

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

0729/16

IFRS 13: Level 3

CLS CODE: 12636

Procjena tržišne vrijednosti

Dva poslovna prostora - uredska namjena

Kašinska 9, 10360 Sesvete, z. k. uložak 2294, poduložak 4 i 5, Općinski sud Sesvete, Zemljišno knjižni odjel Sesvete, Katastarska općina Sesvete



Tržišna vrijednost

35.000,00 €

Cijena je izražena u eurima, neto

Zagreb, 19.07.2016.

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

Sažetak

Korisnik	[REDACTED]
Vlasnik nekretnine	GROMELA ING D.O.O.
Nekretnina	Dva poslovna prostora - uredska namjena
Adresa	Kašinska 9, Sesvete
Općinski sud / ZK odjel	Sesvete
k.o.	Sesvete
zk.ul.br.	2294, podul.br. 4, 5
zk.č.br.	12/1
k.o.	Sesvete
kč.br.	-
NKP nekretnine (m2)	29,50 m ² i 24,55 m ²
Legalitet	DA, Rješenje o izvedenom stanju
Korištenje nekretnine - pretpostavka	Korišteno više od 2 god.
Usklađenost katastarskog i zemljoknjižnog operata	Usklađeno u smislu površine i nomenklature
Usklađenost katastarskog i zemljoknjižnog operata sa stanjem u naravi	Usklađeno
Neposredan pristup javnoj prometnoj površini	DA, neposredan
Godina izgradnje	2001.
Godina obnove	-
Očevid na nekretnini	Samo vanjski uvid u nekretninu
Datum izrade	19.07.2016.
Procjenitelj	[REDACTED]

Tržišna vrijednost (zaokruženo)**35.000,00 €****SAMO ZA INTERIJER**

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

SADRŽAJ:

	str.
1 ZAHTJEV ZA PROCJENU	4
2 IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA	9
3 PROCJENA	16
4 ZAKLJUČAK	23

SAMO ZA INTERNU UPOTREBU

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

ZAHTJEV ZA PROCJENU

Naručitelj: [REDACTED]

Datum: 07.07.2016.

Svrha: Procjena tržišne vrijednosti

Tržišna vrijednost je "Procijenjeni iznos koji bi nekretnina trebala postići na dan vrednovanja, pogodbom prodavatelja i kupca u transakciji nakon cjelovitog sagledavanja nekretnine u kojem stranke djeluju upućene, razborito, i bez prisile"

Pojam tržišne vrijednosti i pojam fer vrijednosti, uobičajen u primjeni u računovodstvenim standardima, općenito su kompatibilni, ako ne i točan ekvivalent pojmova. Fer vrijednost kao računovodstveni pojam, definiran je u međunarodnim standardima financijskog izvještavanja i drugim računovodstvenim standardima kao iznos za koji se neka imovina može razmijeniti ili izvršiti ugovorena obaveza, između informiranih i voljnih stranaka u usuglašenoj transakciji. Fer vrijednost se uglavnom koristi za izvještavanje i tržišne i ne-tržišne vrijednosti, u financijskim izvještajima. Ako se tržišna vrijednost imovine može utvrditi, ta će se vrijednost poistovjetiti sa fer vrijednosti.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa **međunarodnim standardima vrednovanja**.

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Datum procjene

Datum pregleda nekretnine: Samo sa vanjskim uvidom u nekretninu.

Datum izrade procjene: 19.07.2016.

Sudionici: [REDACTED]

Vrsta nekretnine: Dva poslovna prostora na adresi: Kašinska 9, 10360 Sesvete.

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

Osnovne informacije i dokumentacija

x	Izvadak iz z.k.		Građevinska / Uporabna dozvola	x	Fotodokumentacija
	Kupoprodajni ugovor		Troškovnik		Postojeći ugovori o prodaji
	Izvadak iz katastra		Glavni projekt		Lista najмова
	Izvadak iz posjedovnog lista	x	Izračun površina		Operativni troškovi
	Ugovor o pravu građenja	x	Tehnički opis		Izloženost
	Postojeće procjene		Detaljni nacrti		Elaborat o etažiranju
x	Procjena neovisnog procjenitelja		Atesti	x	Situacija – šire područje

Reference:

- Zakon o prostornom uređenju i gradnji
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH, Zagreb, cijena stanova na području RH
- Podaci o cijenama građevinskog zemljišta za adekvatnu lokaciju
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada
- Standardi za svojstva zgrada - Definiranje i proračun površina i prostora, HRN ISO 9836:2002
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina HDSV 5/07
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Analiza tržišnih cijena :

Telefonske informacije općinskih ureda i lokalnih agenata za nekretnine.

Vlastita arhiva referentnih cijena i empirijske vrijednosti relevantnog profesionalnog iskustva.

Informacije nekretninskih portala (oglašene/trazene cijene)

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja:

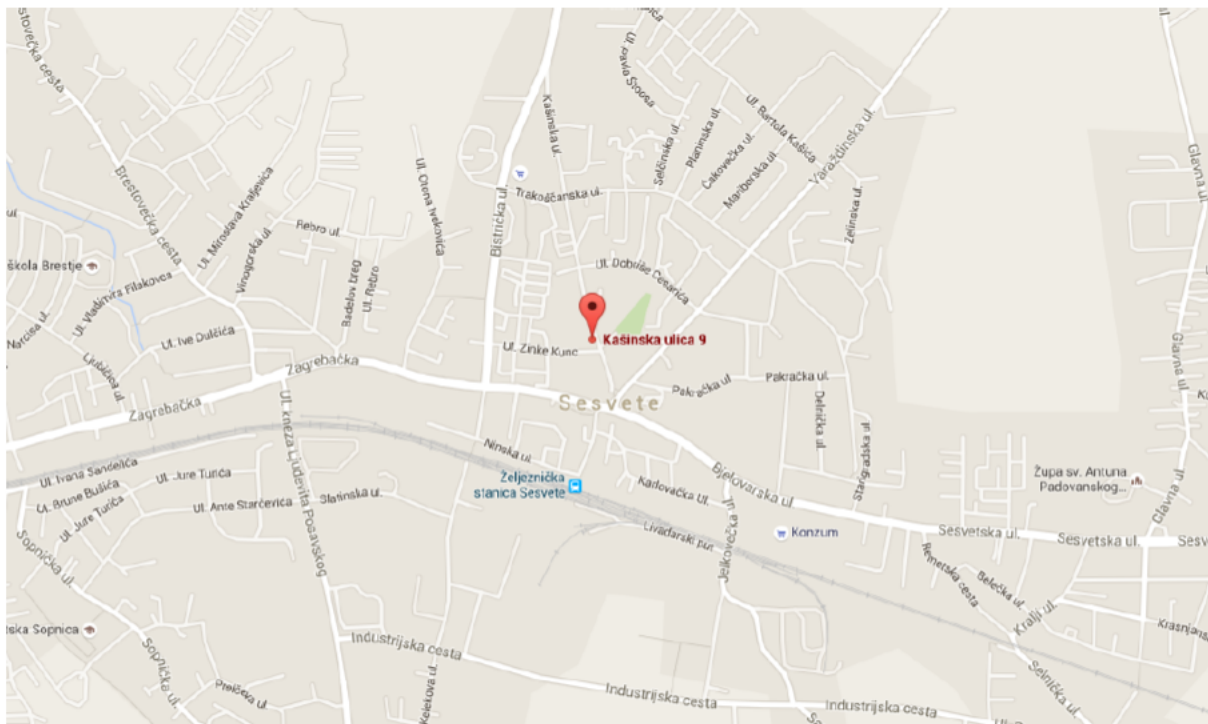
Izradio:

Hrvatska

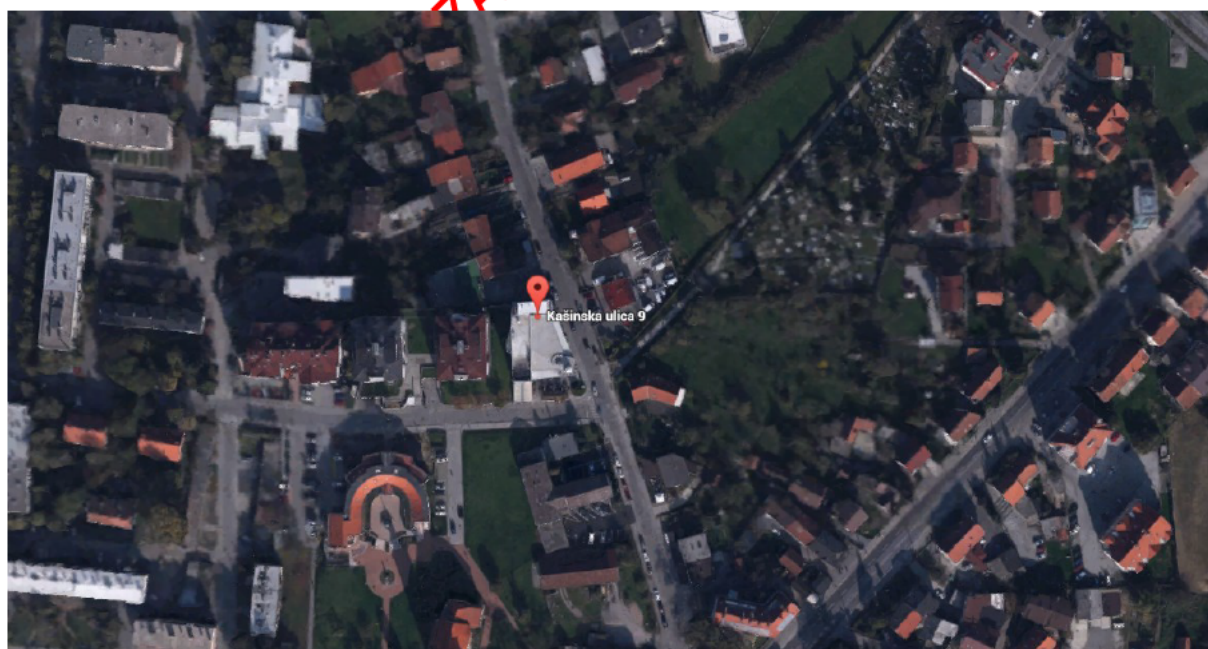
NALAZ

Položaj i lokacija

Lokacija / Mikrolokacija



satelitska snimka izbliza



www.google.com

Kašinska 9, 10360 Sesvete, z.k. uložak 2294, poduložak 4 i 5, Općinski sud Sesvete, Zemljišno knjižni odjel Sesvete, Katastarska općina Sesvete

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

Lokacija i opis nekretnine

Makro lokacija

Opis države: Republika Hrvatska

Površina: 56.542 km²
Oblik vladanja: Republika
Populacija: 4,28 Mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo: Zagreb / 790.000
Poslovni jezik: Hrvatski
Ekonomski rast: BDP: -0,5 %

Inflacija: -0,5 %
Stopa nezaposlenosti: 19,6 %
Valuta: Kuna (100 Lipa)

Podaci o gradu

Opis grada: Grad Zagreb

Stanovništvo: 780.000 stanovnika

Površina grada: 641 km²

Gustoća populacije: 1215 stanovnika / km²

BDP po stanovniku: 16.766 EUR BDP: 13.176 milijardi EUR

Opis prometa i prometna povezanost:

Cesta, autocesta, željeznica, zračna luka

Udaljenost od većih regionalnih centara:

(sjedišta susjednih Županija)

Varaždin 106 km S

Karlovac 55 km JZ

Sisak 71 km JI

Bjelovar 105 km SI

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

Mikro lokacija

Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se u Kašinskoj ulici u širem centru Sesveta.

Opis pristupačnosti

Pristup je omogućen gradskom asfaltiranom prometnicom, javnim prijevozom i osobnim automobilom.

Karakteristike nekretnine

Pozicija: dva poslovna prostora uredske namjene nalaze na 3. katu objekta.

Komunalna infrastruktura

Voda, struja, kanalizacija, telefon, plin.

Emitiranje

-

Pristup

Putem javne površine.

Konkurencija na predmetnoj lokaciji

Umjerena.

Naslijeđeno onečišćenje

Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije.

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 06.07.2016. 23:20

Katastarska općina: 325422, SESVETE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2422/2015
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2294

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A**Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	12/1	KUĆA BR. 7, KUĆA BR. 7A, KUĆA BR. 9 KAŠINSKA CESTA DVORIŠTE KAŠINSKA CESTA		962 430 532	3458 1547 1911	
		UKUPNO:		962	3458	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 21.02.2013. broj Z-664/13 Na temelju čl. 116. prijelaznih i završnih odredbi iz N.N. 90/11 Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11 i 50/12) zabilježuje da za kuću br. 7, kuću br. 7A i kuću br. 9 u AI priloženo Rješenje o izvedenom stanju Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za prostorno uređenje, Trećeg područnog odsjeka za prostorno uređenje kl. UP/I 350-05/2012-007/232 od 18. siječnja 2013.	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 0.32/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) 1. povezano s vlasništvom ureda br. 4 na 3. katu poslovne diletacije, površine 29,50 m2 i zajedničkim dijelovima poslovne diletacije u 0,65/100 dijela GROMELA ING D.O.O., ZAGREB, KOLAROVA 13	
3.1	Zaprimljeno 09.07.2015. broj Z-2422/15 na temelju rješenja o otvaranju predstečajne nagodbe Financijske agencije Klasa: UP-I/110/07/15-01/8208 od 06.07.2015. zabilježeno je otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Gromela ing d.o.o., Zagreb, Kolarova 13, sada Sesevete, Kašinska 9 OIB 30952816913	

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325422, SESVETE

Broj ZK uložka: 2294

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 4 (0.32/100)			
1.1	Zaprimljeno 26.03.2008. broj Z-1367/08 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 20.03.2008.g. solemniziranog pod br.OV-5662/2008 kod javnog bilježnika Ilinke Lisonek uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u PU-4 radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 750.000,00 EUR, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove za korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6	750,000.00 EUR	
2. Na suvlasnički dio: 4 (0.32/100)			
2.1	Zaprimljeno 11.02.2009. broj Z-524/09 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 011-51003321 od 05. veljače 2009. solemniziranog kod javnog bilježnika Ilinke Lisonek pod posl. br. OV-1664/2009 dana 09. veljače 2009. uknjiženo je pravo zalogu radi osiguranja tražbine u iznosu od 750.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove sve prema Ugovoru za korist: H - ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6/A	750,000.00 EUR	
2.2	Zaprimljeno 11.02.2009. broj Z-524/09 Zabilježeno je da je hipoteka upisana pod C-2.1. temeljem rješenjem Z-524/09 glavna hipoteka.		
2.3	Zaprimljeno 11.02.2009. broj Z-524/09 Zabilježena je ovršivost tražbine upisane pod C-2.1. temeljem rješenjem Z-524/09.		
3. Na suvlasnički dio: 4 (0.32/100)			
3.1	Zaprimljeno 13.04.2012. broj Z-2125/12 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 02.travnja 2012. solemniziranog kod javnog bilježnika Lisonek Ilinke iz Zagreba pod br. OV-4181/2012 dana 02.travnja 2012. i aneksa broj 1 uz ugovor o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj 011-69000362 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 29.ožujka 2012. uknjiženo je pravo zalogu u iznosu od 500.000,00 EUR , uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zatezne kamate, naknade i ostale troškove , za korist: H - ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6/A	500,000.00 EUR	
3.2	Zaprimljeno 13.04.2012. broj Z-2125/12 Zabilježeno je da je hipoteka upisana pod C3.1. glavna hipoteka.		
3.3	Zaprimljeno 21.05.2012. broj Z-2928/12 Na temelju rješenja z.k. odjela Općinskog suda u Supetru posl. br. Z-1118/12 od dana 03. svibnja 2012 g. zabilježeno je da je kao sporedni uložak određen z.k.ul. 480 etaža 26 k.o. Mirca kod Općinskog suda u Supetru.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.07.2016.

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

**REPUBLIKA HRVATSKA****Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 06.07.2016. 23:20****Katastarska općina: 325422, SESVETE**Broj zadnjeg dnevnika: Z-2422/2015
Aktivne plombe:**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2294

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 5 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)****A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	12/1	KUĆA BR. 7, KUĆA BR. 7A, KUĆA BR. 9 KAŠINSKA CESTA DVORIŠTE KAŠINSKA CESTA		962	3458	
				430	1547	
				532	1911	
		UKUPNO:		962	3458	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 21.02.2013. broj Z-664/13	
2.1	Na temelju čl. 116. prijelaznih i završnih odredbi iz N.N. 90/11 Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11 i 50/12) zabilježuje da za kuću br. 7, kuću br. 7A i kuću br. 9 u AI priloženo Rješenje o izvedenom stanju Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za prostorno uređenje, Trećeg područnog odsjeka za prostorno uređenje kl. UP/I 350-05/2012-007/232 od 18. siječnja 2013.	

**B
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Suvlasnički dio: 0.26/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)		
1. povezano s vlasništvom ureda br. 5 na 3. katu poslovne diletacije, površine 24,55 m2 i zajedničkim dijelovima poslovne diletacije u 0,54/100 dijela		
GROMELA ING D.O.O., ZAGREB, KOLAROVA 13		
3.1	Zaprimljeno 09.07.2015. broj Z-2422/15	
	na temelju rješenja o otvaranju predstečajne nagodbe Financijske agencije Klasa: UP-I/110/07/15-01/8208 od 06.07.2015. zabilježeno je otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Gromela ing d.o.o., Zagreb, Kolarova 13, sada Sesvete, Kašinska 9 OIB 30952816913	

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325422, SESVETE

Broj ZK uložka: 2294

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK**C****Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 5 (0.26/100)			
1.1	Zaprimljeno 26.03.2008. broj Z-1367/08 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 20.03.2008.g. solemniziranog kod javnog bilježnika Ilinke Lisonek uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u PU-4 radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 750.000,00 EUR, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove za korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6	750,000.00 EUR	
2. Na suvlasnički dio: 5 (0.26/100)			
2.1	Zaprimljeno 11.02.2009. broj Z-524/09 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 011-51003321 od 05. veljače 2009. solemniziranog kod javnog bilježnika Lisonek pod posl. br. OV-1664/2009 dana 09. veljače 2009. uknjiženo je pravo zalogu radi osiguranja tražbine u iznosu od 750.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove sve prema Ugovoru za korist: H - ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6/A	750,000.00 EUR	
2.2	Zaprimljeno 11.02.2009. broj Z-524/09 Zabilježeno je da je hipoteka upisana pod C-2.1. temeljem rješenjem Z-524/09 glavna hipoteka.		
2.3	Zaprimljeno 11.02.2009. broj Z-524/09 Zabilježena je ovršivost tražbine upisane pod C-2.1. temeljem rješenjem Z-524/09.		
3. Na suvlasnički dio: 5 (0.26/100)			
3.1	Zaprimljeno 13.04.2012. broj Z-2125/12 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 02.travnja 2012. solemniziranog kod javnog bilježnika Lisonek Ilinke iz Zagreba pod br. OV-4181/2012 dana 02.travnja 2012. i aneksa broj 1 uz ugovor o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj 011-69000362 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 29.ožujka 2012. uknjiženo je pravo zalogu u iznosu od 500.000,00 EUR , uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zatezne kamate, naknade i ostale troškove , za korist: H - ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6/A	500,000.00 EUR	
3.2	Zaprimljeno 13.04.2012. broj Z-2125/12 Zabilježeno je da je hipoteka upisana pod C3.1. glavna hipoteka.		
3.3	Zaprimljeno 21.05.2012. broj Z-2928/12 Na temelju rješenja z.k. odjela Općinskog suda u Supetru posl. br. Z-1118/12 od dana 03. svibnja 2012 g. zabilježeno je da je kao sporedni uložak određen z.k.ul. 480 etaža 26 k.o. Mirca kod Općinskog suda u Supetru.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.07.2016.

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

Legalni status / Posebna napomena procjene

Za potrebu procjene korištena je neslužbena dokumentacija, neslužbena kopija ZK izvadka.

Nekretnina je u naravi u skladu sa upisom u zemljišne knjige.

Nekretnina je upisana u zemljišne knjige sa zabilježbom da je za istu priloženo rješenje o izvedenom stanju.

SAMO ZA INTERNU UPOTREBU

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Generalni opis objekta:	Poslovna zgrada
Tlocrti / koncepcija:	Poslovni prostori na 3. Katu koji se svaki sastoji od jedne prostorije, ima vlastiti ulaz sa zajedničkog hodnika zgrade i međusobno su povezani Korisne površine: 29,5 m ² , 24,55 m ² . Ukupno: 54,05 m ²
Katovi:	Podrum + Prizemlje + 4 kata
Godina izgradnje:	Gradnja: 2001.
Konstrukcija:	Armiranobetonska
Opremanje, obnavljanje/izmjene	U odnosu na slične objekte standardno opremanje objekta
Temelji i podne ploče	Armirani beton
Nosivi zidovi i stropovi	Armirano betonski zidovi / potpora armiranobetonskim stropovima
Krovna konstrukcija i pokrov:	Ravan krov, armiranobetonska ploča
Pročelje, balkoni:	Ostakljeno i obloženo limenim pločama
Unutarnji zidovi:	Gipskartonski zid
Prozori:	Pvc sa izo ostakljenjem
Vrata:	Vrata od iverice, pokrivena fumirom
Podne obloge:	Keramičke pločice
Stubište:	Armiranobetonsko stubište obloženo pločicama
Grijanje / ventilacija:	Ventilokonvektori
Sanitarije / kupaonica:	-
Rasvjeta / električna oprema:	Srednjeg standarda
IT:	Da
Posebni elementi:	Sustav za dojavu požara Lift za prijevoz ljudi / teretni lift Postrojenje za dizalo
Standard opreme:	Adekvatno starosti zgrade / osnovni
Vanjski sadržaji:	U skladu sa osnovnim standardima
Parkirališta:	Vanjska parkirališta i garažna mjesta u sklopu trgovačkog centra
Kategorija nekretnine	A (Novi objekt)
Izgradnja i održavanje	Raspon uvida: Unutarnji i vanjski uvid Procjena stanja: Stanje u odnosu na starost objekta dobro Održavanje: redovito
Nedostaci gradnje/građevine	Nema vidljivih nedostataka
Izvešća nadzora	Osobno dizalo: postoji Sustav za dojavu požara: postoji
Certifikat energetske učinkovitosti	Nedostupan

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

ISKAZ POVRŠINA

Poduložak br. 4

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto površina m ²	BVO m ³
3. KAT					
ured br. 4	29,50	1,00	29,50		
UKUPNO:	29,50		29,50	35,40	99,12
ZK IZVADAK:			29,50		

Poduložak br. 5

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto površina m ²	BVO m ³
3. KAT					
ured br. 5	24,55	1,00	24,55		
UKUPNO:	24,55		24,55	29,46	82,49
ZK IZVADAK:			24,55		
UKUPNO:			54,05		

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: _____

Zemlja: Hrvatska

Izradio: _____

PROCJENA

Cilj procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. To je određeno cijenom koju je moguće postići ukoliko je nekretnina prodana u fer transakciji. Pri tome sve aktualne, pravne i ekonomske okolnosti koje utječu na vrijednost moraju se uzeti u obzir.

Metode procjenjivanja

Usporedna metoda

Kod usporedne metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To podrazumijeva detaljnu analizu tržišta. Ova metoda se koristi uglavnom za neizgrađena zemljišta, apartmane, obiteljske / kuće sa dvije obitelji / višeobiteljske kuće, kuće u nizu, dvojne i slične objekte u naselju.

U slučaju izgrađene čestice, usporedna metoda koristi se za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne metode i dohodovne metode.

Dohodovna metoda

Kod dohodovne metode, tržišna vrijednost mora biti određena kapitalizacijom neto prihoda koji se očekuje nakon vrednovanja ili koja je postignuta u prethodnom razdoblju uz odgovarajuću kamatnu stopu i prema potencijalu preostalog ekonomskog vijeka trajanja.

Načelno, dohodovna metoda mora se primijeniti ako se nekretnina koristi u svrhu prihodovanja. Metoda se koristi uglavnom za stambene zgrade, poslovne i uredske prostore koji se iznajmljuju i objekte mješovite namjene (hotele, turističke sadržaje, itd.).

Nadalje, dohodovna metoda može se koristiti kod nekretnina u vlasništvu, ali gdje bi iznajmljivanje također bilo moguće.

Temelj za dohodovnu metodu je osigurana trajna zarada u okviru ekonomski preostalog vijeka trajanja objekta, određenog na datum vrednovanja.

SAMO ZA INTERNU UPOTREBU

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja: Hrvatska

Izradio:

Usporedne vrijednosti najмова uredskog prostora u Sesvetama, office A do B klase.

<http://www.njuskalo.hr/nekretnine/ured-centar-sesveta-127-m2-najam-oglas-19105734>

Ured centar Sesveta 127 m2 najam (iznajmljivanje)



Cijena: 1.497kn

Približno: 200€

Šifra oglasa: 19105734

Objavljen: 08.08.2016 u 07:57

Do isteka je još: do iznajmljivanja

Oglas prikazan: 111 puta

Županija:	Grad Zagreb
Grad/Općina:	Sesvete
Naselje:	Sesvete
Namjena poslovnog prostora:	uredski
Pozicija poslovnog prostora:	u zgradi
Površina:	127,00
Kat:	2
Dostupno od:	odmah
Režije:	posebno
Namještenost:	prazno
Moguća namjena:	ured
Broj sanitarnih čvorova:	2
Dostupnost parkirnog mjesta:	stalno
Tip građevine:	poslovna zgrada
Energetski razred:	C



KONTAKT

<http://www.njuskalo.hr/nekretnine/poslovni-prostor-sesvete-uredski-45-m2-oglas-19485606>

Poslovni prostor: Sesvete, uredski, 45 m2 (iznajmljivanje)



Cijena: 1.609kn

Približno: 215€

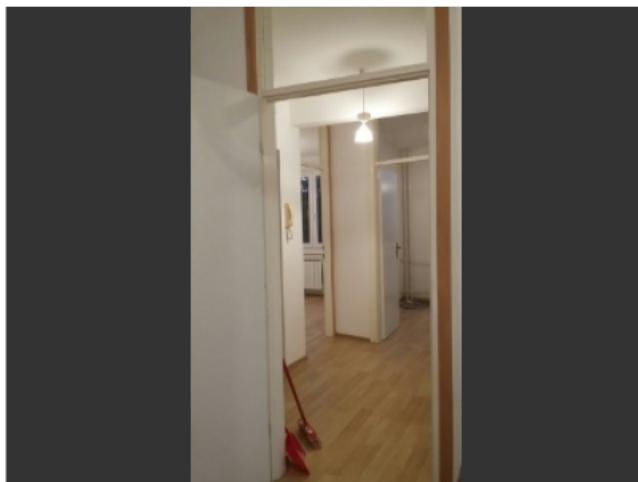
Šifra oglasa: 19485606

Objavljen: 08.07.2016 u 15:27

Do isteka je još: do iznajmljivanja

Oglas prikazan: 153 puta

Županija:	Grad Zagreb
Grad/Općina:	Sesvete
Naselje:	Sesvete
Namjena poslovnog prostora:	uredski
Pozicija poslovnog prostora:	u zgradi
Površina:	45,00
Broj prostorija:	3
Kat:	1
Lift:	Da
Dostupno od:	odmah
Režije:	posebno
Namještenost:	djelomična
Broj sanitarnih čvorova:	1
Dostupnost parkirnog mjesta:	povremeno



Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja: Hrvatska

Izradio:

<http://www.njuskalo.hr/nekretnine/poslovni-prostor-zagreb-sesvetska-sela-uredski-160-m2-oglas-17230069>

Poslovni prostor u Sesvetama, uredski, 160 m2, 5 eur/m2 (iznajmljivanje)



Cijena: 5.987kn

Približno: 800€

Šifra oglasa: 17230069

Objavljen: 07.05.2016 u 12:00

Do isteka je još: do iznajmljivanja

Oglas prikazan: 302 puta

Županija:	Grad Zagreb
Grad/Općina:	Sesvete
Naselje:	Sesvetska sela
Namjena poslovnog prostora:	uredski
Pozicija poslovnog prostora:	u dvorištu
Površina:	160,00
Broj prostorija:	4
Kat:	Prizemlje

Opširnije:

Iznajmljujem poslovni prostor u prizemlju za ORDINACIJE, tihi obit, urede, agencije, sudske tumače, wellness (ima dovoljno mjesta za solarij), salone za masažu, ples i rekreaciju, obrazovnu djelatnost i sl. Prostor ima 3 prostorije (oca 25 m2) i 1 veliku dvoranu. U potpunosti je uređen, ima prijemni pult (koji je prikazan na slici), ženski i muški sanitarni čvor. Prostor je prilagođen za bilo kakve dječje aktivnosti. Omogućen prilaz invalidima. U istom dvorištu nalazi se Škola stranih jezika. Osigurano je parkiralište za 8 parkirnih mjesta. Može se koristiti zelena površina za odmor. Poslovni prostor se nalazi u neposrednoj blizini hotela Fenix (100 m). Cijena zakupa po dogovoru.



<http://www.njuskalo.hr/nekretnine/ulicni-poslovni-prostor-centru-sesveta-tiha-djelatnost-ured-111m2-oglas-16518420>

Ulični poslovni prostor u centru Sesveta, tiha djelatnost-ured, 111m2 (iznajmljivanje)



Cijena: 5.342kn

Približno: 700€

Šifra oglasa: 16518420

Objavljen: 11.09.2015 u 14:48

Do isteka je još: do iznajmljivanja

Oglas prikazan: 312 puta

Županija:	Grad Zagreb
Grad/Općina:	Sesvete
Naselje:	Sesvete
Namjena poslovnog prostora:	uredski
Pozicija poslovnog prostora:	ulični lokal
Površina:	111,00
Broj prostorija:	5
Kat:	Prizemlje
Godina izgradnje:	1982.
Godina zadnje adaptacije:	1995.
Dostupno od:	01.10.2015
Režije:	posebno
Namještenost:	djelomična
Provizija:	jedan mjesečni najam
Moguća namjena:	ured, salon, servis,
Broj sanitarnih čvorova:	2
Dostupnost parkirnog	stalno



Kašinska 9, 10360 Sesvete, z.k. uložak 2294, poduložak 4 i 5, Općinski sud Sesvete, Zemljišno knjižni odjel Sesvete, Katastarska općina Sesvete

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

Usporedne vrijednosti

Datum ponude	07/2016	07/2016	07/2016	07/2016	
Adresa nekretnine	Sesvete	Sesvete	Sesvete	Sesvete	
Izvor podataka o traženoj cijeni najma	oglas	oglas	oglas	oglas	
Veličina / neto korisna površina m ²	127,00 m ²	45,00 m ²	160,00 m ²	111,00 m ²	
Starost objekta	adaptiran	adaptiran	adaptiran	adaptiran	
Vrijednost najma	200,0	215,0	800,0	700,0	
EUR / m ²	1,6	4,8	5,0	6,3	
tražena cijena / korekcija potražnje	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %	
veličina nekretnine	0 %	0 %	0 %	0 %	
infrastruktura	0 %	0 %	0 %	0 %	
lokacija	5 %	5 %	5 %	5 %	
zona (pogled, ostalo...)	15 %	15 %	15 %	15 %	
namjena, klasa	40 %	10 %	10 %	10 %	
ukupna korekcija	55 %	25 %	25 %	25 %	
ukupna korigirana vrijednost (€)	310,0	268,8	1.000,0	875,0	
ukupna korigirana vrijednost (€/m²)	2,4	6,0	6,3	7,9	

Ukupna prosječna cijena (EUR / m² korisna površina)	5,64
---	-------------

Odabrano:	5,5
------------------	------------

SAMO ZA INTERNU UPOTREBU

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

Mišljenje, poslovni prostor, etaža 4

PARAMETAR	NKP (m²)	€/m²	VRIJEDNOST
NAJAMNINA			
ured, etaža 4	29,50	5,50	162,25 €
UKUPNO:	29,50	5,50	162,25 €
GODIŠNJE UKUPNO:			1.947,00 €
TROŠKOVI			
upravljanje	0,00%		0,00 €
održavanje i zaštita	2,00%		3,25 €
mogućnost izostanka najma	6,00%		9,74 €
TROŠKOVI UKUPNO:	8,00%		12,98 €
GODIŠNJI TROŠKOVI UKUPNO:			155,76 €
oportunitetni trošak zemljišta	0,00 €	0,00%	0,00 €
GODIŠNJI NETO PRIHOD			1.791,24 €
kamatna stopa	9,00%		
preostali vijek trajanja	45	god.	
Multiplikator - Faktor kapitalizacije	10,88		
VRIJEDNOST OBJEKTA			19.490,84 €
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			0,00 €
UKUPNA VRIJEDNOST			19.490,84 €

146.181,27 kn = 19.490,84 €

Tržišna vrijednost, etaža 4, na dan 19.07.2016., zaokruženo, neto: 19.000,00 €

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: _____

Zemlja: Hrvatska

Izradio: _____

Mišljenje, poslovni prostor, etaža 5

PARAMETAR	NKP (m²)	€/m²	VRIJEDNOST
NAJAMNINA			
ured, etaža 5	24,55	5,50	135,03 €
UKUPNO:	24,55	5,50	135,03 €
GODIŠNJE UKUPNO:			1.620,30 €
TROŠKOVI			
upravljanje	0,00%		0,00 €
održavanje i zaštita	2,00%		2,70 €
mogućnost izostanka najma	6,00%		8,10 €
TROŠKOVI UKUPNO:	8,00%		10,80 €
GODIŠNJI TROŠKOVI UKUPNO:			129,62 €
oportunitetni trošak zemljišta	0,00 €	0,00%	0,00 €
GODIŠNJI NETO PRIHOD			1.490,68 €
kamatna stopa	9,00%		
preostali vijek trajanja	45	god.	
Multiplikator - Faktor kapitalizacije	10,88		
VRIJEDNOST OBJEKTA			16.220,34 €
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			0,00 €
UKUPNA VRIJEDNOST			16.220,34 €

121.652,55 kn = 16.220,34 €

Tržišna vrijednost, etaža 5, na dan 19.07.2016., zaokruženo, neto: 16.000,00 €

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

Nova građevinska vrijednost

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m² ili m³ odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji".

U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, građevinski i završni radovi, priključci instalacija te uređenje okoliša.

$$Ng = NKP \times Cj$$

Poslovni prostor, etaža 4	NKP	jedinična cijena €/m ²	nova građevinska vrijednost - €
Nova građevinska vrijednost	29,50	690,00	20.355,00

Poslovni prostor, etaža 5	NKP	jedinična cijena €/m ²	nova građevinska vrijednost - €
Nova građevinska vrijednost	24,55	690,00	16.939,50

SAMO ZA INTERNU UPOTREBU

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

Zaključak

Vrednovanje je obavljeno na temelju postojećih dokumenata, kao i uspoređivanjem cijena i svojstva adekvatnih objekata uzevši u obzir posebne okolnosti. Posebno su uzeti u obzir lokacija, razvoj, prostorno uređenje, mogućnosti namjene i postojeći sadržaji.

Tržišna vrijednost na dan 19.07.2016. (zaokruženo) 35.000,00 €
261.250,00 kn

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB na dan:

19.07.2016. i iznosi 7,49 kn/€ (srednji tečaj)

U Zagrebu, 19.07.2016.

Procjena tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

Posebne napomene

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene.

U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavne komponente objekta.

Umanjenje vrijednosti zbog naslijeđenih tereta zagađenja, npr. onečišćenja tla ili zemljišta i drugih okolnosti koje obezvrjeđuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja. Nisu izvršene kemijske niti fizičke analize građevinskog područja. Javne površine koje se odnose na objekt su pregledane. Pregled objekta izvršen je nasumično. Informacije dostavljene od strane naručitelja uzete su u obzir u procjeni.

Izgradnja i stanje objekta su navedeni i klasificirani po zahtjevu za pregledom nekretnine kod utvrđivanja činjenica od strane stručnjaka. Detaljniji pregledi nisu bili predmet ovog elaborata! Troškovi izgradnje / nedostaci, obnavljanje i sanacija nedostataka uključeni su u postotak umanjenja.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, stručnjak zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma i slobodnih prostora, u izvješću procjene, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti objekata.

Zbog nepouzdanosti faktora koji su zastupljeni u procjeni, naročito potrebe za usklađivanjem sa iskustvenim podacima, rezultati procjene ne mogu biti fiksne vrijednosti matematičke točnosti te mogu biti podložne promjenama vrijednosti.

Ova procjena vrijedi isključivo za internu upotrebu, kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

Procjena tržišne vrijednosti

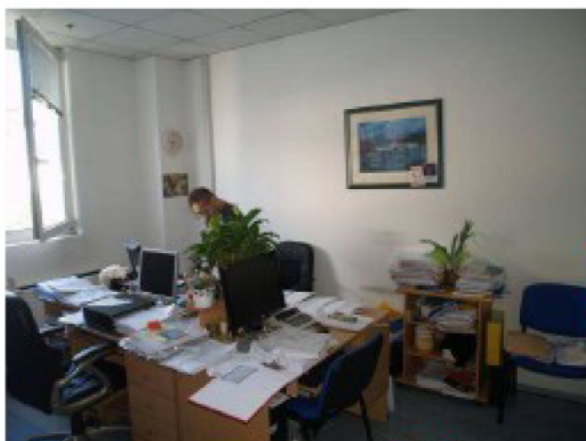
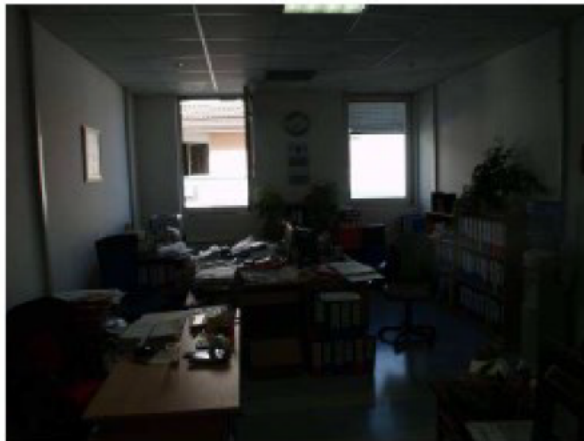
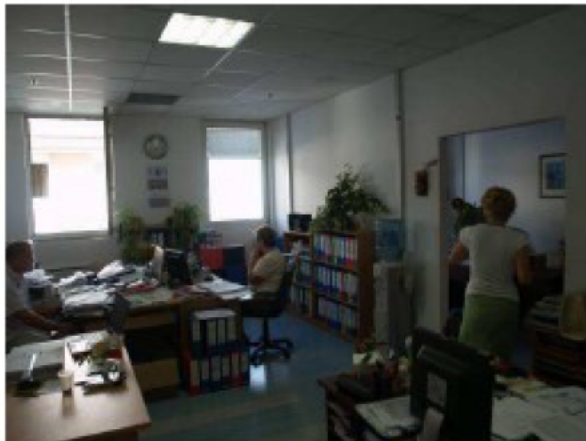
Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

FOTODOKUMENTACIJA iz procjene [REDACTED] iz 2015.g.



SAMO ZA