

Naručitelj: AGRAM BANKA D.D.
 Zagreb, Ulica grada Vukovara 74
 OIB: 70663193635

Predmet: HOSTEL U PRIZEMLJU I PRVOM KATU STAMBENO-
 POSLOVNE ZGRADE
 Zagreb, Korčulanska 3F

Identifikacija: k.o. Trnje
 zk.ul.br. 2942
 suvl.dio 239, 240, 241, 242

Površina: KVP ukupno = 680,53 m²

REVIZIJA

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PREMA STANJU I
 VRIJEDNOSTIMA U I/2019.G.**

Tržišna vrijednost: 8.560.000,00 kn = 1.152.627,24 EUR



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
 Sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina

Zagreb, 12.01.2019. g.



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

Broj: 4 Su-913/18
Zagreb, 13. srpnja 2018.

RJEŠENJE

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

riješio je

Hrvoje Balijske, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balijske, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio 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. Hrvoje Balijske
 2. Ministarstvo pravosuđa
 3. U spis

1.3. Ostalo

- Vještaku nije predložen etažni elaborat predmetne stambeno-poslovne zgrade. Identifikacija predmetnih nekretnina izvršena je glede usmene izjave predstavnika Naručitelja elaborata.
- Predmet procjene su četiri poslovna prostora, koja su glede usmene izjave predstavnika Naručitelja elaborata u naravi spojena u jedinstveni poslovni prostor - hostel u prizemlju i prvom katu aneksa stambeno-poslovne zgrade.

1.4. Opći uvjeti

- Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.
- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.
- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija nekretnina izvršena je glede uvida u pribavljenu dokumentaciju.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu z.k. uložka iskazano je:

k.o. **Trnje**
 zk.ul.br. **2942**
 zk.č.br. **2404**

Suvlasnički dio	Nekretnina
239. Suvlasnički dio: 208,719/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-239)	lokal L21 u prizemlju i na I (prvom) katu anexa stambeno-poslovne zgrade
240. Suvlasnički dio: 188,819/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-240)	lokal L22 na I (prvom) katu anexa stambeno-poslovne zgrade
241. Suvlasnički dio: 188,819/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-241)	lokal L23 na I (prvom) katu anexa stambeno-poslovne zgrade
242. Suvlasnički dio: 208,719/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-242)	lokal L24 u prizemlju i na I (prvom) katu anexa stambeno-poslovne zgrade

Vlasnik: **HOSTEL 3F DRUŠTVO S OGRANIČENOM
 ODGOVORNOŠĆU ZA UPRAVLJANJE I USLUGE
 Vukovar, Trpinjska cesta 56
 OIB: 65527670549**

b. Katastarsko stanje

k.o. **Trnje**
 k.č.br. **2404**

2.2. Lokacija

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 12.01.2018. g.

2.3. Opis zgrade

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 12.01.2018. g.

2.4. Opis nekretnine

2.4.1. Hostel

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 12.01.2018. g.

2.5. Površina

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 12.01.2018. g.

2.5.1. Hostel

a. Prizemlje

Prostorije	h = 2,85 m	NGP m2	k	KVP m2
Ulaz 1		12,85	1,00	12,85
Stubište 1		14,65	1,00	14,65
Stubište 2		14,65	1,00	14,65
Ulaz 2		14,04	1,00	14,04
Ukupno:		56,19		56,19

b. Kat

Prostorije	h = 2,85 m	NGP m ²	k	KVP m ²
Stubište 1		19,65	1,00	19,65
Kuhinja		21,13	1,00	21,13
Soba 1		19,16	1,00	19,16
Soba 2		18,90	1,00	18,90
Soba 3		18,90	1,00	18,90
Prostorija za boravak		18,85	1,00	18,85
Soba 4		18,46	1,00	18,46
Soba 5		38,44	1,00	38,44
Soba 6		18,73	1,00	18,73
Soba 7		18,17	1,00	18,17
Soba 8		34,84	1,00	34,84
Soba 9		19,48	1,00	19,48
Soba 10		18,27	1,00	18,27
Soba 11		16,08	1,00	16,08
Soba 12		12,67	1,00	12,67
Soba 13		22,60	1,00	22,60
Soba 14		28,50	1,00	28,50
Stubište 2		19,64	1,00	19,64
WC za žene 1		7,05	1,00	7,05
WC za žene 2		7,04	1,00	7,04
Tuševi za žene 1		13,05	1,00	13,05
Tuševi za žene 2		12,13	1,00	12,13
Praonica i sušionica rublja		8,87	1,00	8,87
Spremište		7,60	1,00	7,60
Soba 15		20,67	1,00	20,67
Apartman za djelatnike		29,37	1,00	29,37
WC za muškarce		13,67	1,00	13,67
Tuševi za muškarce		20,08	1,00	20,08
WC za muškarce 2		13,25	1,00	13,25
Hodnik		89,09	1,00	89,09
Ukupno:		624,34		624,34
Sveukupno:		680,53		680,53

2.6. Legalitet

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 12.01.2018. g.

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2019. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije i rast BDP-a.

Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://burza-nekretnina.com/>.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 11/2018

183,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,14%

Promjena u odnosu na godinu dana

2,96%

U odnosu na početak godine

2,67%

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine iskazane u izvacima iz zbirke kupoprodajnih cijena nekretnina za zakupe poslovnih prostora pribavljenih od stručnih službi Grada Zagreba, potpisani vještak odabrao je pojednostavljenu prihodovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

4.2.1. Cijene zakupa poredbenih nekretnina

Jedinična cijena zakupa poslovnog prostora određuje temeljem pribavljenih izvoda iz zbirke kupoprodajnih cijena nekretnina za zakupe poslovnih prostora.



PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENE ZAKUPINE ZA POSLOVNI PROSTOR

R.BR.	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		PBRILŽNA GODINA IZGRADNJE	KAT PP	ORIJENTACIJA	NAMJENA	POVRŠINA PP	PRIPADCI DRUGI POSEBNI DJELOVI	POVRŠINA PRIPADAKA I DR. POSEBNI DJELOVA	PRIPOMENA	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA	PDV URAČUNATU UGOVORENU MJESEČNU ZAKUPNINU	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK
			K.O.	K.Č.													
1	CVIETE ZUZORIĆ 5	PP	2900/2	TRNJE			URED	65,47					5 GODINA	500 €	NE	3.10.2015	CVIETE ZUZORIĆ
2	BOSUTSKA 31	PP	1656	TRNJE		2	URED	60,00					NEODREĐENO	365 €	NE	1.12.2014	KRUGE
3	TRNIJANSKA CESTA 37	PP	1603	TRNJE	2004	3	URED	130,25	GPM		15,60		5 GODINA	500 €	DA	4.2.2015	KRUGE
4	TRNIJANSKA CESTA 63	ST	3697	TRNJE	1989	5	URED	47,00	SPREMISITE NEPOZNATO GPM - 2 KOM		12,75 12,68	SPREMISITE NA ETAŽI -2, TE DVA GPM NA ETAŽI -2	1 GODINA	400 €	NE	26.8.2015	KRUGE
5	TRNIJANSKA CESTA 45	PP	1620	TRNJE		PR	ULIČNI	45,26	SPECIJALIZIRANA DIZAJNERSKA DIELATNOST				1 GODINA	400 €	NE	24.8.2015	KRUGE
6	ZVONIMIRA ROGOZA 7	PP	5204/2	TRNJE	1986	PR	ULIČNI	55,60	NEPOZNATO				1 GODINA	300 €	NE	1.10.2014	SAVICA
7	ZVONIMIRA ROGOZA 7	PP	5204/2	TRNJE	1986			55,60	NEPOZNATO				1 GODINA	300 €	NE	1.10.2015	SAVICA
8	KORČULANSKA 1	PP	2378/2	TRNJE	1982	PR-PO	ULIČNI	60,00	NESPECIJALIZIRANA TRGOVINA NA VELIKO		80,00		5 GODINA	589 €	NE	1.8.2014	SIGEČICA
9	TRNIJANSKA CESTA 95	PP	3600/2	TRNJE			NIEGA I ODRŽAVANJE TUELA	90,00				6 PROSTORIJA I WC	1 GODINA	609 €	NE	1.9.2015	STARO TRNJE

Sukladno članku 16. stavak 1., podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena. Zahtjev za izdavanje izvotka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeni su ukupno 40,00 kn u državnim bilježima prema Tar. br. 1. i 4. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14).

Pripominje se da još uvijek nisu preuzeti početni podatci o realiziranim kupoprodajama nekretnina iz članka 70. stavak 1. ZPVN-a, te da se podatci iz baza podataka o kupoprodajnim cijenama i ugovorenim cijenama zakupa i/ili najma koji su prikupljeni prije uspostave eNekretnina mogu koristiti za potrebe procjene vrijednosti nekretnina 4 godine od njihova nastanka sukladno članku 71. stavak 2. ZPVN-a. Stoga ovaj izvadak ne predstavlja nužno sve transakcije na promatranom ili usporedivom području, već samo one koje su stručne službe Grada Zagreba uspjele pribaviti i evidentirati u zbirku kupoprodajnih cijena u dobroj vjeri i najboljem znanju. Konacno, podnosiatelj zahtjeva može sam identificirati eventualne transakcije na temelju javno dostupnih elektroničkih servisa (primjerice katastra, ISPU-a ili EOP-a) i identificirati ispravu pribaviti iz zbirke isprava iz Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Općinskog suda u Novom Zagrebu, Općinskog suda u Sesvetama i evidencija o posredovanju u prometu nekretnina, a sve sukladno članku 71. stavak 1.

KLASA: 940-01/15-009/2274
URBROJ: 251-14-03/002-16-2
Zagreb, 05. siječnja 2016.

Izdavatelj: Ruža Lisac, dipl.ing. grad.

Odobrio: Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta



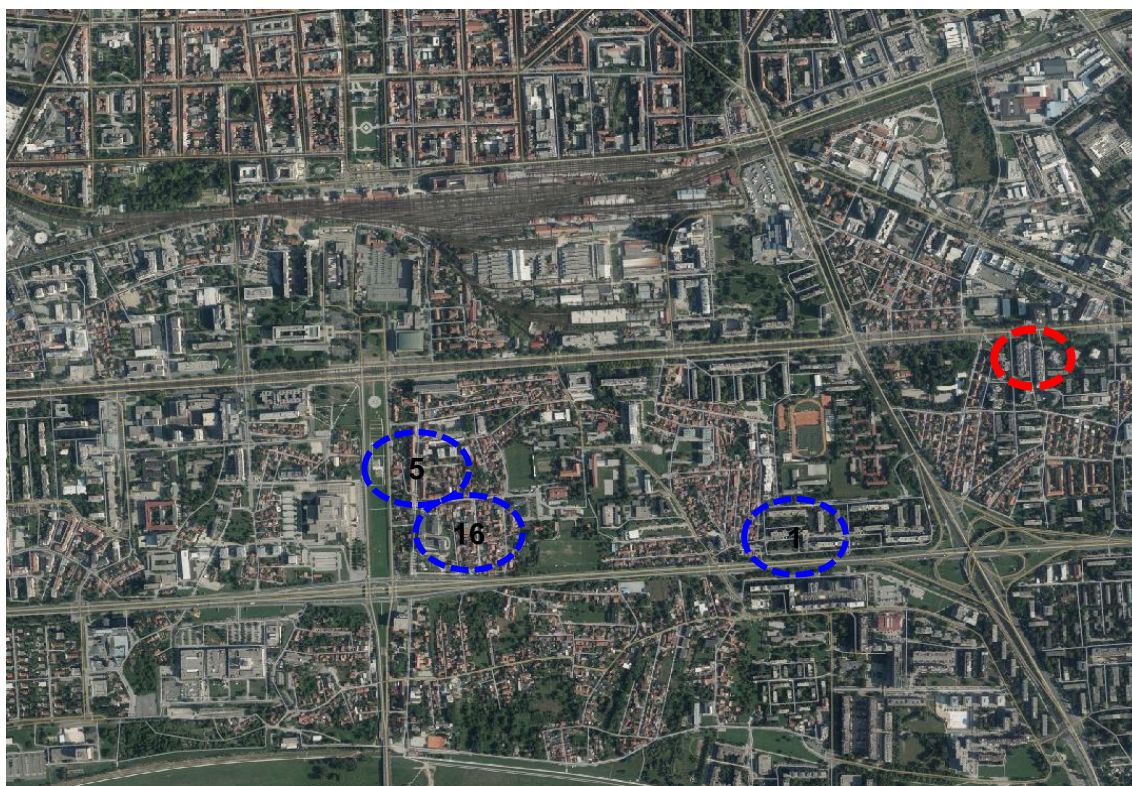
IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA


REBR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	KAT PP	NAMENA	ORIENTACIJA	POVRŠINA PP	PRIPADACTI DRUGI POSEBNI DIOLOVI	POVRŠINA PRIPADAKA I DR. POSEBNIH DIOLOVA	PRIPOMENA	UGOVORNO TRAJANJE ZAKUPA	UGOVORNA MJESEČNA ZAKUPNA	PDV IZRAČUNATI U UGOVORENU MJESEČNU ZAKUPINU	DATUM SKLADANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK
				K.O.	K.Č.													
1.	ZAKUP	ULICA GRADA VUKOVARA 21	PP	TRŠEŃSKA	1174	1977.	PR	LOGISTIELSKA	ULIČNI	24,46	DVA SKLADIŠTA	12,13		NEODREĐENO	300 €	NE	27.11.2014	ZAGREBANSKA-ČERNA
2.	ZAKUP	ULICA GRADA VUKOVARA 35A	PP	TRŠEŃ	705/1	PREJE 1968.	PR	LOGISTIELSKA	ULIČNI	151,84				5 GODINA	531 €	DA	7.5.2014	MARTINOVA
3.	ZAKUP	ULICA GRADA VUKOVARA 36A	PP	TRŠEŃ	884	PREJE 1966.	PR	TRGOVAČKI LOGISTIELSKA	ULIČNI	107,60				5 GODINA	627 €	DA	22.10.2013	VRBIK
4.	ZAKUP	ULICA GRADA VUKOVARA 36A	PP	TRŠEŃ	884	PREJE 1966.	PR	TRGOVAČKA	ULIČNI	36,85				5 GODINA	207 €	DA	23.6.2014	VRBIK
5.	ZAKUP	ULICA GRADA VUKOVARA 222	PP	TRŠEŃ	1832	PREJE 1962.	PR	URED		67,93				NEODREĐENO	625 €	DA	11.3.2015	VUKOVARSKA
6.	ZAKUP	MIRAMARSKA 23	PP	TRŠEŃ	4701	2005	PR, 5, 6, 2	BANKA	ULIČNI	477,14			BEZIMNI PROSTOR U PREZIMLI 4771,4M2. UREDSKI PROSTOR NA PETOM KATU 1319,92M2 I SEDAM KATALIZATORSKIH 486,58M2. U UVAJAKATIBU SU UKLJUČENE I ZAJEMNEKE PROSTORJE ZGRADE, TE 6 PARKIRNIH MESTAJA (KATU) I 2 NEPOSREDOVANE	5 GODINA	9.884 €	DA	15.6.2015.	MARTINOVA ISTOK
7.	ZAKUP	KNINSKI TRG 7	PP	TRŠEŃ	450580	1992.	PR	TRGOVNA	ULIČNI	45	SKLADIŠTE	25		1 GODINA	550 €	NE	15.3.2015	VRBIK-SREDNJI PROSTOR
8.	ZAKUP	KNINSKI TRG 9	PP	TRŠEŃ	450558	1990.	PR	CVETIČARNA	ULIČNI	16,17				3 GODINE	198 €	NE	27.3.2014	VRBIK-SREDNJI PROSTOR
9.	ZAKUP	KNINSKI TRG 9	PP	TRŠEŃ	450558	1990.	PR	CAFFE BAR	ULIČNI	23,81				NEODREĐENO	131 €	NE	2.10.2014	VRBIK-SREDNJI PROSTOR
10.	ZAKUP	KNINSKI TRG 11	PP	TRŠEŃ	4465	1998.	PR	URED	ULIČNI	27,01				NEODREĐENO	131 €	NE	31.10.2014	VRBIK-SREDNJI PROSTOR
11.	ZAKUP	POLJICA 3	PP	TRŠEŃ	8601	1993.	4	URED		226,74				NEODREĐENO	1.095 €	DA	5.12.2014	VRBIK-SREDNJI PROSTOR
12.	ZAKUP	SAVSKA CESTA 107	PP	TRŠEŃ	46252	1977.	PR	LOGISTIELSKA		40,30				5 GODINA	431 €	DA	25.4.2013	VRBIK-SAVSKA-SLAVONSKA
13.	ZAKUP	VRBIK X 2	PP	TRŠEŃ	4412	2002.	PR	USLUŽNA	ULIČNI	41,11				5 GODINA	67 €	DA	13.8.2014	VRBIK-SREDNJI PROSTOR
14.	ZAKUP	FAUSTA VUKOVARSKA 2	PP	TRŠEŃ	905	PREJE 1983.	NEPOZNATO	TRGOVNA	ULIČNI	36,00				NEODREĐENO	279 €	NE	21.5.2015	VRBIK
15.	ZAKUP	BOSUTSKA 31	PP	TRŠEŃ	1656	1975.	2	URED		60,00				NEODREĐENO	365 €	NE	1.12.2014	KRUŠE
16.	ZAKUP	SPEČKA 8	PP	TRŠEŃ	3676	2010.	PR	URED	ULIČNI	223,41				2 GODINE	2.793 €	DA	9.7.2015	KRUŠE SPEČKA
17.	ZAKUP	SPEČKA 8	PP	TRŠEŃ	3676	2010.	PR	URED		223,41				2 GODINE	2.793 €	DA	23.12.2014	KRUŠE SPEČKA
18.	ZAKUP	SPEČKA 8	PP	TRŠEŃ	3676	2010.	2	URED		119,95			OSMA URBANA IZ OŠTA ZAKLJUČEN I 7 URBANIM (JEDNO PO PARKIRNOM Mjestu)	2 GODINE	1.200 €	DA	23.12.2014	KRUŠE SPEČKA
19.	ZAKUP	SPEČKA 6	SKLADIŠTE	TRŠEŃ	3676	1975.	PR			84,85				2 GODINE	424 €	DA	23.12.2014	KRUŠE SPEČKA

Temeljem pribavljenih izvoda, potpisani vještak je izdvojio sljedeće nekretnine koje su predmet zakupa:

Redni broj	Adresa	Poslovni prostor	
		Površina (m ²)	Namjena i položaj u zgradi
1.	Zagreb, Cvijete Zuzorić 5	65,47	ured; nepoznato dizajn; ulični ured; ulični
5.	Zagreb, Trnjanska cesta 45	45,26	
16.	Zagreb, Sprečka 8	223,41	

Redni broj	Datum ugovora	Cijena zakupa (EUR) sa PDV	Cijena zakupa (EUR) bez PDV	Cijena zakupa (EUR/m ²)	Cijena zakupa (kn/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)	Napomena
1.	03.10.2015.	625,00	500,00	7,64	56,72	-13,5%	
5.	24.08.2015.	500,00	400,00	8,84	65,63	0,1%	
16.	09.07.2015.	2.793,00	2.234,40	10,00	74,28	13,3%	
Prosječna zakupnina:				8,83	65,54		



 Lokacija predmetne nekretnine

 Lokacije poredbenih nekretnina

4.2.2. Jedinična cijena zakupa predmetne nekretnine

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja cijena zakupa veća od +/- 30% od prosječne cijene zakupa poredbenih nekretnina.

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih cijena zakupa. Sukladno navedenom, usvaja se da jedinična cijena zakupa iznosi:

Prosječna cijena zakupa za lokaciju nekretnine: 65,54 kn/m²

Koeficijent prilagodbe za predmetnu nekretninu: 1,50
(hostel - lokacija, mikrolokacija, veličina, namjena, uređenje i opremljenost prostora)

Usvojena jedinična cijena zakupa:

$$c = 1,50 * 65,54 = 98,31 \text{ kn/m}^2$$

$$c = 98,31 \text{ kn/m}^2 = 13,24 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.3. OOVK - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Procjena OOVK izvršit će se postupkom faktora korištenja (FK), kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

G - godina gradnje - adaptacije: 2017 .g.

Starost: 2 g.

OVK - održivi vijek korištenja: 100 g.

G/OVK = 0,02

OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK
1	1	1	1,0

OOVK: 98,0% (98 g.)

4.2.4. Tržišna vrijednost nekretnine

S obzirom na izračunati OOVK > 50 g. i Čl. 41. St. (3) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, izraz za jednotračnu prihodovnu metodu svodi se na:

$$PV = PG * M$$

PV ... prihodovna vrijednost nekretnine
 PG ... čisti prihod građevine
 M ... multiplikator

KVP:	680,53 m ²
Tržišna zakupnina za poslovni prostor:	98,31 kn/m ²
Popunjenost:	90%
Troškovi gospodarenja :	17%

Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije: 7,0%

Prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka (prilog 13.):

položaj nekretnine (-1,0% do 1,0%):	0,0%
kvaliteta građevine (-0,5% do 1,0%):	0,0%
gospodarska situacija (-0,5% do 1,0%)	0,0%
razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%)	0,0%

Ukupno:	7,0%
----------------	-------------

Ukupni godišnji prihodi:		
12 * 0,90 * 680,53 * 98,31 =		722.551,37 kn
Troškovi gospodarenja:		
722.551,37 * 0,17 =	-	122.833,73 kn
PG - čisti prihod:		599.717,63 kn
M - multiplikator (prilog 14.):		14,27
OOVK:	98	
prilagođena stopa kapitalizacije:	7,0%	
PV - prihodovna vrijednost nekretnine:		
599.717,63 * 14,27 =		8.557.970,64 kn

Tržišna vrijednost nekretnine u I/2019. g. - PRIHODOVNA METODA:

Tv = 8.560.000,00 kn = 1.152.627,24 EUR
--

c = 12.578,43 /m² ukupne KVP = 1.693,72 EUR/m² ukupne KVP

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **HOSTEL U PRIZEMLJU I PRVOM KATU STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE**
 na lokaciji: **Zagreb, Korčulanska 3F**

k.o. **Trnje**
 zk.ul.br. **2942**

Suvlasnički dio	Nekretnina
239. Suvlasnički dio: 208,719/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-239)	lokal L21 u prizemlju i na I (prvom) katu anexa stambeno-poslovne zgrade
240. Suvlasnički dio: 188,819/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-240)	lokal L22 na I (prvom) katu anexa stambeno-poslovne zgrade
241. Suvlasnički dio: 188,819/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-241)	lokal L23 na I (prvom) katu anexa stambeno-poslovne zgrade
242. Suvlasnički dio: 208,719/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-242)	lokal L24 u prizemlju i na I (prvom) katu anexa stambeno-poslovne zgrade

5.2. Vlasnik

**HOSTEL 3F DRUŠTVO S OGRANIČENOM
ODGOVORNOŠĆU ZA UPRAVLJANJE I USLUGE**
 Vukovar, Trpinjska cesta 56
 OIB: 65527670549

5.3. Površina

Hostel **KVP = 680,53 m²**

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

T_v = 8.560.000,00 kn = 1.152.627,24 EUR

c = 12.578,43 kn /m² ukupne KVP = 1.693,72 EUR /m² ukupne KVP

Tečaj HNB: 1 EUR = 7,426512 kn

Zagreb, 12.01.2019. g.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 21.01.2019. 23:23

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj ZK uložka: 2942

Broj zadnjeg dnevnika: Z-52460/2018
Aktivne plombe: Z-51944/2018

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 239, 240, 241, 242 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2404	ZGRADA U ZAGREBU, VUKOVARSKA 254 I KORČULANSKA 3A - F I PARK		1597	5745	
		UKUPNO:		1597	5745	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	PODULOŠCI: 4133, 4116, 5934, 5508, 6635, 4266, 4086, 3663, 6636, 4672, 5865, 7396, 6596. Zaprimljeno 06.04.2012. broj Z-18993/12	
2.1	Zabilježuje se da je za zgradu sagrađenu na kčbr. 2404 priložena uporabna dozvola Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze klasa: UP/I-361-05/95-01/24 ur. br. 251-05-20-96-6 od 17. prosinca 1996. g. čiji se izvornik nalazi u ovsudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-32197/06.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
239.	Suvlasnički dio: 208,719/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-239)	
1.	Lokal L21 u prizemlju i na I. (prvom) katu anexa stambeno-poslovne zgrade površine 188,37 m2 HOSTEL 3F DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA UPRAVLJANJE I USLUGE, OIB: 65527670549, TRPINJSKA CESTA 56, 32000 VUKOVAR	
240.	Suvlasnički dio: 188,819/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-240)	
1.	Lokal L22 na I. (prvom) katu anexa stambeno-poslovne zgrade površine 170,41 m2 HOSTEL 3F DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA UPRAVLJANJE I USLUGE, OIB: 65527670549, TRPINJSKA CESTA 56, 32000 VUKOVAR	
241.	Suvlasnički dio: 188,819/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-241)	
1.	Lokal L23 na I. (prvom) katu anexa stambeno-poslovne zgrade površine 170,41 m2 HOSTEL 3F DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA UPRAVLJANJE I USLUGE, OIB: 65527670549, TRPINJSKA CESTA 56, 32000 VUKOVAR	
242.	Suvlasnički dio: 208,719/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-242)	
1.	Lokal L24 u prizemlju i na I. (prvom) katu anexa stambeno-poslovne zgrade površine 188,37 m2 HOSTEL 3F DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA UPRAVLJANJE I USLUGE, OIB: 65527670549, TRPINJSKA CESTA 56, 32000 VUKOVAR	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

24.01.2019. 11:40:33

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj ZK uložka: 2942

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
24. Na suvlasnički dio: 239 (208,719/10000)			
24.1	Zaprimljeno 20.03.2018.g. pod brojem Z-16491/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU OKVIRNE NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA BR.10/2018 15.03.2018, OPĆA PUNOMOĆ 01.03.2018, radi osiguranja potraživanja koja Vjerovnik bude imao od Dužnika temeljem pojedinačnih ugovora o plasmanima zaključenim do 15. 03. 2028. godine i to ugovora o kreditu, ugovora o otvaranju akreditiva s odgođenim polaganjem pokrića, ugovora o izdavanju garancija i ugovora o okvirnoj liniji, ugovora o financijskom leasingu i ugovora o izdavanju i korištenju EuroCard/MasterCard Business Charge kartice u iznosu buduće novčane tražbine do 1.000.000,00 EUR (slovima: jedanmilijuneura) obračunato po tečaju za EUR iz tečajne liste Vjerovnika koji bude vrijedio kod svakog pojedinog plasmana, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, valutnu klauzulu, troškove provedbe osiguranja i sve druge troškove koji nastanu za Vjerovnika po navedenim ugovorima, kao i svim njihovim eventualnim dodacima, za korist: KREDITNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, 10000 ZAGREB	1.000.000,00 EUR	vezano uz B 239 (239.1)
25. Na suvlasnički dio: 240 (188,819/10000)			
25.1	Zaprimljeno 20.03.2018.g. pod brojem Z-16491/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU OKVIRNE NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA BR.10/2018 15.03.2018, OPĆA PUNOMOĆ 01.03.2018, radi osiguranja potraživanja koja Vjerovnik bude imao od Dužnika temeljem pojedinačnih ugovora o plasmanima zaključenim do 15. 03. 2028. godine i to ugovora o kreditu, ugovora o otvaranju akreditiva s odgođenim polaganjem pokrića, ugovora o izdavanju garancija i ugovora o okvirnoj liniji, ugovora o financijskom leasingu i ugovora o izdavanju i korištenju EuroCard/MasterCard Business Charge kartice u iznosu buduće novčane tražbine do 1.000.000,00 EUR (slovima: jedanmilijuneura) obračunato po tečaju za EUR iz tečajne liste Vjerovnika koji bude vrijedio kod svakog pojedinog plasmana, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, valutnu klauzulu, troškove provedbe osiguranja i sve druge troškove koji nastanu za Vjerovnika po navedenim ugovorima, kao i svim njihovim eventualnim dodacima, za korist: KREDITNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, 10000 ZAGREB	1.000.000,00 EUR	vezano uz B 240 (240.1)
26. Na suvlasnički dio: 241 (188,819/10000)			
26.1	Zaprimljeno 20.03.2018.g. pod brojem Z-16491/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU OKVIRNE NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA BR.10/2018 15.03.2018, OPĆA PUNOMOĆ 01.03.2018, radi osiguranja potraživanja koja Vjerovnik bude imao od Dužnika temeljem pojedinačnih ugovora o plasmanima zaključenim do 15. 03. 2028. godine i to ugovora o kreditu, ugovora o otvaranju akreditiva s odgođenim polaganjem pokrića, ugovora o izdavanju garancija i ugovora o okvirnoj liniji, ugovora o financijskom leasingu i ugovora o izdavanju i korištenju EuroCard/MasterCard Business Charge kartice u iznosu buduće novčane tražbine do 1.000.000,00 EUR (slovima: jedanmilijuneura) obračunato po tečaju za EUR iz tečajne liste Vjerovnika koji bude vrijedio kod svakog pojedinog plasmana, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, valutnu klauzulu, troškove provedbe osiguranja i sve druge troškove koji nastanu za Vjerovnika po navedenim ugovorima, kao i svim njihovim eventualnim dodacima, za korist: KREDITNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, 10000 ZAGREB	1.000.000,00 EUR	vezano uz B 241 (241.1)
27. Na suvlasnički dio: 242 (208,719/10000)			

Katastarska općina: 335649, TRNJE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

POSEBNI IZVADAK

Broj ZK uložka: 2942
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
27.1	Zaprimljeno 20.03.2018.g. pod brojem Z-16491/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU OKVIRNE NOVČANE TRAZBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA BR.10/2018 15.03.2018, OPĆA PUNOMOĆ 01.03.2018, radi osiguranja potraživanja koja Vjerovnik bude imao od Dužnika temeljem pojedinačnih ugovora o plasmanima zaključenim do 15. 03. 2028. godine i to ugovora o kreditu, ugovora o otvaranju akreditiva s odgođenim polaganjem pokrića, ugovora o izdavanju garancija i ugovora o okvirnoj liniji, ugovora o finansijskom leasingu i ugovora o izdavanju i korištenju EuroCard/MasterCard Business Charge kartice u iznosu buduće novčane tražbine do 1.000.000,00 EUR (slovima: jedanmilijuneura) obračunato po tečaju za EUR iz tečajne liste Vjerovnika koji bude vrijedio kod svakog pojedinog plasmana, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, valutnu klauzulu, troškove provedbe osiguranja i sve druge troškove koji nastanu za Vjerovnika po navedenim ugovorima, kao i svim njihovim eventualnim dodacima, za korist: KREDITNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, 10000 ZAGREB	1.000.000,00 EUR	vezano uz B 242 (242.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.01.2019.