

31-03-2016



PBZ NEKRETNINE

Zagreb, Radnička cesta 42

tel: +3851/6363631

fax: +3851/6363660

www.pbz-nekretnine.hr

info@pbz-nekretnine.hr

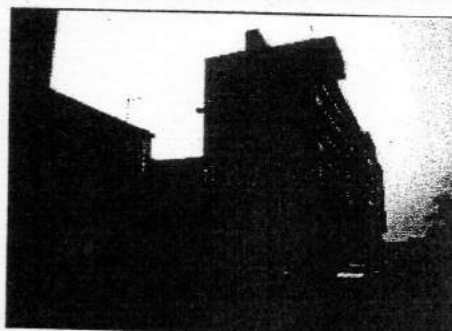
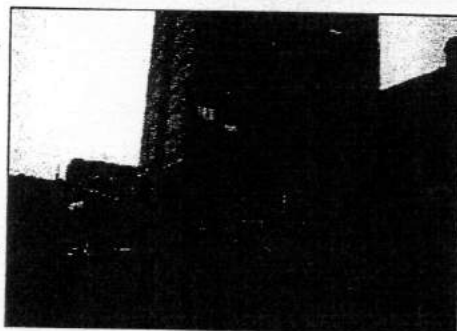
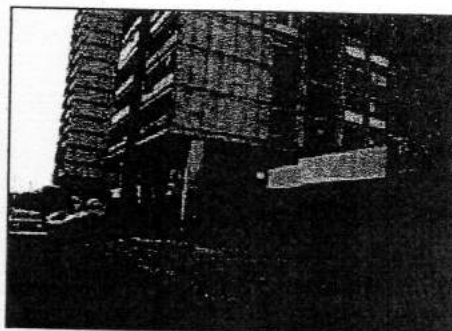
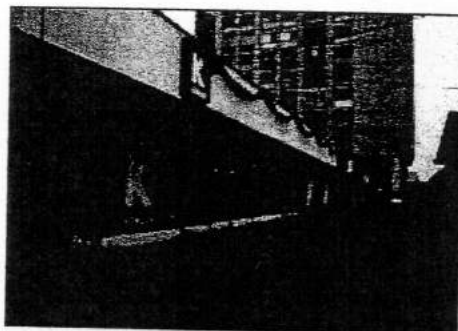
pbz.nekretnine@pbz.hr

Broj elaborata: 4749/15
U Zagrebu, travanj 2016.


PBZ NEKRETNINE
PBZ-NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 42

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ : *PBZ DD-SNP-poduzeća, RH-10 000 ZAGREB, Radnička 44
(Konstruktor-inženjering d.d.)*




NEKRETNINA : *POSLOVNA ZGRADA (ex NAMA Remiza)
RH-10 000 ZAGREB, Ozaljska 152*

Datum procjene : 31.3.2016.

f

SADRŽAJ :

- A. RJEŠENJE
 - A. 1. UVOD
 - A. 2. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽEZAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA
- E. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- F. PROCJENA
 - F. 1. Dan kakvoće
 - F. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - F. 3. Geometrijski podaci
 - F. 4. Metoda procjene
 - F. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - F. 5.1. Vrijednost zemljišta
 - F. 5.2. Tržišna vrijednost
- G. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- H. PRILOZI
 - H. 1. Fozozapis
 - H. 2. Dokumentacija
 - H. 3. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni
 - H. 4. Iskaz površina i izračun najma


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

Broj: 4 Su-570/13
Zagreb, 17. lipnja 2015. god.

RJEŠENJE

Zamjenik predsjednika županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe PBZ-NEKRETNINE d.o.o. temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 18/14),

tijeluje

Utvrđuje se da pravna osoba PBZ-NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Rašnička cesta 42, OIB: 61474106125 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA te se staj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u pravnoj osobi PBZ-NEKRETNINE d.o.o.

Obrasciženje

PBZ-NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, podnijelo je dana 30. travnja 2015. g. zahtjev za uključivanje na popis pravnihi osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu PBZ-NEKRETNINE d.o.o. registrirano je pri registarskom sudu u Zagrebu za pružanje usluga građevinskog vještačenja se ima zaposlene stalne sudske vještace iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

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

ZAMJENIK PREDJEDNIKA SUDA
mr. sc. Branka Jatkovića

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : PBZ DD-SNP-poduzeća, RH-10 000 ZAGREB, Radnička 44
(Konzulting inženjering d.d.)
Nekretnina POSLOVNA ZGRADA (ex NAMA Remiza)
RH-10 000 ZAGREB, Ozaljska 152

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Kako smo razumjeli procjenu trebamo temeljiti na pretpostavci neprekinutog nastavka poslovanja tvrtke (going concern) i izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog 3) i "Pravilniku i procedurama procjena PBZ Nekretnina" kao i u njemu navedenim standardima, zakonima i propisima (www.pbz-nekretnine.hr/usluge/procjene)

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj ("Pravilnik i procedure procjena PBZ Nekretnina") koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Kako bismo obostrano razumjeli procjenu i izbjegli moguće nesporazume skrećemo Vam pažnju na Prilog 3 elaborata (Opći uvjeti procjene) kao i Pravilnik i procedure procjena PBZ Nekretnina (www.pbz-nekretnine.hr/usluge/procjene/pravilnik)

Važno je istaknuti da je Procjenitelj (pravna osoba) i ranije procjenjivao predmetnu nekretninu a sve sukladno tabeli na str 4 ovog elaborata .

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

Za PBZ Nekretnine doo :

DIREKTOR :
IVAN STOJEVIĆ dig
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Zagrebu 14.4.2016.



PBZ NEKRETNINE
PBZ-NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 42

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNA ZGRADA (ex NAMA Remiza)
Lokacija : RH-10 000 ZAGREB, Ozaljska 152
Naručitelj: PBZ DD-SNP-poduzeća, RH-10 000 ZAGREB, Radnička 44
(Konstruktor-inženjering d.d.)
Korisnik procjene: "PBZ"DD, ZAGREB, Radnička 50
Dan kakvoće 01.03.2015.
Dan vrednovanja 31.3.2016.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metodologija procjene : Prihodovna metoda
Namjena procjene : Vlastite potreba Naručitelja

Podaci o prethodnim procjenama :

br procjene	datum	TV (€)	napomene
2516/13	18.7.2013.	6.095.246	bez pregleda nekretnine
1101/12	1.4.2012.	6.389.907	bez pregleda nekretnine
12471/06	14.12.2006.	8.286.415	Izvršen pregled nekretnine

Regija Regija 2 - Centralna Hrvatska
Županija - tržišna zona 0103 Grad Zagreb – zona 3
Tržišni položaj 1. Grad Zagreb + turistička središta + veliki gradovi na moru
Kategorija lokacije / tip lokacije II / A
Z.K. izvadak: E izvadak
Općinski sud: OGS Zagreb

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	status	K.O	kč.br.	pos. List	
GRAD ZAGREB	5908	5573/38	-	TREŠNJEVKA	3352	5394	5.340

Opis nekretnine: Poslovna zgrada (ex NAMA Remiza)
Površina čest: 5.340 m2
Vlasnik: zkul 5908 Konstruktor inženjering d.d. iz Splita, Svačićeva 4 u 1/1 dijela
U Posjedovnom listu br 5394 kao vlasnik je naveden "Konzum"d.d. iz Zagreba u 1/1
dijela te Davorin Primorac iz Zagreba kao nositelj prava građenja.
Teret: IMA, sukladno upisu u ZK
Legalitet: Nekretnina upisna u ZK i Katastar
Upis u ZK bez zabilježbi.
Opis i površina čestice usklađene u ZK i Katastru
Energocertifikat nije prezentiran
Nekretnina kao cjelina ima direktni pristup na JPP
1972
Nisu rađeni ozbiljniji zahvati osim redovnog održavanja i djelomičnog uređenja
pojedinih posl prostora
Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Vanjski izvori buke srednjeg intenziteta
4 Nekretnina koja se obično vrednuje iz poslovanja koje je vezano za nju
Moguća ali uz veća ulaganja
-
Upućuje se vlasnik na upis pozitivne zabilježbe u ZK (uporabna dozvola) i
usklađenje vlasništva u ZK i Katastru.

NKP : (m2)

9.073,13

Tržišna vrijednost (knjižno) :

4.200.975,01 €

ili

31.213.244,31 Kn

NKP : (m2)

2.048,43

Tržišna vrijednost (vanknjižno) :

1.159.796,21 €

ili

8.617.285,86 Kn

Za PBZ Nekretnine :

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

Darko Štefančić

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

DIREKTOR :

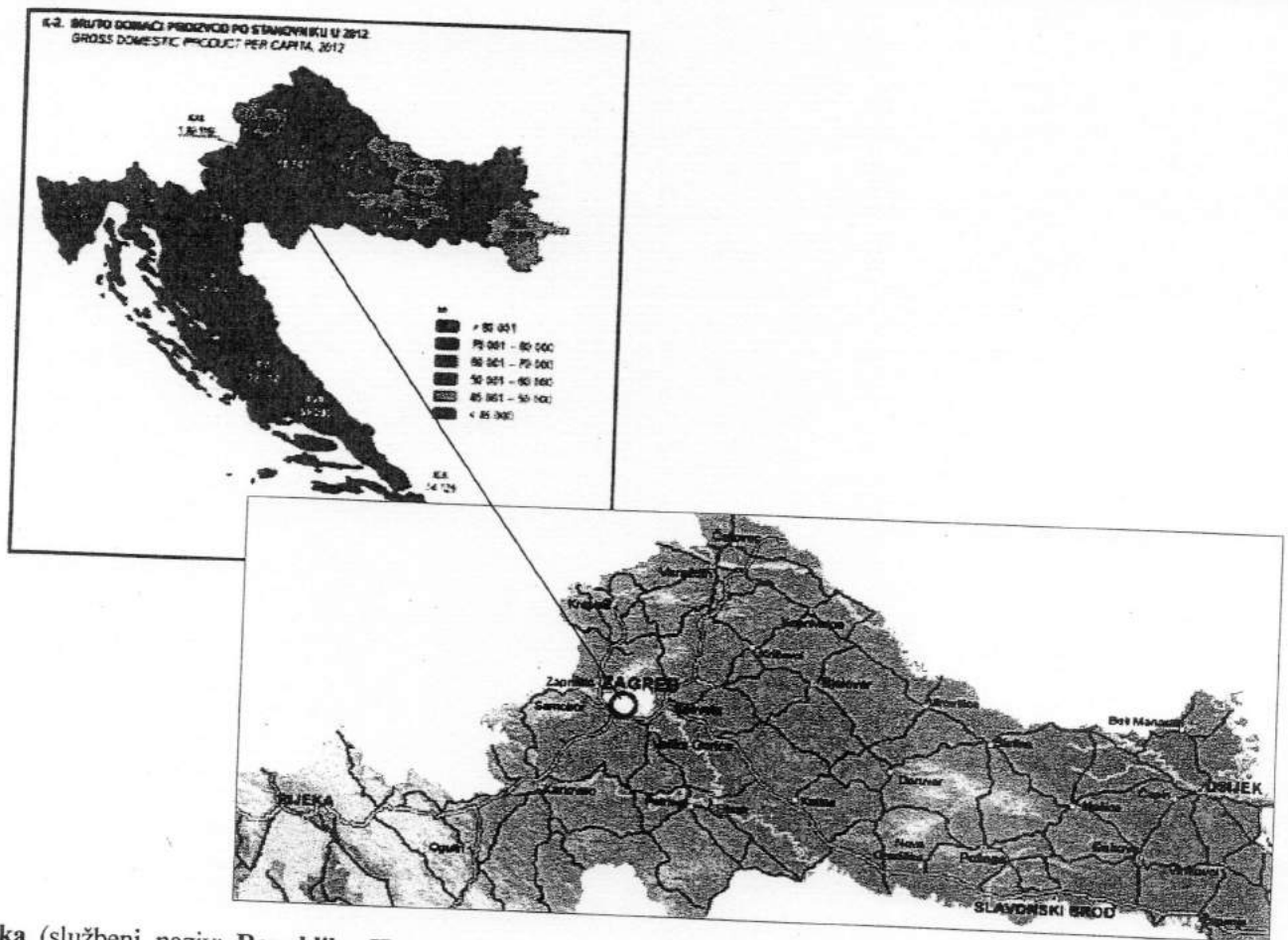
Ivan Stojević

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

 **PBZ NEKRETNINE**
PBZ-NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 42

C. LOKACIJA

MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

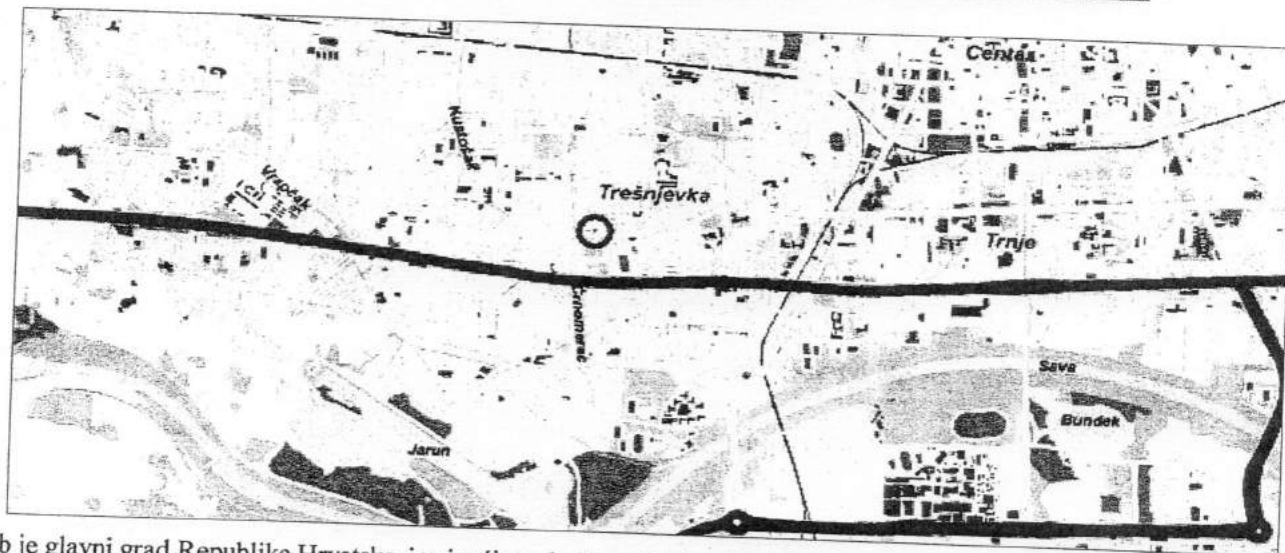
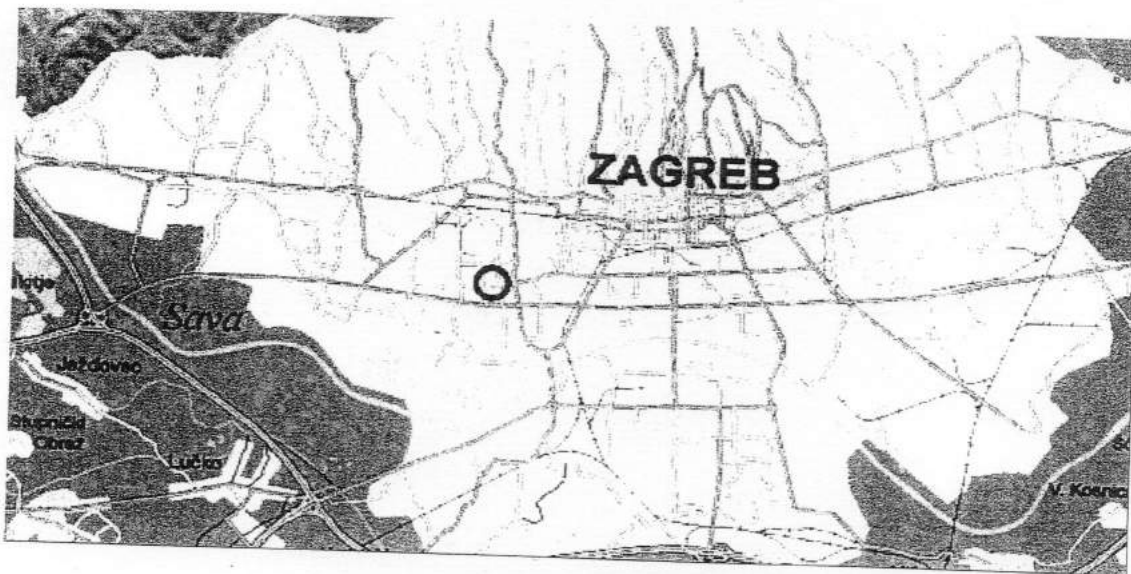
Stanovništvo: 4,253 milijuna (2013.) Svjetska banka

GDP po stanovniku: 13.607,51 USD (2013.) Svjetska banka

Bruto društveni proizvod: 57,87 milijardi USD (2013.) Svjetska banka

Državno uređenje: Parlamentarna demokracija, Parlamentarni sustav

MIKRO



Zagreb je glavni grad Republike Hrvatske, i najveći grad u Hrvatskoj po broju stanovnika. Povijesno gledajući, grad Zagreb je izrastao iz dva naselja na susjednim brežuljcima, Gradeca i Kaptola, koji čine jezgru današnjeg Zagreba, njegovo povijesno središte. Zagreb danas predstavlja upravno, gospodarsko, kulturno, prometno i znanstveno središte Hrvatske. Položajem i kulturom spada u gradove Srednje Europe. Grad Zagreb je posebna jedinstvena, teritorijalna, upravna i samoupravna jedinica koja ima položaj županije.

Zagreb se nalazi u kontinentalnoj središnjoj Hrvatskoj, na južnim obroncima Medvednice te na obalama rijeke Save. Nalazi se na nadmorskoj visini od 122 metara (Zrinjevac). Povoljan zemljopisni smještaj na jugozapadnom kutu Panonske nizine, između alpske, dinarske, jadranske i panonske regije, uzrok je činjenici da se Zagreb nalazi na prometno čvorištu puteva između Srednje i Jugoistočne Europe te Jadranskog mora.

Trešnjevka - sjever je gradska četvrt u samoupravnom ustrojstvu Grada Zagreba. Gradska četvrt je osnovana Statutom Grada Zagreba 14. prosinca 1999., a u prethodnom ustrojstvu postojala je općina Trešnjevka. Po podacima iz 2011. površina četvrti je 5,8 km², a broj stanovnika 55 425. Četvrt obuhvaća dio Zagreba južno od željezničke pruge, sjeverno od Ljubljanske/Zagrebačke avenije, a između Savske i Zagrebačke ceste. Na istoku prevladavaju pravilni gradski blokovi, a na zapadu uske uličice sa gusto naseljenim kućama.

Nekretnina je smještena u jugozapadnom dijelu GČ Trešnjevka sjever u neposrednoj blizini okretišta tramvaja (Remiza). Sa južne strane omeđena je Ozaljskom ulicom, sa istočne Vitezovićevom, sa sjeverne Labinskom a sa zapadne Fallerovim šetalištem tj potokom Črnomerec. Uz nekretninu prolazi tramvajska pruga a neposredno ispred se nalazi zadnja, zapadna, vrlo frekventna tramvajska stanica. Sa JZ strane, udaljena 100 m je niz autobusnih stajališta. Lokacija je izuzetno frekventna pješačkim prometom.

D. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

NAMJENA I URBANA PRAVILA



Nekretnina je u zoni namjene M1 (mješovita gradnja) i Urbanih pravila 2.9.

Uređenje i obnova prostora visoke gradnje (2.9.) - prostori: Trešnjevka - centar,
Detaljna pravila:

- a) u zoni stambene i mješovite namjene - gradnja samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;
 - na jednoj građevnoj čestici moguće je graditi više građevina;
 - izgrađenost građevne čestice je do 50%;
 - ?- najveći je koeficijent iskoristivosti nadzemno kin 3,0 za poslovnu, stambenu stambeno-poslovnu namjenu
 - ?- najmanji je koeficijent iskoristivosti nadzemno kin 1,5 osim za građevine javne i društvene namjene
 - najmanji prirodni hortikulturno uređen teren je 20%;
 - za gradnju na regulacijskoj liniji najmanja širina koridora ulice je 15,0 m;
- potreban broj PGM-a treba osigurati u zoni zahvata urbanističkog plana uređenja ili lokacijske dozvole, na vlastitom zemljištu, građevnoj čestici ili česticama, odnosno prometnicama u neposrednom kontaktu s građevnom česticom ili česticama;
- rekonstrukcija se izvodi uz obvezu zadovoljenja PGM;

STRATŠKA KARTA BUKE



Legenda

Razred
indikatora buke

Boja

45 < Lr ≤ 50

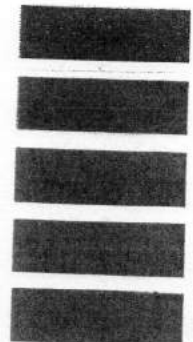
50 < Lr ≤ 55

55 < Lr ≤ 60

60 < Lr ≤ 65

65 < Lr ≤ 70

70 < Lr ≤ 75



E. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

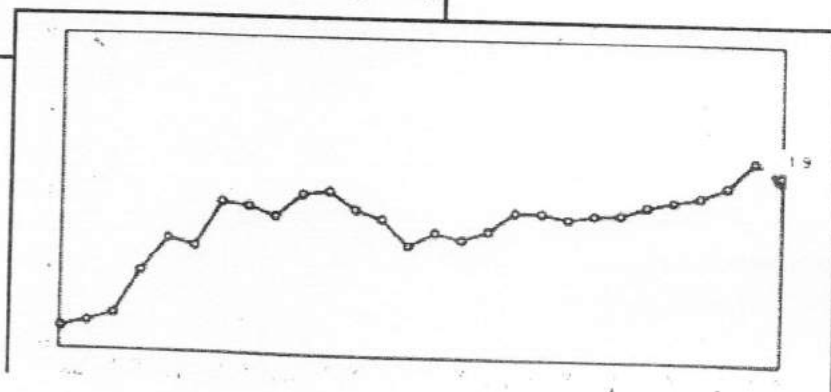
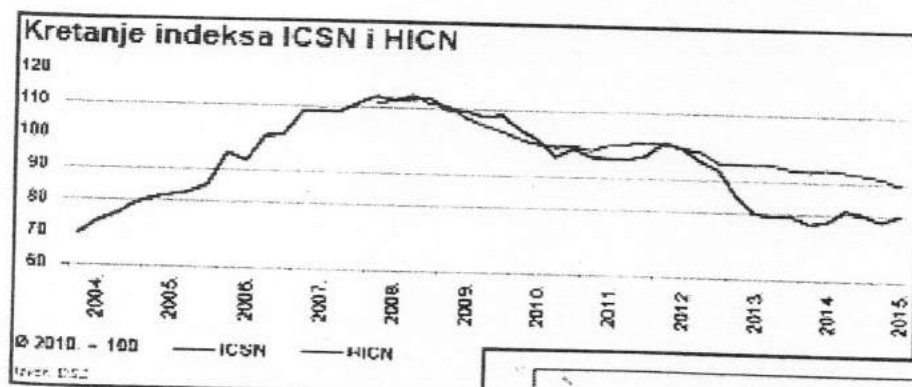
Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišna vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

Prema nekim procjenama (jer ne postoje službeni podaci HNB-a ili DZS-a), u razdoblju od 2008. cijene su rasle tri puta brže od plaća, pa je kupovna moć prosječnog građanina Hrvatske 2013. pala na razinu iz 2006. godine. Devizne pričuve su od početka krize povećane s 9,1 milijardi eura, na 11,3 milijarde eura, odnosno 24 posto u odnosu na 2008. BDP u istom vremenu pao za čak 12 posto, Hrvatska monetarna politika je očito politika monetarne stabilnosti, koja uključuje stabilan tečaj, nisku inflaciju i visoke devizne rezerve, iako to može naštetiti izvozu.

U zadnjih 10 godina doživjeli smo naglu ekspanziju maloprodajnih centara u Zagrebu koja je bila najveća u periodu od 2007-2009. U ovom trenutku ustalila se na površini od cca 400.000 m² prodajnih prostora. Ova situacija imala je negativan efekt na, kako manje trgovine, tako i stare, prve, shopping centre iz 70-tih godina XX st. Ovaj pritisak djelomično su uspjele izdržati trgovine u najstrožem centru Zagreba gdje su sada uglavnom pozicionirani poznati brendovi. Zgrade kakva je ova procjenjivana ili su prenamjenjene ili su pretvorene u niz prodaja robe lošije kvalitete i niskog cjenovnog razreda a održavaju se zahvaljujući izuzetnom položaju. Zbog svoje masivne ali i za potrebe modernog prodajnog prostora neučinkovite gradnje nisu isplative za ozbiljnije rekonstrukcije kojima bi se osigurao nastavak poslovanja, tako da je sudbina istih upitna.



F. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 01.03.2015. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu I elaborata. Nije rađen posebni izmjer nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

OPIS

Parcela se nalazi u JZ dijelu Trešnjevke sjever, nepravilnog je oblika i osi blago nagnute u pravcu JZ-SI. Na parceli je izgrađena poslovna zgrada trgovačke namjene etažnosti Po+Sut*P+1+2. Sama parcela je po osi dugačka 168 m dok su joj širine različite od 6m na najužem dijelu do 53m na najširem no najveći dio je širine cca 38m. Nepravilni oblik parcele uzrokovan je time što su u nju "usječene" parcele dvaju stambenih tornjeva te višekatne stambene zgrade na SZ dijelu. Parcela je u presjeku S-J kaskadna tj prometnica s koje se ima pristup u podrum je cca 5 m niža od nivoa južne strane.

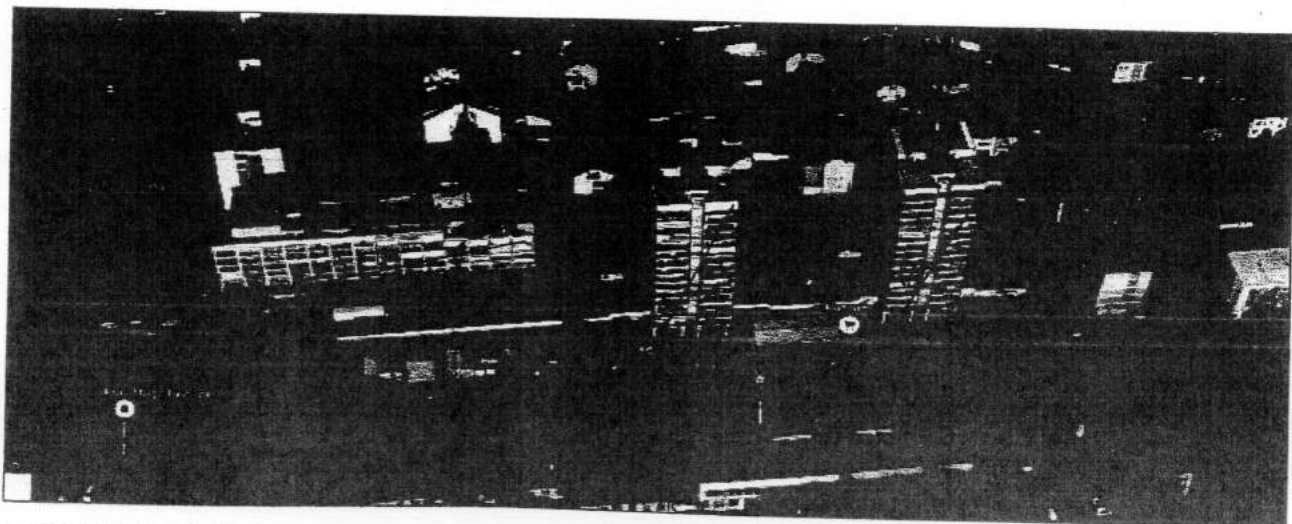
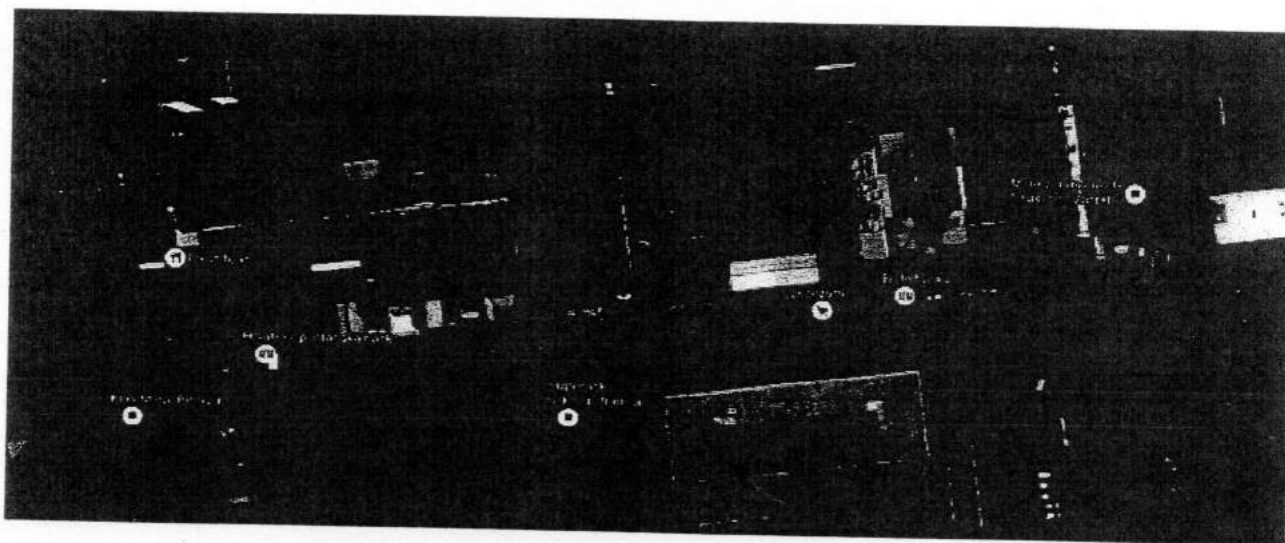
Procjenjivana parcela je zčbr 5573/38 KO Grad Zagreb upisana u Zkul 5908 i odgovara kčbr 3352 KO Trešnjevka, Zgrada br 152 i zgrada 148A te dvor Ozaljska. Iz nje je na polovici "izrezana" zčbr 5573/57 KO Grad Zagreb Zkul 19589 koja odgovara kčbr 3355 KO Trešnjevka, u naravi stambeni toranj br 150 koji nije upisan u ZK i ucrtan u katastru te ima pristup na JPP preko procjenjivane zč temeljem prava služnosti prolaza. 35m istočno od prethodne zč "usječena" je sa južne strane zčbr 5573/59 KO Grad Zagreb upisana u Zkul 81298 koja odgovara kčbr 3354 KO Trešnjevka u naravi stambeni toranj Ozaljska 148 koji nije upisan u ZK I Katastar. Parcela ima direktni pristup na JPP Na SZ strani "odrežan" je dio parcele koji predstavlja dio zčbr 5573/39 KO Grad Zagreb Zkul 20563 koja odgovara kčbr 3356/1 KO Trešnjevka i na kojem je izgrađena višekatna stambena zgrada Labinska 11,13,15 koja nije upisana u Zk I Katastar. Parcela ima direktni pristup na JPP.

Sama zgrada tipična je gradnja prvih shopping centara iz doba socijalizma 70-tih godina XX st koje su građene u svim većim gradovima. U Zagrebu su poslovale pod imenom NAMA (NARodni Magazin) te su bile raspoređene po cijelom Gradu. Tijeko 90-tih godina XX st mijenjale su vlasnike te nisu prilagođavane modernim standardima za ovakve zgrade tako da su uglavnom ili prenamijenjene ili u djelomičnoj uporabi. NAMA Remiza svoj opstanak zahvaljuje atraktivnom položaju velike frekvencije javnog prijevoza te šta su u blizini početne/završne stanice tramvaja ali i autobusnih linija u više pravaca. Glavno obilježje je izuzetno velika frekvencija pješačkog prometa ali i gusta naseljenost područja u neposrednoj blizini.

Prostor kompletne RK prostire se na više parcela iako je glavnina (oko 80%) na zčbr 5573/38 (kčbr 3352). Problem predstavlja šta su na ostalim parcelama izgrađene stambene zgrade koje nisu upisane u ZK i Katastar te nisu etažirane tako da u ovom momentu nije moguće nedvojbeno utvrditi iz ZK koji udio u vlasništvu pripada NAMI. Izmjerom na terenu, a temeljem korištenja prostora, došli smo do podataka kako slijedi u tabeli:

zčbr	kčbr	Površina NAMA m ²	Status
5573/38 UPISAN 1/1	3352	6.642,01	Zatvoreni prostori (predmet procjene)
		2.431,12	Otvoreni prostori (predmet procjene)
5573/57	3355	540,64	Nije predmet procjene
5573/59	3354	424,02	Nije predmet procjene
5573/39	3356/1	811,07	Nije predmet procjene
više zč sa ist strane	3347	272,70	Nije predmet procjene

SLIKOVNI PRIKAZ



PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključena
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	-

ZGRADA

Godina gradnje	1972
Godina obnove	Nisu rađeni ozbiljniji zahvati osim redovnog održavanja i djelomičnog uređenja pojedinih posl prostora
Katnost	Po+Sut+P+1+2
Temelji	AB
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	-
Nosiva konstr.	AB
Ispuna	AB
Međukatna konstr.	AB
Krovna k. + pokrov	AB ravni izolirani
Limarija	Pocinčana
Pročelje	Dio žbuka+boja / Dio fasadne stijene
Vanjska stolarija (prozori)	Bravarija
Vanjska stolarija (vrata)	Bravarija
Lift	NE
Pregradni zidovi	Opeka
Obrada zidova	Boja/keramika/kamen
Obrada podova	keramika ili kamen (prodaja) / laminat i PVC / terazzo, kulir / cem glazura
Unutarnja stolarija	Metalna / drvena
Grijanje	Dio centralno - toplana / Dio upuhivanje toplog zraka kroz kanalski razvod
Ventilacija	Djelomično
Klima	Djelomično
Mrežna instalacija	DA
Alarm / video nadzor	-
Ostalo	Šprinkler sustav gašenja požara
Stanje:	Nekretnina je u upotrebi ali loše održavana. Dio sa većim uličnim lokalima je rekonstruiran.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

POLOVNI PROSTORI

Netto korisna površina (NKP) = **KNJIŽNO VLASNIŠTVO**

podrum		3.680,86	m2
suteren		937,48	m2
prizemlje		963,26	m2
1. kat		1.022,47	m2
2. kat		37,94	m2
suteren	vanjski prostori	357,31	m2
prizemlje	vanjski prostori	1.742,16	m2
1. kat	vanjski prostori	27,45	m2
vanjske zgr i bankomati	vanjski prostori	304,20	m2
		9.073,13	m2

2 kč 5573/57
kč 3352

Brutto korisna površina (BKP) = NKP x 1,2 = 10.888 m2

Netto korisna površina (NKP) = 9.073 m2

Volumen zgrade (BV) BKP x 4 m = 43.551 m3

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BGP) = 10.888 m2

Netto građevinska površina (NGP) = 9.073 m2

Volumen zgrade (BV) 43.551 m3

POLOVNI PROSTORI

Netto korisna površina (NKP) = **VANKNJIŽNO VLASNIŠTVO**

suteren	k.č. 3356/1	} KABINSKA zgrada	374,87	m2
1. kat	k.č. 3356/1		187,25	m2
2. kat	k.č. 3356/1		248,95	m2
podrum	k.č. 3355	} toranj kčbr 150	115,75	m2
suteren	k.č. 3355		72,70	m2
prizemlje	k.č. 3355		21,11	m2
1. kat	k.č. 3355		237,53	m2
2. kat	k.č. 3355		93,55	m2
suteren	k.č. 3354	} toranj kčbr 148	165,17	m2
prizemlje	k.č. 3354		19,80	m2
1. kat	k.č. 3354		239,05	m2
podrum	k.č. 3347	- vse kčbr.	272,70	m2

Brutto korisna površina (BKP) = NKP x 1,2 = 2.458 m2

Netto korisna površina (NKP) = 2.048 m2

Volumen zgrade (BV) BKP x 4 m = 9.832 m3

4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Slijedom dostupnih tržišnih podataka, vrsti nekretnine i namjeni procjene istu smo napravili prihodovnom metodom (kapitalizacije budućeg prinosa).

Kod ove metode postupak je slijedeće: neto prinos nekretnine izračunali smo na način da smo od tržišno održivog ukupnog prihoda odbili sve troškove i izračunali NOP. Takav neto prihod kapitalizirali smo izlaznom stopom kapitalizacije (EY) koja se izračunava iz inicijalne stope (IY) koja je određena prema Dodacima pravilnika i procedurama procjena PBZ Nekretnina i preostalog vijeka uporabe nekretnine. Vrijednost potrebnu za osiguranje građevina izračunali smo iz iznosa sredstava predviđenih za izgradnju zgrada i građevina. Analizom tržišta kao i same nekretnine izračun smo temeljili na ulaznim podacima kako slijedi u nastavku. Sve vrijednosti navedene u izračunu su u €.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

5.1. ULAZNI PODACI (vlasništvo upisano u ZK-kčbr 3352)

Najam smo odredili kao prosječnu vrijednost za svaku etažu a sve sukladno detaljno razrađenim najmovima po prostorima izloženim u Dodatku 4 ovog Elaborata.

OPIS PROSTORA	POVRŠINA	NAJAM
podrum	3.680,86 m ²	2,6 €
suteren	937,48 m ²	6,3 €
prizemlje	963,26 m ²	9,0 €
1.kat	1.022,47 m ²	8,4 €
2.kat	37,94 m ²	0,0 €
suteren	vanjski pr 357,31 m ²	0,0 €
prizemlje	vanjski pr 1.742,16 m ²	0,0 €
1. kat	vanjski pr 27,45 m ²	0,0 €
vanjske zgr i bankomati	vanjski pr 304,20 m ²	21,1 €

Početni stopa prinosa (IY) (sukladno Dodacima Pravilnika i procedura procjena PBZ Nekretnina IV/15)

Tip lokacije / tržišna zona

Trgovačka

A / II
5,0 %

Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)

FK matrica	A	B	C	
	3	2/3	2	odabrano FK = 3

starost građevine G	44 god
relativna starost G/OVK	55 %

OVK	80 god
postotak OVK	44 %
OOVK	35 god

IZRAČUN

opis prostora	površina-m2	najam-€/m2	zauzetost	prosjek	EBP godišnji
podrum	3.680,86	2,6 €	70%	1,8	80.390
suteren	937,48	6,3 €	80%	5,0	56.699
prizemlje	963,26	9,0 €	90%	8,1	93.629
1.kat	1.022,47	8,4 €	60%	5,0	61.839
2.kat	37,94	0,0 €	55%	0,0	0
suteren-vanjski	357,31	0,0 €	75%	0,0	0
prizemlje-vanjski	1.742,16	0,0 €	90%	0,0	0
I kat-vanjski	27,45	0,0 €	60%	0,0	0
vanjske zgr i bankomati	304,20	21,1 €	95%	20,0	73.172
Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =					365.729 €
Opis troška					
			% od EBP		
Ukupni trošak			30,0%		-109.719
Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =					256.010 €
Početna stopa-IY (%)					
			Trajanje uporabe-god		5,0 35
Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%)					
					6,09%
Vrijednost nekretnine					
Ulaganja					4.200.975 €
					0 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (TV)-zemljišnoknjižno vlasništvo					4.200.975 €
Nova vrijednost za potrebe osiguranja (NV)					31.213.244 kn
9.073	m2	*	700	€/m2NGP	6.351.191 €
					47.189.349 kn

NGP= 9.073 m2
 TV/NGP= 463 € €/m2NGP

5.2. ULAZNI PODACI (vanknjižno vlasništvo)

Najam smo odredili kao prosječnu vrijednost za svaku etažu a sve sukladno detaljno razrađenim najmovima po prostorima zloženim u Dodatku 4 ovog Elaborata.

OPIS PROSTORA		POVRŠINA		NAJAM
suteren	k.č. 3356/1	374,87	m2	6,3 €
1. kat	k.č. 3356/1	187,25	m2	8,4 €
2. kat	k.č. 3356/1	248,95	m2	5,0 €
podrum	k.č. 3355	115,75	m2	2,6 €
suteren	k.č. 3355	72,70	m2	6,3 €
prizemlje	k.č. 3355	21,11	m2	9,0 €
1. kat	k.č. 3355	237,53	m2	8,4 €
2. kat	k.č. 3355	93,55	m2	5,0 €
suteren	k.č. 3354	165,17	m2	6,3 €
prizemlje	k.č. 3354	19,80	m2	9,0 €
1. kat	k.č. 3354	239,05	m2	8,4 €
podrum	k.č. 3347	272,70	m2	2,6 €
		2.048,43	m2	

Početni stopa prinosa (IY) (sukladno Dodacima Pravilnika i procedura procjena PBZ Nekretnina IV/15)

Tip lokacije / tržišna zona

Trgovačka

A / II
5,0 %

Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)

FK matrica	A	B	C	
	3	2/3	2	odabrano FK = 2,5

starost građevine G	44 god
relativna starost G/OVK	55 %

OVK	80 god
postotak OVK	44 %
OOVK	35 god

IZRAČUN TV (vanknjižno vlasništvo)

opis prostora	površina-m2	najam-€/m2	zauzetost	prosjek	EBP godišnji
suteren k.č. 3356/1	374,87	6,3 €	80%	5,0	22.672
1. kat k.č. 3356/1	187,25	8,4 €	60%	5,0	11.325
2. kat k.č. 3356/1	248,95	5,0 €	55%	2,8	8.215
podrum k.č. 3355	115,75	2,6 €	70%	1,8	2.528
suteren k.č. 3355	72,70	6,3 €	80%	5,0	4.397
prizemlje k.č. 3355	21,11	9,0 €	90%	8,1	2.052
1. kat k.č. 3355	237,53	8,4 €	60%	5,0	14.366
2. kat k.č. 3355	93,55	5,0 €	55%	2,8	3.087
suteren k.č. 3354	165,17	6,3 €	80%	5,0	9.989
prizemlje k.č. 3354	19,80	9,0 €	90%	8,1	1.925
1. kat k.č. 3354	239,05	8,4 €	60%	5,0	14.458
podrum k.č. 3347	272,70	2,6 €	70%	1,8	5.956
Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =					100.970 €
Opis troška					
		% od EBP			
Ukupni trošak		30,0%		-30.291	
Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =					70.679 €
Početna stopa-IY (%)					
		Trajanje uporabe-god		5,0	35
Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%)					
					6,09%
Vrijednost nekretnine					
Ulaganja					1.159.796 €
					0 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (TV)-zemljišnoknjižno vlasništvo					1.159.796 €
Nova vrijednost za potrebe osiguranja (NV)					8.617.286 kn
2.048	m2	*	700	€/m2NGP	1.433.901 €
					8.617.286 kn

NGP= 2.048 m2
 TV/NGP= 566 € €/m2NGP

MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za
nekretninu : POSLOVNA ZGRADA (ex NAMA Remiza)
na adresi: RH-10 000 ZAGREB, Ozaljska 152
naručitelja: PBZ DD-SNP-poduzeća, RH-10 000 ZAGREB, Radnička 44
(Konstruktor-inženjering d.d.)

Mišljenja smo da je na dan 31.3.2016.

- Tržišna vrijednost (TV knjižno vlasništvo) :

4.200.975,01 €

ili

31.213.244,31 Kn

1 € = 7,43 Kn

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja objekta :

6.351.191,00 €

ili

47.189.349,13 Kn

- Tržišna vrijednost (TV vanknjižno vlasništvo) :

1.159.796,21 €

ili

8.617.285,86 Kn

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja objekta :

1.433.901,00 €

ili

10.653.884,43 Kn

ZA PBZ NEKRETNINE :

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

DARKO ŠTEFANČIĆ ig

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

DIREKTOR

IVAN STOJEVIĆ d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

 **PBZ NEKRETNINE**
PBZ-NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 42

U Zagrebu, travanj

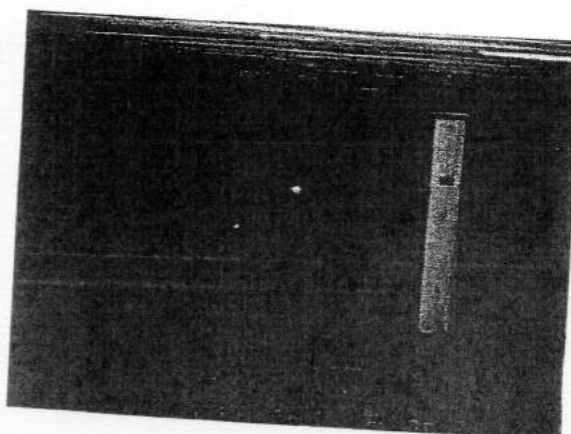
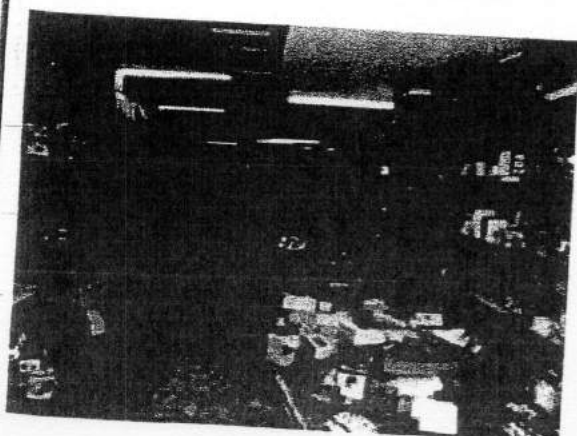
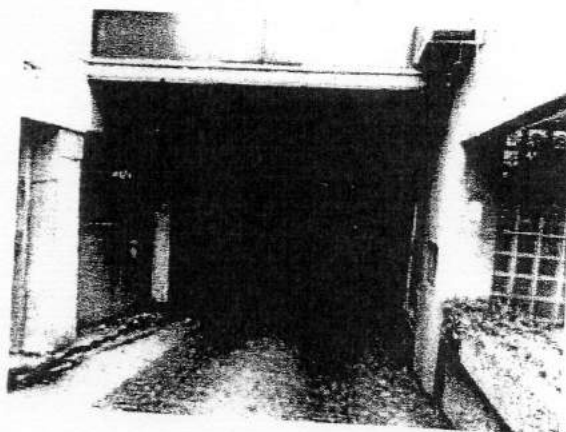
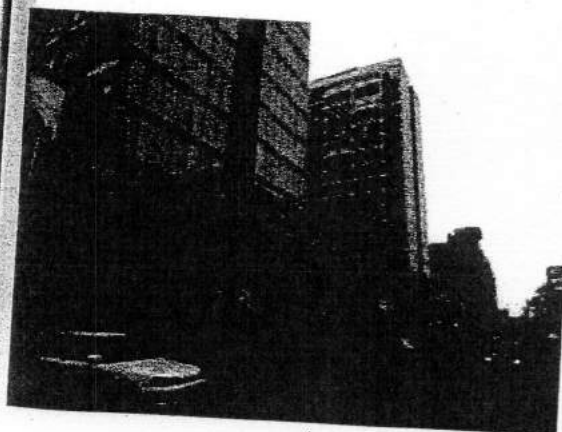
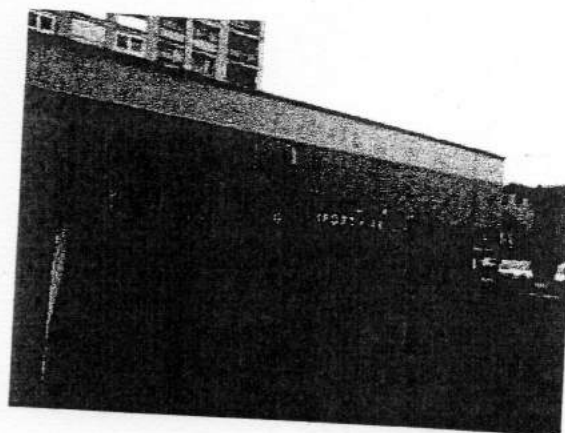
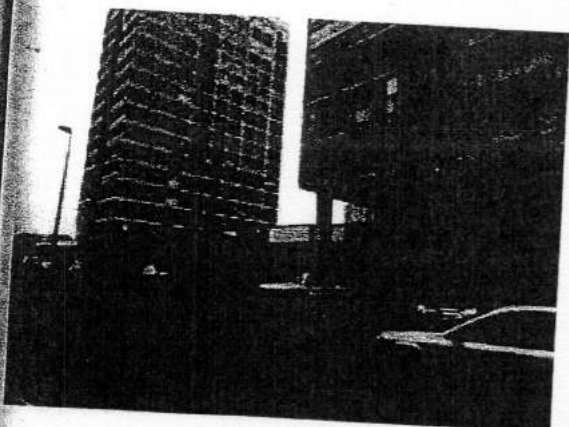
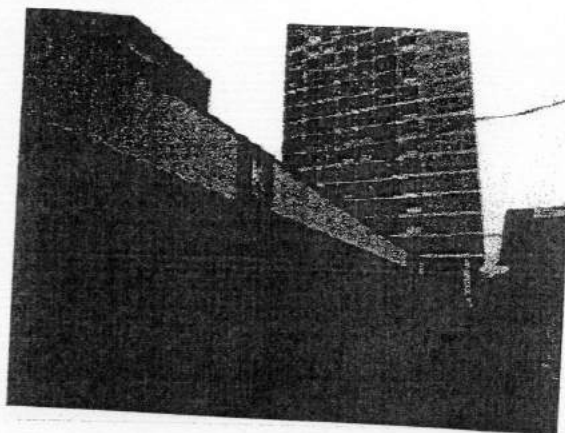
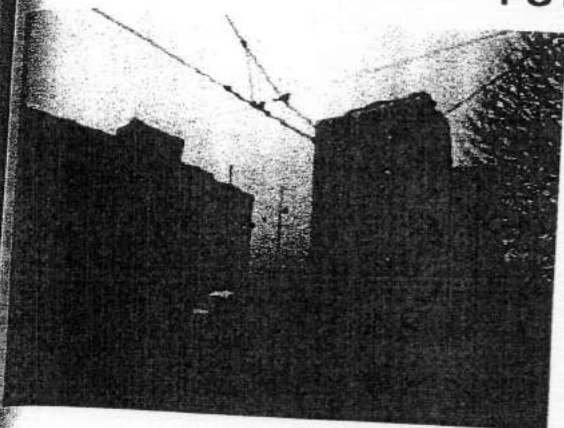
2016 . godine

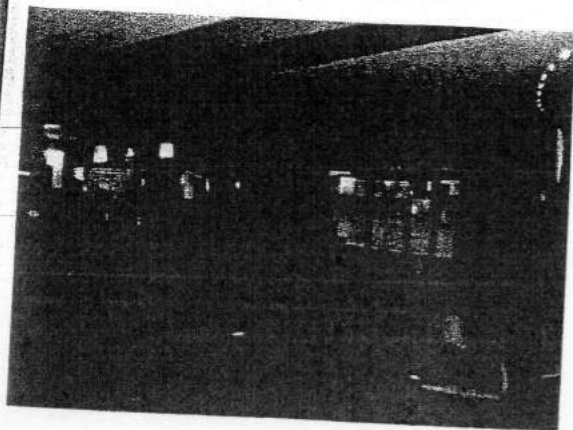
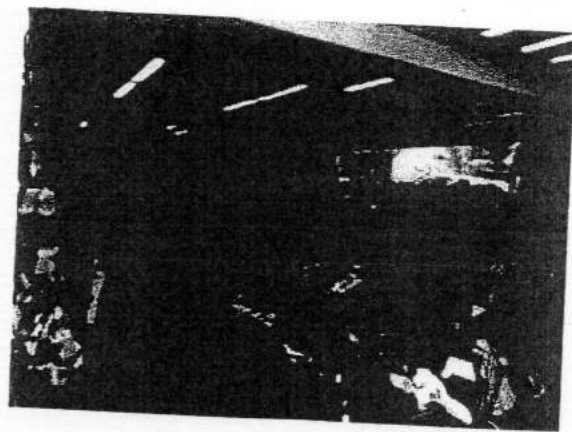
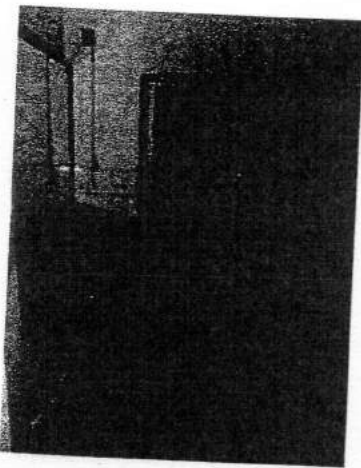
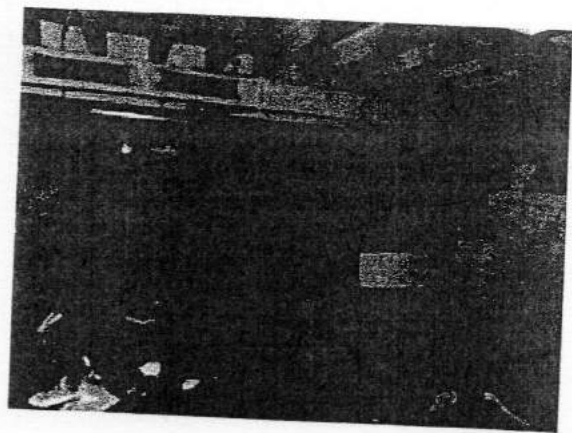
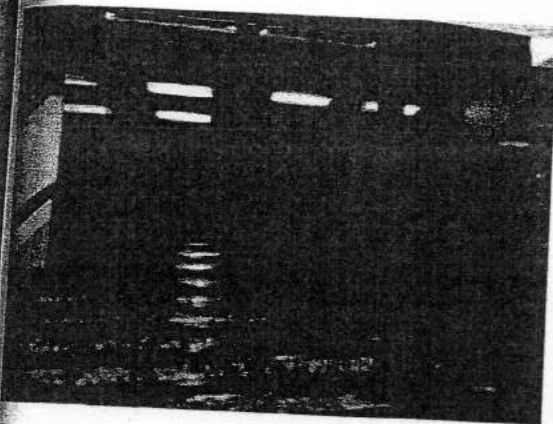
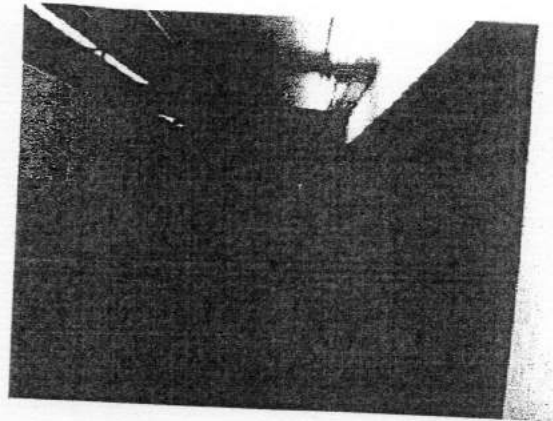
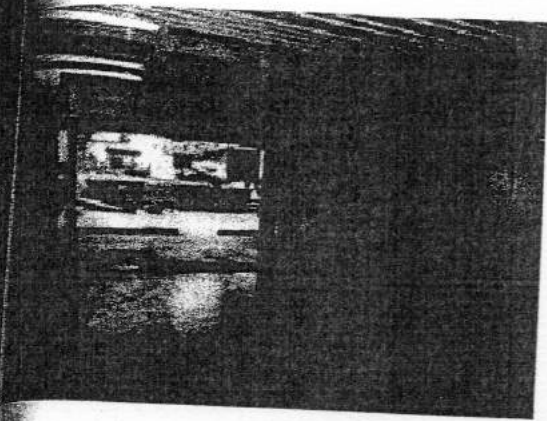
OSOBNOM I POVJERLJIVO

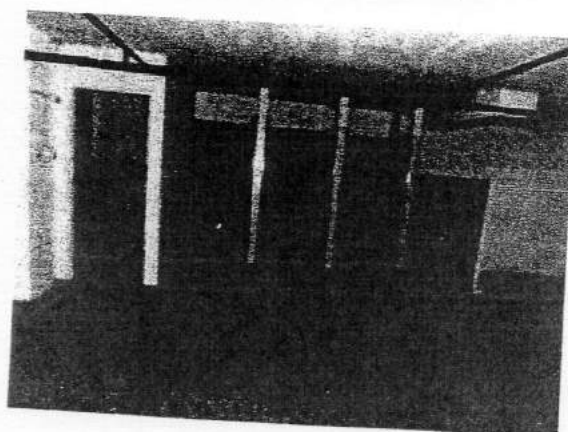
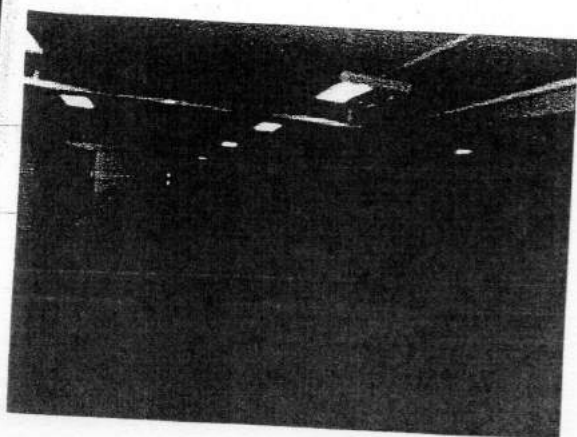
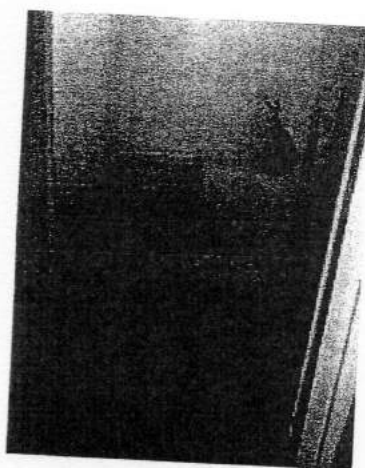
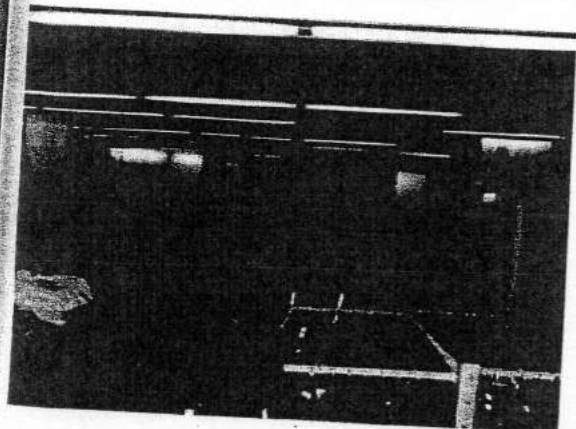
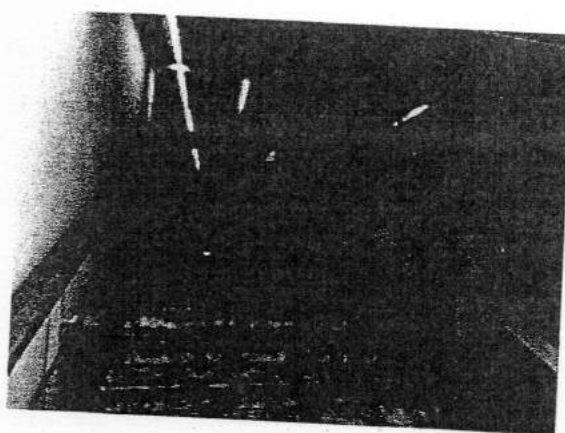
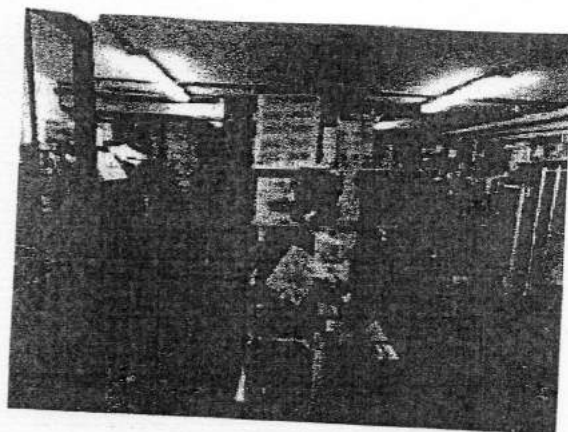
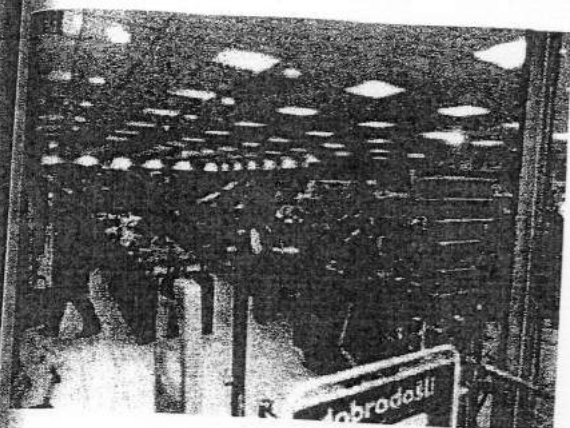
H. PRILOZI

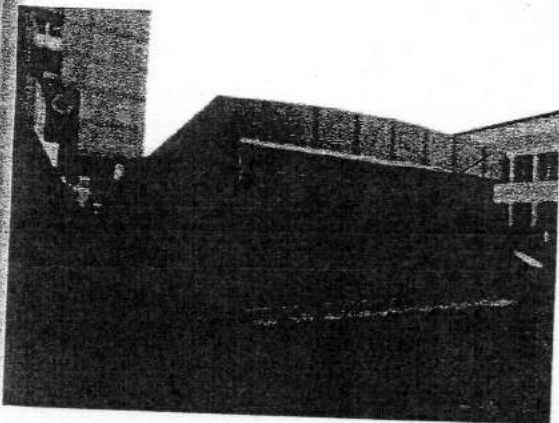
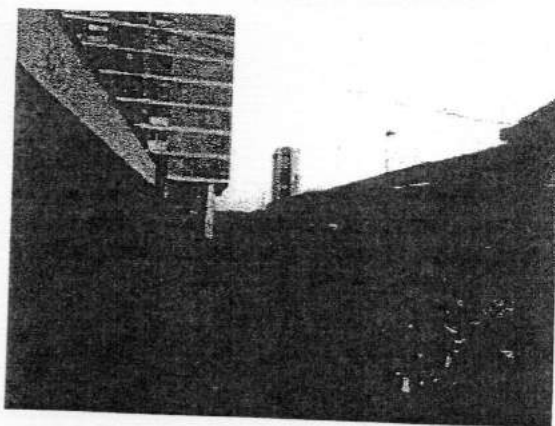
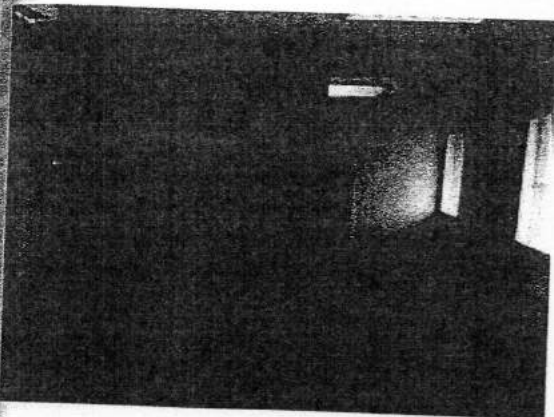
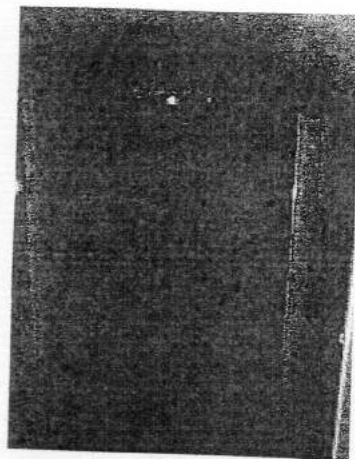
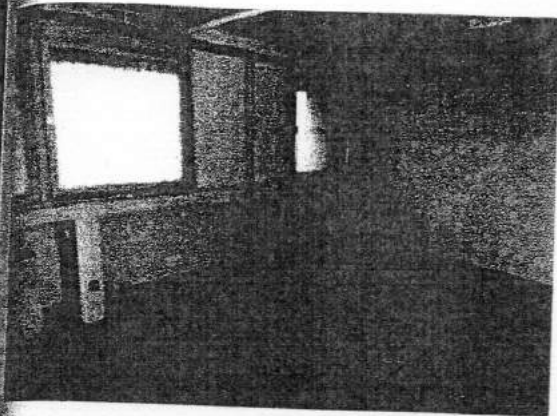
PRILOG 1

FOTOGRAFIJE









PRILOG 2

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U
ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 14.04.2016.

Katastarska općina: GRAD ZAGREB
Broj zadnjeg dnevnika: Z-26111/2013
aktivne plombe:

Broj uložka: 5908

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	5573/38	ZGRADA BR. 152 I ZGRADA U OZALJSKOJ ULICI I DVORIŠTE	5340		1484.7	

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.	UDIO 1/1	
2.	KONSTRUKTOR INŽENJERING D.D. SVAČIĆEVA BR.4, SPLIT	
2.1.	Zaprimljeno 06.02.2013. broj Z-5806/13 Temeļjem rješenja Financijske agencije, Regionalni centar Zagreb od 28. siječnja 2013. (kđasa: UP-I/110/07/12-01/74 urbroj: 04-06-13-74-24), zabiļežuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Konstruktor-Inženjering d.d.	ZABILJEŽBA
3.1.	Zaprimljeno 14.03.2013. broj Z-12944/13 Temeļjem ovosudnog rješenja o ovrđi pod posl. br. Ovr-288/2013 od 11. ožujka 2013. zabiļežuje se ovrha	ZABILJEŽBA OVRHE

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Primljeno: 20. veljače 1998. Z-3233/98. Uknjžuje se pravo služnosti neposrednog pristupa preko č.k. br. 5573/38 upisane u A I (jedan) za korist z.k. čestice 5573/55 upisane u z.k. ul. 10955 ove k.o., čest. 5573/56 upisane u z.k. ul. 19561 ove k.o., čest. 5573/57 upisane u z.k. ul. 19589 ove k.o. i čest. br. 5577/14 upisane u z.k.ul. 19818 ove k.o.		SLUŽNOST
2.1.	Primljeno: 20. veljače 1998. Z-3233/98. Uknjžuje se pravo služnosti prolaza preko čest. br. 5573/38 upisane u AI (jedan) za korist čest. br. 5573/1 upisane u z.k.ul. 19561 ove k.o. i čest. br. 5577/2 upisane u z.k. ul. 19818 ove k.o.		SLUŽNOST
3.1.	Primljeno: 20. veljače 1998. Z-3233/98. Uknjžuje se pravo služnosti prolaza preko čest. br. 5573/38 upisane u AI (jedan) za korist čest. br. 5573/22 i 5573/59 upisane u z.k. ul. 22 ove k.o.		SLUŽNOST
4.2.		3.250.000,00 EUR	

Zaprimljeno 13.12.2011. broj Z-61085/11

Na temelju općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 12. prosinca 2011.g. br. OV-9034/11 i punomoći od 0. lipnja 2011.g. uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 3.250.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke važećem na dan plaćanja, sa zakonskom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15% godišnje, koja teče od dana dospeljeća svake pojedine tražbine pa do namirenja, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove i pristojbe, troškove zastupanja i sl., s redom prvenstva i to do visine hipoteke uknjižene pod posl.br. Z-79922/06 - za korist:

1. PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D. RAČKOVA BR. 6, ZAGREB
OIB: 02535697732

4.3. Zaprimljeno 13.12.2011. broj Z-61085/11

Zabilježuje se da nova hipoteka pod posl.br. Z-61085/11 ima pravni učinak jedino ako se brisanje stare hipoteke pod posl.br. Z-79922/06 uknjiži u roku od godine dana od odobrenja upisa nove.

ZABILJEŽBA

5.1. Zaprimljeno 26.03.2007. broj Z-21740/07

Temeljem Ugovora o založnim pravima od 05. veljače 2007. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-1704/2007, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine Zagrebačke banke d.d. u iznosu od QAR 62.764.594,05 u protuvrijednosti USD za iznos QAR na dan podnošenja zahtjeva za plaćanje iz kontragarancije po uobičajenom kupovnom tečaju USD/QAR kojeg će odrediti ino-banka, uvećano za naknade i stvarne troškove utvrđene Odlukom o Tarifi naknada za usluge u poslovima koje obavlja vjerovnik i to sve do dospeljeća, s tim da ukoliko vjerovnik bude pozvan i izvrši plaćanje na temelju izdane garancije, na svaki tako isplaćeni iznos primjenjuje se kamatna stopa po dospeljeću, koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate u skladu s Odlukom o kamatnim stopama vjerovnika, te će vjerovnik obračunati i naplatiti kamatu po dospeljeću u skladu s Odlukom o kamatnim stopama vjerovnika i to za cijelo razdoblje do dana plaćanja te ukoliko dužnik ne plati naknade i kamate u roku utvrđenom općim aktom vjerovnika, vjerovnik će na iznos neplaćenih naknada obračunati i naplatiti kamatu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama vjerovnika, za korist:

62.764.594,05 QAR

1. ZAGREBAČKA BANKA D.D. PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB

7.1. Zaprimljeno 08.05.2009. broj Z-25248/09

Temeljem Ugovora o založnom pravu od 28.04.2009. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 110.000.000,00 kuna, s kamatom po dospeljeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate u skladu s Odlukom o kamatnim stopama vjerovnika (promjenjiva kamatna stopa), koja na dan sklapanja Ugovora iznosi 17,00% godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 8% godišnje, koja teče od dana namirenja tražbine, uz ostale uvjete iz Ugovora, za korist:

110.000.000,00 KN

1. ZAGREBAČKA BANKA D.D. PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB
OIB: 92963223473

8.1. Zaprimljeno 17.11.2009. broj Z-57033/09

Na temelju Ugovora o založnom pravu od 21. listopada 2009. g. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-8388/09 dana 12. 11. 2009. g. uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenice po viđenju izdane u Splitu, dana 21.10.2009. u iznosu od 115.000.000,00 kuna (stopetnaest milijuna kuna) zajedno sa ugovorenom kamatom po dospeljeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate prema stopi utvrđenoj čl. 29. st. 2. ZOO-a (NN br. 35 od 17.03.2005.g., promjenjiva, trenutno u visini od 17% godišnje, koja stopa predstavlja eskontnu stopu Hrvatske narodne banke važeću zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanu

115.000.000,00 KN

U zemljišnoj knjizi katastarska čestica broj 5573/38 u katastarskoj općini Grad Zagreb evidentirana je u katastarskom operatu kao:

KATASTARSKA OPĆINA U KATASTARSKOM OPERATU

TREŠNJEVKA

KATASTARSKA ČESTICA U KATASTARSKOM OPERATU

3352

Podaci upisani u posjedovnom listu broj 5394 , katastarska općina Trešnjevka

KORISNIK	ADRESA	UDIO
PRIMORAC (JOSIP) DAVORIN - NOSITELJ PRAVA GRAĐENJA	ZAGREB, OZALJSKA 150	
KONZUM D.D. - VLASNIŠTVO	ZAGREB, MARIJANA ČAVICA 1A	1/1

Ukupna površina katastarskih čestica: 5.340 m²

KATASTARSKA ČESTICA	NAZIV (ADRESA KAT. ČEST.)	NAČIN KORIŠTENJA	POVRŠINA [m ²]	
3352	OZALJSKA ULICA	ZGRADA		
3352	OZALJSKA ULICA	ZGRADA	4.559	Identifikacija ZK
3352	OZALJSKA ULICA	DVORIŠTE	21	Identifikacija ZK
3352	OZALJSKA ULICA	ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA	621	Identifikacija ZK
			139	Identifikacija ZK

PRAVO GRAĐENJA UPISAN U POSJEDOVNI LIST BROJ 6239

Podaci upisani u posjedovnom listu broj 6239 , katastarska općina Trešnjevka

KORISNIK	ADRESA	UDIO
PRIMORAC (JOSIP) DAVORIN - PRAVO GRAĐENJA	ZAGREB, OZALJSKA 150	
		1/1

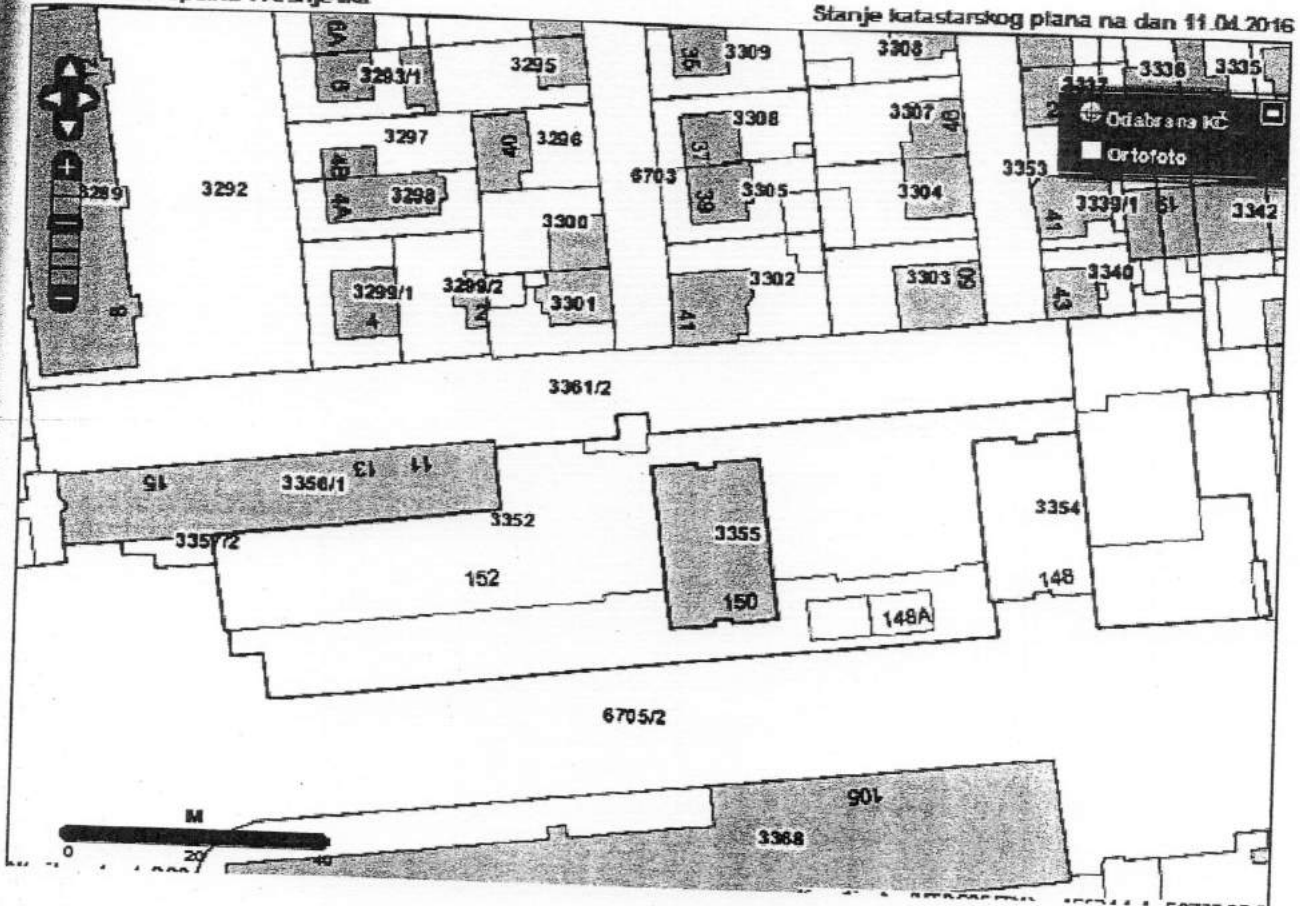
Ukupna površina katastarskih čestica: 139 m²

KATASTARSKA ČESTICA	NAZIV (ADRESA KAT. ČEST.)	NAČIN KORIŠTENJA	POVRŠINA [m ²]
3352		POSLOVNA ZGRADA BR. 148A	139

PRAVO GRAĐENJA NA K.Č. 3352 UPISANOJ U POSJEDOVNI LIST BROJ 5394

Katastarska općina Trešnjevka

Stanje katastarskog plana na dan 11.04.2016



Katastarska općina Trešnjevka

Stanje katastarskog plana na dan 11.04.2016



Katastarska čestica broj
3353 u katastarskoj općini
Trešnjevka evidentirana
je u zemljišnoj knjizi kao:

KATASTARSKA OPĆINA U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI GRAD ZAGREB

KATASTARSKA ČESTICA U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI GRAD ZAGREB

GRAD ZAGREB

5573/57

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U
ZAGREBU

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB

Stanje na dan: 14.04.2016.

Katastarska općina: GRAD ZAGREB

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15568/2016

Broj uložka: 19589

Aktivne plombe: Z-15374/2015, Z-48490/2015

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u		Primjedbe
			m ²	čhv	
1.	5573/32	GRADILIŠTE U OZALJSKOJ ULICI	13	3.6	
2.	5573/57	GRADILIŠTE U OZALJSKOJ ULICI	138	38.4	

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/1		
1. OPĆENARODNA IMOVINA		
2.1. Upisuje se organ upravljanja nekretnina u A I (jedan):		
1. NARODNI ODBOR OPĆINE TREŠNJEVKA		

Knjižni upisi koji vrijede za sve udjele na B listu

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.1. Primijeno: 20. veljače 1998. Z-3233/98		"SLUŽNOST"
Na temelju rješenja Z-3233/98, zabilježuje se da je uknjiženo pravo služnosti neposrednog pristupa preko čkbr. 5573/38 upisane u zk.ul. 5908 ove k.o. u korist čkbr. 5573/57 upisane u A I (jedan).		

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			

Katastarska čestica broj 5573/59 u katastarskoj općini Trešnjevka evidentirana je u zemljišnoj knjizi kao:

KATASTARSKA OPĆINA U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA

KATASTARSKA ČESTICA U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA

GRAD ZAGREB

5573/59

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U
ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 14.04.2016.

Katastarska općina: GRAD ZAGREB
Broj zadnjeg dnevnika: Z-41984/2014
Aktivne plombe: Z-62024/2012, Z-5239/2015

Broj uložka: 81298

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čtv	
1.	5573/59	GORTANOVA ULICA	354		98.4 RANJE ZK.UL. 27 K.O. ISTE	

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/1		
1. OPĆENARODNA IMOVINA		

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			

Katastarska čestica broj
3336/1 u katastarskoj
općini Trešnjevka
evidentirana je u
zemljišnoj knjizi kao:

KATASTARSKA OPĆINA U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA

KATASTARSKA ČESTICA U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA

GRAD ZAGREB

5573/39

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U
ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 14.04.2016.

Katastarska općina: GRAD ZAGREB
Broj zadnjeg dnevnika: Z-10723/2014
Aktivne plombe: Z-49506/2013

Broj uložka: 20563

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	5521/7	PULJSKA ULICA	265		73.7	
2.	5573/39	LIVADA U LABINSKOJ ULICI	89		24.7	

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/1		
1. OPĆENARODNA IMOVINA		
2.1. Upisuje se kao organ upravljanja nekretnina u A I (jedan):		
1. N.O. OPĆINA TREŠNJEVKA ZAGREB		

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			

PRILOG 3

OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine. Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u suglasju sa Pravilnikom i procedurama procjena PBZ Nekretnina (www.pbz-nekretnine.hr) kao i u njemu navedenim međunarodno priznatim standardima a posebno zakonima i propisima RH.

Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašten Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

Verifikacija

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u procjeni.

Želimo Vam skrenuti pažnju da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe

Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

POJMOVNIK

Zemljišna čestica je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je sa njom relativno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

Prava, drveće, plodovi i sve upotrebljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Stambena zgrada jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50 m² neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zgrada s apartmanima u turističkom

Nestambena zgrada jest zgrada koja nije stambena

Nestambena zgrada gospodarske namjene jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne. Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

Smatra se da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnu poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

Tržišna vrijednost nekretnine je procjenjeni 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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Komentari:

„*procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena*“ znači da tržišna vrijednost ne zavisi od stvarne transakcije koja se vrši na datum vrednovanja već predstavlja rezultat analize podataka sa tržišta i izračuna vrijednosti jednom od metodologija. To je u osnovi procjena iznosa novca koji se može razumno očekivati pri hipotetskom kupoprodajnom ugovoru a na dan procjene i pod uvjetima definicije tržišne vrijednosti. Važno je uočiti razliku između pojmova tržišna cijena, trošak i vrijednost. Za razliku od tržišne vrijednosti tržišna cijena i trošak su egzatni iznosi novca koji su ostvareni u stvarnim transakcijama i u sebi sadrže osobne i osobite okolnosti te su vezane za točno određenog kupca, investitora, prodavatelja itd koji između sebe mogu imati razne oblike veza i odnosa koji se također odražavaju na konačni rezultat kupoprodaje.

„*na dan vrednovanja*“ znači da Procjenitelj u svojoj procjeni mora napisati koji je to datum budući da odgovara za utvrđene i analizirane podatke kako stanja na tržištu tako i same nekretnine i njezinog legalno-pravnog statusa samo do tog datuma. Procjenitelj ne može biti odgovoran za eventualne promjene na nekretnini (fizičke, uporabne, pravne i sl) nastale nakon dana vrednovanja. Taj datum se razlikuje od datuma zaprimanja naloga i dana dostave procjene tj ne može biti prije prvog niti poslije

„*između voljnog kupca i voljnog prodavatelja*“ znači da kupac i prodavatelj ne predstavljaju stvarne osobe već se odnosi na hipotetske osobe koje slobodno posluju na tržištu i prosječno su poslovno zainteresirane za nekretninu tj. mogu a ne moraju kupiti ili prodati nekretninu već će to učiniti ako smatraju da je to korektna poslovna prilika. Važno je primijetiti da slijedom navedenoga vlasništvo nad nekretninom nema utjecaja na tržišnu vrijednost jer kako je rečeno vrijednost treba vrijediti za svakog kupca i

transakciji po tržišnim uvjetima“ (engl. arms' length transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te je svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. Najmoprimac i modavac) ili rodbinskom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

nakon prikladnog oglašavanja“ znači da će i kupac i prodavatelj uložiti neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te će dovoljan broj aktera na tržištu biti o tome obavješten kako bi se postigla razumno pretpostavljena vrijednost. Uobičajeno se traži da je to period od cca 12 mjeseci.

pri čemu je svaka strana postupala upućeno“ znači da su kupac i prodavatelj aktivni sudionici na tržištu, da poznaju stanje istog i važeću regulativu te posebno da su upoznati sa fizičkim i pravnim stanjem nekretnine.

razborito i bez prisile“ znači da su i kupac i prodavatelj djelovali u svom najboljem interesu, postupali kao dobar gospodarstvenik te poslovali bez ikakve prisile kako obaveze kupnje/prodaje tako i roka u kojem se mora obaviti.

Klasifikacija imovine za potrebe zasnivanja kolaterala

1. Investiciona nekretnina
2. Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
3. Nekretnina u razvoju
4. Nekretnina koja se obično vrednuje iz poslovanja koje je vezano za nju
5. Imovina koja se troši (rudnici, nalazišta minerala i sl)

Klasifikacija imovine za potrebe financijskog izvještavanja

- A. Od vlasnika zauzete nekretnine za potrebe poslovanja, specijalnog ili općeg
- B. Ulaganja u svrhu stvaranja prihoda ili kapitalne dobiti
- C. Višak od postojeće poslovne upotrebe
- D. Zaliha za prodaju, označena kao kratkotrajna imovina
- E. Najmovi

KONI

- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o sudovima (NN 28/13)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS)-blue book (TEGoVA)
- * International Valuation Standards (IVS)-red book (RICS)
- * Pravilnik i procedure procjena PBZ Nekretnine
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjena i Dodaci (NN 105/15)

PRILOG 4

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Nakon provedenog istraživanja, prikupljanja i obrade podataka, kako sa tržišta, te posebno onih iz realiziranih ugovora o realiziranim najmovima, a vezanih za predmet ove procjene, došli smo do zaključaka da se za ovakve nekretnine iznos najma prostora ovisi o namjeni prostora, položaju, veličini. Slijedom dostupnih realiziranih ugovora usvojili smo da se najam prodajnih prostora u prizemlju površine do 150 m² je 15 €/m², od 150 do 300 m² je 12 €/m², a iznad 300 m² je 10 €/m². Prodajni prostori na I katu su 20% manji najmovi od istovrsnih u prizemlju a na ostalim katovima 15% manji od prostora na I katu dok je u podzemnim etažama 50% manji od prizemlja. Najam skladišnih prostora je 2 €/m², ureda 2,5 €/m². Kiosk je 25 €/m², zemljište za kiosk 15 €/m² a bankomat 100 €/m². Svi iznosi su za mjesečni najam. Površine servisnih prostora i vertikalnih komunikacija se ne plaćaju posebno. Zauzetost se, sukladno tržištu, smanjuje od prizemlja prema višim katovima. Visine najma određene su uz uvjet da svi ostali troškovi energenata, komunalija i tekućeg održavanja idu na teret najmoprimca. Visina naima ne uključuje PDV.

Na navedeni način izračunali smo ukupni bruto prihod od najma za pojedinu etažu te smo dijeljenjem istog sa ukupnom površinom etaže izračunali prosječni ostvarivi najam i to kako slijedi:

A. **Ozaljska 152, kčbr 3352 KO TREŠNJEVKA (zčbr 5573/38 KO GRAD ZAGREB)**

ETAŽA	Br prostora	PROSTOR	TIP PROSTORA	NETO m ²	najam €/m ² mj	Najam €/mj
podrum	1		prodajni	259,20	6,0	1.555,20
	2		uredski	12,50	1,3	15,63
	3		skladišni	167,70	2,0	335,40
	5		prodajni	529,15	6,0	3.174,90
	6		skladišni	19,40	2,0	38,80
	7		skladišni	339,00	2,0	678,00
	26a		skladišni	385,10	2,0	770,20
	26b		skladišni	47,73	2,0	95,46
	27		prodajni	179,40	6,0	1.076,40
	29		prodajni	92,80	6,0	556,80
	33a		skladišni	686,35	2,0	1.372,70
	35		sanitarni čvor	6,70	0,0	0,00
				2.725,03		9.669,49
	zajednički prostori	15	manipulativni prostor		361,70	0,0
22		peron		39,50	0,0	0,00
16		povišeni zid		31,70	0,0	0,00
4		stubište 1		25,10	0,0	0,00
8		pumpe		23,65	0,0	0,00
9		hodnik		25,90	0,0	0,00
10		šprinkler stanica		12,40	0,0	0,00
11		utovarna rampa		113,60	0,0	0,00
12		stubište 2		4,75	0,0	0,00
13		lift		5,95	0,0	0,00
14		hodnik 2		33,90	0,0	0,00
23		predprostor topl. stanice		35,80	0,0	0,00
24		ured		5,00	0,0	0,00
25		toplinska stanica		49,20	0,0	0,00
28		stubište		9,10	0,0	0,00
30		klima zona 4		39,60	0,0	0,00
31		hodnik 5		94,70	0,0	0,00
32a	stubište 5		3,98	0,0	0,00	
32b	lift		8,10	0,0	0,00	
36	predprostor + lift		8,20	0,0	0,00	
37	predprostor + stubište		24,00	0,0	0,00	
podrum	k.č. 3352			955,83		0,00
			UKUPNO	3.680,86		9.669,49
			Prosječni najam €/m ² mjesečno			2,63

suteren	10b	prodajni	151,16	9,6	1.451,14	
	22	izlog	4,10	12,0	49,20	
	26	prodajni	60,65	12,0	727,80	
	24	vjetrobran 2	prodajni	4,40	12,0	52,80
	25	hodnik 3	prodajni	18,40	12,0	220,80
	28a	prodajni	39,77	12,0	477,24	
	37	ulaz	7,45	0,0	0,00	
	42	prodajni	258,40	9,6	2.480,64	
	38	uredski	11,90	2,5	29,75	
	39	uredski	4,55	2,5	11,38	
	40	uredski	4,30	2,5	10,75	
	41	sanitarni	25,30	0,0	0,00	
	31a	prodajni	6,70	9,6	64,32	
		UKUPNO 1	597,08		5.575,81	
zajednički prostori	11	stubište 2	8,60	0,0	0,00	
	12	hodnik 2	19,60	0,0	0,00	
	13	stubište 3	3,30	0,0	0,00	
	14	ured-domar	19,00	0,0	0,00	
	15	blagajna	15,10	0,0	0,00	
	16	ul. prostor za vozila + rampa	79,30	0,0	0,00	
	23	agregat	51,30	0,0	0,00	
	28b	hodnik 4	41,60	0,0	0,00	
	27	pogon za zračnu zavjesu	4,80	0,0	0,00	
	33	strojarnica	4,45	0,0	0,00	
	35	predprostor lifta	2,40	0,0	0,00	
	34	predpros. strojarnice i lifta	11,40	0,0	0,00	
	36	predprostor + stubište	24,00	0,0	0,00	
	43	klima - vanjski prostor	20,25	0,0	0,00	
	48	stubište	6,30	0,0	0,00	
		UKUPNO 2	302,80		0,00	
suteren		koristi neboder 148				
		prodajni	21,90	9,6	210,24	
suteren	k.č. 3352	prodajni	15,70	9,6	150,72	
suteren	k.č. 3352	UKUPNO 3	37,60		360,96	
		UKUPNO (1-3)	937,48		5.936,77	
		Prosječni najam €/m2 mjesečno		6,33		
otvoreni prostor	44	natkriveni prostor 1	46,35	0,0	0,00	
	46	natkriveni prostor 3	12,35	0,0	0,00	
	49	natkriveni prostor 4	63,55	0,0	0,00	
	51	natkriveni prostor 6	30,00	0,0	0,00	
	45	natkriveni prostor 2	118,15	0,0	0,00	
	50	natkriveni prostor 5	43,71	0,0	0,00	
	52	pasage	43,20	0,0	0,00	
suteren	k.č. 3352	UKUPNO 4	357,31		0,00	
		Prosječni najam €/m2 mjesečno		0,00		

prizemlje	2	prodajni	418,90	10,0	4.189,00
	8	izlog	48,05	15,0	720,75
	4	skladišni	21,70	2,0	43,40
	5	skladišni	4,25	2,0	8,50
	6	uredski	9,70	2,5	24,25
	7	skladišni	49,30	2,0	98,60
	9	izlog	20,05	15,0	300,75
	13	izlog	13,53	15,0	202,95
	16	prodajni	206,50	12,0	2.478,00
	17	skladišni	50,00	2,0	100,00
	18	izlog	15,50	15,0	232,50
	19a	izlog	15,70	15,0	235,50
		UKUPNO 1	873,18		8.634,20
zajednički prostori	1	stubište + predprostor	13,20	0,0	0,00
	3	stubište 2	2,10	0,0	0,00
	23	stubište + predprostor	6,78	0,0	0,00
	24	zračni prostor	35,82	0,0	0,00
	25	zračni prostor	18,18	0,0	0,00
	26	lift	5,35	0,0	0,00
	27	lift	8,65	0,0	0,00
		UKUPNO 2	90,08		0,00
prizemlje	k.č. 3352	UKUPNO (1+2)	963,26		8.634,20
		Prosječni najam €/m2 mjesečno			8,96
otvoreni prostor	15	pasage	119,80	0,0	0,00
	14	stubište 3 (pasage)	29,75	0,0	0,00
	28	natkriveni prostor 1	137,70	0,0	0,00
	29	natkriveni prostor 2	48,12	0,0	0,00
	30	natkriveni prostor 3	30,94	0,0	0,00
	10	predprostor	9,40	0,0	0,00
	20	predprostor	9,95	0,0	0,00
	31	nenatkriveni prostor	1.356,50	0,0	0,00
prizemlje otvoreni prost	k.č. 3352	UKUPNO	1.742,16		0,00
		Prosječni najam €/m2 mjesečno			0,00
Vanjski objekti i bankomati		kiosk	6,75	25,0	168,75
		zak.zemlj.	1,60	15,0	24,00
		zak.zemlj.	1,60	15,0	24,00
		kiosk	12,00	25,0	300,00
		terasa	60,00	15,0	900,00
		kiosk	8,35	25,0	208,75
		kiosk	8,35	25,0	208,75
		kiosk	8,35	25,0	208,75
		kiosk	13,80	25,0	345,00
		kiosk	8,35	25,0	208,75
		kiosk	8,35	25,0	208,75
		kiosk	8,35	25,0	208,75
		kiosk	8,35	25,0	208,75
		caffè bar	71,00	25,0	1.775,00
		terasa	70,00	15,0	1.050,00
		kiosk	6,00	25,0	150,00
bankomat		kiosk	1,00	25,0	25,00
		bankomat	1,00	100,0	100,00
objekti i bankomati		bankomat	1,00	100,0	100,00
		Prosječni najam €/m2 mjesečno	304,20		6.423,00
					21,11

1.kat	4a	prodajni	300,93	8,0	2.407,44
	18	prodajni	85,15	12,0	1.021,80
	19	prodajni	90,70	12,0	1.088,40
	21	prodajni	215,30	9,6	2.066,88
	27	prodajni	12,65	12,0	151,80
	28	prodajni	17,00	12,0	204,00
	29	uredski	11,40	2,5	28,50
	30	prodajni	153,00	9,6	1.468,80
	6	skladišni	25,10	2,0	50,20
	7	skladišni	25,20	2,0	50,40
		UKUPNO 1	936,43		8.538,22
zajednički prostori	5	predprostor + stubište 2	10,75	0,0	0,00
	17	predprostor	13,30	0,0	0,00
	20	predprostor	2,94	0,0	0,00
	22	hodnik 2	22,40	0,0	0,00
	35	stubište + predprostor	24,00	0,0	0,00
	34	predprostor	12,65	0,0	0,00
		UKUPNO 2	86,04		0,00
1.kat	k.č. 3352	UKUPNO (1+2)	1.022,47		8.538,22
		Prosječni najam €/m2 mjesečno			8,35
otvoreni prostor	31	natkriveni predprostor	12,65	0,0	0,00
	32	rampa	14,80	0,0	0,00
1.kat	k.č. 3352	UKUPNO	27,45		0,00
		Prosječni najam €/m2 mjesečno			0,00
zajednički prostori		strojarnica lifta	16,92	0,0	0,00
		strojarnica lifta	21,02	0,0	0,00
		UKUPNO	37,94		0,00
2.kat	k.č. 3352	UKUPNO	37,94		0,00
		Prosječni najam €/m2 mjesečno			0,00

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

ETAŽA	BR. ČEST.	Neto m2
podrum	k.č. 3352	3.680,86
suteren	k.č. 3352	937,48
prizemlje	k.č. 3352	963,26
1.kat	k.č. 3352	1.022,47
2.kat	k.č. 3352	37,94
k.č. 3352	UKUPNO	6.642,01
suteren	k.č. 3352 vanjski prostor	357,31
prizemlje	k.č. 3352 vanjski prostor	1.742,16
1. kat	k.č. 3352 vanjski prostor	27,45
vanjske zgr i bankomati		304,20
kč 3352 vanjski prostori	UKUPNO	2.431,12
SVEUKUPNO površina NAME na kč 3352		9.073,13

B.

Prostori NAME na ostalim kčbr (nisu predmet procjene)

ETAŽA	BR. ČEST.	Neto površina m ²
suteren	k.č. 3356/1	374,87
1. kat	k.č. 3356/1	187,25
2. kat	k.č. 3356/1	248,95
k.č. 3356/1 UKUPNO		811,07
podrum	k.č. 3355	115,75
suteren	k.č. 3355	72,70
prizemlje	k.č. 3355	21,11
1. kat	k.č. 3355	237,53
2. kat	k.č. 3355	93,55
k.č. 3355 UKUPNO		540,64
suteren	k.č. 3354	165,17
prizemlje	k.č. 3354	19,80
1. kat	k.č. 3354	239,05
k.č. 3354 UKUPNO		424,02
podrum	k.č. 3347	272,70
Sveukupna površina NAME na svim kč		11.121,56

LABINSKS

TORANJ UJEVO

TORANJ DEŠVO

-dešvo?

površina prostora na kč 3352 - kuzina 9.07.3.13.
5573/38

površina čestice