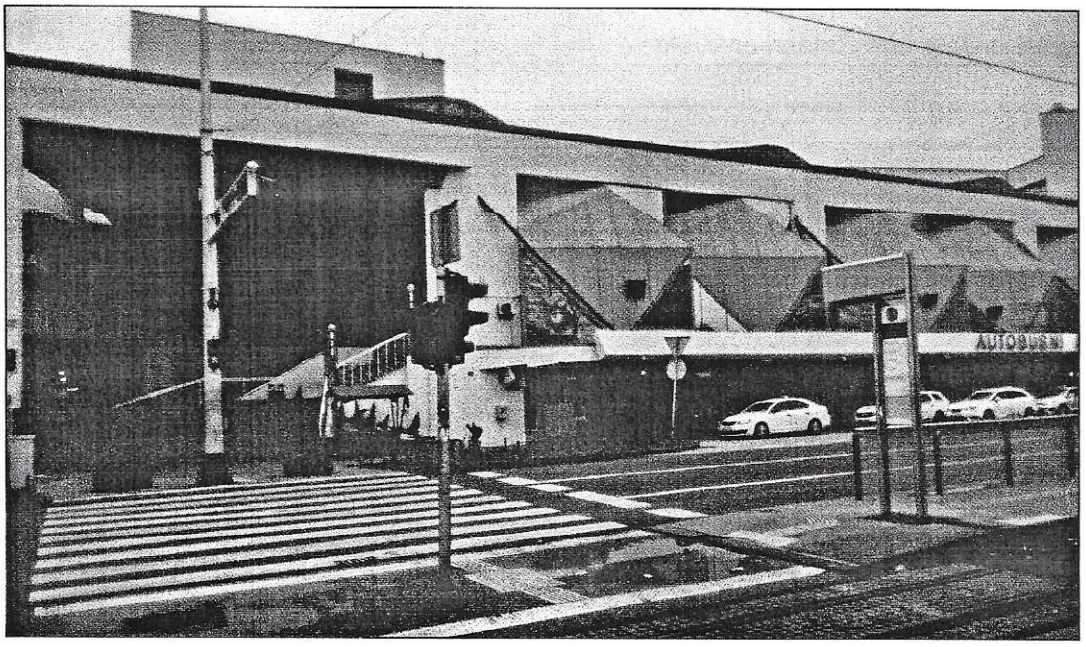
Primljeno 17.07.2019.
TRGOVAČKI SUD
U ZAGREBU
PRIMLJENO
01-02-2019
poštom — neposredno
u..... prinj. ..... priloga
pristojba .....

PROCJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina:	**poslovni prostor izvanknjižno neetažirano etažno vlasništvo, poslovne prostorije – blagajne površine 66,76 m^2 u centralnom holu uz pripadajuće zajedničke dijelove nekretnine u površini od 16,69 m^2, sveukupne površine 83,45 m^2 na I. katu zgrade autobusnog kolodvora u Zagrebu, na lokaciji Zagreb, Držićeva 10 (z.k.č. br. 329/2 k.o. Trnje odgovara k.č. br. 329/2 k.o. Trnje)**



Naručitelj procjene:	**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Mr. Mario Čutura, dipl. ing. grad.
Mikulići 112B
Zagreb

IZRADIO

Zagreb, siječanj 2019.

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	**Trgovački sud u Zagrebu**
Adresa nekretnine	ZAGREB, Držićeva 10
Tip nekretnine	poslovni prostor – blagajne
z.k.ul.	4083
z.k. tijelo	vanknjižno neetažirano etažno vlasništvo
z.k.č. br.	329/2
k.o.	Trnje
k.č.	329/2
k.o.	Trnje
Površina građevine (m^2)	**83,45 m^2 (66,76 m^2 poslovne prostorije - blagajna i 16,69 m^2 pripadajući zajednički dijelovi nekretnine)**
Tržišna vrijednost (kn)	**6.420.000,00 kn**
Legalitet	NE vanknjižno neetažirano etažno vlasništvo.
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Godina izgradnje	1987.
Godina obnove	u više navrata
Ime procjenitelja	BILD PROMET d.o.o., MARIO ČUTURA, dipl. inž.

SADRŽAJ

1. UVOD 4
   1.1. Zadatak 4
   1.2. Pretpostavke 4
   1.3. Opći uvjeti poslovanja 4
   1.4. Izjava procjenitelja 5
   1.5 Datum vrednovanja i kakvoće 5
   1.6. Primjenjena valuta 5
   1.7. Metode procjene 5
   1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature 6
   1.9. Rješenje o postavljenju 7

2. NALAZ 9
   2.1. Adresa nekretnine 9
   2.2. Vrsta nekretnine 9
   2.3. Predmet procjene 9
   2.4. Dokumentacija 9
   2.5. Komentar legaliteta 9
   2.6. Opis nekretnina i prostorna identifikacija 10
   2.7. Kartografski prikaz 11
   2.8 Očevid 15
   2.9. Opis predmetne nekretnine 17
   2.10. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine 18
   2.11. Rekapitulacija geometrijskih podataka 19

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 20
   3.1. Odabir metode i obrazloženje 20
   3.2. Procjena vrijednosti poslovnog prostora 26

4. MIŠLJENJE 33

5. PRILOZI 34

1. UVOD

1.1. ZADATAK

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, broj 99, P-670/17 od 30. studenoga 2018., po sucu Goranu Iskri, postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet ugovora o kupoprodaji nekretnina, poslovni prostor od 29. srpnja 2008., sklopljen između Croatia Bus d.d. i Zovko-Zagreb d.o.o. na dan sklapanja toga ugovora i to nekretnine:

– posebni dijelovi nekretnine na z.k.č. br. 329/2 k.o. Trnje upisana u z.k.ul. br. 4083 k.o. Trnje kuća i dvorište u Držićevoj ulici, autobusni kolodvor, što u naravi predstavlja poslovne prostorije - blagajne površine 66,76 m^2, koje se nalaze u centralnom holu zgrade, uz pripadajuće zajedničke dijelove nekretnine u površini od 16,69 m^2, sveukupno 83,45 m^2 – zgrada autobusnog kolodvora u Zagrebu, zajedno s idealnim dijelom zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, kao i idealnim dijelom zemljišta.

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 19. 1. 2019., na lokaciji Zagreb, Držićeva 4-10, te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljani iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata.

Pretpostavljam da su podaci koji su mi predočeni točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

POSEBNE NAPOMENE

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.
Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.
Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.
Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može ozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.
U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.
Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.
Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenu uslugu.

1.4. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Isupnjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

1.5. Datum vrednovanja: 29. 07. 2008.
Datum kakvoće: 29. 07. 2008.

1.6. Primjenjena valuta: kn

1.7. Metode procjene – prihodovna metoda (pojednostavljena)

1.8. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m^3 etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu

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 i 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)

Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certifikatu (NN 79/14, NN RH 48/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

Propisi iz zemalja članica EU sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika - Predsjednika suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su – 298/17.
Zagreb, 9. svibnja 2017.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva mr. Maria Čuture, dipl.inž.grad., nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13), a u svezi članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14.i 123/15) donosi

R J E Š E NJ E

Mr. Mariu Čutura, dipl. inž.grad., (OIB 55156050836) iz Zagreba, Mikulići 112b, odobrava se proširenje područja **graditeljstva** te se dodaje **I PROCJENU NEKRETNINA.**

Rok za ponovno imenovanje teče od 17.3.2017. tj. od dana donošenja rješenja o ponovnom imenovanju.

Dopuna djelatnosti unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Mr. Mario Čutura, dipl.inž.grad., podnio je zahtjev za dopunu djelatnosti graditeljstva, te mu se dodaje I PROCJENU NEKRETNINA za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Imenovani je dostavio dokaz Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu 4 Su-197/13 od 6.2.2013. godine u kojim ga je sud imenovao za graditeljstvo, te Mišljenje Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja sa preporukom da mu se proširi djelatnost.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za proširenje djelatnosti za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuda u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Predsjednik suda

Nino Radić

2. NALAZ

2.1. ADRESA NEKRETNINE: 10000 ZAGREB, Držićeva 10

2.2. VRSTA NEKRETNINE – poslovni prostor (blagajna i dio zajedničkih dijelova zgrade)

2.3. PREDMET PROCJENE

Poslovni prostor izvanknjižno neetažirano etažno vlasništvo, poslovne prostorije - blagajne površine 66,76 m^2 u centralnom holu uz pripadajuće zajedničke dijelove nekretnine u površini od 16,69 m^2 sveukupne površine 83,45 m^2, na I. katu zgrade autobusnog kolodvora u zgradi sagrađene na z.k.č. br. 329/2 k.o. Trnje (odgovara k.č. br. 329/2 k.o. Trnje) upisane u z.k.ul. br. 4083 k.o Trnje, na lokaciji Zagreb, Držićeva 4.

2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 07. 01. 2019. vještaku su predočeni sljedeći dokumenti:

2.4.1. Z.k.ul. br. 4083k.o. Trnje

2.4.2. Posjedovni list broj 3455 k.o. Trnje

2.4.3. Kopija katastarskog plana

2.4.4. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

2.4.5. Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu broj 99.P-670/17 od 30. 11. 2018.

2.5. KOMENTAR LEGALITETA

Predmetna nekretnina opisana u točci 2.3. nema dostatni legalitet (izvanknjižno neetažirano etažno vlasništvo).

2.6. OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Opis lokacije

Nekretnine koje su predmet ove procjene (poslovne prostorije i zajedničke prostorije) nalaze se na I. katu (blagajne - prodavaonice voznih karata i pripadajuće zajedničke prostorije) poslovne zgrade - autobusni kolodvor u Zagrebu, katnosti podrum, prizemlje i četiri kata u prvom gradskom području namjene infrastruktura oznake IS na lokaciji Zagreb, Avenija Marina Držića.

Poslovna zgrada je u okružju stambeno-poslovnih zgrada i poslovnih objekata.

Zgrada ima izravan pristup na JPP, pristup je moguć automobilom, tramvajem.

Parkiralište moguće na javnom gradskom parkingu i na vlastitom parkingu.

2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ



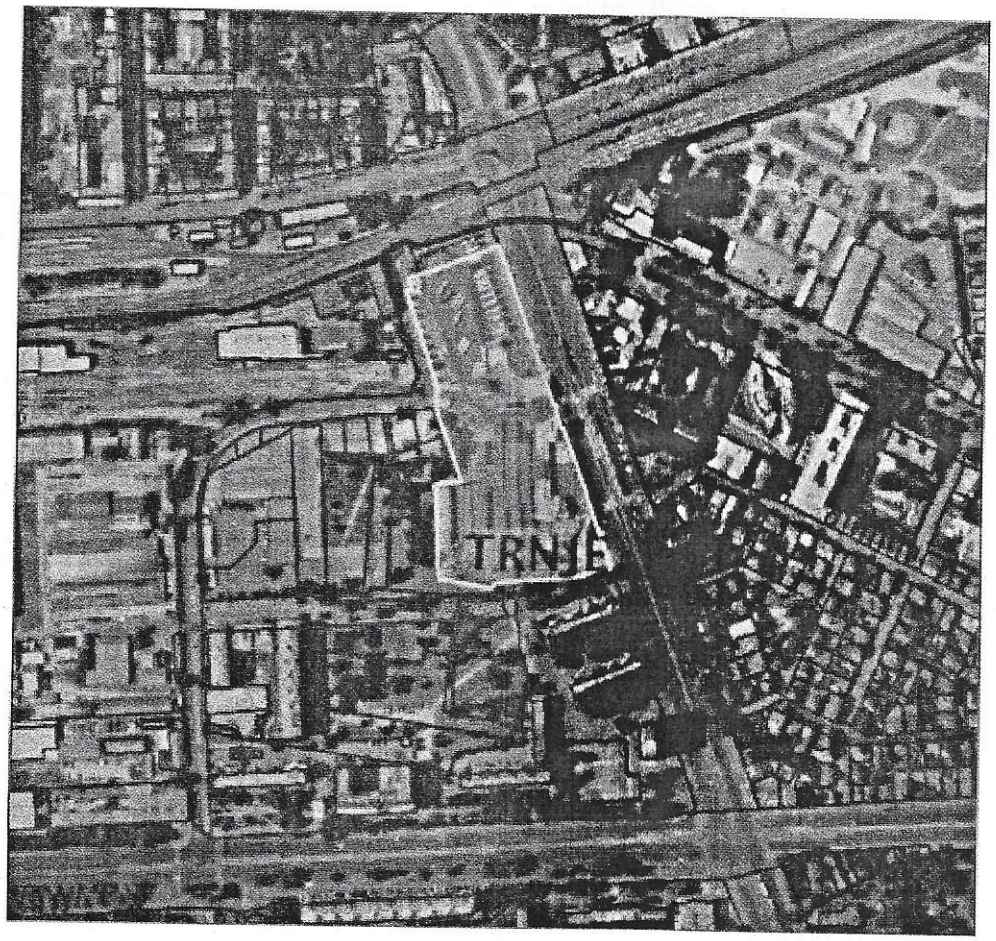
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TRNJE, 335649
k.č. br.: 329/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 5000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



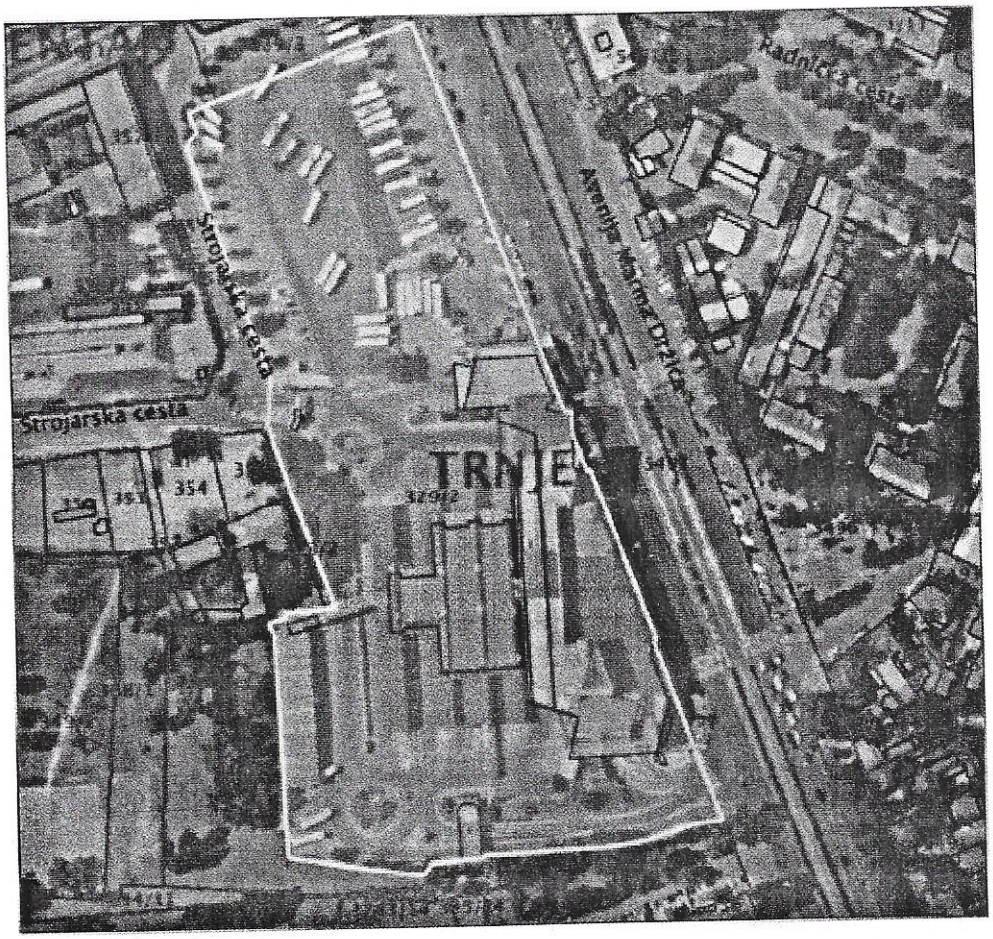
Datum ispisa: 07.01.2019

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

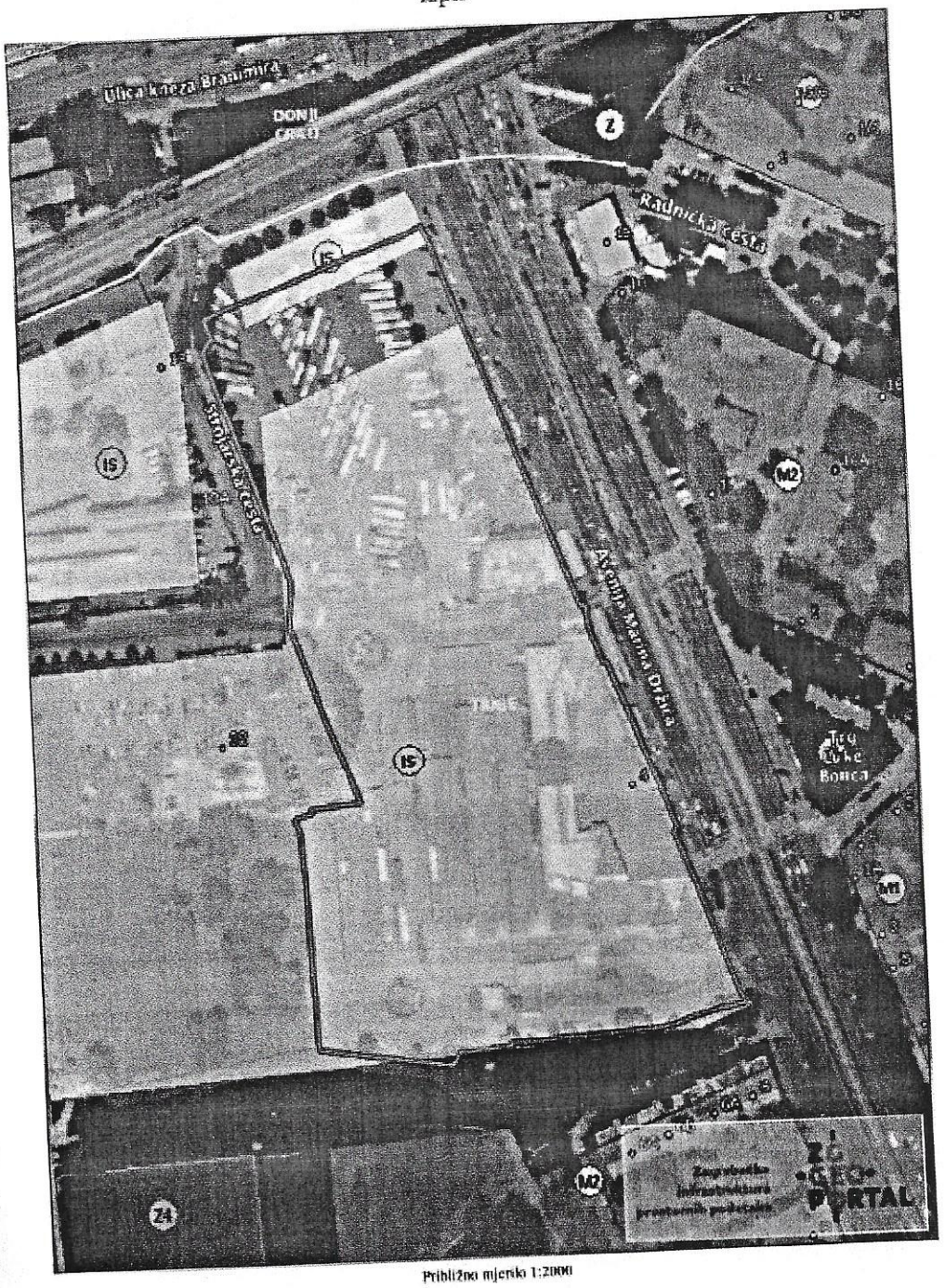
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000



Datum ispisa: 07.01.2019

Ispis



Približno mjerilo 1:2000

Ukupna površina (m^2)
30826.44

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.
Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Datum ispisa: 7.1.2019.

Ispis



Približno mjerilo 1:2000

Ukupna površina (m²)
30826.44

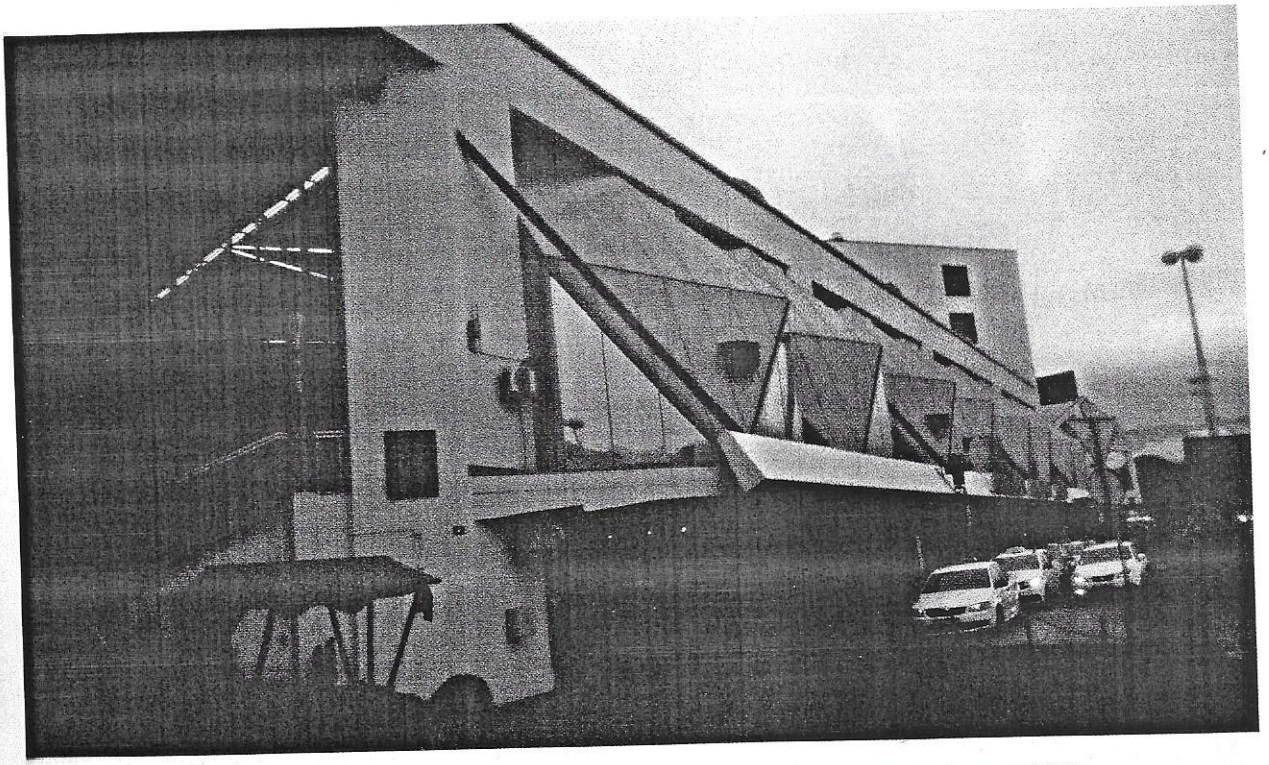
Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.
Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt

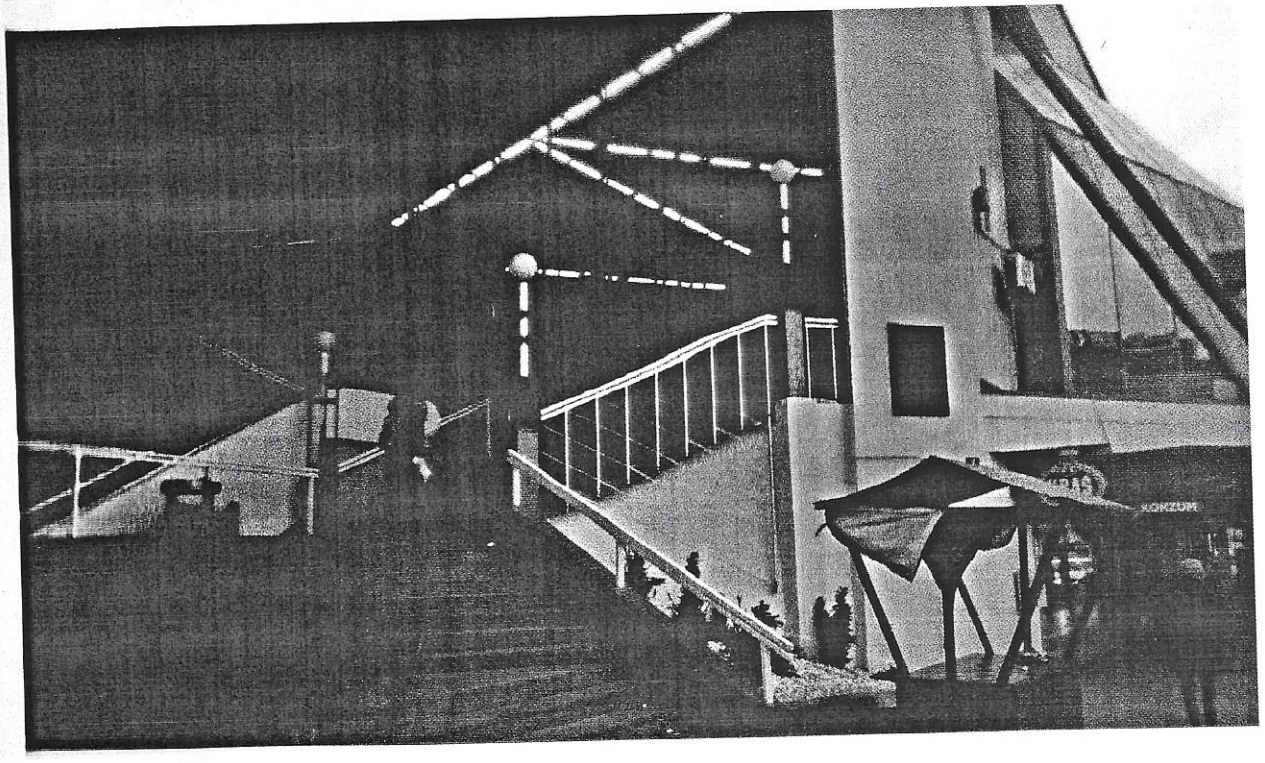
Datum ispisa: 7.1.2019.

2.8. OČEVID

Očevid predmetne nekretnine izvršen je 11. 01. 2019.

FOTODOKUMENTACIJA






FLIXBUS
blagajna - prodaja karata
blagajna - prodaja karata
FLIXBUS

2.9. OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

Nekretnina koja je predmet ove procjene u naravi predstavlja poslovne prostorije površine 66,76 m^2 (koje se na dan očevida sastoje od tri međusobno razdvojena poslovna prostora - prostorije, dvije blagajne i prodavaonica tiska), koje se nalaze u centralnom holu na I. katu zgrade autobusnog kolodvora u Zagrebu katnosti podrum, prizemlje i četiri kata sagrađene na z.k.č. br. 329/2 k.o. Trnje (odgovara k.č. br. 329/2 k.o. Trnje), na lokaciji Zagreb, Držićeva ulica i pripadajućih zajedničkih dijelova u površini od 16,69 m^2.

Poslovna zgrada na čijem se katu nalaze poslovni prostori koji su predmet procjene sagrađena je 1987. godine sukladno prosječnim standardima koji su vrijedili u vrijeme gradnje za ovakvu vrstu zgrade (poslovna zgrada) bez posebnih završnoobrtničkih i instalaterskih radova.

2.10. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

(Nastavno: stanje odnosno kakvoća nekretnine je skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. ZPVN).)

KONSTRUKCIJA

Katnost:	Po + Pr + 4 kata
Položaj u zgradi:	kat, visina etaže 2,60 m
Nosiva konstrukcija:	dijelom ab okvirna (stupovi i grede) i dijelom čelična konstrukcija
Zidovi:	blok opeka s ab vertikalnim i horizontalnim serklažima
Stropna konstrukcija:	puna ab ploča
Krov:	dijelom ravni neprohodni, puna ab ploča, a dijelom čelična konstrukcija, pokrov trapezni Al lim

ZANATSKI I OBRTNIČKI RADOVI

Hidroizolacija:	izvedena
Obrada pročelja:	dijelom ožbukana termo žbukom i sep kao završni fasadni sloj, a dijelom kamene ploče
Limarija:	izvedena od pocinčanog lima
Podovi:	keramičke i kamene ploče
Zidovi:	ožbukani grubo i fino te oličeni posnim bojama
Stropovi:	spušteni, kartonski tipa Knauf
Prozori:	sukladno namjeni prostora, izvedene staklene stijene (od zidanog parapeta do stropa)
Vrata unutrašnja:	metalna oličena, dijelom ostakljena
Oprema sanitarnih prostorija:	WC školjka, umivaonik
Vlažnost:	nije zamječena
Praktičnost prosotra:	primjerena namjeni
Održavanje:	prosječno

INSTALACIJE

Vodovodna:	nije izveden priključak na vodovodnu mrežu
Kanalizacija:	nije izveden priključak na kanalizacijsku mrežu
Elektrika:	izvedena priključkom na nikonaponsku mrežu
Gromobran:	izveden
Telefon:	izveden priključak na TT mrežu
Grijanje:	centralno, gradska toplana
Klimatizacija:	izvedena, split sistem
Ventilacija:	kroz raspore
Hidrantska mreža:	nije izvedena
Plin:	nije izveden priključak na plinsku mrežu
Protupožarna dojava:	nije izvedena
Protuprovalna:	nije izvedena
Informatika:	izvedena
Ozvučenje:	nije izvedeno
Portafon:	nije izveden

OKOLIŠ

Parkiranje:	na javnoj površini i na vlastitom parkiralištu
Pristup:	s asfaltiranog kolnika javne površine
Ograda:	oličena crna bravarija
Ulazna vrata:	podizna rampa
Okoliš:	uređen

2.11. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH VRIJEDNOSTI (preuzeta iz Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu broj 99.P-670/17

PRIKAZ POVRŠINA

Poslovni prostor Etaža	*Tlocrtna površina (m^2)*	*Koeficijent korisne vrijednosti članak 5. Pravilnika Prilog 1*	*Neto korisna površina (vrijednost) m^2*
KAT			
Poslovne prostorije	66,76	1	66,76
Zajedničke prostorije	16,69	1	16,69
UKUPNO	**83,45**		**83,45**

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći resolijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

3.1. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti i dostupne podatke dostavljene od Službe za vrednovanje nekretnina grada Zagreba u ovoj procjeni korištena je prihodovna metoda procjene.

PRIHODOVNA METODA

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

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvriditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. periodične prihodovne metode.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost izgrađene građevne čestice dijeli se na vrijednost zemljišta i vrijednost građevine.

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost izgrađene građevne čestice ne dijeli se na vrijednost zemljišta i vrijednost građevine kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine dužeg od 50 godina i uz obaverzno uzimanje u obzir vrijednost zemljišta umanjene za troškove uklanjanja kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina kraćeg od 20 godina.

Periodična prihodovna metoda temelji se na pretpostavci o vrlo promjenjivim prihodima u razmatranom razdoblju od desetak godina i konstatnim čistim prihodima u preostalom razdoblju. Dakle, može se primijeniti kod prihoda koji značajno odstupaju od prihoda koji se uobičajeno postižu na tržištu te kod vrlo promjenjivih prihoda, primjerice kod ugovora s promjenjivom zakupninom.

PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Država:	Hrvatska
Površina:	56.542 km²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4,28 Mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 780.000
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 3,2 % (3.kvartal 2017)
Stopa inflacije:	1,2% (prosinac 2017)
Stopa nezaposlenosti:	10,0 % (prosinac 2017)
Valuta:	Kuna (100 Lipa)

Prethodna 2017. godina bila je relativno uspješna za hrvatsko gospodarstvo.

U cijeloj 2017. godini BDP je rastao 2,8% (iako je u četvrtom kvartalu rast gospodarstva lagano usporio).

Tržište rada nastavilo je jačati (smanjila se stopa nezaposlenosti koja je na kraju 2016. godine iznosila 14,7% na razinu 12,2 % na kraju 2017. godine), a inflacija je i dalje niska (1,2 % u prosincu 2017).

Javni dug države smanjio se na razinu 78 % BDP-a, a prvi put u povijesti je ostvaren i proračunski suficit. Kunska likvidnost je na visokim razinama, popraćena padom kamatnih stopa.

Rast trgovine i turizma, koje su važne komponente BDP-a u Hrvatskoj, pozitivno utječe na rast potrošnje i smanjenje nezaposlenosti. Ostvarena je turistička sezona u kojoj su dolasci turista porasli za 13 % (ukupno 17,4 milijuna turista), a noćenja za 11 % (ukupno 86,2 milijuna noćenja). Projekcije za iduću turističku sezonu govore o daljnjem rastu (iako uz manju stopu nego u 2017. godini).

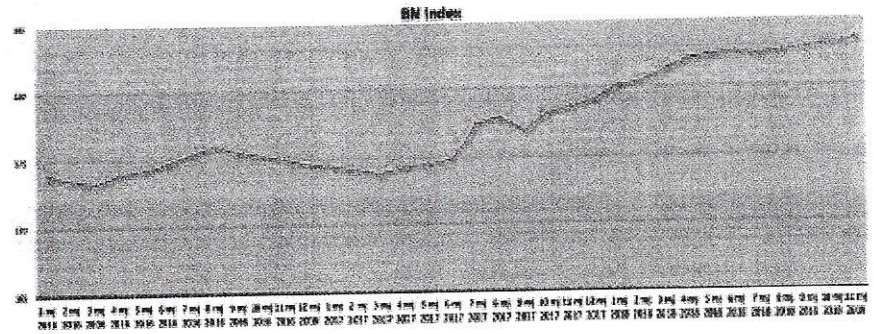
U 2018. godini očekuje se rast gospodarstva malo ispod 3 %, dok bi inflacija i dalje trebala ostati na relativno niskim razinama.

Prosječna mjesečna isplaćena neto plaća po zaposlenome u pravnim osobama Republike Hrvatske za siječanj 2018. iznosila je 6.189 kuna, što je nominalno više za 3,6%, a realno za 3,8% u odnosu na prosinac 2017.

Cijene dobara i usluga za osobnu potrošnju, mjerene indeksom potrošačkih cijena, u veljači 2018. u odnosu na siječanj 2018. u prosjeku su niže za 0,1%. U odnosu na veljaču 2017., tj. na godišnjoj razini, više su za 0,8%, dok su u godišnjem prosjeku više za 1,1%.

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 je u 2017. godini narastao za 2,45%.
BN indeks je u zadnjem mjesecu narastao opet za 0,14%.
BN indeks je narastao u odnosu na isti mjesec prošle godine tek za 2,6% što je bitno manje od godišnjeg prosjeka. Zaključujemo da je ovo ljeto imalo manju dinamiku rasta u odnosu na prošlo. Očekujemo da ćemo i u narednim mjesecima imati rast ali ne više kao sa početka godine.
Povećanjem cijena nekretnina i dalje slabi potražnja, a kao rezultat navedenog, smanjuje se i realizacija. Iako je prisutno povećanje gotovo svih traženih cijena, uočavamo da se samo manji broje nekretnina prodaje po povećanim cijenama. Dokaz tome je da je osim smanjena broja kupoprodaja , došlo i do smanjenog novčanog volumena svih transakcija. Uočio se pad broja transakcija čak i u nekim dijelovima priobalja.
Možemo zaključiti da dolazi do sve veće polarizacija tržišta nekretnina u Hrvatskoj. U onim dijelovima Hrvatske u kojima su nekretnine vezane uz turizam i stranog kupca, cijena raste i u realizaciji. Ipak je više onih dijelova Hrvatske gdje tržište ne podnosi povećanje cijena, a i broj transakcija i dalje pada.
Očekuje se i dalje usporeni rast prosječni cijena.



BN indeks 09/2018
182,6
Promjena u odnosu na prošli mjesec
0,14%
Promjena u odnosu na godinu dana
2,69%
Promjena u odnosu na početak godine
1,97%

Izvor: *http://burza-nekretnina.net.hr/statistike, 24.9.2018.*

Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2018. u odnosu na prvo tromjesečje 2018. u prosjeku su niže za 0,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 4,5%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2018. u prosjeku su niže za 0,5%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 1,9%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2018. u prosjeku su niže za 0,1%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 5,0%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2018. u odnosu na prvo tromjesečje 2018. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 2,1%, dok su za Jadran u prosjeku niže za 1,1%, a za Ostalo također niže, za 0,6%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 11,5% i za Jadran za 2,6%, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 2,0%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,89	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,87	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,57	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,58	101,39	98,26
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	106,85	106,45	105,46	100,20
	Q4	106,46	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

Izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku ZAGREB, 11. LISTOPADA 2018., BROJ: 13.1.2/2.

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a

Sukladno članku 6. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koristimo baze indeksa za međuvremensko izjednačenje vrijednosti nekretnina. Gornja tablica je preuzeta sa stranica Državnog zavoda za statistiku (http://www.dzs.hr)
Prosječni godišnji indeksi cijena stambenih nekretnina

Bazni indeks za Zagreb za II. tromjesečje 2016. iznosi 99,91

Bazni indeks za Zagreb za III. tromjesečje 2018. iznosi 114,51

Bazni indeks za Zagreb za III. tromjesečje
2008. (datum vrednovanja po nalogu naručitelja) iznosi 134,23

3.2. Procjena vrijednosti poslovnog prostora

Zahtjev za izdavanje izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena za poslovni prostor u etaži kata površine 83,45 m^2 (poslovne prostorije blagajne površine 66,76 m^2, koje se nalaze u centralnom holu zgrade, uz pripadajuće zajedničke dijelove nekretnine u površini od 16,69 m^2 sveukupno 83,45 m^2 - zgrada autobusnog kolodvora u Zagrebu), na lokaciji Zagreb, Držićeva 4 upućen Službi za vrednovanje nekretnina grada Zagreba nije polučio niti s jednim podatkom o realiziranoj kupoprodaji poslovnih prostora (na aplikaciji eNekretnine postoji samo jedna transakcija od 12. 10. 2015. poslovni prostor u etažama podruma i prizemlja ukupne površine 179,37 m^2, što je nedostatno za procjenu sukladno članku 9. stavku 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

Od Službe za vrednovanje nekretnina grada Zagreba dostavljen je Izvadak s realiziranim ugovornim iznosima mjesečne zakupnine za 17 poslovnih prostora svi na predmetnoj lokaciji (svi poslovni prostori su poradi specifičnosti lokacije predmetne nekretnine iz istog cjenovnog bloka - Autobusni kolodvor (posebni cjenovni blok)) u istoj zgradi, zgradi autobusnog kolodvora u Zagrebu.

Datumi sklapanja ugovora su od 01. 10. 2015. do 20. 07. 2018. (unatoč članku 7. stavku 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina sukladno navedenom na stranicama 105. i 106. Priručnika za procjenu vrijednosti nekretnina, Zagreb, 2016., autora Uhlir i Majčica: "I starije cijene mogu vrijediti kao prikladne ako na predmetnoj lokaciji nema dovoljno poredbenih kupoprodajnih cijena a njihovo posuđivanje s drugih lokacija dovelo bi do lošijih rezultata u odnosu na korištenje takve starije cijene) poslovnih prostora su od 6,50 m^2 do 313,49 m^2, po dispoziciji u zgradi dva poslovna prostora su u podrumu, za 8 poslovnih prostora za etažu navedeno je nepoznato, a 7 poslovnih prostora nalazi se u etaži I. kata, a prema namjeni poslovni prostori su sljedećih namjena 8 trgovačke namjene, 7 ugostiteljstvo te po jedan poslovni prostor namjene caffe bar i prodaja igara na sreću.

Ugovoreni iznosi mjesečne zakupnine (tri su izražena bez uključenog PDV-a, a 14 s uključenim PDV-om, a u pripomenama za 8 poslovnih prostora navedeno je da zakupnik snosi troškove režija) navedeni su u intervalu od 3 do 319,62 €/m^2 (uključen PDV) od toga tri zakupnine od 10 €/m^2, pet zakupina od 10 do 15 €/m^2, dvije zakupnine od 15 do 20 €/m^2, jedna zakupnina od 20 do 50 €/m^2, tri zakupnine od 50 do 100 €/m^2 i tri zakupnine više od 100 €/m^2, odnosno od 2,4 do 255,69 €/m^2 (bez PDV-a).

Sukladno gore narečenom evidentno je da su podatci o tržišnim vrijednosima mjesečnih zakupnina vrlo heterogeni, osim po visini mjesečne zakupnine tako i po veličini poslovnih prostora, dispoziciji u zgradi, namjeni poslovnih prostora, datumima sklapanja ugovora.

Za usporedne nekretnine koje pokazuju najviše podudarnosti obilježja (po dispoziciji, površini i namjeni poslovnog prostora) s nekretninom koja je predmet procjene usvojene su nekretnine Rb 10, 15 i 17 (jediničnih mjesečnih zakupnina bez PDV-a od 47,01 €/m^2, 59,50 €/m^2 i 64,76 €/m^2) prosječne mjesečne zakupnine od 57,09 €/m^2.

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA
Služba za vrednovanje nekretnina

KLASA: 940-01/19-030/31
URBROJ: 251-14-03/002-19-4
Zagreb, 16. siječnja 2019.

Mario Čutura
Mikulići 112b
10 000 Zagreb

PREDMET: poslovni prostor Avenija Marina Držića 4 , k.č. 329/2, k.o. Trnje
- izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena najamnina, dostavlja se

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) prema Vašem zahtjevu u privitku ovog dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena raspoloživih zakupnina, a u svrhu utvrđivanja visine zakupa za poslovni prostor, na adresi Avenija Marina Držića 4, oznaka nekretnine k.č. 329/2 k.o. Trnje, prema Planu približnih vrijednosti predmetna nekretnina nalazi se u cjenovnom bloku Autobusni Kolodvor.

Obzirom da nije provedena potpuna evaluacija podataka u eNekretninama te da se još uvijek ne izdaju izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena iz eNekretnina (čl. 16. st.1 točka 5. ZPVN-a), ovaj izvadak ne predstavlja 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.

Za zahtjev za izdavanje izvatka naplaćeno je ukupno 20,00 kn u državnim biljezima prema Tar. br. 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (NN br. 8/17), a za izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je 180,00 kn na račun Grada Zagreba sukladno Tar.br. 50. st.2. Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (NN br. 8/17 i 37/17).

S poštovanjem,

PROČELNIK
Damir Lasić, dipl.iur.

REPUBLIKA HRVATSKA GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA
SLUŽBA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

R.BR.	ADRESA	VRSTA PODZEMNE I PRAVNO OBILJEŽJE	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	KATNOST ZGRADE	ETAŽA	ZK/PODACI		GLAVNA NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA	DETALJNA NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA	PP – BROJ NA ZK (PODRUM)	POVRŠINA PP	PRIVREMENI	PRIVREMENA NAMJENA	NAPOMENE	URAČUNAT PDV U IZNOSU ZAKUPNINE	UKUPNO UGOVORENI IZNOS MJESEČNE ZAKUPNINE €	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJELOVITI BLOK
						K.Č./BROJ	K.O.											
1	[illegible]		1987	4	NEPOZNATO	32/67	TRNJE	UGOSTITELJSTVO I TURIZAM	UGOSTITELJSTVO		9,04				DA	312,49 €	01.10.2015	AUTOBUSNI KOLODVOR
2	[illegible]		1987	4	PO	32/67	TRNJE	UGOSTITELJSTVO I TURIZAM	UGOSTITELJSTVO		15,49				DA	312,49 €	01.10.2015	AUTOBUSNI KOLODVOR
3	[illegible]		1987	4	SUTERENI	32/67	TRNJE	UGOSTITELJSTVO I TURIZAM	UGOSTITELJSTVO		33,88				DA	141,32 €	01.10.2015	AUTOBUSNI KOLODVOR
4	[illegible]		1987	4	PO	32/67	TRNJE	UGOSTITELJSTVO I TURIZAM	UGOSTITELJSTVO		9,08				DA	93,21 €	01.10.2015	AUTOBUSNI KOLODVOR
5	[illegible]		1987	4	NEPOZNATO	32/67	TRNJE	UGOSTITELJSTVO I TURIZAM	UGOSTITELJSTVO		33,88				DA	192,85 €	01.10.2015	AUTOBUSNI KOLODVOR
6	[illegible]		1987	4	NEPOZNATO	32/67	TRNJE	TRGOVINA	TRGOVINA		9,80				DA	90,22 €	04.11.2015	AUTOBUSNI KOLODVOR
7	[illegible]		1987	4	NEPOZNATO	32/67	TRNJE	TRGOVINA	TRGOVINA NEPREHRAMBENIM ROBAMA I OSTALOM ROBOM		6,56				DA	103,00 €	04.11.2015	AUTOBUSNI KOLODVOR
8	[illegible]		1987	4	NEPOZNATO	32/67	TRNJE	TRGOVINA	TRGOVINA OSTALIM ROBAMA, OSIM MOTORNIH VOZILA I MOTORNOG GORIVA		6,89				DA	2.168,80 €	09.11.2015	AUTOBUSNI KOLODVOR
9	[illegible]		1987	4	1	32/67	TRNJE	UGOSTITELJSTVO I TURIZAM	UGOSTITELJSTVO		41,28			ZAKUPNINA JE PLAĆENA U 12 MJESEČNIH OBROKA OD 01.01.2016. ZAKUPNIK PLAĆA RATARE	NE	456,00 €	01.02.2017	SUTOBUSNI KOLODVOR
10	[illegible]		1987	4	1	32/67	TRNJE	TRGOVINA	TRGOVINA NA MALO NEPREHRAMBENIM PROIZVODIMA		60,78			ZAKUPNIK NIJE PRAVNO KORISNIT ZAKUPNINA PREDMET ZAKUPA JE TRGOVINA, ZAKUPNIK PLAĆA PDV-A PO OBRAČUNU	NE	1.581,00 €	08.08.2016	AUTOBUSNI KOLODVOR
11	[illegible]		1987	4	NEPOZNATO	32/67	TRNJE	UGOSTITELJSTVO I TURIZAM	UGOSTITELJSTVO		11,00			ZAKUPNIK PLAĆA MJESEČNE TROŠKOVE	NE	286,00 €	01.10.2015	AUTOBUSNI KOLODVOR
12	[illegible]		1987	4	SUTERENI	32/67	TRNJE	UGOSTITELJSTVO I TURIZAM	SKLADIŠTA		212,49	TRAJNA OBILJEŽJA	NEPOZNATO	PREDMET ZAKUPA JE POSLOVNI PROSTOR KOJI SE SASTOJI OD: - SKLADIŠTA S PRIPADAJUĆIM PROSTORIJAMA, TERASE SPRED LOKALA, SOLARIJA S PODSJEĆANJEM I DVIJE GARDEROBNE ZA GOSTE I OSOBLJE	DA	2.656,00 €	30.04.2015	AUTOBUSNI KOLODVOR
13	[illegible]		1987	4	1	32/67	TRNJE	TRGOVAČKA DJELATNOST	TRGOVINA		8,17			ZAKUPNIK OSIM TROŠKOVA NAJMA, TE SE OBRAČUNSKE PLAĆA I NA ZAKUPNIK IZNOS TROŠKOVA NAJMA U IZNOSU PLAĆA PDV-A PO OBRAČUNU	DA	818,11 €	15.05.2018	AUTOBUSNI KOLODVOR
14	[illegible]		1987	4	1	32/67	TRNJE	TRGOVAČKA DJELATNOST	TRGOVINA		9,44			ZAKUPNIK OSIM TROŠKOVA NAJMA, TE SE OBRAČUNSKE PLAĆA I NA ZAKUPNIK IZNOS TROŠKOVA NAJMA U IZNOSU PLAĆA PDV-A PO OBRAČUNU	DA	1.350,00 €	15.05.2018	AUTOBUSNI KOLODVOR
15	[illegible]		1987	4	1	32/67	TRNJE	TRGOVAČKA DJELATNOST	TRGOVINA		62,24			ZAKUPNIK OSIM TROŠKOVA NAJMA, TE SE OBRAČUNSKE PLAĆA I NA ZAKUPNIK IZNOS TROŠKOVA NAJMA U IZNOSU PLAĆA PDV-A PO OBRAČUNU	DA	4.600,00 €	30.07.2018	AUTOBUSNI KOLODVOR
16	[illegible]		1987	4	1	32/67	TRNJE	TRGOVAČKA DJELATNOST	PRODAJNI VENAL NA MALO		53,04			ZAKUPNIK OSIM TROŠKOVA NAJMA, TE SE OBRAČUNSKE PLAĆA I NA ZAKUPNIK IZNOS TROŠKOVA NAJMA U IZNOSU PLAĆA PDV-A PO OBRAČUNU	DA	720,00 €	30.07.2018	AUTOBUSNI KOLODVOR
17	[illegible]		1987	4	1	32/67	TRNJE	TRGOVAČKA DJELATNOST	TRGOVINA		29,38			ZAKUPNIK OSIM TROŠKOVA NAJMA, TE SE OBRAČUNSKE PLAĆA I NA ZAKUPNIK IZNOS TROŠKOVA NAJMA U IZNOSU PLAĆA PDV-A PO OBRAČUNU	DA	1.300,00 €	30.07.2018	AUTOBUSNI KOLODVOR

Ovaj izvadak se izdaje u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti poslovnog prostora na adresi: Avenija Marina Držića 4, zatražene nekretnine k.č. 32/92 k.o. Trnje. Predmetna nekretnina se prema Planu prihvatljivih vrijednosti nalazi u ojačanom bloku: Autobusni kolodvor

Pripomnje se da je Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, sukladno članku 70. stavak 1. ZPVN-a, prenijelo početne podatke o realiziranim kupoprodajama nekretnina za eNekretnine iz Evidencije promet nekretnina porezne uprave. Obzirom da nije prenesena potpuna usklađenost podataka u eNekretninama te da se još uvijek ne izdaju izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena iz eNekretnina (čl. 16. st.1 točka 5. ZPVN-a), ovaj izvadak ne predstavlja ave transakcije na promatranom i usporedivom području, već samo one koje su stručne službe Grada Zagreba uspjele pribaviti i evidentirati u zbirku kupoprodajnih cijena u dotadnoj cijeli i najbližem znanju.

KLASA: 940-01/19-03/031
URBROJ: 251-14-03/002-19-3
Zagreb, 16. siječnja 2019.

Izradila: Antonija Hočić, struč. spec. oec.

Ovjerila: Ružica Lisac, dipl. ing. grad

3.2.1. Grubo čišćenje izvatka sukladno položaju u zgradi, veličini i namjeni poslovnog prostora, izabrane u Rb 10, 15 i 17 koje s nekretninom koja je predmet procjene imaju dostatnu podudarnost (članak 4. Pravilnika, stavak 3.)

R.br.	*Adresa Zagreb*	*Približna godina izgradnje*	*Etaža*	*Vrsta nekretnine*	*Površina (m^2)*	*Ugovoreni iznos mjesečne zakupnine (kn/m^2)*	*Datum sklapanja ugovora*	*Cjenovni blok*
10	Držićeva 4	1987.	I. kat	poslovni prostor	33,76	352,48	06.06.2016.	Autobusni kolodvor
15	Držićeva 8	1987.	I. kat	poslovni prostor	62,74	440,62	10.07.2018.	Autobusni kolodvor
17	Držićeva 10	1987.	I. kat	poslovni prostor	21,39	478,20	20.07.2018.	Autobusni kolodvor
predmetna nekretnina	Držićeva 10	1987.	I. kat	poslovni prostor	83,45	–	–	Autobusni kolodvor

NAPOMENA: u visinu mjesečne zakupnine nije uključen PDV.

Srednji tečaj HNB za € na dan 06. 06. 2016. 1 € = 7,4981 kn
10. 07. 2018. 1 € = 7,4054 kn
20. 07. 2018. 1 € = 7,3843 kn

3.2.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

R.br..	*Adresa Zagreb*	*Površina PP (m^2)*	*Kupoprodajna cijena (€)*	*Datum sklapanja ugovora zakupa*	*Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)*	*Bazni index na dan vredno-vanja 29. 07. 2008. (B)*	*Korekcijski faktor (B/A)*	*MeMeđu-vremenski izjedna-čena cijena (kn/m^2)*
10	Držićeva 4	33,76	352,48	06.06.2016.	99,91	134,23	1,3435	473,56
15	Držićeva 8	62,74	440,62	10.07.2018.	114,51	134,23	1,1722	516,49
17	Držićeva 10	21,39	478,20	20.07.2018.	114,51	134,23	1,1722	560,54
pred-metna nekret-nina	Držićeva 10	83,45	–	–	–	–	–	–

3.2.3. Interkvalitativno izjednačenje, statistička obrada i izračun

R.br..	Adresa Zagreb	Površina PP (m^2)	Iznos mjesečne zakupnine (kn/m^2)	Površina koja se iznajmljuje (m^2)	Datum sklapanja ugovora o zakupu	Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni index na dan vrednovanja 29. 07. 2008. (B)	Korekcijski faktor (B/A)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m^2)	Provedeno pojedinačno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje ne smije biti veće od +/-40% (čl. 19. Pravilnika)	Odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene ne smije biti veće od +/-30% (čl. 4. st. 1. Pravilnika)	Prosječna kupoprodajna cijena nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (kn/m^2)
10	Držićeva 4	33,76	352,48	26,83	06.06.2016.	99,91	134,23	1,3435	474,00	+34,47	-8,31	517,00
15	Držićeva 8	62,74	440,62	112,61	10.07.2018.	114,51	134,23	1,1722	516,00	+17,10	-0,19	517,00
17	Držićeva 10	21,69	478,20	47,84	20.07.2018.	114,51	134,23	1,1722	561,00	+17,36	+8,50	517,00
predmetna nekretnina	Držićeva 10	83,45	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

Prosječna jedinična tržišna mjesečna vrijednost zakupnine iznosi 517,00 kn/m^2

*Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/15) Članak 19.:
Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelj izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljno podudarnosti s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.
**Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (Narodne novine 105/15), Članak 4.:
(3) Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/-30% od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA

Izračun OOVK primjerom FK matrice

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/ osigurana	* optimalna lokacija * velika potražnja za vrstom objekta * skoro nema/nema ponude	* vrlo dobra infrastruktura * vrlo dobro oblikovanje * dobra prostrana organizacija * visoka fleksibilnost	* nema oštećenja * puna stabilnost * puna uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna dugoročnije dana/osigurana	* dobra lokacija * redovita potražnja za vrstom objekta * mala ponuda	* vrlo dobra infrastruktura * dobro oblikovanje *dobra prostorna organizacija * dovoljna fleksibilnost	* mala oštećenja * puna stabilnost * još do uporabivosti * daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	* srednja lokacija * još postoji potražnja za vrstom objekta * dovoljna ponuda	* dovoljna infrastruktura * prosječno oblikovanje * prosječna prostorna organizacija * umjerena fleksibilnost	* jasna oštećenja * smanjena stabilnost * prosječna uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/ osigurana	* umjerena lokacija * mala potražnja za vrstom objekta * bogata ponuda	* dovoljna infrastruktura * umjereno oblikovanje * umjerena prostorna organizacija * mala fleksibilnost	* jasna oštećenja * smanjena stabilnost * smanjena uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	5	Uporabivost kratoročno dana/ osigurana	* nezadovoljavajuća lokacija * jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta * velika ponuda	* nedovoljna infrastruktura * umjereno oblikovanje * nedovoljna prostorna organizacija * bez fleksibilnosti	* nema oštećenja * smanjena stabilnost * nedovoljna uporabivost * daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije FK matrice

A 1

B 2

C 1

G – Starost građevine	21
OVK – Održivi vijek korištenja (Prilog 9 Pravilnika)	80
Fk – faktor korištenja	2
(G/OVK) relativna starost	0,26
OOVK = ostatak održivog vijeka korištenja (Prilog 10 Pravilnika) 0,66× 80	52,80

Prema zahtjevu naručitelja datum kakvoće je identičan datumu procjene, tj. 29. 07. 2008. Sukladno članku 41. stavak 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina u Pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod predvidivog ostatka održivog vijeka graševine (OOVK) dužeg od 50 godina prema izrazu:

$$PV = PG \times M$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine (površina × 12 × tržišna vrijednost mjesečne zakupnine)

PG = čisti prihod građevine (PV - troškovi)

M = multiplikator (ovisno o kamatnoj stopi nekretnine i OOVK)

ELEMENTI ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIMJENOM POJEDNOSTAVLJENE PRIHODOVNE METODE

P - površina poslovnog prostora = 83,45 m^2

Jedinična tržišna mjesečna vrijednost zakupa = 517,00 kn/m^2

M (kamatna stopa na nekretninu od 6% OOVK od 52,80 godina) = 15,90

Troškovi = 22% čistog prihoda građevine (troškovi upravljanja 2%, rizik gubitka zakupnine 4%, troškovi održavanja 16% (prosjek od 7 i 25%)

IZRAČUN PRIHODOVNA METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA (OOVK>50 godina)

Zakup	*P (m^2)*	*kn/m^2*	*Vrijednost (kn)*
PP	83,45	517,00	43.143,65
UKUPNO GODIŠNJE			**517.723,80**
TROŠKOVI	% PRIHODA		
Upravljanje	2%		862,87
Rizik gubitka zakupnine	4%		1.725,75
Troškovi održavanja	16%		6.902,98
TROŠKOVI UKUPNO	**22%**		**9.491,60**
GODIŠNJI TROŠKOVI UKUPN0			**113.899,22**
GODIŠNJI NETO PRIHOD			**403.824,58**

			Vrijednost (kn)
Kamatna stopa	6%		
OOVK	52,80		
Multiplikator	15,90		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST PP			**6.420.810,82**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO			**6.420.000,00**

4. MIŠLJENJE

Nakon očevida nekretnine na terenu, analize dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina procijenjena tržišna vrijednost nekretnine poslovni prostor izvanknjižno neetažirano vlasništvo, poslovne prostorije - blagajne površine 66,76 m^2 u centralnom holu uz pripadajuće zajedničke dijelove nekretnine, u površini od 16,69 m^2 sveukupne površine 83,45 m^2 na I. katu zgrade autobusnog kolodvora u Zagrebu, sagrađena na z.k.č. br. 329/2 k.o. Trnje (odgovara k.č. br. 329/2 k.o. Trnje) upisane u z.k.ul. br. 4083 k.o. Trnje, na lokaciji Zagreb, Držićeva 10.

Tržišna vrijednost (zaokružena).

6.420.000,00 kn

Tržišna vrijednost je iskazana bez uključenih poreza

Iskorištenost površine	dobra
Alternativna namjena	maloprodaja, obrt
Mogućnost iznajmljivanja	prosječna
Utrživost	prosječna
Pozitivna svojstva	mikrolokacija
Negativna svojstva	potrebna znatna ulaganja

IZRADIO

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

5. PRILOZI

- Z. k. ul. br. 4083 k.o. Trnje

- Posjedovni list broj 3455 k.o. Trnje

- Kopija katastarskog plana

- Zahtjev za izdavanje izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena

- Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu

- Tlocrt prostora

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 07.01.2019. 23:25

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj ZK uloška: 4083

Broj zadnjeg dnevnika: Z-48104/2017
Aktivne plombe: Z-16708/2015, Z-39222/2015, Z-20183/2018, Z-23091/2018, Z-56426/2018

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	329/2	KUĆA I DVORIŠTE DRŽIĆEVA UL. AUTOBUSNI KOLODVOR			24880	
		UKUPNO:			24880	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		
2.1	Uknjižuje se pravo korištenja na A I (jedan) u korist:	
	CROATIATRANS-GRUP, AVENIJA M. DRŽIĆA BB, ZAGREB	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Primljeno : 22. studenog 1991. Z - 13377/91- Z- 19087/02	ZABILJEŽBA
	Temeljem rješenja Okružnog privrednog suda u Zagrebu br. RI - 189/91 od 18. studenog 1991. godine Izvadka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 14. siječnja 2005. godine zabilježuje se privremena mjera zabrane opterećenja i otuđenja nekretnina u izvršnom predmetu vjerovnika AERODROM ZAGREB poduzeće za aerodromske usluge s.p.o. Zagreb Aerodrom protiv dužnika JUGOSLAVENSKI AEROTRANSPORT poduzeće za zračni sabraćaj s.p.o. Beograd , Birčaninova 1/III.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.01.2019.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 06.01.2019. 22:50

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRNJE (Mbr. 335649)

Posjedovni list: 3455

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
29330/30910	AUTOBUSNI KOLODVOR, AVENIJA MARINA DRŽIĆA 4, ZAGREB, HRVATSKA	
1580/30910	"CROATIA AIRLINES", SAVSKA CESTA 41, ZAGREB, HRVATSKA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		329/2	AVENIJA MARINA DRŽIĆA	30910	5		
			ZGR.BR.4 1 2 ZGR., Zagreb, Avenija Marina Držića 4	6742			
			DVORIŠTE	24168			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**30910**			

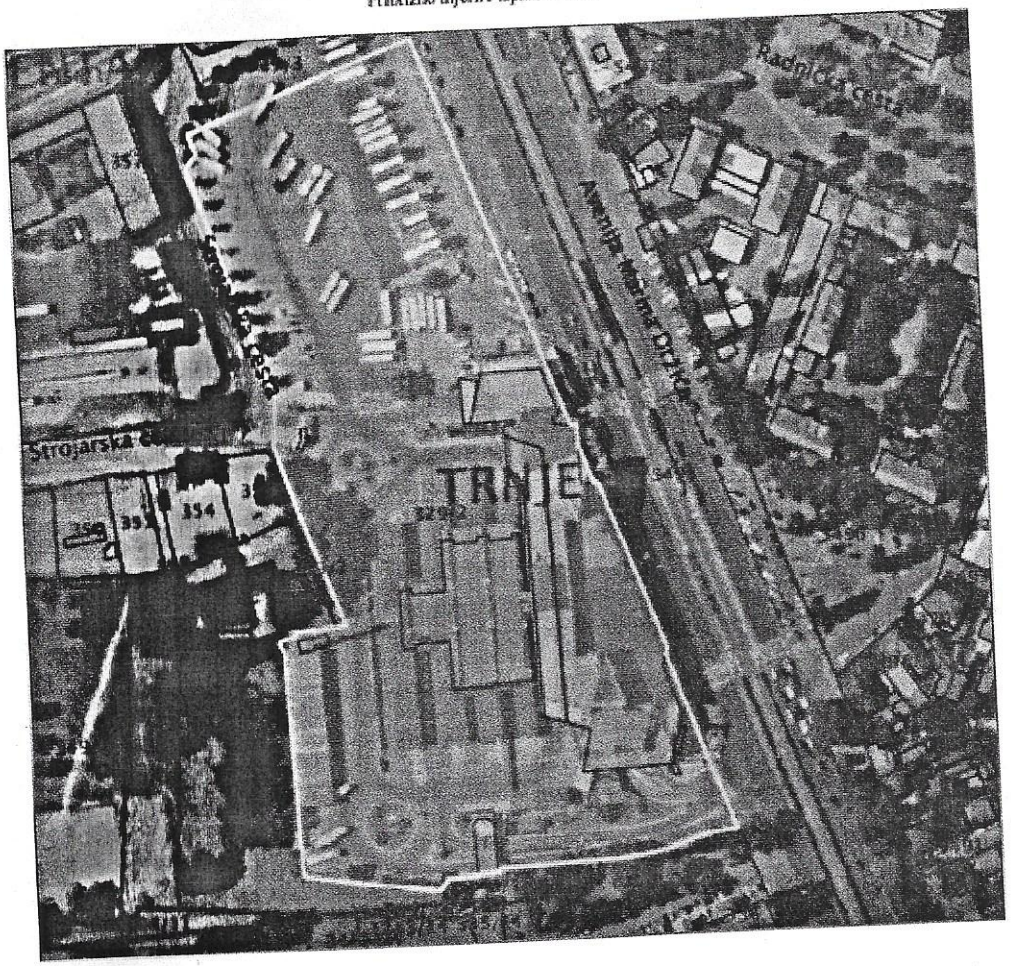
NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000



Datum ispisa: 07.01.2019

07.01.2019. 11:59

REPUBLIKA HRVATSKA U GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA
SLUŽBA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINA

Bilježi[1]:	Prijemni štambilj:

ZAHTJEV

ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Članak. 58. stavak. 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA POSLOVNI PROSTOR

1. ZADATAK (Čl. 67. st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)	
1.1. Vrsta/opis nekretnine:	POSLOVNI PROSTOR
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina[2]:	32912 KO TRNJE
1.3. Ulica/trg i kućni broj:	ZAGREB, DRŽIĆEVA 4, AUTOBUSNI KOLODVOR
1.4. Dan vrednovanja:	29.07.2008
1.5. Dan kakvoće:	29.07.2008
2. SVRHA[3] (Čl. 67. st. 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)	
2.1. Vrsta pravnog posla:	POBIJANJE PRAVNIH RADNJI
3. DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE – POSLOVNI PROSTOR (Čl. 4 st. 1. podstavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015)	
3.1. Površina:	83,45 m²
3.6. Neodvojivi pripadci (vrsta i površina):	
3.7. Drugi posebni dijelovi (vrsta i površina):	
3.2. Etaža (kat):	KAT
3.3. Orijentacija (ulični/dvorišni):	
3.4. Godina građenja:	1987
3.5. Namjena poslovnog prostora:	BLAGAJNA – PRODAJA KARATA
4. PRIPOMENA (primjerice oznaka parcel. ili geod. elaborata, lokac. ili grad. dozvole ili posebna obilježja nekretnine, je li potrebno dostaviti i na adresu elektroničke pošte, kontakti i sl.)	
RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU TRAŽI SE TRŽIŠNA VRIJEDNOST NA DAN SKLAPANJA UGOVORA 29.07.2008	
5. OVLAŠTENJE[4] (Čl. 58 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015)	
5.1. Dan izdavanja:	17.02.2017
5.2. Mjesto izdavanja:	ZAGREB
5.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
5.4. Dan isteka važenja ovlaštenja:	17.02.2017
6. KONTAKTNI PODATCI	
6.1. Ime i prezime:	MARIO ČOTURA
6.2. Adresa:	ZAGREB MIKULIĆI 11 B
6.3. Telefon:	098/277-175
6.4. e-mail:	mario.cotura@zvj.com.hr

Podnositelj zahtjeva:	Pečat i potpis:	Nadnevak: 08.01.2019
MARIO ČOTURA	[signature]	Zagreb,

[1] Plaćanje u bilježnu 20,00 kn na zahtjev i 180,00 kn po izdanom izvatku iz ZKC-a na *Račun br.: HR3422600001813300007; Poziv na broj: HR68 5703-OIB za pravne osobe; HR68 5711-OIB za fizičke osobe; Primatelj: Proračun Grada Zagreba: Svrha: upravna pristojba*
[2] Prema oznakama u katastru zemljišta
[3] Primjerice kupoprodajni ugovor, ugovor o kredita, ugovor o zakupu/najmu, izvlaštenje, denacionalizacija i sl.
[4] Ispunjavaju samo ovlašteni sudski vještaci za procjenu nekretnina i ovlašteni sudski procjenitelji

REPUBLIKA HRVATSKA
Trgovački sud u Zagrebu
Zagreb, Amruševa 2/II

99. P-670/17

REPUBLIKA HRVATSKA
RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, po sucu pojedincu Goranu Iskri, u parničnom predmetu tužitelja Stečajna masa iza CROATIA BUS d.d. u stečaju, Zagreb, Heinzelova 61, kojeg zastupa punomoćnik Boris Vinčić, odvjetnik iz Zagreba, protiv tuženika ZOVKO-ZAGREB d.o.o. u stečaju, Sesvete, Slavonska avenija 63, radi pobijanja pravnih radnji, 30. studenog 2018.,

r i j e š i o j e

1. Određuje se izvođenje dokaza građevinskim vještačenjem.

2. Za vještaka se imenuje Mario Čutura, Zagreb, Mikulići 112b, koji se poziva po uplati predujma preuzeti spis i u roku od 45 dana podnijeti pisani nalaz i mišljenje.

3. Zadatak vještačenja je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine koja je predmet ugovora o kupoprodaji nekretnina poslovni prostor od 29. srpnja 2008. sklopljenog između Croatia Bus d.d. i Zovko-Zagreb d.o.o., na dana sklapanja tog ugovora, i to nekretnine:
- posebni dijelovi nekretnine na zk. čestici 329/2 k.o. Trnje, upisano u zk. ul. br. 4083 k.o. Trnje, kuća i dvorište u Držićevoj ulici, autobusni kolodvor, što u naravi predstavlja poslovne prostorije – blagajne površine 66,76 m2 koje se nalaze u centralnom holu zgrade, uz pripadajuće zajedničke dijelove nekretnine u površini od 16,69 m2, sveukupno 83,45 m2 – zgrada autobusnog kolodvora u Zagrebu, zajedno s idealnim dijelom zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, kao i idealnim dijelom zemljišta.

4. Poziva se tužitelj da u roku 8 dana od dana primitka ovog rješenja položi na račun ovog suda br. IBAN HR 9223900011300000460, pozivom na broj predmeta, iznos od 5.000,00 kn na ime predujma za troškove vještačenja te da dokaz o uplati predujma dostavi u spis.

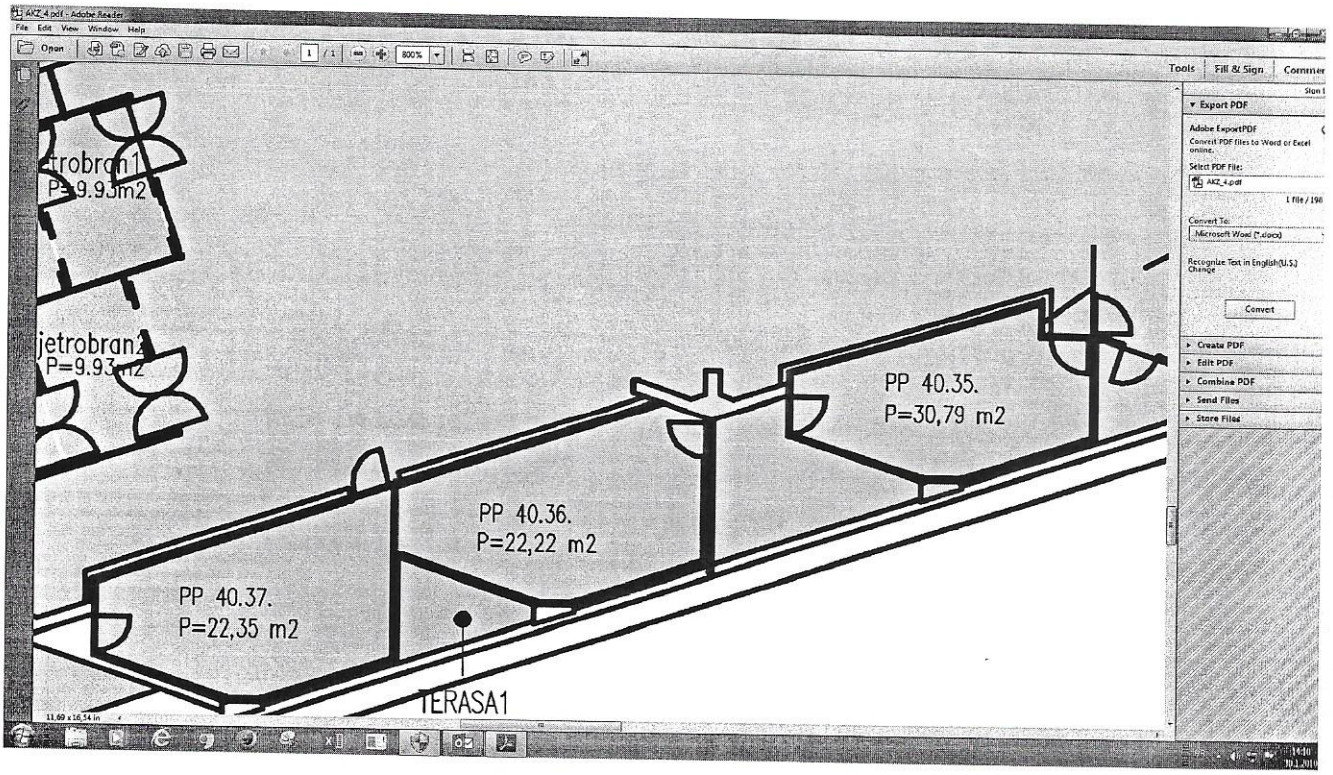
5. Pozivaju se stranke da sudskom vještaku stave na raspolaganje svu potrebnu dokumentaciju koju će vještak od njih zatražiti za potrebe ovog vještačenja i da omoguće izvođenje vještačenja.

6. Sud će odustati od izvođenja dokaza vještačenjem, ako iznos potreban za podmirenje troškova vještačenja ne bude položen u određenom roku.

Zagreb, 30. studenog 2018.

Sudac
Goran Iskra,v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU
Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba


PP 40.35.
P=30,79 m2
PP 40.36.
P=22,22 m2
PP 40.37.
P=22,35 m2
TERASA1