

PROCJEMBENI ELABORAT - 174/21-PR



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

Nekretnina: **Poslovni prostor na trećem katu i skladište u podrumu**

Adresa nekretnine: **Avenija Dubrovnik 12, Zagreb**

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

U Zagrebu, lipanj 2021.

SAŽETAK

Klijent:	B2 Kapital d.o.o. Radnička 41, Zagreb
Nekretnina:	Poslovni prostor na trećem katu i skladište u podrumu Avenija Dubrovnik 12, Zagreb zk.č. 2724 k.o. Klara (k.č. 633/10 k.o. Klara) br. zk uložka: 2724 suvl. dio: 7., 8. (E-7, E-8)
Datum pregleda nekretnina: (očevid samo izvana)	1.6.2021.

POSLOVNI PROSTOR - E-7

Tržišna vrijednost:	3.766.437,62 kn
---------------------	-----------------

1 € = 7,515997 kn	501.122,82 €
-------------------	--------------

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

SKLADIŠNI PROSTOR - E-8

Tržišna vrijednost:	644.657,70 kn
---------------------	---------------

1 € = 7,515997 kn	85.771,42 €
-------------------	-------------

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

Napomena:

Očevid prostora obavljen je samo izvan zgrade.

Prostor nije bio dostupan za pregled iznutra. Pretpostavka procjene je da stanje prostora u većoj mjeri odgovara stanju cijelog objekta prema očevidu izvana, a površine odgovaraju upisu u zemljišnoj knjizi.



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

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

RJEŠENJE

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

riješio je

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

Obrazloženje

Lana Štetić, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

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



O tome obavijest:
1. Lana Štetić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

SADRŽAJ:

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

1. Zadatak

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

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 1.6.2021.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu

Z.K. izvadak:	e-izvadak iz zemljišne knjige, stanje na dan od 20.5.2021. / Općinski građanski sud u Novom Zagrebu
Zemljišnoknjižna čestica:	633/10
Katastarska općina:	Klara
Zemljišnoknjižni uložak:	2724
Etaža:	7., 8.
Katastarska čestica:	633/10
Katastarska općina:	Klara
Opis nekretnine (zk):	poslovni prostor oznake PP-5 s nusprostorijama u trećem katu objekta, dilatacija A, skladišni prostor SKL2 u podrumu, dilatacija B
Površina:	602,95 m2 poslovni 206,40 m2 skladišni
Vlasnik:	prema e-Izvatku iz zemljišne knjige u prilogu elaborata
Teret:	prema e-Izvatku iz zemljišne knjige u prilogu elaborata

LEGALITET

Nekretnina je upisana u Izvadak iz zemljišne knjige kao etažna cjelina s određenim suvlasničkim omjerima, bez zabilježbi vezanih uz legalitet.

Druga dokumentacija vezana uz legalitet nije dostavljena.

Pretpostavka ove procjene je legalnost nekretnine.

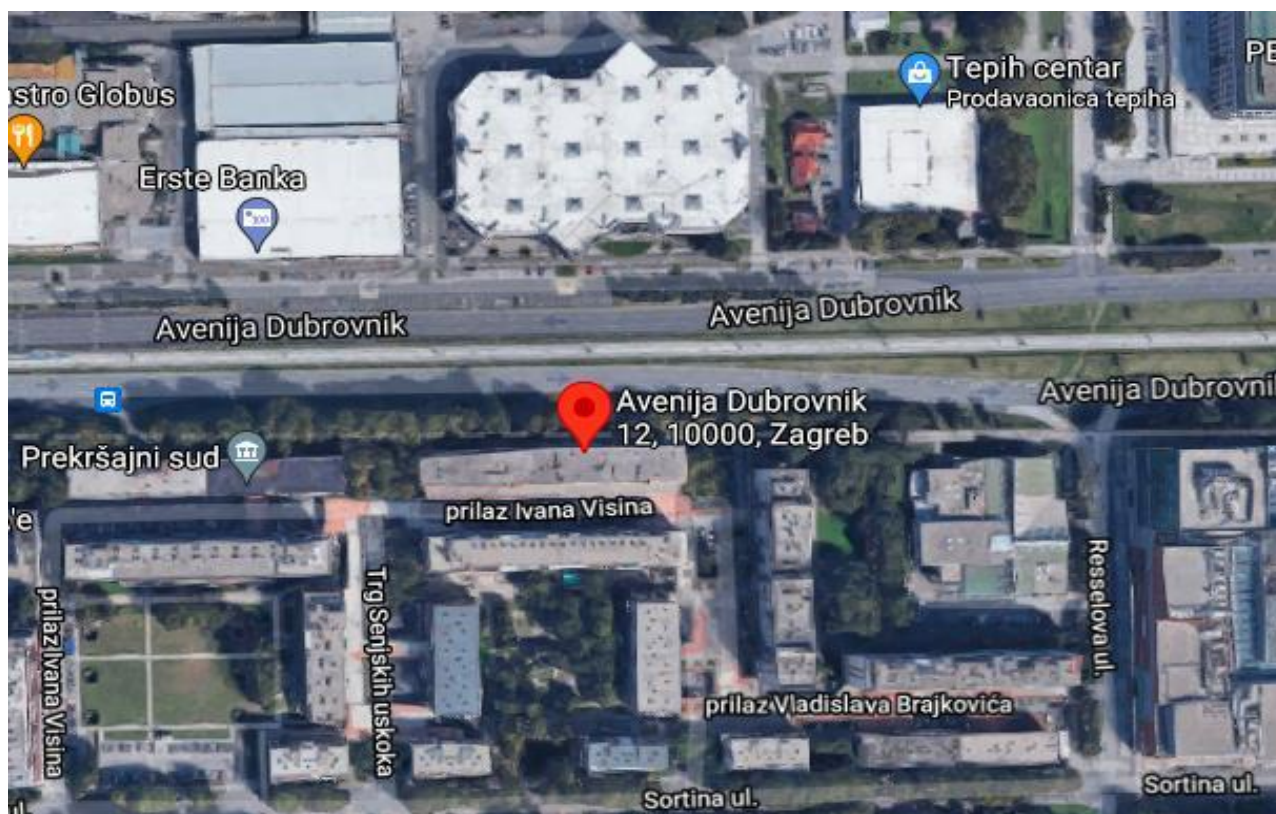
3. Lokacija nekretnine

Predmetna nekretnina locirana je na adresi Avenija Dubrovnik 12, Zagreb. Riječ je o vrlo dobroj mikrolokaciji. Okolna gradnja su slične poslovne i stambeno-poslovne zgrade.

Makrolokacija



Mikrolokacija



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

4. Općenito o procjeni

Datum očevida: 1.6.2021.
Datum kakvoće: 1.6.2021.
Datum vrednovanja: 1.6.2021.

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

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. e-Izvadak iz zemljišne knjige, stanje na dan 20.5.2021., br. zk ul. 2724 k.o. Klara

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

● Zakoni:

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

● Podzakonski akti:

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

● Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Bilten 259, Hrvatska narodna banka, svibanj 2020.
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.
Indeksi cijena stambenih objekata za IV tromj. 2019. Državni zavod za statistiku, Zagreb, 10.04.2020.

Napomene i ograde:

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

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

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

5. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

5.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

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

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

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

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

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

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

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

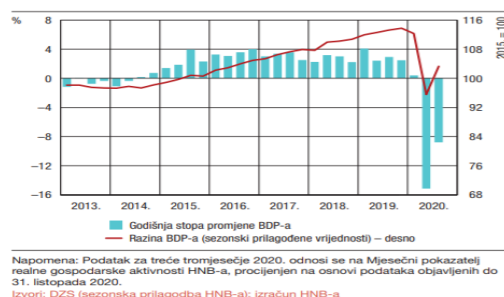
Izvor: HNB, Makroekonomska kretanja i prognoze, 9/2020; HNB, Bilten br. 263.

5.2. Građevinski sektor

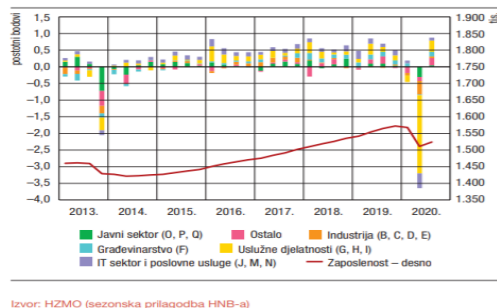
Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do listopada 2020. u usporedbi s istim razdobljem 2019. manji je za 7,4%.

Izvor: DZS, Izdane građevinske dozvole u listopadu 2020., 15. prosinca 2020.

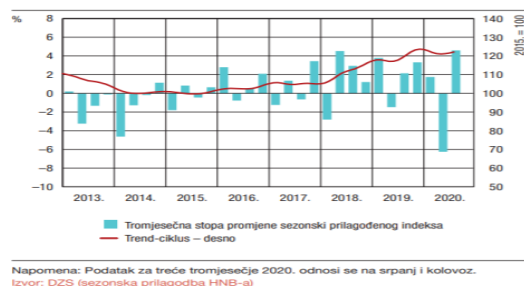
Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



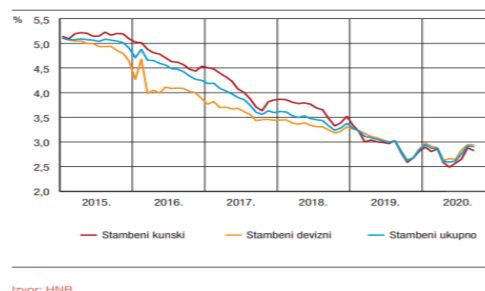
Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



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



5.3. Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

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

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

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

5.3.1 Stanovi

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

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

U prvom polugodištu 2020. prosječna cijena 1 m² novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a, iznosila je 12 939 kuna.

Ta cijena veća je za 2,2% u odnosu na drugo polugodište 2019. i za 4,6% u odnosu na prvo polugodište 2019. U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m² svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 12 824 kune.

Izvori: DZS, Cijene prodanih novih stanova u prvom polugodištu 2020

Slika 5. Indeks cijena stambenih objekata

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE				
	IV – VI, 2020. ¹⁾ Ø 2015.	IV – VI, 2020. I – III, 2020.	IV – VI, 2020. IV – VI, 2019.	
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	130,57	1,8	8,3	House price index – total
Novi stambeni objekti	111,34	3,4	4,5	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	134,23	1,6	8,8	Existing dwellings
Grad Zagreb ²⁾	142,54	1,2	8,7	City of Zagreb ²⁾
Jadran ²⁾	126,30	0,7	5,9	Adriatic coast ²⁾
Ostalo ²⁾	115,90	6,0	13,4	Other ²⁾

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

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

Slika 6. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2019. i 2020.

13.1.3. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾ HOUSE PRICE INDICES ¹⁾ Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor. Users are kindly requested to state the source.							
Godina		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

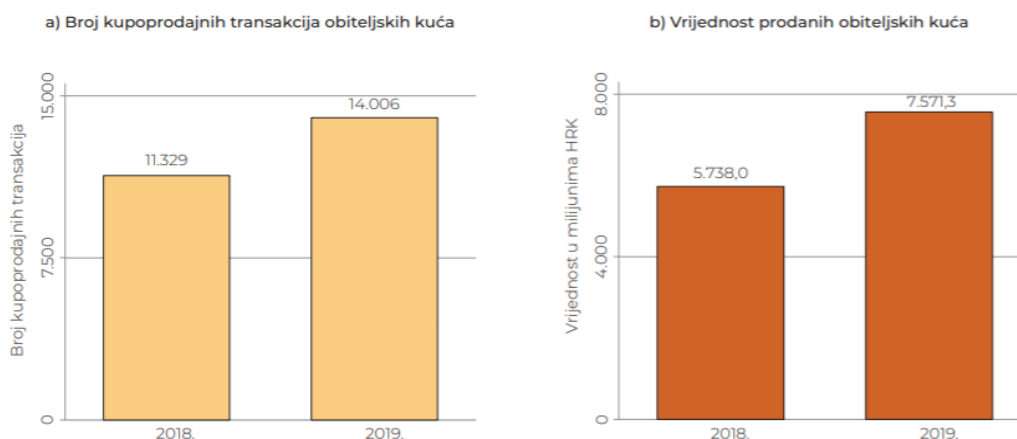
5.3.2 Kuće

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

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

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

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



Izvor: EIZ i MGIPU

5.3.3 Poslovni prostori

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

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU I HIZ

5.3.4 Zemljišta

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

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

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

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU I HIZ

5.4. Turistički sektor

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

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

Izvori: Izvor: www.dzs.hr, Turizam u studenome 2020

Slika 8. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2020

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

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

5.5. Industrijska proizvodnja

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

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 263

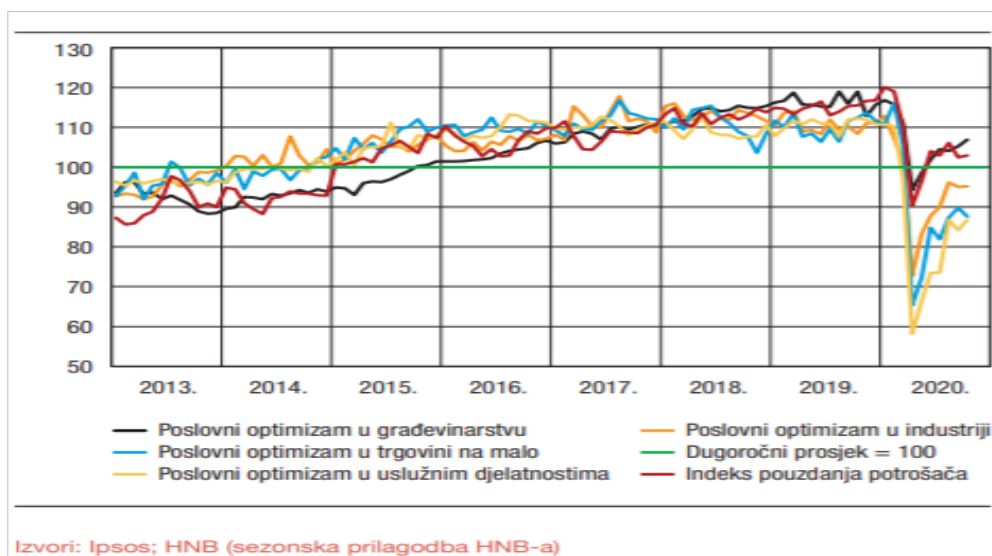
5.6. Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Prema grafu na slici 9. poslovna su se očekivanja na mjesečnoj razini poboljšala u građevinarstvu i uslugama, u industriji su se zadržala na razini rujna, a u trgovini pogoršala. Poslovni je optimizam u listopadu u svim djelatnostima bio bolji od prosječne razine iz prethodna tri mjeseca, ali i dalje znatno ispod razine s početka 2020. godine. Pritom je najsnažnije pogoršanje optimizma zabilježeno u trgovini i uslugama.

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

Izvor: HNB, Bilten br. 263

Slika 9. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



6. Odabir metode procjenjivanja

6.1. Opis metoda procjenjivanja

6.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

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

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

Nova građevinska vrijednost

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

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

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

Sadašnja građevinska vrijednost

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

6.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

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

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

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

6.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

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

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

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

Zaključak:

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

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

7. Tehnički opis nekretnine

Očevid prostora obavljen je samo izvan zgrade.

Prostor nije bio dostupan za pregled iznutra. Pretpostavka procjene je da stanje prostora u većoj mjeri odgovara stanju cijelog objekta prema očevidu izvana.

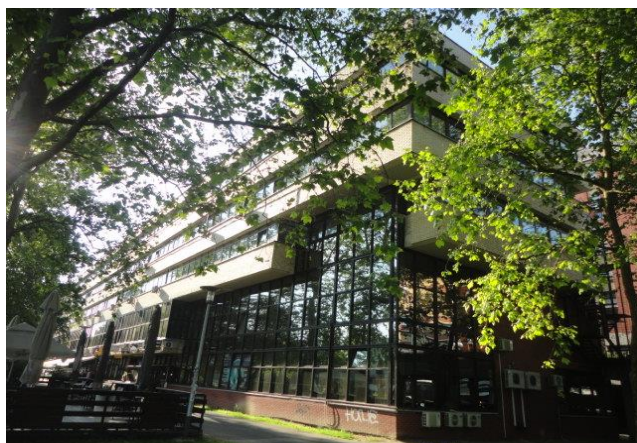
Prostori se nalaze na 3. katu i podrumu objekta - višekatne zgrade, u kojoj se u prizemlju nalazi restoran Il Secondo, a na preostalim katovima su prostori poslovne namjene, pretežito uredski.

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

Pristup na asfaltiranu javnu prometnicu je neposredan.

Parkiranje je moguće na parkiralištu oko zgrade (gradski parking - 2. zona).

8. Fotografije



9. Iskaz površina

Površina nekretnine utvrđena je prema upisu u zemljišnoj knjizi.

9.1. Netto korisna površina (NKP)

zk.ul.br. 2724 k.o. Klara

poslovni prostor PP-5 s nusprostorijama u trećem katu objekta, dilatacija A

	<i>m2</i>	<i>k</i>	<i>P</i>
<i>PP-5</i>			602,95
UKUPNO:	0,00		602,95
		NKP =	602,95 m ²

9.2. Brutto razvijena površina (BRP)

BRP =	NKP	x	k	
BRP =	602,95	x	1,20	
		BRP =	723,54	m ²

9.3. Brutto volumen (BVO)

BVO =	BRP	x	h	
BVO =	723,54	x	2,80	
		BVO =	2025,91	m ³

9.4. Netto korisna površina (NKP)

zk.ul.br. 2724 k.o. Klara

skladišni prostor oznake SKL2 s nusprostorijama u podrumu objekta, dilatacija B

	<i>m2</i>	<i>k</i>	<i>P</i>
<i>SKL2</i>			206,40
UKUPNO:	0,00		206,40
		NKP =	206,40 m ²

9.5. Brutto razvijena površina (BRP)

BRP =	NKP	x	k	
BRP =	206,40	x	1,25	
		BRP =	258,00	m ²

9.6. Brutto volumen (BVO)

BVO =	BRP	x	h	
BVO =	258,00	x	2,60	
		BVO =	670,80	m ³

REKAPITULACIJA POVRŠINA - POSLOVNI PROSTOR

NKP =	602,95	m ²
-------	--------	----------------

BRP =	723,54	m ²
-------	--------	----------------

BVO =	2.025,91	m ³
-------	----------	----------------

REKAPITULACIJA POVRŠINA - SKLADIŠNI PROSTOR

NKP =	206,40	m ²
-------	--------	----------------

BRP =	258,00	m ²
-------	--------	----------------

BVO =	670,80	m ³
-------	--------	----------------

10. Pregled cijena zakupa usporedivih nekretnina - poslovni prostor

Usporedba 1 **IDZKC 1201803**

Lokacija: Zagreb, Avenija Dubrovnik 14 / Resselova 2, 4

Datum ugovora: 4.11.2019.

ICSN: 137,38

K.č.: 3487/1

K.o.: Klara

Površina (m²): 113,00

Cijena zakupa (€): 791,00 bez PDV-a

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,464485

Cijena (€/m²): 7,00**Usporedba 2** **IDZKC 1200815**

Lokacija: Zagreb, Trg senjskih uskoka 7,8

Datum ugovora: 3.7.2019.

ICSN: 133,46

K.č.: 633/8

K.o.: Klara

Površina (m²): 470,87

Cijena zakupa (€): 3.000,00 bez PDV-a

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,390574

Cijena (€/m²): 6,37**Usporedba 3** **IDZKC 1009216**

Lokacija: Zagreb, Trg senjskih uskoka 7,8

Datum ugovora: 11.5.2017.

ICSN: 102,69

K.č.: 633/8

K.o.: Klara

Površina (m²): 470,82

Cijena zakupa (€): 3.750,00 bez PDV-a

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,42218

Cijena (€/m²): 7,96

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 145,45

11. Procjena vrijednosti nekretnina

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

11.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

		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
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	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

* izvor: www.dsz.hr

Lokacija	Jedinična cijena zakupa bez PDV-a (EUR/m2)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa bez PDV-a (EUR/m2)
Avenija Dubrovnik 14/Resselova 2,4	7,00	137,38	145,45	1,0587	7,41
Trg senjskih uskoka 7,8	6,37	133,46	145,45	1,0898	6,94
Prilaz Ivana Visina 5,7	7,96	102,69	145,45	1,4164	11,28

11.2. Interkvalitativno izjednačenje (odstupanje u kakvoći) - poslovni prostor

Avenija Dubrovnik 12, Zagreb		Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
		Avenija Dubrovnik 12, Zagreb	Avenija Dubrovnik 14/Resselova 2,4	Trg senjskih uskoka 7,8	Prilaz Ivana Visina 5,7
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena		--	7,41	6,94	11,28
Površina prostora (NKP)		602,95	113,00	470,87	470,82
FIZIČKI ASPEKTI					
Starost		40	slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		8,55	7,41	6,94	11,28
Tehničko stanje		samo izvana	bez uvida	bez uvida	bez uvida
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		8,55	7,41	6,94	11,28
Lokacija		vrlo dobra	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		8,55	7,41	6,94	11,28
Atraktivnost nekretnine		dobra	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		8,55	7,41	6,94	11,28
Cestovni pristup i parkiranje		dobar	slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		8,55	7,41	6,94	11,28
Pristup sredstvima javnog prijevoza		vrlo dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		8,55	7,41	6,94	11,28
Komunalna infrastruktura		vrlo dobra	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		8,55	7,41	6,94	11,28
Površina		602,95	113,00	470,87	470,82
Prilagodba		1,00	1,00	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m ²		7,94	7,41	6,25	10,15
Ostale prilagodbe					
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		7,94	7,41	6,25	10,15
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :			0%	-10%	-10%
Indikator vrijednosti		7,94	7,41	6,25	10,15
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			0,53	1,69	-2,22
Odstupanje od prosjeka u postotku:			7%	21%	28%
Kvadrat odstupanja:			0,28	2,85	4,91
Standardno odstupanje:	1,64	21%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	3,27	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

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

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

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

Starost građevine (G) - prosječno	2021 -	god.	40
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9		god.	100
Preostali vijek korištenja (OVK-G)		god.	60
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		FK	2,5
Relativna starost (G/OVK):		%	40%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10		53%	53

*Stopa kapitalizacije (Prilog 13.)	Odabrano	Položaj	Kvaliteta	Gosp. situacija	Razvojni potencijal	UKUPNO
Poslovni prostori: 5 - 6 %	6,00%	prosječni rizici	prosječna	naročito loša	ne postoji	8,00%
Prilagodba	6,00%	0,50%	0,50%	1,00%	0,00%	

11.4. Prihodovna metoda - poslovni prostor

PARAMETAR	m ²	€/m ²	VRIJEDNOST €
Ukupno NKP	602,95	7,94	4.786,15
Mjesečni bruto prihod prema uprosječenom najmu			4.786,15
Godišnji bruto prihod			57.433,75
Rizik gubitka najamnine	8,00 %		4.594,70
Troškovi investicijskog održavanja	4,00 €/m ² NKP		2.411,80
Modernizacija	2,00 % NV		9.647,20
Ukupni troškovi gospodarenja	29,00 %		16.653,70
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	Predviđivi OOVK nekretnine veći je od 50 god. - Prema Pravilniku čl. 41. st. 3., može se zanemariti		-
Godišnji netto prihod nekretnine			40.780,05
Stopa kapitalizacije	8,00 %		
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	53 godina		
q	1,080		
Multiplikator	12,29		
Yield Brutto	11,46 %		
Udio vrijednosti građevine			501.122,82
Udio vrijednosti zemljišta			0,00
Odbici:			0,00
VRIJEDNOST NEKRETNINE (€) :			501.122,82
Pokazatelj vrijednosti nekretnine PP-5 :			831,12 €/m²NKP
Pokazatelj vrijednosti nekretnine SKL2 :	831,12 €/m²NKP	x 50%	415,56 €/m²NKP

VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA PP-5 PRIHODOVNOM METODOM:	501.122,82 €
--	---------------------

VRIJEDNOST SKLADIŠNOG PROSTORA SKL2 PRIHODOVNOM METODOM:	85.771,42 €
---	--------------------

12. Rekapitulacija - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina:

Poslovni prostor na trećem katu i skladište u podrumu
na adresi: Avenija Dubrovnik 12, Zagreb
z.k.č.: 633/10
k.o.: Klara
z.k.uložak: 2724
suvl. dio: 7., 8. (E-7, E-8)

utvrđene su slijedeće vrijednosti:

- Tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

POSLOVNI PROSTOR PP-5 NA 3. KATU (E-7):

3.766.437,62 kn

1€ = 7,515997 kn

501.122,82 €

831,12 €/m² NKP

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

SKLADIŠNI PROSTOR SKL2 U PODRUMU (E-8):

644.657,70 kn

1€ = 7,515997 kn

85.771,42 €

415,56 €/m² NKP

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

**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Procjenitelj:

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



Lana Štetić

U Zagrebu, lipanj 2021.

13. Prilozi - dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NOVI ZAGREB
 Stanje na dan: 20.05.2021. 00:28

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335444, KLARA

Broj ZK uložka: 2724

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2268/2021
 Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7, 8 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
 IZOSTAVLJENO)

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	833/10	POSLOVNI OBJEKT OZNAKE PO - 2/4		585	2102	
		UKUPNO:		585	2102	

B
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio: 7,04/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) Poslovni prostor oznake PP-5 s nusprostorjama u trećem katu objekta, diletacija A, netto korisne površine 602,95 m ² , u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom INTERPETROL D.O.O., OIB: 04581074688, AVENIJA DUBROVNIK 10, 10000 ZAGREB	
7.3	Zaprimljeno 01.02.2021.g. pod brojem Z-2268/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU POSL.BROJ 2 ST-424/2020-18 28.01.2021, nad stečajnim dužnikom ŽIŽIĆ PETROL d. o.o. za proizvodnju, trgovinu i usluge u stečaju, OIB: 81359242673, iz Ulica Vinka Jelića 1, 23000 Zadar	na 7 (7.1)
8.	Suvlasnički dio: 2,41/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) Skladišni prostor oznake SKL2 s nusprostorjama u podrumu objekta, diletacija B, netto korisne površine 206,40 m ² u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom INTERPETROL D.O.O., OIB: 04581074688, AVENIJA DUBROVNIK 10, 10000 ZAGREB	
8.3	Zaprimljeno 01.02.2021.g. pod brojem Z-2268/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU POSL.BROJ 2 ST-424/2020-18 28.01.2021, nad stečajnim dužnikom ŽIŽIĆ PETROL d. o.o. za proizvodnju, trgovinu i usluge u stečaju, OIB: 81359242673, iz Ulica Vinka Jelića 1, 23000 Zadar	na 8 (8.1)

Katastarska općina: 335444, KLARA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2724

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
17. Na suvlasnički dio: 7 (7,04/100)			
17.1	Zaprimljeno 19.09.2019.g. pod brojem Z-20487/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNOSTIMA 31.07.2019, u iznosu od 1.166.171,70 EUR (slovima: jedan milijun sto šezdeset šest tisuća sto sedamdeset jedan eur i sedamdeset centi) što u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan otvaranja predstečajnog postupka iznosi 8.932.883,39 HTK (osam milijuna devetsto trideset dvije tisuće osamsto osamdesettri kune trideset devet lipa), uvećano za pripadajuće redovne i zatezne kamate i druge troškove, za korist: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	1.166.171,70 EUR	GLAVNI ULOŽAK vezano uz B 7 (7.1)
17.2	Zaprimljeno 17.10.2019.g. pod brojem Z-22977/2019 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, na temelju Rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Zaprešiću, Zemljišnoknjižni odjel, posl.br. Z-21084/2019 od 07. listopada 2019., zabilježuje se da su sporedni uložci z.k.ul.br. 3726, 3732, 3745 sve k.o. Zaprešić pri Općinskom sudu u Novom Zagrebu, Stalna služba u Zaprešiću.		na 17.1
17.3	Zaprimljeno 11.09.2020.g. pod brojem Z-18594/2020 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU PODNEŠENOG OPĆINSKOM SUDU U NOVOM ZAGREBU POSL. BR. OVR-727/20 04.09.2020. ovrhe ovrhovoditelja B2 KAPITAL d.o.o., OIB: 57509775367, iz Radnička cesta 41, Zagreb.		na 17.1, 17.2
18. Na suvlasnički dio: 8 (2,41/100)			
18.1	Zaprimljeno 19.09.2019.g. pod brojem Z-20487/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNOSTIMA 31.07.2019, u iznosu od 1.166.171,70 EUR (slovima: jedan milijun sto šezdeset šest tisuća sto sedamdeset jedan eur i sedamdeset centi) što u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan otvaranja predstečajnog postupka iznosi 8.932.883,39 HTK (osam milijuna devetsto trideset dvije tisuće osamsto osamdesettri kune trideset devet lipa), uvećano za pripadajuće redovne i zatezne kamate i druge troškove, za korist: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	1.166.171,70 EUR	GLAVNI ULOŽAK vezano uz B 8 (8.1)
18.2	Zaprimljeno 17.10.2019.g. pod brojem Z-22977/2019 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, na temelju Rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Zaprešiću, Zemljišnoknjižni odjel, posl.br. Z-21084/2019 od 07. listopada 2019., zabilježuje se da su sporedni uložci z.k.ul.br. 3726, 3732, 3745 sve k.o. Zaprešić pri Općinskom sudu u Novom Zagrebu, Stalna služba u Zaprešiću.		na 18.1
18.3	Zaprimljeno 11.09.2020.g. pod brojem Z-18594/2020 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU PODNEŠENOG OPĆINSKOM SUDU U NOVOM ZAGREBU POSL. BR. OVR-727/20 04.09.2020. ovrhe ovrhovoditelja B2 KAPITAL d.o.o., OIB: 57509775367, iz Radnička cesta 41, Zagreb.		na 18.1, 18.2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.05.2021.

14. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

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

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

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

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

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

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

Lana Štetić, dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



Lana Štetić