

R-664/2017

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - REVIZIJA

u svrhu ažurnog monitoringa rizika

PONOVLJENA PROCJENA ZA POTREBE PERIODIČNOG VREDNOVANJA NEKRETNINA
PRETHODNO IZRAĐENI ELABORAT R-561/2016

POSLOVNI PROSTOR

ZAGREB, AMRUŠEVA 1

NARUČITELJ:

ZAGREBAČKA BANKA d.d., PC ZA NEKRETNINE



TRŽIŠNA VRIJEDNOST

1.612.087 kn ILI 213.000 EUR

IZRADA:

ZANE d.o.o. Nova Ves 17, Zagreb

Odjel procjena i konzaltinga poslovnih nekretnina
Zagreb, 23.11.2017. godine

Viša specijalistica za procjene

Jasmina Tomašić, dipl.ing.arh.

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Jasmina Tomašić.

KONTROLA I OVJERA

Voditeljica odjela

Dunja Primer, dipl.ing.arh.

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Dunja Primer.

ZANE d.o.o.
ZAGREB
NOVA VES 17

SAŽETAK
Sažetak
ETAŽNI DIO

Ozn. Elaborata:	R-664/2017	Z-488358/2017	
PODACI O NARUČITELJU I INICIJATORU			
1	Naručitelj	ZAGREBAČKA BANKA d.d.	
2	Adresa naručitelja	Savska 62, Zagreb 10000	
3	Klijent (Naziv tvrtke/obrtalme i prezime)	KERUM d.o.o.	
PODACI O NEKRETNINI			
4	Tip nekretnine	poslovni prostor revizija	
5	Vrsta nekretnine	poslovna	
6	Opis nekretnine	Poslovni prostor u prizemlju stambeno-poslovne zgrade sastoji se od prodajnog prostora u uličnom dijelu, dok se u stražnjem dijelu nalaze ured, skladište i sanitarni čvor. □ Poslovni prostor je standardne razine opremljenosti i trenutno je van funkcije. Orijentacija poslovnog prostora je na jug.	
7	Država u kojoj se nalazi nekretnina	Srbija	
8	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Zagreb, Amruševa 1	
9	Kvart (za određene gradove)	Centar	
PODACI O DOKUMENTACIJI			
10	Vrsta izvodka	ZK izvadak	
11	ZK odjel	Zagreb	
12	Katastarska općina	Grad Zagreb	
13	Broj ZK uložka/poduloška	3802	
14	Broj čestice	2995	
15	Etažirano DA/NE	da	
16	Redni broj etaže	7	
17	Omjer etažnog vlasništva	0/0	
18	Vlasništvo	KERUM d.o.o.	
19	Udio vlasništva	1/1	
20	Upisana prava		
STATUS ZAKONITOSTI NEKRETNINE			
21	Status upisa	upisana	
22	Zakonitost nekretnine	nepoznata	
23	Zabilježba	nije upisana	
PRETHODNO IZRAĐENA PROCJENA			
24	Oznaka elaborata i naziv procjenitelja	R-561/2016, ZANE d.o.o.	
25	Napomena	U priloženom izvatku iz zemljišne knjige nema upisane pozitivne zabilježbe. Prema našoj informaciji zgrada je sagrađena prije 15. veljače 1968. godine. □ Ulazak u nekretninu nije nam bio omogućen te je obilazak izvršen samo izvana. Procjena je izrađena za stanje nekretnine zatečeno na dan 22.10.2015. kada je obilazak izvršen za potrebe izrade prethodne Zane procjene R-16/2015.	
26	Zakonitost nekretnine		
27	Datum procjene	24.11.2016.	
28	Tržišna vrijednost		215.000,00 EUR
29	Tržišna vrijednost s uključenim porezom		EUR
30	Tržišna vrijednost zakonitog dijela		EUR
PREDMET PROCJENE			
31	Katnost	po: -1, pr, kat: 3	
32	Kat	pr	
33	Broj soba	3	
34	Godina izgradnje	cca 1915	
35	Orientacija	jug	
36	P (m2)	64	m2
37	NP (m2)	64,78	m2
38	KP (m2)	64,78	m2
39	Balkon/lođa/terasa/vrt/vpm		
40	Dizalo DA/NE	ne	
41	Tip grijanja	klima uređaj	
42	Ugrađena klima/hlađenje	da	
43	Komunalni priključci	voda, kanalizacija, el. energija, telefon	
44	Gravevinski materijal koji prevladava (opeka, arm.beton ..)	opeka	
45	Energetski certifikat i razred	NEPOZNATO -	
46	Stanje nekretnine	prosječno	
47	Dovršenost %, planirani datum dovršetka	DA	
PROCJENA VRIJEDNOSTI			
48	Tržišna vrijednost nekretnine		213.000,00 EUR
49	Tržišna vrijednost zakonitog dijela nekretnine		EUR
50	Gravevinska vrijednost za potrebe utvrđivanja troškova osiguranja		44.537,00 EUR
51	Metoda procjene tržišne vrijednosti	prihodovna	
52	Tržišna vrijednost sadašnjeg stanja		EUR
53	Tržišna vrijednost budućeg stanja		EUR
54	Datum vrednovanja	23.11.2017.	
55	Datum kakvoće	22.10.2015.	
56	Datum izrade	23.11.2017.	
57	Napomena	da	

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predloženi podaci istiniti i točni.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

U slučaju 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.

Ponovni obilazak nekretnine nije izvršen. Procjena je izrađena pod pretpostavkom da se stanje nekretnine nije promijenilo u odnosu na činjenice i ocjene kvalitete sa lica mjesta utvrđene prilikom obilaska nekretnine na dan kakvoće.

✦ Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

✦ Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

SADRŽAJ

RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA	4
POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA	5
OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	5
UVOD	6
OPIS NEKRETNINE (PREUZETO IZ PRETHODNOG ELABORATA R-561/2016).....	7
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	8
PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	8
PROCJENA	9
DOKUMENTACIJA	14

RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA

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

Broj: 4 Su- 307/16
Zagreb, 25. ožujka 2016.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Zagreb nekretnine d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14 i 123/15),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba ZAGREB NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Nova Vcs 17 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u Zagreb nekretnine d.o.o.

Obrazloženje

Pravna osoba Zagreb nekretnine d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 25. veljače 2016. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu Zagreb nekretnine d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za djelatnost vještačenja, te ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, koji je osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

2

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
mr.sc. Dražen Jakovina



O tome obavijest:

1. ZAGREB NEKRETNINE d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA**POPIS PRIMJENJENIH PROPISA**

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) European Valuation Standards (EVS 2016)
- 4) Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- 5) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- 6) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 7) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- 8) Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15)
- 9) Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- 10) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13, 121/16, 9/17)
- 11) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16)
- 12) Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- 13) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

KORIŠTENA LITERATURA

- 1) Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M. Marulića 10, Zagreb

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

- 1) ZANE baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procijenjenim vrijednostima nekretnina
- 2) Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- 3) DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- 4) UniCredit group – Polugodišnji pregled osnovnih pokazatelja s tržišta nekretnina
- 5) Izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena Službe za vrednovanje nekretnina
- 6) Portal: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine

OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnim prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

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

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

UVOD

Na temelju Zahtjeva iniciranog od ZAGREBAČKE BANKE d.d., a za klijenta KERUM d.o.o. predmet ovog Elaborata je procjena vrijednosti nekretnina za potrebe periodičnog vrednovanja nekretnina sukladno članku 69. stavak 1. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

Predmet procjene

Poslovni prostor u prizemlju ulične zgrade površine 64,00 čm u kući popisni broj 1060 gospodarska zgrada, Amruševa ulica broj 1, sagrađenoj na zk.č.br. 2995, k.o. Grad Zagreb, upisano u zk uložak broj 3802, poduložak broj 7, prema kopiji izvatka iz zemljišne knjige u prilogu elaborata.

Prethodno izrađeni elaborat procjene

U skladu sa člankom 68. Pravilnika o metodama procjene nekretnina (NN 105/15) od strane ZANE d.o.o. prethodno je izrađen Elaborat R-16/2015. Zadnji prethodno izrađeni elaborat je R-561/2016.

Dan kakvoće 22.10.2015.g.

Vlasništvo: KERUM d.o.o.

Omjer vlasništva: 1/1

Upisana prava: -

NAPOMENA:

- Ulazak u nekretninu nije nam bio omogućen te je obilazak izvršen samo izvana. Iz vana je vidljivo da na nekretnini nema promjena u odnosu na stanje 2015. i 2016. godine.
- U priloženom izvatku iz zemljišne knjige nema upisane pozitivne zabilježbe. Prema našoj informaciji zgrada je sagrađena prije 15. veljače 1968. godine.

OPIS NEKRETNINE (preuzeto iz prethodnog elaborata R-561/2016)

Opis lokacije

Predmetni poslovni prostor se nalazi u centru Zagreba, na sjeveroistočnom uglu parka Zrinjevac, na početku ulice Milana Amruša zapadno od Petrinjske ulice, unutar atraktivnog gradskog područja. Parkiranje je moguće na javnim parkirališnim mjestima ispred zgrade (zona 1). Lokacija je u potpunosti komunalno opremljena.

Lokacija je tržišno zanimljiva jer se radi se o užem gradskom središtu.

Pristup predmetnoj lokaciji

Pristup javnim gradskim prijevozom – tramvajem; niz tramvajskih linija za sve smjerove je u neposrednoj blizini na glavnom gradskom trgu, na trgu bana J.Jelačića (cca 100m); pristup osobnim automobilom moguć je iz jednosmjerne ulice Nikole Tesle; autobusne linije na Kaptolu na cca 300m, glavni gradski željeznički kolodvor cca 700 m južnije od lokacije.

Planirane promjene u okolini/prometnim rutama

-

Opis okruženja

Predmetna nekretnina se nalazi u strogom centru Zagreba, u visokokonsolidiranom području grada i unutar povijesne graditeljske cjeline. Neposredna blizina trga bana J.Jelačića, Kaptola, Zagrebačke katedrale, gradske tržnice Dolac te sa južne strane parka Zrinjevac i zapadno Petrinjske ulice kao administrativnog središta definiraju ovu lokaciju u funkciji pretežno poslovne i javne namjene, a manje rezidencijalne.

Opis poslovnog prostora

Poslovni prostor u prizemlju stambeno-poslovne zgrade sastoji se od prodajnog prostora u uličnom dijelu, dok se u stražnjem dijelu nalaze ured, skladište i sanitarni čvor.

Poslovni prostor je standardne razine opremljenosti i trenutno je van funkcije.

Orijentacija poslovnog prostora je na jug.

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA	P površina upisana u ZK			NP neto površina		KP korisna površina
	m2			m2		m2
POSLOVNI PROSTOR	64,00			64,78		64,78
	64,00			64,78		64,78

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Pod utjecajem duboke gospodarske krize, cijene nekretnina u Hrvatskoj bilježile su kontinuirani pad od 2008. godine pa do kraja 2015. godine. Od početka 2016. godine počinje se ponovno bilježiti njihov polagani rast na što utječe stanje u gospodarstvu općenito.

Demografski trendovi

Izvori: www.dzs.hr

Hrvatska se prema Izvješću o starenju Europske komisije svrstava u zemlje s izrazito negativnim demografskim trendovima. Na to u velikoj mjeri utječe intenzivirani broj odseljenih u inozemstvo, posebno mlađe populacije među kojom vlada najveća potražnja za nekretninama.

Građevinski trendovi i stanje u gospodarstvu općenito

Izvori: www.hgk.hr, www.dzs.hr

Nakon recesije koja je od 2008. godine potresala hrvatsko gospodarstvo, 2015. godina završila je s pozitivnom stopom gospodarskog rasta. Prema najnovijim podacima BDP za četvrto tromjesečje 2016. godine relano je veći za 3,4% u odnosu na isto tromjesečje 2015. godine.

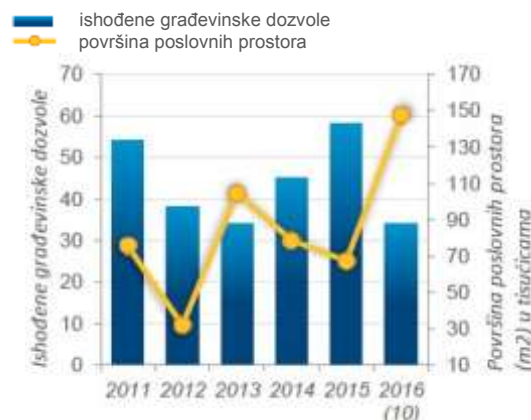
U građevinskom sektoru, koji je usko povezan sa stanjem gospodarstva, od početka 2016. godine primjećuje se zaustavljanje negativnih trendova što se očituje u povećanom broju izdanih građevinskih dozvola.

Kretanje cijena poslovnih nekretnina

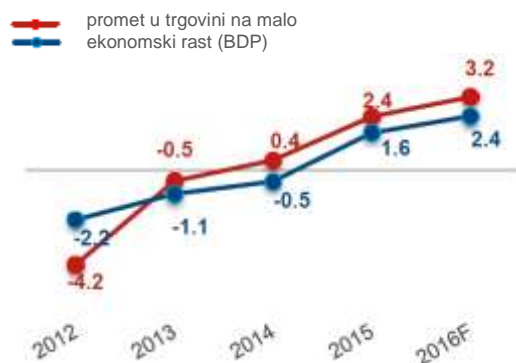
Izvori: Colliers International – Research&forecast report Croatia, 2016 Overview, ZANE istraživanja

Prema provedenim istraživanjima, u 2016. godini zabilježen je polagani rast potražnje za uredskim prostorima. Tržišne aktivnosti se i dalje pretežito odnose na transakcije zakupa, i to značajnim dijelom na prelazak postojećih zakupaca u kvalitetnije prostore uz povoljnije uvjete. Sukladno tome, u većim gradovima (Zagreb, Split, Rijeka) smanjuje se stopa nepopunjenosti u kvalitetno opremljenim prostorima, dok je u manje kvalitetnim prostorima prisutan pad zakupnine i rast stope nepopunjenosti.

Potražnja za poslovnim prostorima - lokalima unutar stambenih naselja prati kretanje tržišta stambenih nekretnina kod kojih je zabilježen blagi oporavak. Veća potražnja i dalje postoji za lokalima u ulicama smještenima u strogim centrima većih hrvatskih gradova, a njihova popunjenost i realizirane cijene su vrlo visoke te i dalje rastu sukladno povećanju potrošačke moći.



Ishodene građevinske dozvole za uredske zgrade i planirana površina za izgradnju (Colliers International)



Promet u trgovini na malo i ekonomski rast

Iako statistički podaci ukazuju na polagani oporavak tržišta nekretnina u Hrvatskoj, snažnije pokretanje potražnje za nekretninama ipak nije izgledno u kratkom roku.

PROCJENA

Procjena predmetne nekretnosti izvršena je prihodovnom metodom. Za izračun je korištena procijenjena zakupnina dobivena poredbom metodom. Dobiveni ostvareni godišnji prihod umanjen je za troškove održavanja, upravljanja i modernizacije te troškove izostanka zakupnine praznih prostora koje vlasnik neće moći naplatiti od zakupnika. Primijenjena je stopa kapitalizacije obzirom na dostupne podatke s tržišta o ponudi i potražnji. Vrijednost zemljišta procijenjena je kao udio u ukupnim troškovima izgradnje.

PRIHODOVNA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE							
PRIHOD OD NEKRETNINE							
R.br.	Kat	Namjena	Površina		Mjesečni zakup, neto		
			korektiv . faktor	m2	ugovorni EUR/m²	procijenjeni EUR/m²	procijenjeni EUR
1	pr	prodajni prostor		40,78		30,22	1.232,44
2	pr	ured i skladište	0,70	24,00		21,15	507,73
2		Ukupna neto površina NP		64,78	Ukupna korisna površina KP	64,78	1.740,16
GODIŠNJI NETO ZAKUP				26,86		26,86	20.881,98 EUR
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE							
godišnji bruto prihod							20.881,98 EUR
operativni troškovi			17%	=	53,83 EUR/m²		-3.487,39 EUR
ukamaćivanje vrijednosti zemljišta			7,00%		63.100 EUR		-4.417,00 EUR
prosječna kapitalizacijska rata			7,00%		godišnji neto prihod građevine		12.977,59 EUR
OOVK			40 godina		VRIJEDNOST GRAĐEVINE		173.013,49 EUR
multiplikator			13,33		VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		63.099,97 EUR
POTENCIJAL							0,00 EUR
UREĐENJE							-22.674,19 EUR
UKUPNO				3.294,66 EUR/m²			213.439,27 EUR
GIY						9,78%	
Pomoćni izračun: GODIŠNJI OPERATIVNI TROŠKOVI							
troškovi i upravljanja			2%	godišnjeg neto zakupa			417,64 EUR
održavanje			10 EUR/m²	korisne površine			647,83 EUR
izostanak zakupnine			5%	godišnjeg neto zakupa			1.044,10 EUR
modernizacija			2,0%	68.891 EUR			1.377,81 EUR
VPM, GPM, G							0,00 EUR
UKUPNO OPERATIVNI TROŠKOVI				17% godišnjeg prihoda			3.487,39 EUR

Utvrđivanje OOVK-a					
Godina procjene	2017.			Faktor korištenja FK	
Godina izgradnje	1915.			A	1,5
Starost zgrade G	102 god.			B	1,5
OVK	80 god.			C	2,0
Relativna starost Rs=G/OVK	128%			2,0	
OOVK	40 god.	0,50			

Procjena ostvarive i održive jedinične cijene zakupa, korištenog za procjenu nekretnine prihodovnom metodom, izvršena je poredbenom metodom. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se realizirane cijene zakupa onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

POREDBENA METODA - PROCJENA JEDINIČNE CIJENE ZAKUPA

OBILJEŽJA PROCIJENJIVANE NEKRETNINE								
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Vrsta	Namjena	Površina m ²	Kat	Katnost	Godina izgradnje
23.11.2017.	DONJI GRAD - CENTAR	Amruševa 1	POSLOVNI PROSTOR	TRGOVINA	64,78	Prizemlje	Po+Pr+3+Tav	1915.

Za izvođenje poredbenih cijena korištene su ugovorene jedinične cijene zakupa za 3 nekretnine iz istog cjenovnog bloka čiji datum realizacije nije stariji od 4 godine u odnosu na dan vrednovanja. Realizirane ugovorene cijene su međuvremenski izjednačene za što je korišten bazni indeks prema kretanju hedonističkog indeksa objavljenog u Biltenu HNB-a. Kod interkvalitativnog izjednačavanja koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja uzimajući u obzir da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci dobiveni iz Službe za vrednovanje nekretnina

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja ugovora o zakupu	Ugovorena mjesečna cijena zakupa EUR/mj	Namjena	Površina m ²	Kat	Trajanje ugovora	Ugovorena jedinična cijena zakupa EUR/m ² /mj
1.	Jurišićeva	25.7.2013	2.138 €	trgovina	93,15	pr	5 godina	22,95
2.	Teslina	11.11.2015.	1.058 €	trgovina	46,42	-	5 godina	22,79
3.	Gajeva	22.5.2015	1.300 €	ugostiteljstvo	35,46	pr	5 godina	36,66

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Korišteni bazni indeksi preuzeti s www.dzs.hr (nema podataka za tekući kvartal, preuzeti iz prethodnog kvartala)

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja ugovora o zakupu	Ugovorena jedinična cijena zakupa EUR/m ² /mj	Bazni indeks na dan objave oglasa/ugovora A	Bazni indeks na dan vrednovanja B	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ² /mj
1.	Jurišićeva	25.7.2013	22,95	103,19	102,69	1,00	22,84
2.	Teslina	11.11.2015.	22,79	98,62		1,04	23,73
3.	Gajeva	22.5.2015	36,66	99,84		1,03	37,71

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina nisu nam u cijelosti poznata. Pretpostavljamo da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, nedostataka i posebnih obilježja. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Koeficijenti povoljnosti					Kp Koeficijent povoljnosti	Fk Faktor korekcije
		Vrsta zgrade	Atraktivnost lokacije	Opremljenost	Površina	Tlocrtna dispozicija		
1.	Jurišićeva	trgovina	prosječni stand.	glavni potez prema Trgu	parkiranje na javnim površinama ili garažama	veći	0,85	1,00
		0,70	1,00	1,00	1,00	0,70		
2.	Teslina	trgovina	prosječni stand.	ulični lokali u nizu	parkiranje na javnim površinama ili garažama	manji	0,91	1,00
		0,70	1,00	1,00	1,00	1,00		
3.	Gajeva	ugostiteljstvo	prosječni stand.	ugaoni lokal	parkiranje na javnim površinama ili garažama	manji	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
predmetna nekretnina	AMRUŠEVA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

STATISTIČKA OBRADA								
Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2/mj	Kp i Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m2/mj	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)		Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
	DONJI GRAD - CENTAR							
1	Jurišićeva	22,84	0,85	26,87	11,08%	3,35		11,20
2	Teslina	23,73	0,91	26,08	13,70%	4,14		17,14
3	Gajeva	37,71	1,00	37,71	-24,78%	-7,49		56,06
POREDBENE NEKRETNINE					PROCJENJIVANA NEKRETNINA			
Prosjeak EUR/m2		Odstupanje			Kp i Fk		Vrijednost EUR/m2	
		EUR/m2	%					
30,22		5,30	17,55		1,00		30,22	

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivih granica što znači da se radi o podacima iz ugovora realiziranih u uobičajenim tržišnim okolnostima, dakle pogodnima za procjenu vrijednosti nekretnina.

Za potrebe utvrđivanja osnovice osiguranja građevine od štete, troškovnom metodom je procijenjena nova vrijednost troškova građenja po današnjim standardima. Tako dobivena vrijednost novogradnje umanjena je za starost i nedostatke.

Vrijednost zemljišta procijenjena je kao udio u ukupnim troškovima investicije.

TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TROŠKOVA GRAĐENJA

Elementi korišteni u troškovnoj metodi sukladni su tržišnim pokazateljima i propisanim vrijednostima. Vrijednosti doprinosa utvrđene su prema važećim propisima koji uređuju predmetno područje. Prema dostupnim podacima komunalnih poduzeća o cijenama priključaka, za potrebe procjene pretpostavljene su uprosječene vrijednosti za postojeće priključke. U procjeni troškova građenja korištene su etalonske vrijednosti sličnih građevina prema podacima iz Biltena IGH.

A		DOPRINOSI	Kn/m3	EUR/m3	OG	4.791	EUR
		Komunalni doprinos	118,00	15,59		269,11	4.196 EUR
		Vodni doprinos	16,73	2,21		269,11	595 EUR
B		PRIKLJUČCI	Kn/m2	EUR/m2	BP	3.441	EUR
			300	39,64		86,81	3.441 EUR
C		GRAĐENJE - NV nova vrijednost				C1+C2+C3	68.891 EUR
D		GRAĐENJE - SV sadašnja vrijednost				D1+D2+D3	41.096 EUR
Građevina	Nova vrijednost		Umanjenje NN 52/84		Sadašnja vrijednost		
	udio	EUR/m ²	n/N	%	EUR/m ²	udio	
konstrukcija	46%	460,00	0,56	0,26	202,36	32%	
zatvaranje	15%	150,00	0,20	0,03	120,00	19%	
završni radovi	16%	160,00	0,20	0,03	128,00	20%	
instalacije	14%	140,00	0,20	0,03	112,00	18%	
cen.pogon.uređaji	9%	90,00	0,20	0,02	72,00	11%	
ugrađena oprema	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	
ukupno	100%	1.000,00		0,37	634,36	100%	
godina procjene		2017.	n - starost	102 god.	umanjenje konstrukcije (0,80xn/Nx(n+N)/2N)		
godina izgradnje		1915.	N - max vijek	130 god.			
C1	NV nova vrijednost		1.000,00	umanjenje	NP	64.783,40 EUR	
D1	SV sadašnja vrijednost		634,36	37%	64,78	41.095,77 EUR	
Vanjsko uređenje			EUR/j.m.		j.m.	vrijednost	
			0,00		0,00	0 EUR	
C2	NV nova vrijednost			umanjenje		0,00 EUR	
D2	SV sadašnja vrijednost			0%		0,00 EUR	
Ostalo			EUR/m ²		BP	vrijednost	
Projekti			10,00		86,81	868 EUR	
			%		EUR	vrijednost	
Razno			5,00%		64.783	3.239 EUR	
C3	NV nova vrijednost			umanjenje		4.107,27 EUR	
D3	SV sadašnja vrijednost			100%		0,00 EUR	
E		ZEMLJIŠTE	udio	EUR/m2	korek. faktor	m2	63.100 EUR
		u funkciji građevine	45%	726,88		86,81	63.100 EUR
		NOVA VRIJEDNOST					140.222 EUR

Udio zemljišta u novoj izgradnji utvrđena je iskustveno kroz financijsko nadziranje usporedivih investicija.

Rekapitulacija i zaključak

Zagreb, 23.11.2017. srednji tečaj HNB iznosi 1 EUR = 7,568484 kn

PRIHODOVNA METODA procjena tržišne vrijednosti	TRŽIŠNA VRIJEDNOST EUR	KP m ²	EUR/m ² KP
GRAĐEVINA	173.013	64,78	2.671
ZEMLJIŠTE	63.100		974
POTENCIJAL	0		0
UREĐENJE	-22.674		-350
UKUPNO	213.439	64,78	3.295

ZAKLJUČAK	TRŽIŠNA VRIJEDNOST EUR	P m ²	EUR/m ² KP
-----------	------------------------------	------------------	-----------------------

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	213.000 EUR	64,00	3.328
7,568484	1.612.087 kn		

- Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza kojima je reguliran promet nekretnine.

TROŠKOVNA METODA procjena troškova građenja za potrebe utvrđivanja osnove osiguranja građevine	NOVA VRIJEDNOST EUR	umanjenje %	SADAŠNJA VRIJEDNOST EUR
PRIKLJUČCI	3.441		3.441
GRAĐENJE	68.891	40,35%	41.096
Građevina	64.783	36,56%	41.096
Vanjsko uređenje	0	0,00%	0
Ostalo	4.107	100,00%	0
UKUPNO	72.332	38,43%	44.537

DOKUMENTACIJA

- izvadak iz zemljišne knjige preuzet sa <https://oss.uredjenazemlja.hr>



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 23.11.2017. 23:32

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 3802

Broj zadnjeg dnevnika: Z-50236/2014

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-48289/2013 (E-7), Z-12485/2016, Z-24591/2017 (E-7)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	člv	m2	
1.	2995	KUĆA POPIJNI BROJ 1060 GOSPODARSKA ZGRADA, DVA DVORIŠTA I ZID AMRUŠEVA ULICA BROJ 1.		161,3	580	
		UKUPNO:		161,3	580	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)	
1.	Poslovni prostor u prizemlju ulične zgrade površine 64,00 čm	POVRAT
	KERUM D.O.O., ZRINJSKO-FRANKOPANSKA BR. 68, SPLIT	
7.1	Zaprimljeno 21.10.2013.g. pod brojem Z-47480/2013	
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE FINACIJSKE AGENCIJE, NAGODBENOG VIJEĆA HR03 KL. UP-1/110/07/13-01/4615 15.10.2013. zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagode nad "Kerum" d.o.o., Split, Zrinjsko-Frankopanska br. 68	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Nekretnine u A I (jedan) uknjižene su kao:	
	OPĆENARODNA IMOVINA	U 1/4 DIJELA
	DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	U 3/4 DIJELA
4.1	Primljeno: 7. rujna 1972. Z - 9455/72	
	Temeljem prijedloga Odjela za imovinsko-pravne poslove Sekretarijata za komunalne poslove građ. i saobraćaj grada Zagreba od 1. rujna 1972. br. 05/7-6958/2-1972. a na osnovu Jugoslavensko-američkog sporazuma o potraživanjima državljana SAD od 5. studenoga 1964. odlukom komisije SAD za rješenje inozemnih potraživanja br. Y2-1027 od 11. rujna 1968. zabilježuje se obeštećenje nekretnina u A sa izuzetkom jednosobnog stana tj. jednosobnog stana u prvom katu lijevo sa nusprostorijama i jednosobnog stana u prvom katu desno sa nusprostorijama.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 3802

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Terefovnicā

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Primljeno: 20. siječnja 1925. br. 327 Z Odluka od 21. siječnja 1925. Na temelju najamnog ugovora od 01. siječnja 1925. uknjiženo je pravo najma na sve prostorije i nusprostorije trećeg kata kuće pod brojem 1060 nalazećoj se na kat. čestici broj 2995 u AI (jedan) sa trajanjem od 01. siječnja 1925. do 31. prosinca 1937. time da je najamnina od 550.000,00 din za cijelo najamno vrijeme unaprijed plaćena na korist: JUGOSLAVENSKO DRUŠTVO ZA ZAŠTITU VJEROVNIKA U ZAGREBU		
2. Na suvlasnički dio: 7			
2.1	Zaprimljeno 04.08.2008. broj Z-46315/08 Na temelju ugovora o založnom pravu od 01. kolovoza 2008. uknjižuje se pravo zaloga za kredit u iznosu od 375.000,00 EUR, te ostale uvjete navedene u ugovoru, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB, PAROMLINSKA 2	375.000,00 EUR	
4. Na suvlasnički dio: 7			
4.1	Zaprimljeno 16.10.2012. broj Z-49202/12 Temeljem sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem zajedničkog založnog prava na nekretninama od 25.09.2012. godine uknjižuje se založno pravo u iznosu od 12.000.000,00 EUR u kunsjoj protivvrijednosti prema prodajnom tečaju HNB uvećane za eventualne tražbine po osnovi zakonske zatezne kamate u visini eskontne stope HNB koja je važila u proteklom polugodištu, uvećane za 8 % poena, sudske i izvansudske troškove (nuzgradice), a što proizilazi iz točke V. sporazuma, kao i prema svim ostalim odredbama iz sporazuma za korist: ZAKUP D.O.O., OIB: 25139341637, SPLIT, ZRINJSKO-FRANKOPANSKA BR.68	12.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
4.2	zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul.br.19306 k.o. Grad Zagreb		ZABILJEŽBA
5. Na suvlasnički dio: 7			
5.1	Zaprimljeno 19.12.2012. broj Z-60901/12 Zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Joker d.o.o. iz Splita, Put Brodarice 6 radi upisa založnog prava.		ZABILJEŽBA
8. Na suvlasnički dio: 7			
8.1	Zaprimljeno 02.08.2013.g. pod brojem Z-37513/2013 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, predlagatelja JOKER d.o.o., Split, Put Brodarice br.6 radi uknjižbe založnog prava.		vezano uz B 7 (1.3)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.11.2017.