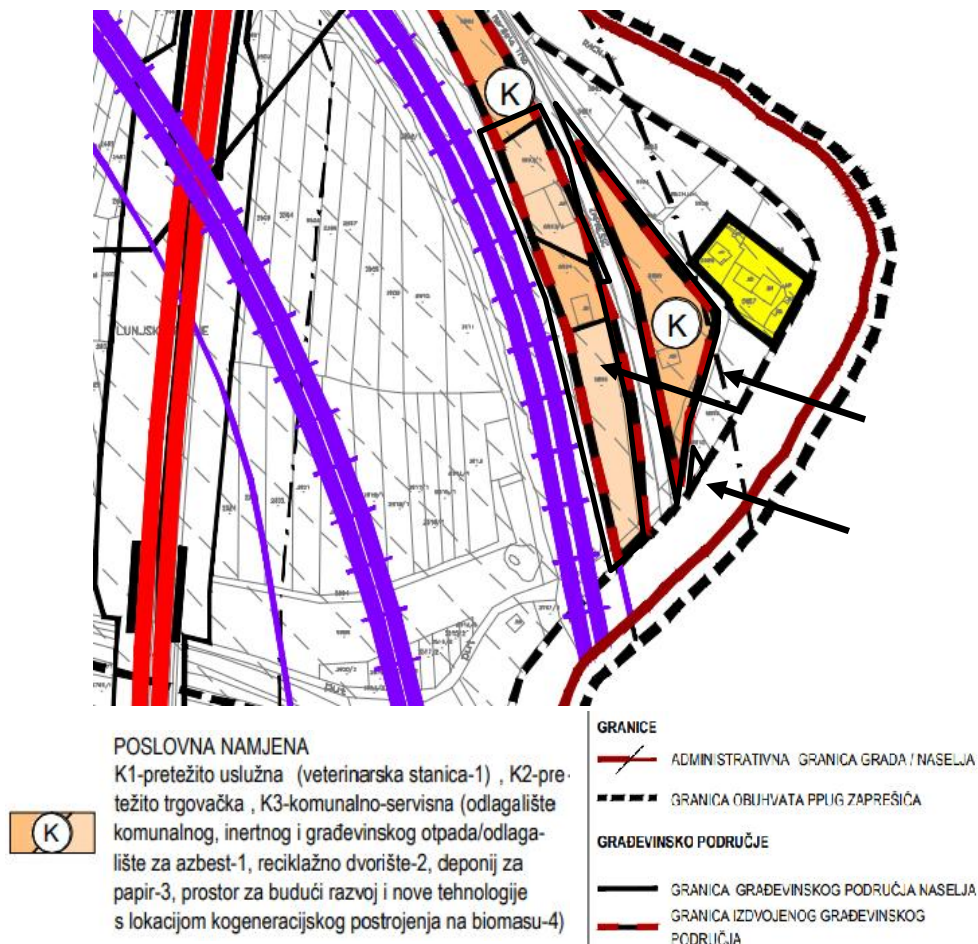
Slika 1. - karta lokacije - predmetna zemljišta su ozna ena crno-crveno



Slika 2. - Prikaz iz Geoportal preglednika - predmetne estice su uokvirene crveno

2.2. OSVRT NA PROSTORNI PLAN

Iz podataka u PPU Zapreši - IV. izmjene i dopune - GRA EVINSKO PODRU JE - ZAPREŠI - karta 5.9. (izvor http://www.zapresic.hr/userfiles/files/prostorno-planska/IV_ID_PPUGZ_kartografski%20prikaz_5_9_ZAPRESIC.pdf) vidljivo je da se kbr. 5893/2, 5894, 5899, 5895 k.o. Zapreši nalaze unutar granica izdvojenog gra evinskog podru ja i to u zoni POSLOVNE NAMJENE oznake K, a kbr. 5910 k.o. Zapreši se nalazi izvan granice izdvojenog gra evinskog podru ja (Slika 3. - predmetno zemljište je uokvireno crno i ozna eno strelicama).



Slika 3. - Prikaz iz PPU Zapreši - predmetna zemljišta su uokvirena crno i ozna ena strelicama

U nastavku su isje ci iz Tekstualnog dijela za provo enje - II. ODREDBE ZA PROVO ENJE PPU Zapreši (izvor <http://www.zapresic.hr/userfiles/files/prostorno-planska/Procisceni%20tekst%20PPU.pdf>): **minimalna veličina građevne čestice iznosi 1000 m², Koeficijent izgra enosti kizgr iznosi 0,40, Koeficijent iskorištenosti kiskor iznosi 2,40.**

3.1.2. Gospodarske djelatnosti I1, I2, K1, K2, K3

Članak 62.

(4) Uvjeti gradnje **građevina gospodarske djelatnosti** – poslovne (K1, K2, K3) obuhvaćaju:

- minimalna veličina građevne čestice iznosi 1000 m² dok maksimalna veličina nije ograničena,
- najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice $K_{ig} = 0,40$, a najveća dopuštena iskorištenost građevne čestice $K_{is} = 2,4$,
- broj etaža i ukupna visina građevine ograničava se sa maksimalno 5 nadzemnih etaža ili 18,0 m od terena do vijenca
- unutar naprijed ograničene visine građevine se mogu realizirati sa više podzemnih – podrumskih etaža
- krovništa mogu biti kosa, ravna ili drugog oblika,
- oblikovanje građevina i vrsta pokrova trebaju biti u skladu s njihovom namjenom i funkcijom;

2.3. OSVRT NA KATEGORIJE ZEMLJIŠTA

- Prema I. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), kategorije zemljišta su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske estice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske estice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske estice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), I. 10, zemljišta se svrstavaju:

- kbr. 5893/2, 5894, 5899 i 5895 k.o. Zaprešić u I kategoriju jer imaju površinu veću od 1000 m² i jer se nalaze u području gdje su ispunjeni zahtjevi za izdavanje građevinske dozvole,
- kbr. 5910 k.o. Zaprešić se svrstava u IV kategoriju zemljišta jer se nalazi izvan građevinskog

2.4. ELEMENTI TEHNI KOJ OPISA POSLOVNE ZGRADE - kbr. 5894 k.o. Zapreši

Opis o građevini

Poslovna zgrada koja se nalazi na kbr. 5894 je vanjskih dimenzija 9x15,40 m i sastoji se od prizemlja, I i II kata. Sve je iznutra uređeno osim II kata. Služi kao upravna zgrada. Objekt je izgrađen 1996. godine kada je useljeno prizemlje, a kat je završen 2004. godine.

Etaže su prizemlje, I i II. kat, tlocrtna veličina 138,60 m² BP u razini poda prizemlja, sa dvostrešnim krovom i krovnom kućicom.

U prostoru prizemlja uređeni su uredski prostori, prostor za odmor djelatnika, sanitarni prostori, prostor prodaje, te ulazni predprostor sa stubištem za vertikalnu komunikaciju prema prostorima I. kata. U I. katu je soba direktora, tajnice i ostali uredi uprave poduzeća, sanitarije i hodnik sa stubištem za pristup u II. kat. U drugom katu je djelomično uređen više namjenski prostor za sastanke i prijem stranaka, uredski prostori i sanitarije.

Arhitektonski opis izgrađene građevine

Građevina je tlocrtno pravilnog oblika. Ukupna visina građevine je prizemlje, I. i II. kat sa dvostrešnim krovom i krovnom kućicom na rotnoj strani krova.

Visina zgrade je 8,63 m do krovnog vijenca, odnosno 11,50 m do sljemena krova, mjereno od - žeg konačno uređenog terena. Kod krovne kućice, visina do krovnog vijenca iznosi 9,90

m. Sljeme kućice na istoj visini kao glavni krov. Htete vs je dvostrešno sa sljemenom krova u smjeru sjever-jug. -i Konstrukcija izvedena je od piljene drvene građe, nagiba 30°, kod glavnog krova, odnosno 17° kod krovne kućice. Krov je pokriven bitumenskom sindrom.

Zidovi pročelja obloženi su toplinskom oblogom i završno obrađeni plemenitom žbukom. Zidovi podnožja zgrade završno su obloženi plastičnom žbukom.

Konstrukcija i materijal uređenja poslovne zgrade

Poslovna zgrada izgrađena je kao skeletna konstrukcija s armirano-betonskim vertikalnim i horizontalnim serklažima, sa armirano betonskim gredama i stupovima, te ispunama od blok opeke, temeljena na armirano betonskim trakastim temeljima.

Stropne konstrukcije su izvedene kao monolitne armirano betonske stropne ploče, debljine 15 i 16 cm.

Krovište zgrade je izgrađeno kao jednostruka stolica od smrekove piljene građe. Svi vanjski zidovi obloženi su toplinskom oblogom debljine 5 cm i završno obrađeni vodo odbojnom plemenitom žbukom. Podovi iznad negrijanih prostora izolirani su toplinskom izolacijom 2x3 cm plastificiranog okipora sa PE folijom i cementnim estrihom. Stropovi prema pokrovu izolirani su mineralnom vunom 10 + 4 cm i oblogom od gips karton ploča po sistemu „KNAUF“

Instalacije i priključci

Zgrada je priključena na postojeću infrastrukturu naselja prema posebnim uvjetima distributera.

Za vodovodnu mrežu izgrađena je instalacija prema rasporedu sanitarne opreme sa spajanjem na postojeći i vanjski priključak. Instalacija odvodnje otpadnih voda od sanitarne opreme također je izvedena prema položaju sanitarne opreme i spojena na uličnu kanalizaciju. Instalacije su izvedene u zidu i podu od PHD kanalizacijskih cijevi. Oborinske vode od krova također se ispuštaju u uličnu kanalizaciju. Zgrada je također priključena na NN električnu mrežu. Priključak zadovoljava sve potrebe u poslovne zgrade. Poslovna grada priključena je na zemni plin. Plinske instalacije u zgradi izvedene su nadžbukno. Centralno grijanje izvedeno je etažno.

Opis stanja završenosti i uporabljivost zgrade

Poslovna zgrada je u konstruktivnom smislu u cijelosti završena.

U potpunosti su dovršeni i uređeni za upotrebu planirane namjene prostori prizemlja i I. kata. Prostorima II. kata nisu u cijelosti dovršeni podovi i stropovi.

Na predmetnim parcelama nalaze se priključci vodovoda, kanalizacije, električne energije, plina i telefona (ADSL-internet).

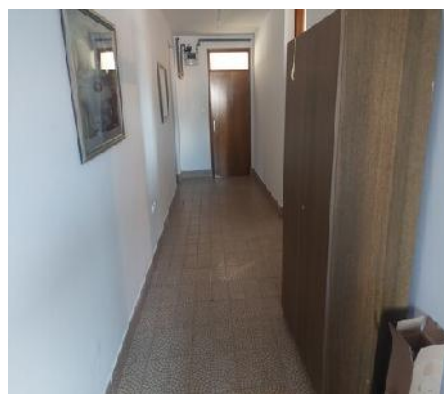
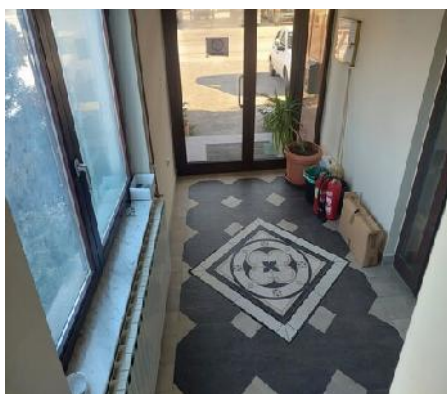
Opis i dojam: građevina se prosječno održava i srednjeg je stupnja opremljenosti. Koristi se u skladu sa namjenom.

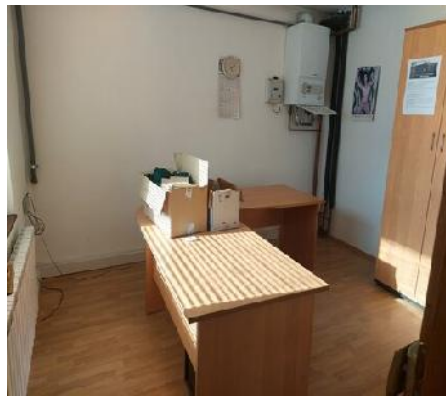
FOTODOKUMENTACIJA POSLOVNE ZGRADE - kbr. 5894 k.o. Zapreži :

- vanjski izgled:

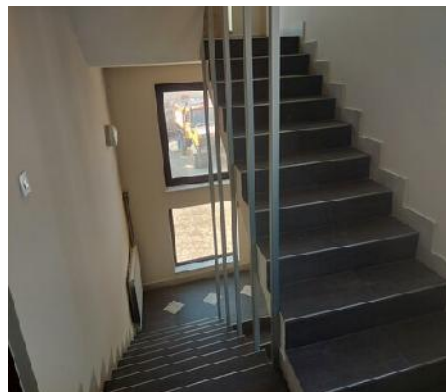


- unutarnji izgled prizemlja:

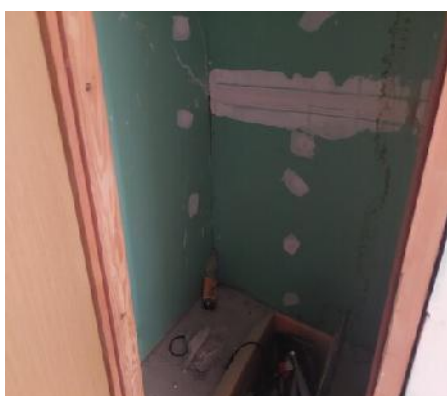
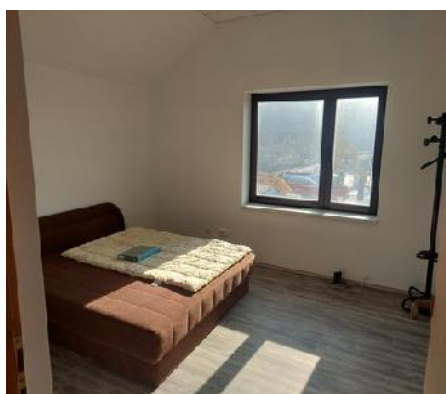
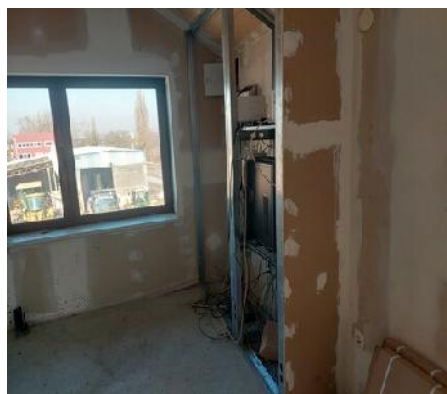




- unutarnji izgled I kata:



- unutarnji izgled II kata:



2.5. ELEMENTI TEHNI KOJ OPISA RADIONE I NADSTREŠNICE - kbr. 5893/2 k.o. Zapreši

Opis stanja o građevini

Na kbr. 5893/2 nalazi se metalna hala vanjskih dimenzija 8,20x21,30 m, visine 7,30 m. Na nju je naslonjena metalna nadstrešnica dimenzija 6,15x21,30 m, visine 7,30 m. Hala i nadstrešnica su izgrađene 1993.godine. Namjena građevina je radiona i nadstrešnica za servisiranje teretnih vozila.

Arhitektonski opis izgrađene građevine

Građevine su jednostavnog stupnja opremljenosti, na armiranobetonskim temeljima je izvedena metalna konstrukcija sa metalnom oblogom. Podna ploča je armiranobetonska sa završnim slojem cementne glazure. Dio zidova nadstrešnice je zidan blok opekam i neožbukam. Izvedene su instalacije struje, vode i odvodnje.

Opis stanja završenosti i uporabljivost zgrade

Jednostavnog stupnja opremljenosti, djelomično nedovršeno / dovršeno za potrebe namjene - radiona. Građevine se trenutno koriste.

Opis i dojam: građevine su jednostavnog stupnja opremljenosti, dijelom zapuštene i slabije se održavaju.

FOTODOKUMENTACIJA RADIONE I NADSTREŠNICE - kbr. 5893/2 k.o. Zapreši :



2.6. ELEMENTI TEHNI KOG OPISA POMO NE ZGRADE - kbr. 5899 k.o. Zapreši

Opis stanja ograđevine

Na kbr. 5899 je izgrađen objekt vanjskih dimenzija 10x11,30 m koji je iznutra uređen, ali nema uređenu fasadu. Trenutno služi kao prostor za radniku menzu, garerobu i boravak radnika. Objekt je izgrađen 1998. godine.

Arhitektonski opis izgrađene ograđevine

Ograđevina je jednostavnog stupnja opremljenosti, na armiranobetonskim temeljima je izvedena zidana konstrukcija. Neožbukano. Krovna konstrukcija je drvena, pokrov salonit pločama. Limarija nije izvedena. Vanjska stolarija je drvena ostakljena običnom dvostrukim staklom. Metalni kontejneri koji su postavljeni uz ograđevinu nisu predmet ove procjene. Podovi su obloženi keramičkim pločicama a zidovi ožbukani i obojani. Instalacije struje, vode i odvodnje su izvedene. Grijanje je centralno na plinski prototipni bojler kao i priprema tople vode. Postoji lokalni klima uređaj.

Opis stanja završenosti i uporabljivost zgrade

Jednostavnog stupnja opremljenosti, dovršeno za potrebe namjene - radničke menze, garderoba i boravka radnika. Upotrebljivo.

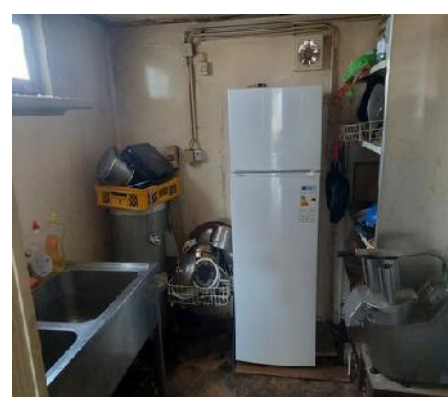
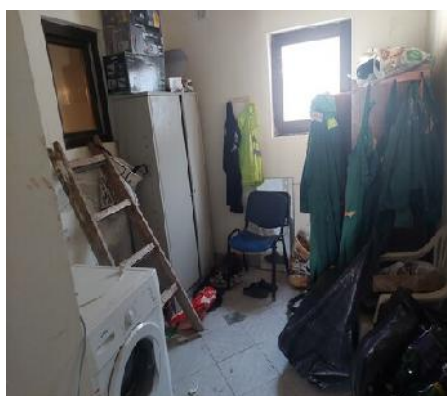
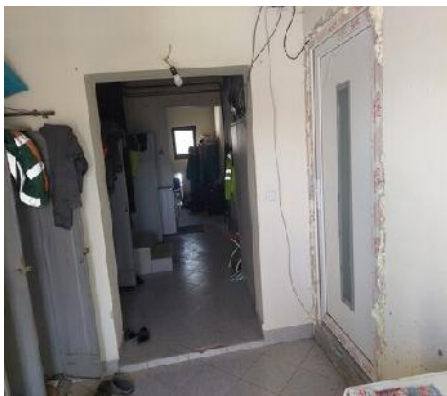
Opis i dojam: Jednostavnog stupnja opremljenosti, slabije održavano i dijelom nedovršeno. U potkrovlju su improvizirane manje prostorije za smještaj radnika.

FOTODOKUMENTACIJA POMO NE ZGRADE - kbr. 5899 k.o. Zapreši :

- vanjski izgled:



- unutarnji izgled:



2.7. VANJSKO URE ENJE kbr. 5893/2, 5894, 5899, 5895, 5910 k.o. Zapreši

Na kbr. 5894 k.o. Zapreši na kojoj se nalazi poslovna zgrada, okoliš je je asfaltiran. Prema prometnici su klizna metalna vrata, a manja površina je ure ena zelenilom. kbr. 5893/2 k.o. Zapreši na kojoj se nalaze radiona i nadstrešnica je asfaltirana (ispucalo). Prema prometnici je dotrajala ži ana ograda jednostavne izvedbe. Na kbr. 5895 k.o. Zapreši se nalazi manje montažno postrojenje sa silosom i spremnikom za agregat (nije predmet ove procjene). Okoliš je asfaltiran a prema prometnici je ži ana ograda u trošnom stanju. Na kbr. 5899 k.o. Zapreši na koji se nalazi pomo na zgrada je metalni kontejner te kontejneri koji su postavljeni uz pomo nu zgradu koji nisu predmet ove procjene jer se mogu demontirati i odvesti. Okoliš kbr. 5899 je neogra en, neasfatiran i neure en. kbr. 5910 k.o. Zapreši je bez okolnog ure enja.

Op i dojam: Okoliš predmetnih zemljišta je slabije održavan.

FOTODOKUMENTACIJA VANJSKOG URE ENJA:

- kbr. 5894 k.o. Zapreši



- kbr. 5893/2 k.o. Zapreši



- kbr. 5895 k.o. Zapreši

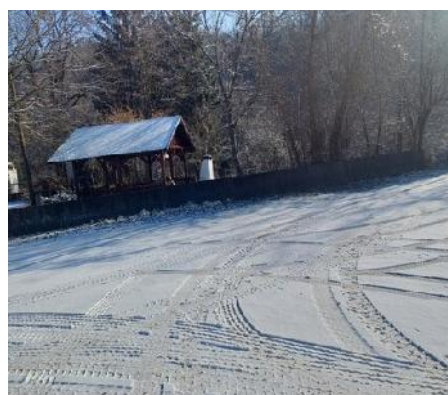




- kbr. 5899 k.o. Zapreži



- kbr. 5910 k.o. Zapreži



3. ISKAZ KORISNIH POVRŠINA

Za potrebe obračuna korisnih vrijednosti površina (KVP) te za izračun odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se korisna površina proračunata prema točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u dodatku A Pravilnika o metodama procjene nekretnina (1.7).

- površine poslovne zgrade su izvedene iz podataka iz projektne dokumentacije Arhitektonska snimka za rješenje o izvedenom stanju, TD 2007/2012.A, od prosinca 2012. godine, a koji su ostali nepromijenjeni i u skladu sa stvarnim stanjem.
- površine radione i nadstrešnice na 5893/2 k.o. Zaprešić te pomoćne zgrade na kbr. 5899 k.o. Zaprešić su izvedene iz podataka iz prehodne procjene oznake ZG 1148/2006 od travnja 2006. godine te provjerene na licu mjesta.

3.1. Poslovna zgrada, Davora Bašića 10, Zaprešić, kbr. 5894 k.o. Zaprešić :

r.br.	opis	neto površina (m ²) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površina KVP (m ²)	odnos neto / bruto	bruto površina (m ²) - bez koef.
PRIZEMLJE, v = 3,00 m						
1.	VJETROBRAN	3,90	0,75	2,93		
2.	PREDPROSTOR	9,20	1,00	9,20		
3.	SPREMIŠTE	5,20	0,50	2,60		
4.	HODNIK	12,10	1,00	12,10		
5.	UREDSKI PROSTOR	12,30	1,00	12,30		
6.	UREDSKI PROSTOR	13,20	1,00	13,20		
7.	ODMOR DJELATNIKA	12,60	1,00	12,60		
8.	SANITARIJE	12,50	1,00	12,50		
9.	KANCELARIJA	12,80	1,00	12,80		
10.	PRODAJA	20,00	1,00	20,00		
UKUPNO PRIZEMLJE		113,80		110,23		137,51
I KAT, v = 3,00 m						
1.	STUBIŠTE	12,30	1,00	12,30		
2.	HODNIK	4,70	1,00	4,70		
3.	TAJNICA	12,00	1,00	12,00		
4.	SANITARIJE	6,40	1,00	6,40		
5.	DIREKTOR	31,20	1,00	31,20		
6.	UREDSKI PROSTOR	18,30	1,00	18,30		
7.	UREDSKI PROSTOR	16,60	1,00	16,60		
8.	UREDSKI PROSTOR	16,60	1,00	16,60		
UKUPNO I KAT		118,10		118,10		138,60
II KAT, v = 2,00-2,90 m						
1.	STUBIŠTE	12,30	0,90	11,07		
2.	SANITARIJE	5,30	0,90	4,77		
3.	VIŠENAMJ. PROSTOR	68,60	0,90	61,74		
4.	KANCELARIJA	16,60	0,90	14,94		
5.	KANCELARIJA	16,60	0,90	14,94		
UKUPNO II KAT		119,40		107,46		138,60
SVEUKUPNO:		351,30		335,79		414,71

GRAĐEVINSKE POVRŠINE I OBUJAM:

KVP (korisna vrijednost površine):	335,79 m²
brutto građevinska površina:	414,71 m²
bruto volumen:	1.404,44 m³

3.2. Radiona i nadstrešnica, Davora Baši a 10, Zapreši , kbr. 5893/2 k.o. Zapreši :

r.br.	opis	bruto površina (m2)	odnos neto/bruto	neto korisna površina NKP (m2)	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površina KVP (m2)
PRIZEMLJE (v = cca 7,30 m)						
1.	radiona (8,20 x 21,30 = 174,66 m2)	174,66	0,90	157,19	1,00	157,19
2.	nadstrešnica (6,15 x 21,30 = 131,00 m2)	131,00	0,90	117,90	0,50	58,95
UKUPNO PRIZEMLJE:		305,66		275,09		216,14
SVEUKUPNO:		305,66		275,09		216,14

GRA EVINSKE POVRŠINE I OBUJAM:

KVP (korisna vrijednost površine):	216,14 m2
------------------------------------	-----------

brutto gra evinska površina: 305,66 m2

bruto volumen: 1.423,48 m3

3.3. Pomo na zgrada, kbr. 5899 k.o. Zapreši :

r.br.	opis	bruto površina (m2)	odnos neto/bruto	neto korisna površina NKP (m2)	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površina KVP (m2)
PRIZEMLJE (v = cca 2,40 m)						
1.	radni ka menza, garerobe i boravak radnika (10,00 x 11,30 = 113,00 m2)	113,00	0,85	96,05	0,90	86,45
UKUPNO PRIZEMLJE:		113,00		96,05		86,45
POTKROVLJE (v = cca 1,80 m)						
1.	boravak radnika (11,00 x 3,00 = 33,00 m2)	33,00	0,85	28,05	0,75	21,04
UKUPNO POTKROVLJE:		33,00		28,05		21,04
SVEUKUPNO:		146,00		124,10		107,48

GRA EVINSKE POVRŠINE I OBUJAM:

KVP (korisna vrijednost površine):	107,48 m2
------------------------------------	-----------

brutto gra evinska površina: 146,00 m2

bruto volumen: 467,20 m3

3.3. Zemljišta kbr. 5893/2, 5894, 5899, 5895, 5910 k.o. Zapreši :

r.br.	vrsta zemljišta	K.O.	POVRŠINA hv	POVRŠINA m ²
1.	kbr. 5893/2 - gra evinsko	Zapreši		1.059,00
2.	kbr. 5894 - gra evinsko	Zapreši		1.135,00
3.	kbr. 5899 - gra evinsko	Zapreši		3.877,00
4.	kbr. 5895 - gra evinsko	Zapreši		2.411,00
5.	kbr. 5910 - poljoprivredno	Zapreši		202,00
Ukupno:				8.684,00 m2

4. ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

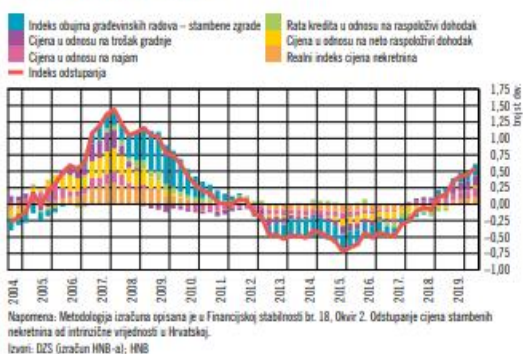
Snažan rast cijena stambenih nekretnosti koji je obilježio proteklih nekoliko godina nastavio se i prvom tromjesečju 2020., premda se očekuje njegovo blago usporavanje u odnosu na kraj 2019. No, zbog negativnih posljedica pandemije na gospodarski rast, povećane neizvjesnosti u smislu sigurnosti radnih mjesta i visine dohodaka, izraženog pada aktivnosti na tržištu nekretnosti te povećane sklonosti likvidnijim i sigurnijim ulaganjima, one bi u sljedećem razdoblju mogle stagnirati ili padati. Time se povećavaju rizici povezani sa slabom likvidnošću u tržišta nekretnosti i padom vrijednosti kolaterala u bilancama banaka.

Epidemiološke mjere i nepovoljna makroekonomska kretanja gotovo su zamrznuli kupoprodajno tržište nekretnosti krajem prvog te u većem dijelu drugog tromjesečja 2020. Nepovoljni makroekonomski šok pojavio se tek krajem prvog tromjesečja, pa bi se intenzitet rasta cijena na razini tog tromjesečja mogao samo blago usporiti u odnosu na prosječnu godišnju stopu od 9% iz 2019. godine, koja je ujedno bila među najvišima u EU-u (Slika 4.1.). Rast cijena u proteklom je razdoblju posebno bio izražen u gradu Zagrebu i na Jadranu (Slika 4.2.), gdje su one dosegnule razine iz pretkriznog razdoblja, a pokazatelji odstupanja cijena nekretnosti od makroekonomskih fundamenata krajem 2019. upućivali su na njihovu blagu precijenjenost (Slika 4.3.).

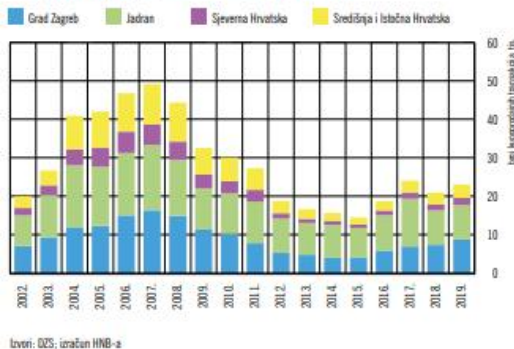


Unatoč rastu u 2019. broj kupoprodajnih transakcija znatnogov snažan pad (Slika 4.4.). Istodobno, kao i kod cijena, i kod rasta broja kupoprodaja te u njihovoj regionalnoj distribuciji dominiraju grad Zagreb i Jadran s udjelom od oko dvije trećine u ukupnom broju transakcija (Slika 4.4.). Glavnina aktivnosti na tržištu nekretnosti nakon uvođenja epidemioloških mjera odnosila se na realizaciju prethodno ugovorenih transakcija. Većina tih transakcija ugovorena je u okviru državnog programa subvencioniranja stambenih kredita. U okviru programa subvencioniranja realizirala se četvrtina ukupnih transakcija u razdoblju od 2017. do 2019., a tržišna aktivnost znatno bi skočila u mjesecima provedbe programa.

Slika 4.3. Cijene stambenih nekretnosti porasle su iznad razine određene fundamentima



Slika 4.4. Aktivnost na domaćem tržištu nekretnosti upola je manja nego prije globalne financijske krize



Rast cijena stambenih nekretnina u proteklom je razdoblju ponajprije bio uzrokovan snažnom potražnjom. Uz povijesno niske kamatne stope na stambene kredite, među investiteljima koji su pridonosili jačanju potražnje izdvajali su se povoljni trendovi na tržištu rada i pozitivna očekivanja potrošača oko isplativosti ulaganja u nekretnine, koji su obilježili razdoblje do početka 2020., te državni program subvencioniranja stambenih kredita. Dodatno, na cijene na Jadranu i u Zagrebu snažno su djelovala turistička kretanja (dnevni i tjedni najam).

Aktualni rizici povezani s tržištem nekretnina

Buduće kretanje cijena nekretnina obilježeno je visokom razinom neizvjesnosti. Osim o daljnjem razvoju pandemije, ponajviše će ovisiti o dugotrajnosti utjecaja njezinih posljedica na ekonomiju, posebice na kretanja na tržištu rada, turizam te općenito na očekivanja potrošača (Slika 4.8. i Slika 4.9.).

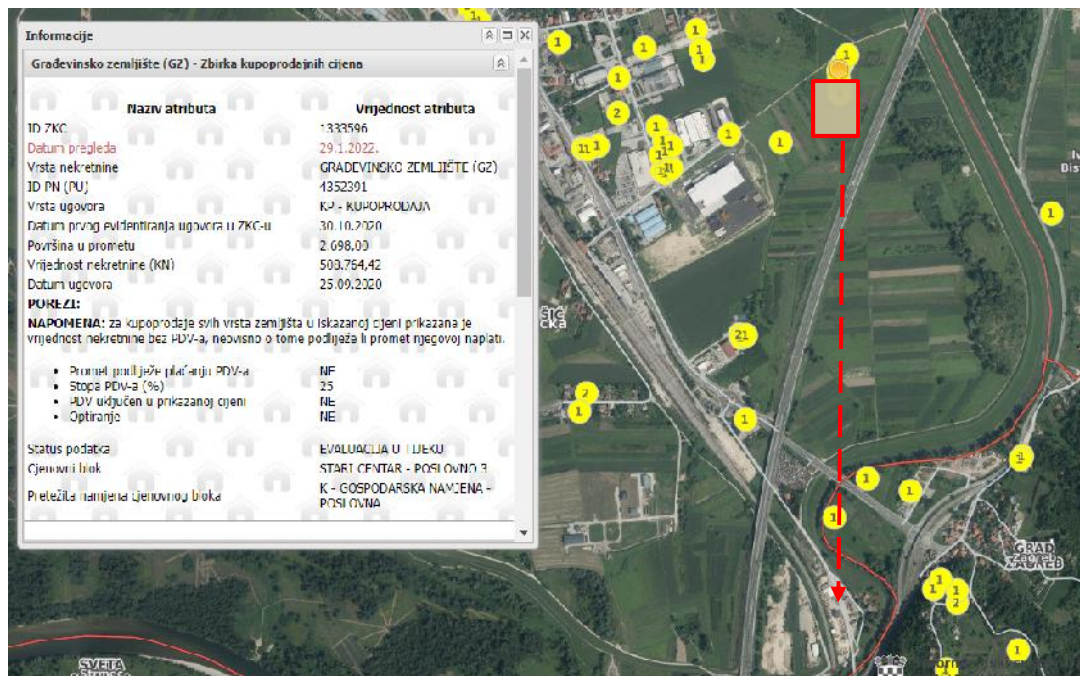
Znatno usporavanje aktivnosti na tržištu nekretnina povećava rizike povezane sa slabom likvidnošću tog tržišta i mogući pad cijene utjecati će i na pad vrijednosti kolaterala. Unatoč i nadalje relativno povoljnim uvjetima financiranja rast nezaposlenosti mogao bi dovesti do pada potražnje za nekretninama. K tome, u slučaju da se ulagači koji su nekretnine kupili radi kratkoročnog iznajmljivanja suočavaju s problemima u otplaćivanju dugova zbog mogućeg izostanka turističke potražnje, to bi moglo utjecati i na rast ponude stanova i potencijalno pridonijeti padu cijena nekretnina. Na kretanje cijena nekretnina u gradu Zagrebu utjecati će i posljedice potresa, koje bi mogle povećati potražnju za novijim i kvalitetnijim nekretninama, pa se može očekivati raslojavanje cijena prema tim kriterijima. Usto, ovisno o duljini trajanja krizne epizode na globalnoj razini, mogla bi se smanjiti i inozemna potražnja za domaćim nekretninama, posebice onima na Jadranu.

5. PROCJENA ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA

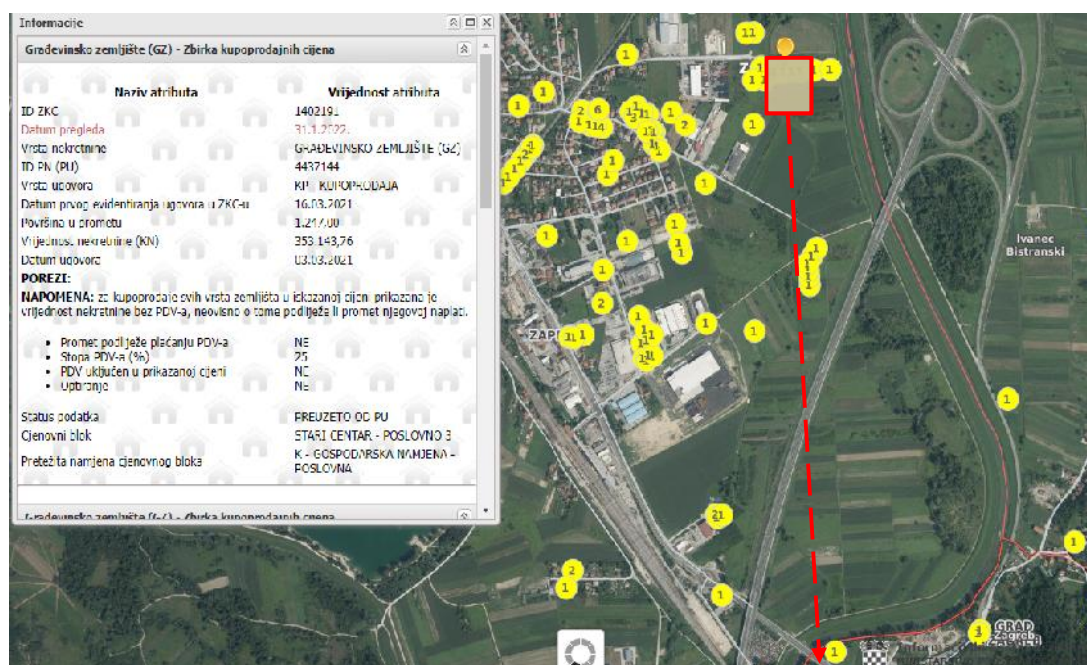
5.1. PROCJENA GRA EVINSKOG ZEMLJIŠTA - kbr. 5893/2, 5894, 5899, 5895 k.o. Zapreši

5.1.1. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

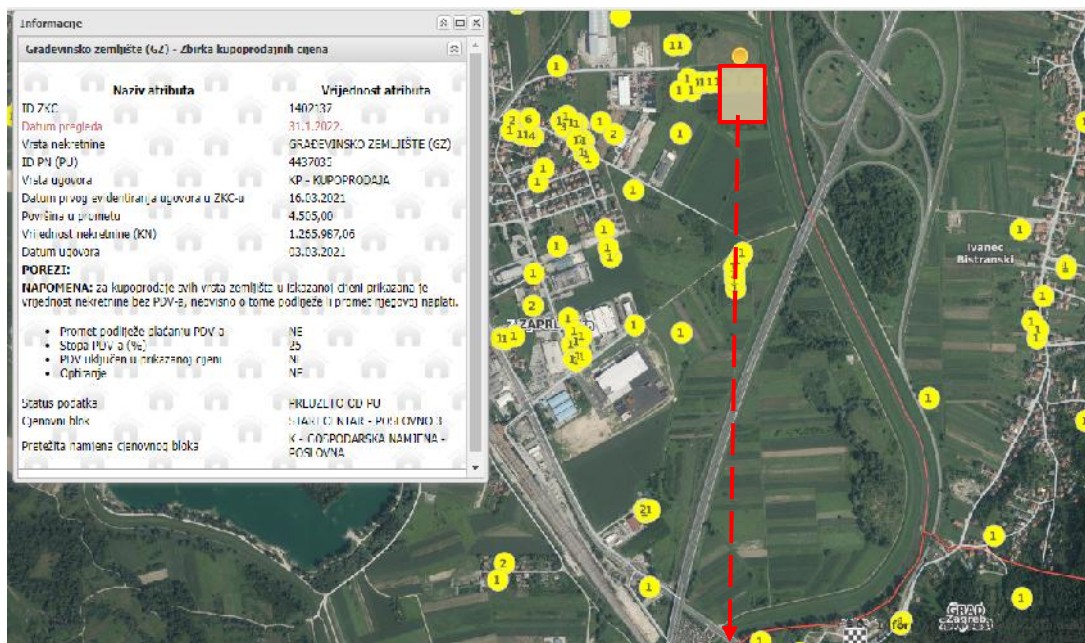
Primjer 1: gra evinsko zemljište gospodarske namjene i II kategorije na obližnjoj lokaciji.



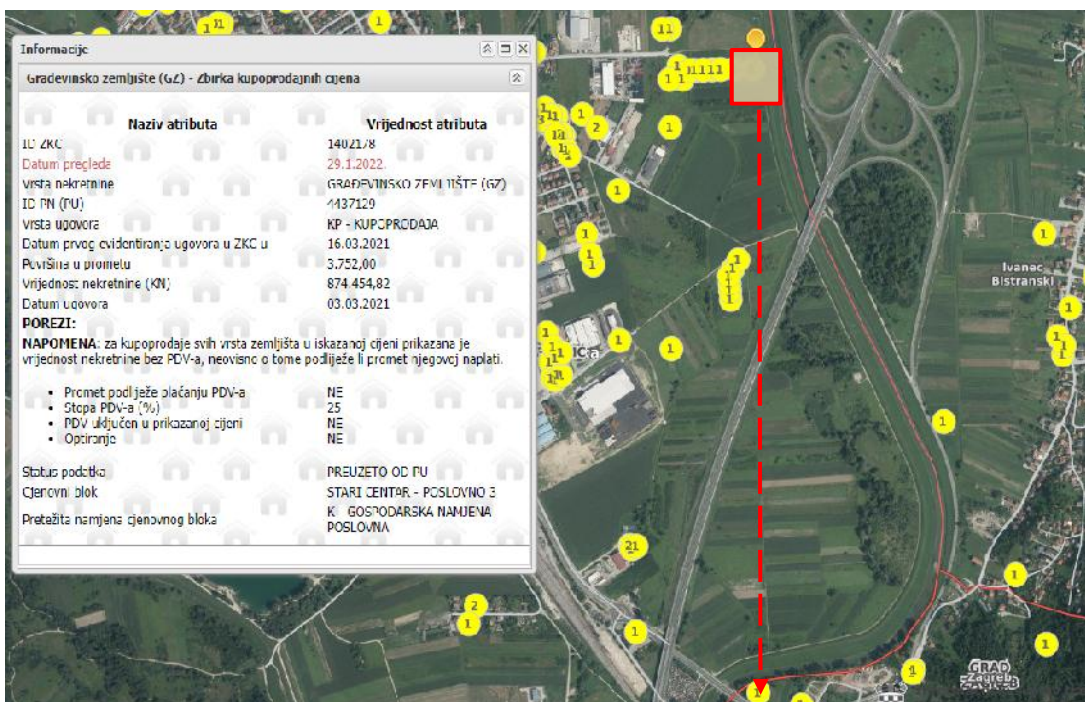
Primjer 2: gra evinsko zemljište gospodarske namjene i I kategorije na obližnjoj lokaciji.



Primjer 3: gra evinsko zemljište gospodarske namjene i II kategorije na obližnjoj lokaciji.




Primjer 4: gra evinsko zemljište gospodarske namjene i II kategorije na obližnjoj lokaciji.



5.1.2. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.	4.
	Katastarska op ina	Zapreši	Zapreši	Zapreši	Zapreši
	ID PN (PU) / ID ZKC	4352931	4437144	4437035	4457129
	Nadnevak sklapanja kupoprod.	25.09.2020.	03.03.2021.	03.03.2021.	03.03.2021.
	Lokacija	Zapreši	Zapreši	Zapreši	Zapreši
	Vrsta nekretnine	GZ	GZ	GZ	GZ
	Kupoprodajna cijena (kn)	508.764,42	353.143,76	1.265.987,06	874.454,82
	Površina nekretnine (m2)	2.698,00	1.247,00	4.505,00	3.752,00
	Kategorija zemljišta Prilog 4. Pravilnika	1,20	1,20	1,20	1,20
	Kupopr. jedini na cijena (kn/m2)	226,29	339,83	337,22	279,68

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN 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
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	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

5.1.3. Tablica - izra un jedini ne cijene zemljišta:

ME UVREMENSKO IZJEDNA ENJE					
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	113,35	115,71	115,71	115,71
	Indeks na dan vrednovanja	122,62	122,62	122,62	122,62
	Koeficijent korekcije	1,08	1,06	1,06	1,06
	Me uvremenski izjedna ena jedini na cijena (kn)	244,79	360,13	357,36	296,38
INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE					
Interkvalitativno izjedna enje	Lokacija, prilaz	1,05	1,05	1,05	1,05
	Veli ina	1,00	1,00	1,00	1,00
	Komunalna infrastruktura	1,00	1,00	1,00	1,00
	Oblik	0,95	0,95	0,95	0,95
	Oblik korištenja- usporedne	K	K	K	K
	Koef. iskoristivosti - usporedbe	2,40	2,40	2,40	2,40
	KP - usporedbe	1,61	1,61	1,61	1,61
	Oblik korištenja- procjenj.	K	K	K	K
	Koef. iskoristivosti - procjenj.	2,40	2,40	2,40	2,40
	KP - procjenj.	1,61	1,61	1,61	1,61
	Odstupanje - mjera korištenja (Kpprocj. / KPusporedbe)	1,00	1,00	1,00	1,00
Me uvremenski i interkvalitativno izjedna ena cijena		244,18	359,23	356,47	295,64
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		0%	0%	0%	0%
Prosjek (medijan)		313,88			
STATISTI KA OBRADA PODATAKA					
Statisti ka obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	-69,70	45,35	42,59	-18,24
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	-22,21%	14,45%	13,57%	-5,81%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u prora un (DA/NE)	DA	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	4.857,88	2.056,61	1.813,83	332,71
	Suma kvadrata aps. odstupanja	9.061,03			
	Standardno odstupanje (±):	67,31	21,44%		
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	134,62	42,89%		
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA			
	Odabrana jedini na cijena		313,88		

JEDINI NA VRIJEDNOST GRA EVINSKOG ZEMLJIŠTA - kbr. 5893/2, 5894, 5899, 5895 k.o. Zapreši :

Uskla ena vrijednost u kn/m2:	313,88
ili €/m2:	41,68

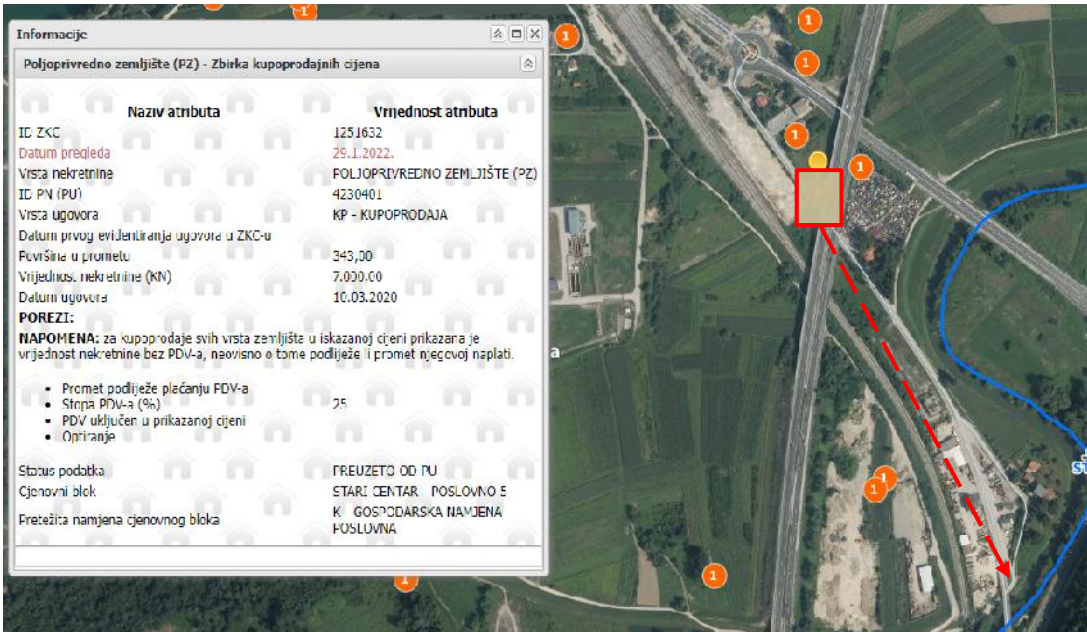
5.1.4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRA EVINSKOG ZEMLJIŠTA - kbr. 5893/2, 5894, 5899, 5895 k.o. Zapreši

	Zemljište	Površina - m2	Jed. cijena kn/m2	Ukupno:
5.1.4.1.	kbr. 5893/2 k.o. Zapreši	1.059,00	313,88	332.398,92 kn
5.1.4.2.	kbr. 5894 k.o. Zapreši	1.135,00	313,88	356.253,80 kn
5.1.4.3.	kbr. 5899 k.o. Zapreši	3.877,00	313,88	1.216.912,76 kn
5.1.4.4.	kbr. 5895 k.o. Zapreši	2.411,00	313,88	756.764,68 kn

5.2. PROCJENA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA - kbr. 5910 k.o. Zapreši

5.2.1. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

Primjer 1: poljoprivredno zemljište na obližnjoj lokaciji.



Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1251632
Datum pregleda	29.1.2022.
Vrsta nekretnosti	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4230401
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	343,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	7.000,00
Datum ugovora	10.03.2020

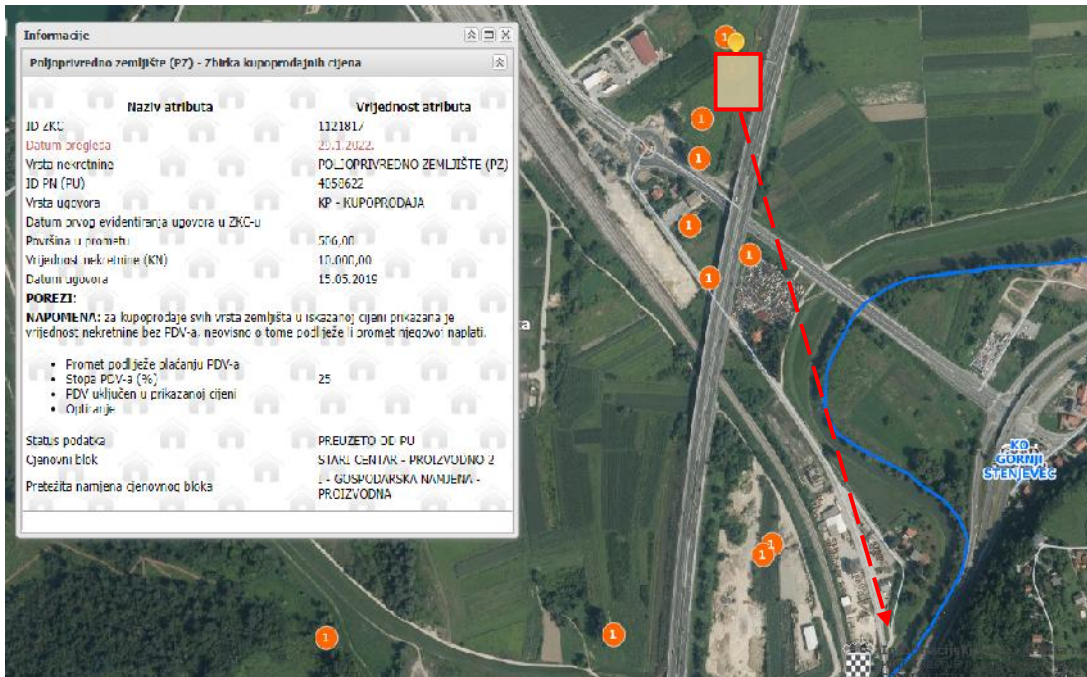
POREZI:
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Otpisivanje

Stopa PDV-a (%) 25

Status podatka: PREUZETO OD PU
Cjenovni blok: STARI CENTAR - POSLOVNO E
Pretežita namjena cjenovnog bloka: K - GOSPODARSKA NAMJENA
POSLOVNA

Primjer 2: poljoprivredno zemljište na obližnjoj lokaciji.



Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1321817
Datum pregleda	29.1.2022.
Vrsta nekretnosti	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4650622
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	506,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	10.000,00
Datum ugovora	15.05.2019

POREZI:
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Otpisivanje

Stopa PDV-a (%) 25

Status podatka: PREUZETO OD PU
Cjenovni blok: STARI CENTAR - PROIZVODNO Z
Pretežita namjena cjenovnog bloka: K - GOSPODARSKA NAMJENA
PROIZVODNA

Primjer 3: poljoprivredno zemljište na obližnjoj lokaciji.

Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1159710
Datum pregleda	29.1.2022.
Vrsta nekretnosti	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	1125050
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	2.002,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	33.000,00
Datum ugovora	20.09.2019

POREZI:
NAPOMENA: za kupoprocje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanu cijenu
- Oporbne

Status početka: PROVEDENA EVALUACIJA
 Cijenovni blok: STARI CENTAR - OSOBITO VRJEDNO OBRADIVO TLO 1
 Pretežita namjena cijenovnog bloka: PL - OSOBITO VRJEDNO OBRADIVO TLO

Primjer 4: poljoprivredno zemljište na obližnjoj lokaciji.

Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1039210
Datum pregleda	29.1.2022.
Vrsta nekretnosti	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3961866
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	2.004,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	42.000,00
Datum ugovora	11.01.2019

POREZI:
NAPOMENA: za kupoprocje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanu cijenu
- Oporbne

Status početka: PROVEDENA EVALUACIJA
 Cijenovni blok: STARI CENTAR - OSOBITO VRJEDNO OBRADIVO TLO 1
 Pretežita namjena cijenovnog bloka: PL - OSOBITO VRJEDNO OBRADIVO TLO

5.2.2. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.	4.
	Katastarska op ina	Zapreši	Zapreši	Zapreši	Zapreši
	ID PN (PU) / ID ZKC	4230401	4058622	4125050	3961886
	Nadnevak sklapanja kupoprod.	10.03.2020.	15.05.2019.	20.09.2019.	11.01.2019.
	Lokacija	Zapreši	Zapreši	Zapreši	Zapreši
	Vrsta nekretnine	PZ	PZ	PZ	PZ
	Kupoprodajna cijena (kn)	7.000,00	10.000,00	33.000,00	42.000,00
	Površina nekretnine (m2)	343,00	506,00	2.002,00	2.804,00
	Kupopr. jedini na cijena (kn/m2)	20,41	19,76	16,48	14,98

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	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

5.2.3. Tablica - izra un jedini ne cijene zemljišta:

ME UVREMENSKO IZJEDNA ENJE					
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	109,31	102,24	103,98	100,59
	Indeks na dan vrednovanja	122,62	122,62	122,62	122,62
	Koeficijent korekcije	1,12	1,20	1,18	1,22
	Me uvremenski izjedna ena jedini na cijena (kn)	22,89	23,70	19,44	18,26
INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE					
Interkvalitativno izjedna enje	Lokacija	1,00	1,00	1,00	1,00
	Veli ina	1,00	0,90	0,90	0,90
	Prilaz	1,00	1,05	1,05	1,05
	Oblik	1,00	1,00	1,00	1,00
Me uvremenski i interkvalitativno izjedna ena cijena		22,89	22,40	18,37	17,25
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		0%	-5%	-5%	-5%
Prosjek (medijan)		20,23			
STATISTI KA OBRADA PODATAKA					
Statisti ka obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	2,66	2,17	-1,86	-2,97
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	13,17%	10,73%	-9,19%	-14,70%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u prora un (DA/NE)	DA	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	7,10	4,71	3,46	8,85
	Suma kvadrata aps. odstupanja	24,11			
	Standardno odstupanje (±):	3,47		17,16%	
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	6,94		34,33%	
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA			
	Odabrana jedini na cijena	20,23			

JEDINI NA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA - kbr. 5910 k.o. Zapreši :

Uskla ena vrijednost u kn/m2:	20,23
ili €/m2:	2,69

5.2.4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA - kbr. 5910 k.o. Zapreši

Zemljište	Površina - m2	Jed. cijena kn/m2	Ukupno:
kbr. 5910 k.o. Zapreši	202,00	20,23	4.086,46 kn

6. PROCJENA POSLOVNE ZGRADE - kbr. 5894 k.o. Zapreši - PRIHODOVNA METODA

Vrijednost nekretnine - Poslovne zgrade, Davora Baši a 10, Zapreši , kbr. 5894 k.o. Zapreši , procijeniti e se uz pomo PRIHODOVNE METODE, u skladu sa važe im Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama vrijednosti procjene nekretnina (NN 105/15).

Objašnjenje za odabir metode:

Prema l. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih jedinica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Prema l. 30 Pravilnika o metodama procjene nekretnina poslovne nekretnine – to su one nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba. Prilikom primjene prihodovne metode na primjereni na in 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.

Prema l. 40. Pravilnika o metodama procjene nekretnina u ovoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju prihoda koji se postižu na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku istog prihoda i odgovarajućeg ukampanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

$$M = (q^n - 1) / q^n (q - 1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = isti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; p = kamatna stopa nekretnine; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Za utvrđivanje iznosa ukampane vrijednosti zemljišta mjerodavna je kamatna stopa na nekretnine koja se uzima kao osnovica za kapitalizaciju. Kod utvrđivanja iznosa ukampane vrijednosti zemljišta ne uzimaju se u obzir djelomične površine koje se mogu samostalno koristiti.

Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prilozi su iz Pravilnika o metodama procjene nekretnina: Faktori diskontiranja - Prilog 8, Održivi vijek korištenja građevina - Prilog 9. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja - Prilog 9. Orijentacijske stope kapitalizacije - Prilog 13, Multiplikator - Prilog 14

6.1. KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (KVP):

Poslovna zgrada:

KVP=

335,79 m²**6.2. IZRA UN ODRŽIVOG OSTATKA VIJEKA KORIŠTENJA (ZAMJENSKA STAROST):**

GODINA PROCJENE:

2022 god.

ZAMJENSKA GODINA IZGRADNJE ZGRADE:

2000 god.

Objekt je izgrađen 1996. godine kada je useljeno prizemlje, a kat je završen 2004. godine, pomoćni prostor: 0,70x1998 + 0,30x2004 = 1999,80, **zaokruženo 2000. godina.**

STAROST ZGRADE:

22 god.

OVK:

60 god.

PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA:

38 god.

FK MATRICA - mjerodavan je najnepovoljniji kriterij

		A lokacija/tržište	B- zgrada op enito	C-stanje zgrade
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema / nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporablјivost dovolјna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovolјna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporablјivost smanјena ili srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta skoro dovolјna ponude	dovolјna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umјerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanјena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost ograničeno dana/osigurana	umјerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	dovolјna infrastruktura, umјereno oblikovanje, umјerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanјena stabilnost, smanјena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporablјivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovolјavajuća lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovolјna infrastruktura, umјereno oblikovanje, nedovolјna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanјena stabilnost, nedovolјna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABRANI FAKTOR KORIŠTENJA FK (prema Prilogu 13. Pravilnika):

2

OOVK (22% \times OVK - prema Tabeli OOVK dodatak B Pravilnika):

61%

RELATIVNA STAROST:

37%

ODRŽIVI OSTATAK VIJEKA KORIŠTENJA:

36,6 god.

ZAKRUŽENO OSTATAK VIJEKA KORIŠTENJA:

37 god.

6.3. PRIKAZ ODABIRA STOPA KAPITALIZACIJE I DRUGI PODACI ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI:**Prikaz odabira stope kapitalizacije:**

(prema Prilogu 13. Pravilnika o metodama procjene nekretnina)

za poslovne zgrade stopa kapitalizacije iznosi od 5,0-6,0% (prosjeak 5,5%: korigirana stopa $5,5 + (0,0 + 0,0 + 0,0 + 0,50 + 0,0) = 6,00\%$ - prema tablici u nastavku:

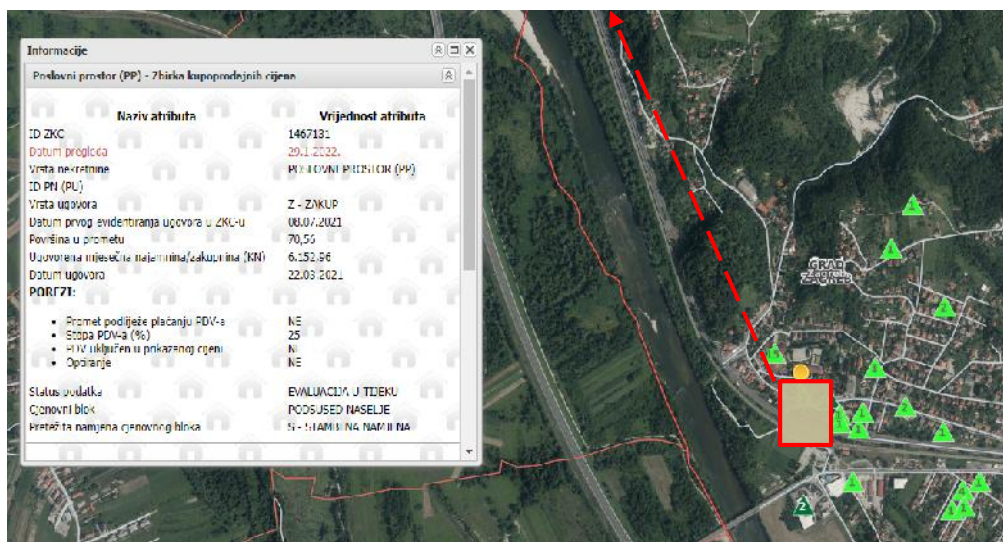
**odabrano
6,0%**

- prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka:

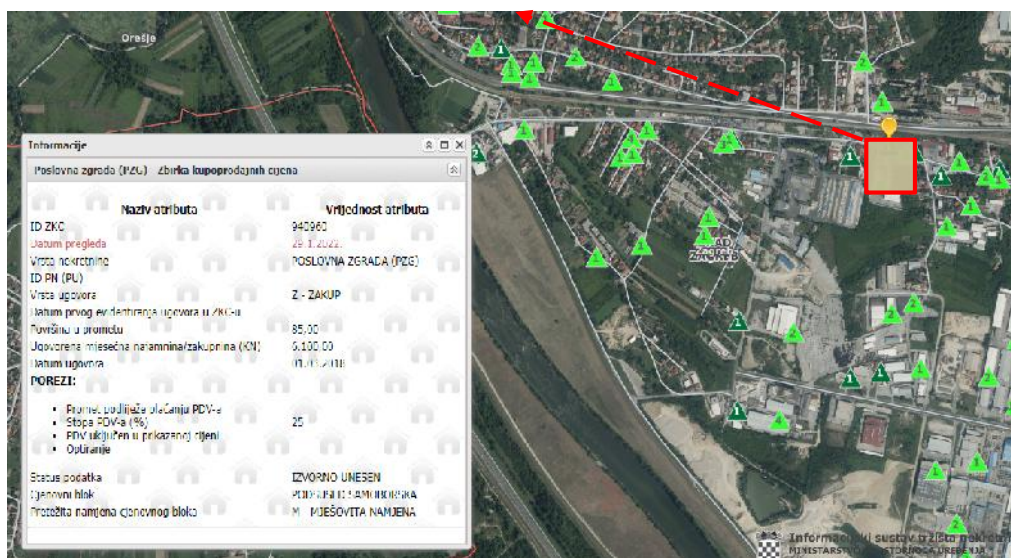
prema položaju nekretnine:		odabrano:
jako dobar do visoko vrijedan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %	+0,50
dobar do jako dobar, prosječni rizici	0,0%	
slab do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%	
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):		
naročito dobra	do -0,5%	
prosječna	0,0%	
naročito loša	do +1,0%	
rizik naplate najamnine/zakupnine:		
nizak rizik	do -0,5%	
prosječan rizik	0,0%	
povećan rizik	do +1,0%	
gospodarska situacija:		
naročito dobra	do -0,5%	
prosječna	0,0%	
naročito loša	do +1,0% (0,50%)	
razvojni potencijal nekretnine:		
ne postoji	0,0%	
umjeren	do -1,0%	
visok	do -2,0%	

6.4. Izra un prosje ne cijene zakupa pretežno uredskih prostora:

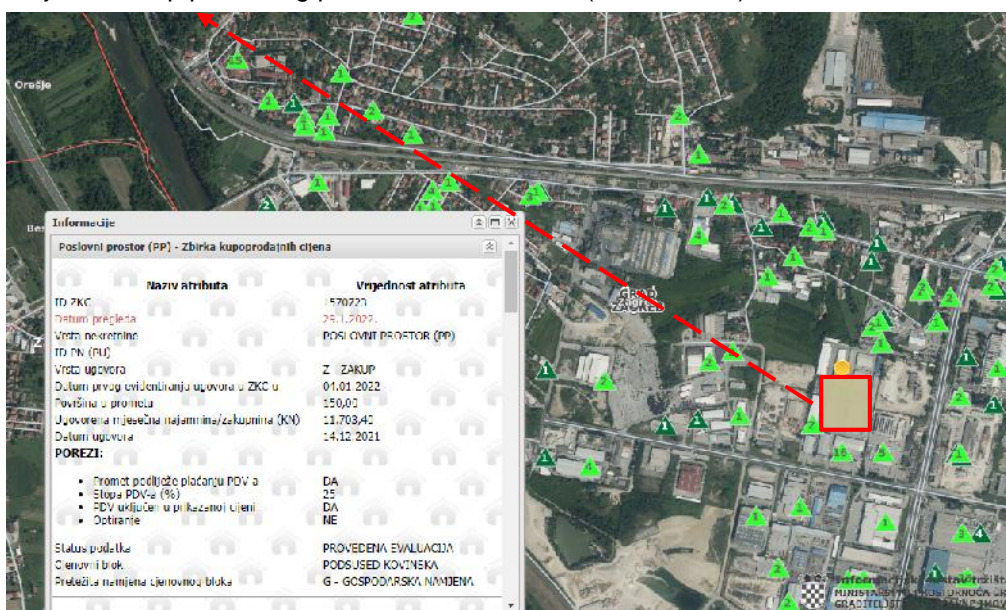
Primjer 1: zakup poslovnog prostora u Podsusedu (bliža okolica):



Primjer 2: zakup poslovnog prostora u Podsusedu (bliža okolica):



Primjer 3: zakup poslovnog prostora u Podsusedu (bliža okolica):



6.5. Tablica - ulazni podaci:

Redni broj transakcije	1.	2.	3.
Nadnevak sklapanja ugovora	22.03.2021.	01.03.2018.	14.12.2021.
Lokacija	Podsused	Podsused	Podsused
Vrsta nekretnine	Zakup - PP	Zakup - PP	Zakup - PP
Cijena zakupa (kn)	6.152,96	6.100,00	11.703,40
Površina nekretnine (m2)	70,56	85,00	150,00
Jedini na cijena (kn/m2)	87,20	71,76	78,02
Indeks na dan kupoprodaje	115,71	99,57	122,62
Indeks na dan vrednovanja	122,62	122,62	122,62
Koeficijent korekcije	1,06	1,23	1,00
Me uvremenski izjedna ena jedini na cijena	92,41	88,38	78,02
Indeks razvijenosti - poredbeni primjeri	116,56	116,56	116,56
Indeks razvijenosti - predmetna nekretnina	111,55	111,55	111,55
Koeficijent korekcije - indeks razvijenosti	0,96	0,96	0,96
Koeficijent korekcije - lokacija	0,90	0,90	0,90
Interkvalitativno izjedna ena jedini na cijena	79,59	76,12	67,20
Prosje na cijena zakupa poslovnog prostora u kn/m2:			74,31
ili €/m2:			9,87

6.6. PROCJENA VRIJEDNOSTI - Poslovna zgrada, Davora Baši a 10, Zapreši , kbr. 5894 k.o. Zapreši :

PRIHOD OD NEKRETNINA

GRA EVINA	POVRŠINA	MJESE NI NAJAM netto		
	KVP (m2)	ugovorni (kn/m2)	procjenjeni (kn/m2)	kn ukupno/mjesec
Poslovna zgrada, Davora Baši a 10, Zapreši , kbr. 5894 k.o. Zapreši	335,79		74,31	24.950,74 kn
GODIŠNJI BRUTTO NAJAM(kn ukupno/mjesec x 12 mj.):				299.408,94 kn

GODIŠNJI BRUTTO PRIHOD 299.408,94 kn

TROŠKOVI GOSPODARENJA:

operativni troškovi 10% = -29.940,89 kn
 porez 18% = -53.893,61 kn

GODIŠNJI NETTO PRIHOD 215.574,44 kn

Stopa kapitalizacije (Strana 19.) 6,0%

Održivi ostatak vijeka korištenja 37 godina

Multiplikator (Prilog 14) 14,74

Ukama ivanje vrijednosti zemljišta 356.253,80 kn 0,0600 -21.375,23 kn

Tržišna vrijednost kbr. 5894 k.o. Zapreši

(GODIŠNJI NETO PRIHOD x Multiplikator + Diskontirana vrijednost zemljišta)

VRIJEDNOST GRA EVINE - Poslovna zgrada, Davora Baši a 10, Zapreši , kbr. 5894 k.o. Zapreši : 3.156.191,95 kn

ili €/m2 KVP 1.248,27

samo gra evina bez zemljišta

**6.7. ZAKLJUČAK - TRŽIŠNA VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE I ZEMLJIŠTA,
Davora Bašića 10, Zaprešić, kbr. 5894 k.o. Zaprešić, NA DAN VREDNOVANJA:**

	zemljište / građevina	ukupno
6.7.1.	VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA - kbr. 5894 k.o. Zaprešić (t.5.1.4.2. POREDBENA METODA)	356.253,80 kn
6.7.2.	VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE I ZEMLJIŠTA, Davora Bašića 10, Zaprešić, kbr. 5894 k.o. Zaprešić (t.6.6. TROŠKOVNA METODA)	3.156.191,95 kn
6.7.3.	UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI:	3.512.445,75 kn

7. PROCJENA RADIONE I NADSTREŠNICE - kbr. 5893/2 k.o. Zapreši - PRIHODOVNA METODA

Vrijednost nekretnine - Radione i nadstrešnice, kbr. 5893/2 k.o. Zapreši, procijeniti će se uz pomoć PRIHODOVNE METODE, u skladu sa važećim Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama vrijednosti procjene nekretnina (NN 105/15).

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih objekata na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Prema čl. 30 Pravilnika o metodama procjene nekretnina poslovne nekretnine – to su one nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba. 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.

Prema čl. 40. Pravilnika o metodama procjene nekretnina u općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju prihoda koji se postižu na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku istog prihoda i odgovarajućeg ukupnog ukupanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$\begin{aligned} PV &= (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ \\ M &= (q^n - 1)/q^n(q - 1) \\ q &= 1 + (p/100) \end{aligned}$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = isti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; p = kamatna stopa nekretnine; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Za utvrđivanje iznosa ukupne vrijednosti zemljišta mjerodavna je kamatna stopa na nekretnine koja se uzima kao osnovica za kapitalizaciju. Kod utvrđivanja iznosa ukupne vrijednosti zemljišta ne uzimaju se u obzir djelomične površine koje se mogu samostalno koristiti.

Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prilozi su iz Pravilnika o metodama procjene nekretnina: Faktori diskontiranja - Prilog 8, Održivi vijek korištenja građevina - Prilog 9. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja - Prilog 9. Orijentacijske stope kapitalizacije - Prilog 13, Multiplikator - Prilog 14

7.1. KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (KVP):

Radiona i nadstrešnica:

KVP=

216,14 m²**7.2. IZRA UN ODRŽIVOG OSTATKA VIJEKA KORIŠTENJA (ZAMJENSKA STAROST):**

GODINA PROCJENE:

2022 god.

ZAMJENSKA GODINA IZGRADNJE ZGRADE:

1993 god.

Objekti su izgrađeni 1993. godine.

STAROST ZGRADE:

29 god.

OVK:

40 god.

PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA:

11 god.

FK MATRICA - mjerodavan je najnepovoljniji kriterij

		A lokacija/tržište	B- zgrada op enito	C-stanje zgrade
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoro no dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema / nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema ošte enja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporablјivost dovoljna i dugoro no dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala ošte enja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporablјivost smanjena ali srednjoro no dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosje no oblikovanje, prosje na prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna ošte enja, smanjena stabilnost, prosje na uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost ograni eno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna ošte enja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporablјivost kratkoro no dana /osigurana	nezadovoljavaju e lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna ošte enja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoro no

ODABRANI FAKTOR KORIŠTENJA FK (prema Prilogu 13. Pravilnika):

4

OOVK (22% \times OVK - prema Tabeli OOVK dodatak B Pravilnika):

31%

RELATIVNA STAROST:

73%

ODRŽIVI OSTATAK VIJEKA KORIŠTENJA:

12,4 god.

ZAKRUŽENO OSTATAK VIJEKA KORIŠTENJA:

12 god.

7.3. PRIKAZ ODABIRA STOPA KAPITALIZACIJE I DRUGI PODACI ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI:**Prikaz odabira stope kapitalizacije:**

(prema Prilogu 13. Pravilnika o metodama procjene nekretnina)

za proizvodne građevine stopa kapitalizacije iznosi od 6,5-8%
**(prosjeak 7,25%: korigirana stopa $7,25 + (0,0 + 1,0 + 0,0 + 0,50 + 0,0) = 8,75\%$,
 zaokruženo 8,00% - prema tablici u nastavku:**

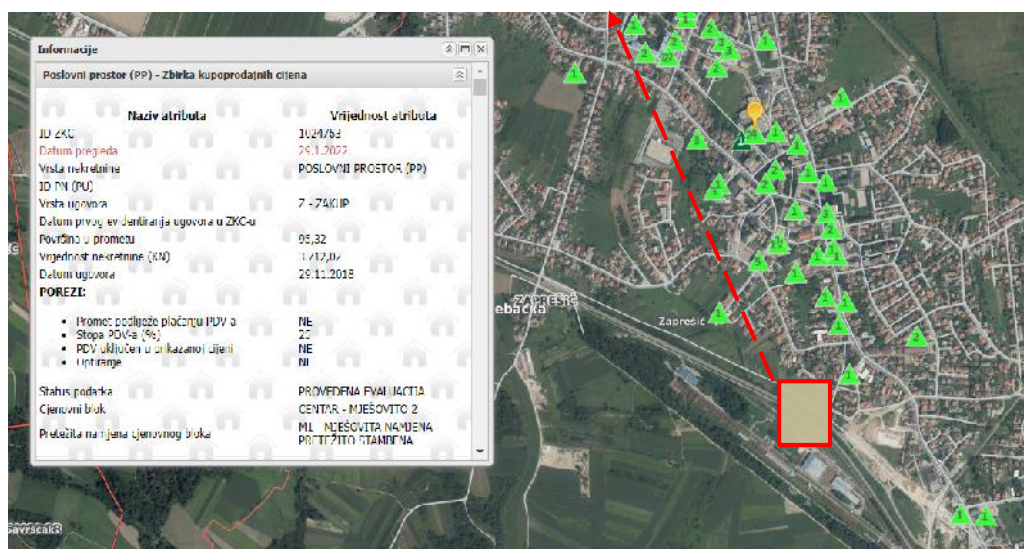
**odabrano
8,0%**

- prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka:

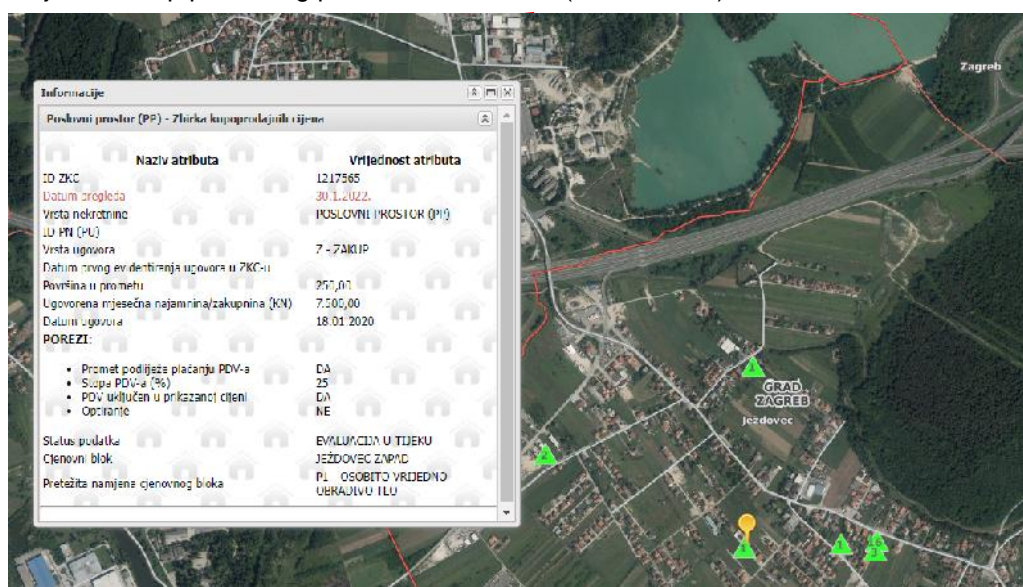
prema položaju nekretnine:		odabrano:
jako dobar do visoko vrijedan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %	+1,50
dobar do jako dobar, prosječni rizici	0,0%	
slab do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%	
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):		
naročito dobra	do -0,5%	
prosječna	0,0%	
naročito loša	do +1,0%	
rizik naplate najamnine/zakupnine:		
nizak rizik	do -0,5%	
prosječan rizik	0,0%	
povećan rizik	do +1,0%	
gospodarska situacija:		
naročito dobra	do -0,5%	
prosječna	0,0%	
naročito loša	do +1,0% (0,50%)	
razvojni potencijal nekretnine:		
ne postoji	0,0%	
umjeren	do -1,0%	
visok	do -2,0%	

7.4. Izra un prosje ne cijene zakupa pretežno uredskih prostora:

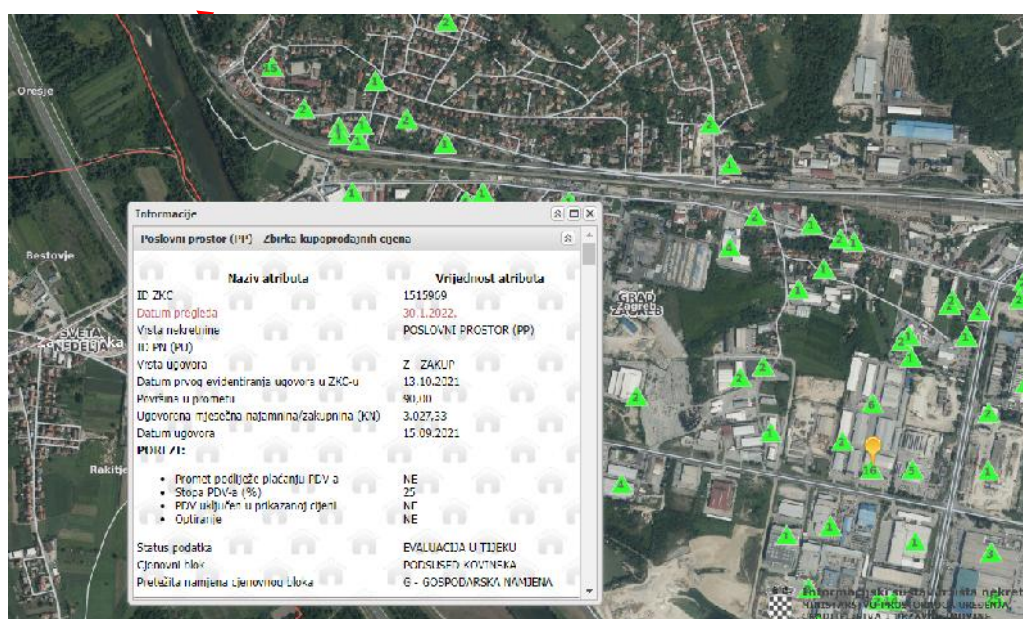
Primjer 1: zakup poslovnog prostora u Zapeši u (bliža okolica):



Primjer 2: zakup poslovnog prostora u Ježdovcu (bliža okolica):



Primjer 3: zakup poslovnog prostora u Podsusedu (bliža okolica):



7.5. Tablica - ulazni podaci:

Redni broj transakcije	1.	2.	3.
Nadnevak sklapanja ugovora	29.11.2018.	18.01.2020.	15.9.2021.
Lokacija	Zapreši	Ježdovec	Podsused
Vrsta nekretnine	Zakup - PP	Zakup - PP	Zakup - PP
Cijena zakupa (kn)	3.712,02	7.500,00	3.027,33
Površina nekretnine (m2)	95,32	250,00	90,00
Jedini na cijena (kn/m2)	38,94	30,00	33,64
Indeks na dan kupoprodaje	102,00	109,31	122,62
Indeks na dan vrednovanja	122,62	122,62	122,62
Koeficijent korekcije	1,20	1,12	1,00
Me uvremenski izjedna ena jedini na cijena	46,82	33,65	33,64
Indeks razvijenosti - poredbeni primjeri	111,55	116,56	116,56
Indeks razvijenosti - predmetna nekretnina	111,55	111,55	111,55
Koeficijent korekcije - indeks razvijenosti	1,00	0,96	0,96
Koeficijent korekcije - lokacija / stanje gra evina	0,70	0,70	0,70
Interkvalitativno izjedna ena jedini na cijena	32,77	22,54	22,53

Prosje na cijena zakupa poslovnog prostora u kn/m2:	25,95
ili €/m2:	3,45

7.6. PROCJENA VRIJEDNOSTI - Radiona i nadstrešnica, kbr. 5893/2 k.o. Zapreši :

PRIHOD OD NEKRETNINA

GRA EVINA	POVRŠINA	MJESE NI NAJAM netto		
	KVP (m2)	ugovorni (kn/m2)	procjenjeni (kn/m2)	kn ukupno/mjesec
Radiona i nadstrešnica, kbr. 5893/2 k.o. Zapreši	216,14		25,95	5.608,87 kn
GODIŠNJI BRUTTO NAJAM(kn ukupno/mjesec x 12 mj.):				67.306,41 kn

GODIŠNJI BRUTTO PRIHOD 67.306,41 kn

TROŠKOVI GOSPODARENJA:

operativni troškovi 5% = -3.365,32 kn
porez 18% = -12.115,15 kn

GODIŠNJI NETTO PRIHOD 51.825,93 kn

Stopa kapitalizacije (Strana 19.) 8,0%

Održivi ostatak vijeka korištenja 12 godina

Multiplikator (Prilog 14) 7,54

Ukama ivanje vrijednosti zemljišta 332.398,92 kn 0,0800 -26.591,91 kn

Tržišna vrijednost kbr. 5893/2 k.o. Zapreši

(GODIŠNJI NETO PRIHOD x Multiplikator + Diskontirana vrijednost zemljišta)

VRIJEDNOST GRA EVINA - Radiona i nadstrešnica, kbr. 5893/2 k.o. Zapreši :	364.175,62 kn
---	---------------

ili €/m2 KVP 223,75
samo gra evine bez zemljišta

7.7. ZAKLJUČAK - TRŽIŠNA VRIJEDNOST RADIONE, NADSTREŠNICE I ZEMLJIŠTA, kbr. 5893/2 k.o. Zapreši , NA DAN VREDNOVANJA:

	zemljište / građevina	ukupno
7.7.1.	VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA - kbr. 5893/2 k.o. Zapreši (t.5.1.4.1. POREDBENA METODA)	332.398,92 kn
7.7.2.	VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE I ZEMLJIŠTA, Davora Bašića 10, Zapreši , kbr. 5893/2 k.o. Zapreši (t.7.6. TROŠKOVNA METODA)	364.175,62 kn
7.7.3.	UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI:	696.574,54 kn

8. PROCJENA POMOĆNE ZGRADE - kbr. 5899 k.o. Zaprešić - TROŠKOVNA METODA

Vrijednost pomoćne zgrade na kbr. 5899 k.o. Zaprešić procijeniti će se uz pomoć troškovne metode jer je građevina djelomično nedovršena.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih jedinica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a poglavito kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive, kao i kod procjene vrijednosti naknadnih ulaganja u građevine.

Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Opći vrijednosni odnosi i međuvremensko izjednačenje:

Od raspoloživih podataka uzimaju se u obzir oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina. Baza podataka nije dostupna.

Korekcijski faktori

Članak 50. Pravilnika

Korekcijski faktori za normalne troškove gradnje iskazuju odstupanja zbog regionalnih i lokalnih odstupanja. Korekcijske faktore utvrđuju procjeniteljska povjerenstva na temelju iskustvenih podataka.

Uzgredni troškovi

Članak 51. Pravilnika

Uzgredni troškovi se odnose na planiranje, izradu tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora gradnje, ishođenje dozvola i doprinosi, te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje.

U slučaju da je nekretnina stečena radi gradnje u uzgredne troškove mogu se ubrojiti troškovi posrednika u prometu nekretnina, javnog bilježnika, poreza na promet nekretnina, procjene vrijednosti, katastarske izmjere, troškovi priključaka, troškovi oslobođenja nekretnine od stvari i osoba, troškovi osiguranja gradnje i drugi troškovi koji nisu uključeni u normalne troškove gradnje.

Indeksni nizovi za cijenu gradnje

Članak 52. Pravilnika

Utvrdjeni normalni troškovi gradnje u pravilu se odnose na dan vrednovanja.

Indeksni nizovi cijena gradnje mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice.

Prilikom izrade procjenbenog elaborata, koristile su se odredbe i smjernice sljedećih zakona, propisa i odluka:

U nastavku će se procijeniti vrijednost normalnih troškova koristeći i podatak o etalonskoj cijeni građevina, podatak od svibnja 2020. godine (NN 59/2020 od 13. svibnja 2020, točka III).

Vrijednost etalonske cijene građevina iz točke I. sadrži sve troškove izvedbe građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstrukcijski, instalaterski, završni te ugradnja građevinskih proizvoda, oprema ili postrojenja) u vezi s građanjem stanova, odnosno stambenih zgrada uključivo porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

A cijena građenja etalonske građevine (stambena zgrada) u visini 6000 kn, a kojom je obuhvaćeno:

konstrukcija objekta s pokrovom

beton, armirani beton, zidovi blok opeka s betonskim serklažima
stropovi puna ploha ili polumontažna konstrukcija, stubište armirani beton
krovište drveno, pokrov crijep

pregrade

opeka debljine 7-12 cm

fasada

toplinska (oklop 5 cm i kamena vuna 5 cm ili toplinska žbuka 6 cm) i završni sloj
plastika ne žbuke

vrata

izrađena od drvenog sandwicha obloženog hrastovim furnirom, krilo i dovratnici lakirani

prozori

PVC profili I klase, izo staklo (4/16/4). Zaštita od PVC roleta

limarija

pocinana

zidna obloga

žbuka i keramika

vodovod

pocinane cijevi, bijela keramika standardan sanitarna oprema, kada limena
plastika niskomontažni kotli

kanalizacija

temeljni razvod od PVC/lijevano željeznih cijevi, ostalo plastika

elektroinstalacija

glavni priključni ormari

P vodi i u plastičnim cijevima

priključnice i razvodna mjesta prema projektu

tv u ukv instalacije, zvono, portafon i telefonska instalacija

gromobranska instalacija spojena sa zaštitnim uzemljenjem

zaštita od visokog napona sistemom nulovaljanja

instalacija grijanja

razvod od crnih cijevi, aluminijski radijatori, kotao na kruto gorivo, lož ulje ili plin, kotlovnica sa
skladištem za gorivo

B svi troškovi u svezi gradnje

geodetski elaborat

projektiranje

građevinska dozvola

geomehanička ispitivanja

nadzor

osiguranje gradilišta

Etalonska cijena građenja je utvrđena u svibnju 2020. godine (NN 59/2020 od 13. svibnja 2020, točka III):

6.000,00 kn

S obzirom na opisana tehnička obilježja i odnosa procjenjivana građevina/etalon, procjenjuje se vrijednost:

8.1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI POMOĆNE ZGRADE

8.1.1. PRIKAZ STRUKTURE JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

VRSTA / GRUPA RADOVA	UČESTOĆA RADOVA (%)	ETALON / m ²	KOREK. FAKTOR	UKUPNO
1. KONSTRUKCIJA ZGRADE				
1.1. Zemljani radovi i rušenja	1,49	89,40 kn	0,30	26,82 kn
1.2. Temelji i podrum	6,51	390,60 kn	0,30	117,18 kn
1.3. Zidovi	7,83	469,80 kn	0,80	375,84 kn
1.4. Stropovi, balkoni..	9,17	550,20 kn	0,80	440,16 kn
1.5. krovna konstrukcija	3,09	185,40 kn	0,80	148,32 kn
1.6. Stubište	1,77	106,20 kn	0,50	53,10 kn
1. UKUPNO KONSTRUKCIJA ZGRADE	29,86%	1.791,60 kn		1.161,42 kn
2. ZAVRŠNI RADOVI				
2.1. Krov	3,93	235,80 kn	0,70	165,06 kn
2.2. Fasada	5,67	340,20 kn	0,00	0,00 kn
2.3. Prozori, vrata i zastakljenja	9,82	589,20 kn	0,60	353,52 kn
2.4. Pregradne stijene	2,92	175,20 kn	1,00	175,20 kn
2.5. Podovi sa slojevima HI i TI	10,41	624,60 kn	0,50	312,30 kn
2.6. Obrada zidova i stropova	7,60	456,00 kn	0,40	182,40 kn
2.7. Razni završni radovi	5,13	307,80 kn	0,00	0,00 kn
2. UKUPNO ZAVRŠNI RADOVI	45,48%	2.728,80 kn		1.188,48 kn
3. INSTALATERSKI RADOVI				
3.1. Vodovod, sanitarije i kanalizacija	9,20	552,00 kn	0,30	165,60 kn
3.2. Dimnjaci i prozračivanje	0,60	36,00 kn	1,00	36,00 kn
3.3. Centralno grijanje	9,26	555,60 kn	0,40	222,24 kn
3.3.1. Jaka struja	3,32	199,20 kn	0,20	39,84 kn
3.3.2. Slaba struja	2,28	136,80 kn	0,20	27,36 kn
3. UKUPNO INSTALATERKI RADOVI	24,66%	1.479,60 kn		491,04 kn
4. DODATNI RADOVI				
4. UKUPNO DODATNI RADOVI		0,00 kn		0,00 kn
		ETALON/m ²		PROCJENA /m ²
SVEUKUPNO:	100,00%	6.000,00 kn		2.840,94 kn

8.1.2. KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE GRAĐEVINE

Pomoćna zgrada

KVP= 107,48 m²

8.1.3. IZRAČUN VRIJEDNOSTI POMOĆNE ZGRADE KAO NOVOGRADNJE

KVP - m ²	procijenjena jed. cijena (kn/m ²)	ukupno vrijednost novogradnje (kn)
107,48	2.840,94	305.351,33 kn

ili	€/m ² KVP	377,28
-----	----------------------	---------------

8.1.4. IZRA UN SMANJENJA VRIJEDNOSTI GRA EVINE ZBOG STAROSTI+FK MATRICA:**SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI**

GODINA PROCJENE:

2022 god.

GODINA IZGRADNJE:

1998 god.

STAROST ZGRADE (G): 24 god.**OVK: 60 god.****PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA: 36 god.****FK MATRICA - mjerodavan je najnepovoljniji kriterij**

		A lokacija/tržište	B- zgrada op enito	C-stanje zgrade
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoro no dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema / nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema ošte enja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporablјivost dovoljna i dugoro no dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala ošte enja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporablјivost smanjena ali srednjoro no dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosje no oblikovanje, prosje na prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna ošte enja, smanjena stabilnost, prosje na uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost ograni eno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna ošte enja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporablјivost kratkoro no dana /osigurana	nezadovoljavaju e lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna ošte enja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoro no

ODABRANI FAKTOR KORIŠTENJA FK (najnepovoljniji):**3,5**

RELATIVNA STAROST:

G/OVK

40%

(prema dodatku B Pravilnika)**OOVK (prema Tabeli OOVK dodatak B Pravilnika):****40%**

OOVK x OVK

24 god.**ZAMJENSKA STAROST:**

OVK - OOVK

36 god.**LINEARNI OTPIS:****60%**

od nove vrijednosti

PREOSTALA VRIJEDNOST POMO NE ZGRADE:

40%

122.140,53 kn**ili €/m2 KVP****150,91****8.2. IZRA UN VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA:**

- prema Odluci o komunalnom doprinosu - Grad Zapreši , I zona 100,00 kn/m³

r. br.	Komunalni doprinos	BRV- m ³	Cijena - kn/m ³	UKUPNO kn
1.	Pomo na zgrada	467,20	100,00	46.720,00 kn
	UKUPNO:			46.720,00 kn

8.3. IZRA UN VRIJEDNOSTI PRIKLJU AKA:

r.br.	vrsta priklju ka	vrijednost (kn)
1.	vodovod	6.500,00 kn
2.	kanalizacija	4.500,00 kn
3.	elektri na energija	7.500,00 kn
4.	plinski priklju ak	10.000,00 kn
5.	telefonska mreža	1.500,00 kn
	UKUPNO:	30.000,00 kn

8.4. REKAPITULACIJA - PROCJENA VRIJEDNOSTI POMO NE ZGRADE, KOM. I VODNOG DOPRINOSA I PRIKLJU AKA, kbr. 5899 k.o. Zapreši :

1.	VRIJEDNOST POMO NE ZGRADE	122.140,53 kn
2.	VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA	46.720,00 kn
3.	VRIJEDNOST PRIKLJU AKA	30.000,00 kn
	UKUPNO:	198.860,53 kn

8.5. ZAKLJU AK - TRŽIŠNA VRIJEDNOST POMO NE ZGRADE I ZEMLJIŠTA, kbr. 5899 k.o. Zapreši , NA DAN VREDNOVANJA:

	zemljište / gra evina	ukupno
8.5.1.	VRIJEDNOST GRA EVINSKOG ZEMLJIŠTA - kbr. 5899 k.o. Zapreši (t.5.1.4.3. POREDBENA METODA)	1.216.912,76 kn
8.5.2.	VRIJEDNOST POMO NE ZGRADE, KOM. I VODNOG DOPRINOSA I PRIKLJU AKA, kbr. 5899 k.o. Zapreši (t.6.6. TROŠKOVNA METODA)	198.860,53 kn
8.5.3.	UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	1.415.773,29 kn

8.6.	KOEFICIJENT ZA PRILAGODBU TRŽIŠTU:	1,00	1.415.773,29 kn
------	---	-------------	------------------------

Budu i da ne postoji ure ena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristiti e se vrijednost keoficijenta za prilagodbu 1,00.

8.7.	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	1.415.773,29 kn
------	---------------------------------------	------------------------

9. REZIME

REZIMIRAM:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE I ZEMLJIŠTA, Davora Bašića 10, Zaprešić, kbr. 5894 k.o. Zaprešić			
	3.512.445,75 kn ili	466.460,26 €	
9.1.	ZAOKRUŽENO (na cijele deset tisućice):	3.510.000,00 kn ili	466.135,46 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST RADIONE, NADSTREŠNICE I ZEMLJIŠTA, kbr. 5893/2 k.o. Zaprešić (t.7.7.3.):			
	696.574,54 kn ili	92.506,58 €	
9.2.	ZAOKRUŽENO (na cijele tisućice):	697.000,00 kn ili	92.563,08 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST POMOĆNE ZGRADE I ZEMLJIŠTA, kbr. 5899 k.o. Zaprešić (t.8.7.):			
	1.415.773,29 kn ili	188.017,70 €	
9.3.	ZAOKRUŽENO (na cijele deset tisućice):	1.420.000,00 kn ili	188.579,02 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA - kbr. 5895 k.o. Zaprešić (t.5.1.4.4.):			
	756.764,68 kn ili	100.499,96 €	
9.4.	ZAOKRUŽENO (na cijele tisućice):	757.000,00 kn ili	100.531,21 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA - kbr. 5910 k.o. Zaprešić (t.5.2.4.):			
	4.086,46 kn ili	542,69 €	
9.5.	ZAOKRUŽENO (na cijele stotice):	4.100,00 kn ili	544,49 €
9.6.	SVEUKUPNO:	6.388.100,00 kn ili	848.353,25 €

(Tečaj EUR, NBH na dan procjene : 1 EUR = 7,53 Kn)

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnina.

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

Procjenitelj izjavljuje da je predmetnu procjenu i mišljenje obavio stručno, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili mogu sukob interesa, Procjenitelj je procjenu je izradio u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

U Varaždinu, 31.01.2022.god.

Izradio:

Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.



10. VLASNI KA DOKUMENTACIJA

10.1. zk.ul. 4872 k.o. Zapreši



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAPREŠIĆ
Stanje na dan: 26.01.2022. 23:30

Katastarska općina: 335762, ZAPREŠIĆ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-31483/2021
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4872

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5893/2	ULICA DAVORA BAŠIĆA RADIONA I DVORIŠTE DVORIŠTE RADIONA			1059 855 204	
2.	5894	ULICA DAVORA BAŠIĆA POSLOVNA ZGRADA BR. 10 I DVORIŠTE DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA BR. 10			1135 996 139	
3.	5899	ULICA DAVORA BAŠIĆA ZGRADA I DVORIŠTE DVORIŠTE ZGRADA (OPĆE)			3877 3765 112	
		UKUPNO:			6071	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zabilježuje se temeljem čl.141 Zakona o gradnji (NN 175/03) da kod upisa radione na kčbr. 5893/2 nisu priložene lokacijska, građevna i uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA
2.1	Zabilježuje se temeljem čl. 141 Zakona o gradnji (NN 175/03) da kod upisa poslovne zgrade na kčbr. 5894 nisu priložene lokacijska, građevna i uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA
3.1	Zabilježuje se temeljem čl. 141 Zakona o gradnji (NN 175/03) da kod upisa zgrade na kčbr. 5899 nisu priložene lokacijska, građevna i uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 "IZGRADNJA" D.O.O., ZAPREŠIĆ, MARŠALA TITA 134		
2.1	Zaprimljeno 26.11.2009. broj Z-4672/09 Na temelju Rješenja o ovrši Općinskog suda u Zaprešiću br. Ovr-994/09 od 25. studenoga 2009. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A I (jedan) utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, prodajom predmetnih nekretnina i namirenjem ovrhovoditelja Allianz Zagreb d.d., Zagreb, Selska cesta 136-138 iz iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
4.1	Zaprimljeno 26.03.2012. broj Z-1434/12 Temeljem rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Zagrebu od 14.03.2012. broj: Ovr-5823/2011. zabilježuje se ovrha na nekretnine u A I (jedan) utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Messer Croatia Plin d.o.o., Zaprešić, Industrijska 1, OIB: 32179081874, iz iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
1.2	Zaprimljeno 18.03.2019.g. pod brojem Z-5892/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE PREDSTEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU POSL. BR. St-211/2018-5 od 12.03.2019.	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 02.12.2021.g. pod brojem Z-31483/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU POSL.BR. ST-399/2021-15 02.12.2021. nad dužnikom Zaprešić projekt d.o.o., OIB: 12564989129, Debanićeva ulica 15, 10000 Zagreb (pravni prednik dužnika je "Izgradnja d.o.o., Zaprešić, Maršala Tita 134)	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 18.03.2013. broj Z-1130/13 Na temelju Rješenja Financijske agencije, Regionalni centar: Zagreb, Zagreb, Koturaška 43 Klasa: UP/I-110/07/12-01/523 Ur.br.: 04-06-13-523-11 od 15. ožujka 2013., a u smislu čl. 51. toč. 6. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi N.N. 108/12, 144/12, zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe dana 15. ožujka 2013. godine nad dužnikom Izgradnja d.o.o., Zaprešić, Maršala Tita 134, OIB: 29548369917.	ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Prilmljeno: 12. svibnja 2006. Posl.br.Z-2024/06 Temeljem Ugovora o založnom pravu od 11. svibnja 2006. solemniziranom po Jav.bilježniku Ivanu Adžija pod br.OU-299/06 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u AI(jedan) za iznos od 2.190.000,00 Kn sa kamatom po dospijeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate, te ostalih uvjeta prema Ugovoru, a kao nositelj tog prava upisuje se: ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB, PAROMLINSKA 2	2.190.000,00 KN	
2.			

2.1	Primljeno: 14. kolovoza 2007. Z-4176/07	2.190.000,00 KN
	Temeljem Ugovora o založnom pravu od 09. kolovoza 2007. koji je solemniziran po javnom bilježniku Adžija Ivanu pod brojem: OV-21984/2007 dana 13.08.2007., uknjižuje se založno pravo na nekretnine u AI (jedan), radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenice po viđenju izdane u Zaprešiću dana 09.08.2007. u iznosu od 2.190.000,00 kuna, zajedno sa ugovorenom kamatom po dospijeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate, te će vjerovnik obračunati i naplatiti tako utvrđenu ugovorenu kamatu po dospijeću, promjenjivu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. i to za razdoblje od dospijeća do namirenja tražbine, a kao nositelj tog prava upisuje se:	
2.3	Zaprimljeno 13.09.2018.g. pod brojem Z-18279/2018	na 2.1, 2.2
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINA OD 05. LIPNJA 2018., POTVRDA OD 03.09.2018. KLAPAČ MARTIN, OIB: 19577386823, ULICA MIROSLAVA KRLEŽE 55, 10290 ZAPREŠIĆ	
3.		
3.1	Zaprimljeno 23.10.2009. broj Z-4187/09	1.757.248,90 KN
	Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Zaprešiću, br.Ovr-865/09-3 od 02. studenog 2009., uknjižuje se prisilno zasnivanje založnog prava na nekretninama u AI(jedan), radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od =1.757.248,90 kn, i to na ime glavnice iznos od =1.697.844,26 kn i na ime kamata iznos od =59.404,64 kn, a kao nositelj tog prava upisuje se: REPUBLIKA HRVATSKA	
3.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine opisane pod C rbr.3.1.	ZABILJEŽBA
4.		
4.1	Zaprimljeno 14.07.2015.g. pod brojem Z-18045/2015	
	ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U ZAPREŠIĆU BR. OVR-6654/15 13.07.2015, utvrđenjem vrijednosti predmetne nekretnine, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Zagrebačka banka d.d., Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10 (OIB:92963223473) iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	
6.		
6.1	Zaprimljeno 05.10.2021.g. pod brojem Z-25959/2021	
	ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, ZAKLJUČAK OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL. BR. OVR-744/2021-11 OD 30.09.2021. I PRIJEDLOG ZA OVRHU OD 01. 08.2021.G. UGOVORA O PRIPAJANJU 30.09.2021, OVRHE, SUKLADNO ČL. 90 ST. 2 ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA (NN63/19) ovrhovoditelja Klapač Martina, OIB: 19577386823, Ulica Miroslava Krleže 55, 10290 Zaprešić na nekretninama upisanim u A I (jedan) .	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.01.2022.

10.2. zk.ul. 1652 k.o. Zaprešić



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ
Stanje na dan: 26.01.2022. 23:30

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335762, ZAPREŠIĆ

Broj ZK uložka: 1652

Broj zadnjeg dnevnika: Z-31483/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5895	LIVADA UL. M. TITA			2411	
2.	5910	PAŠNJAK PRI KRAPINSKOM MOSTU			202	
		UKUPNO:			2613	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 "IZGRADNJA" D.O.O., ZAPREŠIĆ, MARŠALA TITA 134	
1.2	Zaprimljeno 02.12.2021.g. pod brojem Z-31483/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU POSL.BR. ST-399/2021-15 02.12.2021. nad dužnikom Zaprešić projekt d.o.o., OIB: 12564989129, Debaničeva ulica 15, 10000 Zagreb (pravni prednik dužnika je "Izgradnja d.o.o., Zaprešić, Maršala Tita 134)	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 06.06.2005 Z-2011/05 Temeljem Ugovora o založnom pravu od 01.06.2005 solemniziranog po Javnom bilježniku Ivanu Adžiji, broj: OU-299-2005 uknjižuje se pravo vlasništva na nekretnine u AI (jedan) u iznosu od 521.418,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan vraćenja kredita zajedno s redovnom kamatom u visini tromjesečnog EURIBOR + 3,70 p.p. kamatne marže godišnje, promjenjiva kamatna stopa, te prema ostalim uvjetima iz ugovora, za korist:	521.418,00 EUR	
1.3	Zaprimljeno 13.09.2018.g. pod brojem Z-18279/2018 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINA OD 05. LIPNJA 2018., POTVRDA OD 03.09.2018. KLAPAČ MARTIN, OIB: 19577386823, ULICA MIROSLAVA KRLEŽE 55, 10290 ZAPREŠIĆ		na 1.1, 1.2
2.			
2.1	Zaprimljeno 14.07.2015.g. pod brojem Z-18045/2015 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U ZAPREŠIĆU BR. OVR-6654/15 13.07.2015. utvrđenjem vrijednosti predmetne nekretnine, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Zagrebačka banka d.d., Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10 (OIB:92963223473) iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 05.10.2021.g. pod brojem Z-25959/2021 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, ZAKLJUČAK OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL. BR. OVR-744/2021-11 OD 30.09.2021. I PRIJEDLOG ZA OVRHU OD 01. 08.2021.G. UGOVORA O PRIPAJANJU 30.09.2021. OVRHE, SUKLADNO ČL. 90 ST. 2 ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA (NN63/19) ovrhovoditelja Klapač Martina, OIB: 19577386823, Ulica Miroslava Krleža 55, 10290 Zaprešić na nekretninama upisanim u A I (jedan) .		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.01.2022.