

SADRŽAJ:

RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA RJEŠENJE O IMENOVANJU PRAVNE OSOBE ZA OBAVLJANJE SUDSKOG VJEŠTAČENJA

1.	IZJAVA	5
2.	POPIS PRIMIJEJENIH PROPISA	6
3.	ZADATAK	8
4.	NALAZ	
4.1.	IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE	
4.2.	LEGALNOST U PROSTORU	8
4.3.	PODACI O OČEVIDU	
5.	LOKACIJA	
5.1.	POVRŠINA NEKRETNINE	10
5.2.	TEHNIČKI OPIS I KAVOĆA NEKRETNINE	11
6.	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	12
6.1.	IZBOR METODA PROCJENJIVANJA	
6.2.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	13
	VRIJEDNOST ULIČNOG DIJELA ZGRADE – UREDSKI PROSTOR	
	VRIJEDNOST DVORIŠNOG DIJELA ZGRADE – SKLADIŠNA HALA	17
7.	MIŠLJENJE	21
8.	PRILOZI	22
	FOTOGRAFIJE	23
	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE, ULOŽAK 3019, K.O. RAKITJE	26
	POSJEDOVNI LIST BROJ 243	28
	ZRAČNI SNIMAK – GEOPORTAL	29
	NACRTI – ARHITEKTONSKI SNIMAK IZVEDENOG STANJA	30



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-357/12
Zagreb, 05. srpnja 2012. g.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu Sanje Loina Matančević za imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem članka 140. st. 1. Zakona o sudovima (NN br. 122/10 – pročišćeni tekst i 27/11), u vezi s čl. 8. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 88/08, 8/09 i 126/11),

r i j e š i o j e

Nakon što je utvrđeno da ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima **Sanja Loina Matančević, dipl.ing.arh.** iz Zagreba, Stenjevec 31, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom za **ARHITEKTURU, GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Imenovana vještakinja položila je prisegu dana **05. srpnja 2012. godine.**



O tome obavijest:

1. Sanja Loina Matančević
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis



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

Broj: 4 Su- 115/16
Zagreb, 27. siječnja 2016.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe PRAVOTUKTNIK 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. 38/14 i 123/15),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **PRAVOUKUTNIK d.o.o.** iz Zagreba, Stenjevec 31 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **ARHITEKTURE, GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u Pravokutnik d.o.o.

Obrazloženje

Pravna osoba Pravokutnik d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 20. siječnja 2016. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu Pravokutnik d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za pružanje usluga sudskog vještačenja, te ima zaposlenu stalnu sudsku vještakinju iz područja arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina, koja je osigurana od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

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

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
mr.sc. Dražen Jakovina



O tome obavijest:

1. PRAVOKUTNIK d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1.0. IZJAVA

Ja, niže potpisana, ovim izjavljujem kako sam izvršila svoje dužnosti nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost.

Dostupnim podacima koristila sam se najbolje i u dobroj vjeri.

Pri izradi procjene nitko mi nije pružao stručnu pomoć.

U Zagrebu, 27. travnja 2016. g.

Sanja Loina Matančević, dipl.ing.arh.
Stalni sudski vještak za arhitekturu,
graditeljstvo i procjenu nekretnina

2.0. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/2013)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/14)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/13)
- Zakon o metodama procjene 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 1m³ etalonske gradnje (NN 59/10)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/2010)
- Bilten - Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, IGH

3.0. ZADATAK

Na zahtjev stečajnog upravitelja Korane Ferdelji pozvana sam izraditi procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti poslovno – stambene zgrade sa pripadajućim zemljištem koja se nalazi u Rakitju, Augusta Cesarca 2, radi stečajnog postupka. Nakon pregleda nekretnine na licu mjesta uz prisustvo stečajne upraviteljice te pregleda vlasničke i projektne dokumentacije, dajem procjenu tržišne vrijednosti.

4.0. NALAZ

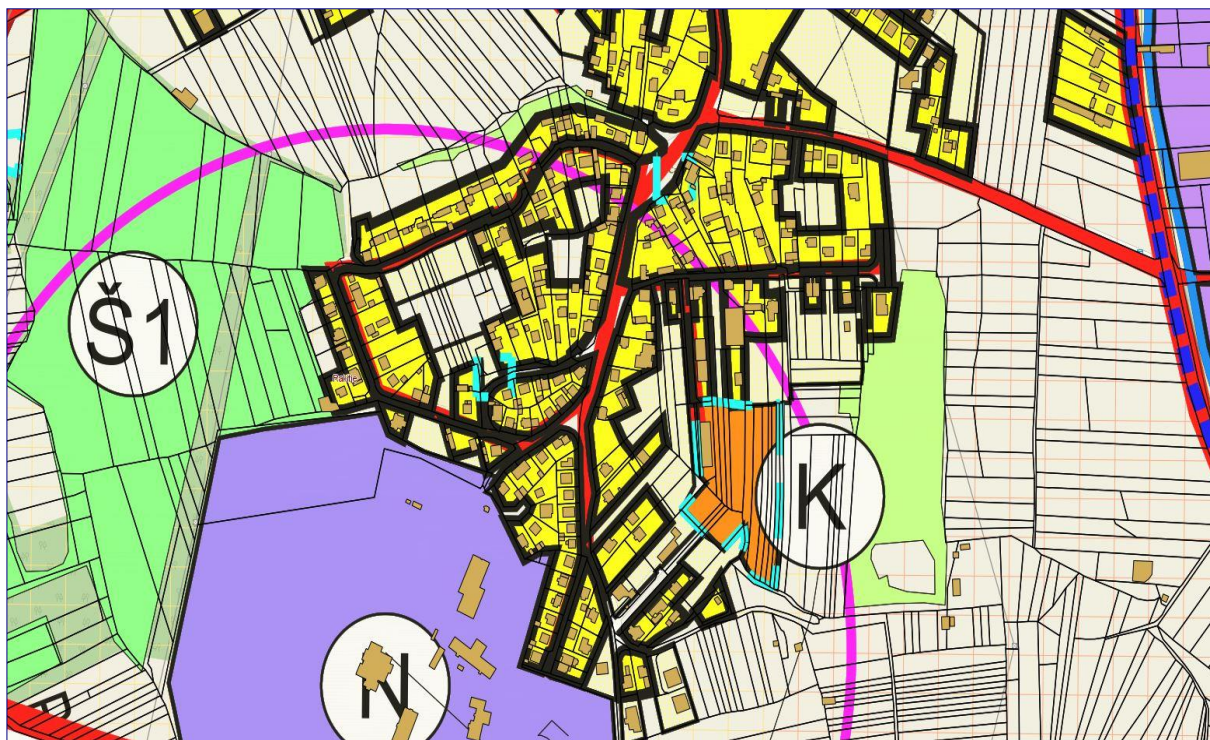
4.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

U izvadak iz zemljišne knjige zemljišnoknjižni uložak broj 400, k.o. Rakitje, upisana je u posjedovnicu A u prvi odjeljak na zemljišnoknjižnoj čestici broj 3588 kuća broj 2 površine 34 m², zgrada površine 36 m², dvorište površine 500 m² i oranica površine 1200 m², sveukupne površine 1770 m².

U vlastovnicu B upisan je vlasnik Auto Peba d.o.o., Stari Hrast 29, Rakitje u 1/1 dijela.

U teretovnici C upisani tereti prema priloženom zemljišnoknjižnom izvatku.

Prema PPUG-u Grada Sveta Nedelja predmetna nekretnina nalazi se unutar izgrađenog građevinskog područja naselja stambene namjene.



izvod iz Prostornog plana uređenja Grada Sveta Nedelja

4.2. LEGALNOST U PROSTORU

Za predmetnu zgradu dana je na uvid Arhitektonska snimka izvedenog stanja kao sastavni dio Rješenja o izvedenom stanju izdanom po nadležnom uredu za prostorno uređenje pod brojem Klasa: UP/I-361-06/13-02/3478, Ur.broj: 238/1-18-06/4-15-8 u Svetoj Nedelji od 05. veljače 2015. godine.

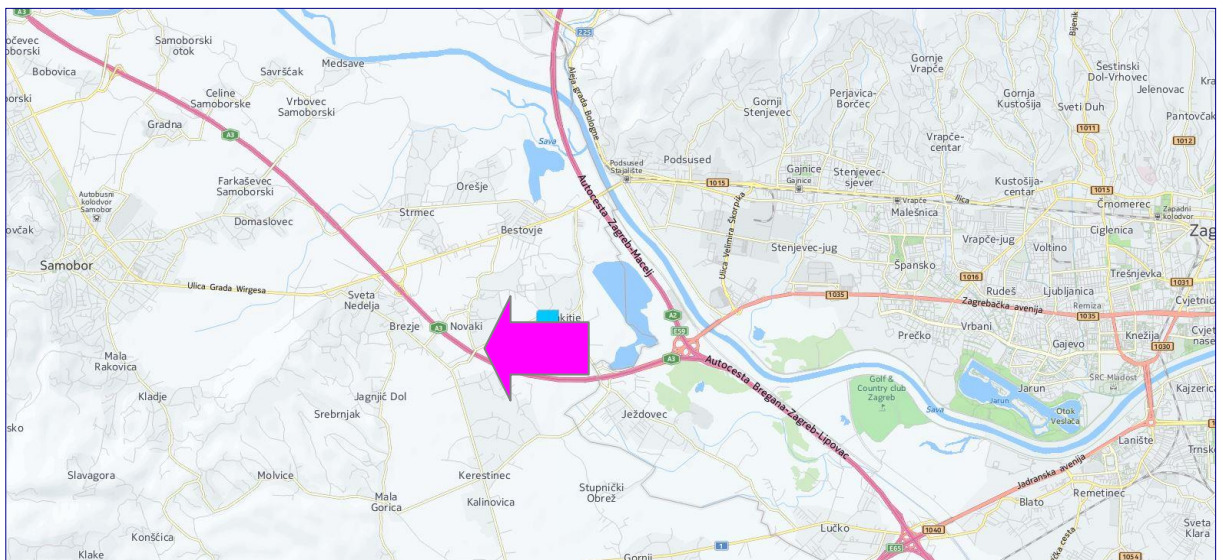
4.3. PODACI O OČEVIDU

Dana 4. travnja 2016. u prisustvu stečajnog upravitelja Korane Ferdelji pristupila sam predmetnoj nekretnini te izvršila potrebna mjerenja, pregled i fotografiranje.

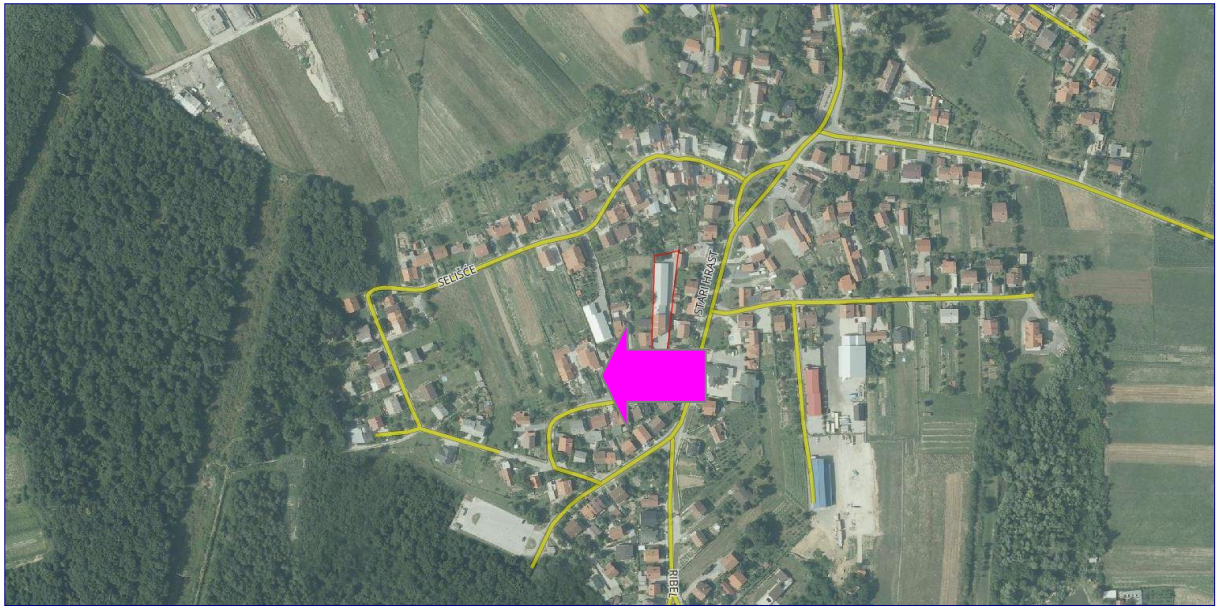
5.0. LOKACIJA

Nekretnina, u naravi poslovno - stambena zgrada, nalazi se jugoistočno od grada Sveta Nedelja, u naselju Rakitju, Ulica Augusta Cesarca 2.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



5.1. POVRŠINA NEKRETNINE

Površina nekretnine preuzeta je iz projektne dokumentacije – arhitektonskog snimka izvedenog stanja i provjerena je izmjerom prostorija laserskim mjernim uređajem i mjernom vrpcom, te je korisna vrijednost površina (KVP) obračunata prema koeficijentima iz priloga 1. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina.

Br.	Prostorija	NKP (m ²)	Koef.	KVP (m ²)
Prizemlje				
1	Ulazni prostor	18,00	1,00	18,00
2	Spremište	23,65	1,00	23,65
3	Sanitarni čvor	8,65	1,00	8,65
4	Hodnik	40,70	1,00	40,70
5	Ured	16,70	1,00	16,70
6	Ured	40,55	1,00	40,55
7	Skladište	16,55	1,00	16,55
8	Skladište	50,40	1,00	50,40
9	Radionica	22,30	1,00	22,30
10	Hala - prostor skladišta; 5,0<v<8,0 m	221,55	0,75	166,16
11	Hala - prostor skladišta; 5,0<v<8,0 m	221,55	0,75	166,16
Ukupno:		680,60		569,82
I.kat				
1	Dnevni boravak i stubište	46,20	1,00	46,20
2	Blagovaonica i kuhinja	21,90	1,00	21,90
3	Hodnik i WC	15,55	1,00	15,55
4	Kupaonica	7,40	1,00	7,40
5	Garderoba	11,30	1,00	11,30
6	Spavaća soba	15,75	1,00	15,75
7	Spavaća soba	12,40	1,00	12,40
Ukupno:		130,50		130,50
II.kat				
1	Dnevni boravak, blag. i stubište	51,55	0,90	46,40
2	Kuhinja	18,12	0,90	16,31
3	Hodnik i kupaonica	14,00	1,00	14,00
4	Kupaonica	7,95	1,00	7,95
5	Garderoba	15,75	0,90	14,18
6	Spavaća soba	11,15	0,90	10,04
7	Spavaća soba	13,35	0,90	12,02
Ukupno:		131,87		120,90
Sveukupno zgrada:		942,97		821,22

5.2. TEHNIČKI OPIS I KAKVOĆA NEKRETNINE

Dan kakvoće nekretnine:	04.04.2016.
Prometne veze:	Cestovne, asfaltirane, dobar pristup.
Tip građevine:	Poluugrađena poslovno - stambena zgrada.
Godina gradnje:	Prema dostupnim podacima izgrađena 2004. godine.
Etažnost:	Prizemlje i 2 kata ulični dio, prizemlje dvorišni dio.
Nosiva konstrukcija:	Ulični dio zidana konstrukcija blok opekom sa armiranobetonskim nosivim elementima, međukatna konstrukcija armiranobetonska ploča, stubište unutarne armiranobetonsko. Dvorišni dio (poslovna hala) čelična okvirna konstrukcija.
Krovište:	Dvostrešno drveno krovište sa dvije krovne kućice iznad uličnog dijela pokriveno crijepom. Dvostrešni krov čelične rešetkaste konstrukcije iznad dvorišnog dijela – hale, pokrov profilirane limene ploče. Uređena limarija od bojanog pocinčanog lima – žljebovi, oluci i opšavi.
Pročelja:	Uređene fasade - ulični dio završna obrada žbukom i prizemni dio ulično pročelje opločenje kamenim pločama. Dvorišni dio – hala završna obloga profiliranim pocinčanim limenim pločama.
Obrada zidova:	Ožbukani, gletani i oličeni, u mokrim prostorima keramika.
Obrada stropova:	Ožbukani, gletani i oličeni. Spušteni strop od gipsanih ploča tip Armstrong s upuštenim rasvjetnim tijelima u uličnom uredskom dijelu.
Podna obloga:	Keramičke pločice u kupaonici. Betonska podloga u hali.
Stolarija:	Vanjska stolarija ulični dio PVC bijeli profili ostakljeni dvoslojnim IZO staklom, zaštita od sunca venecijanerima iznutra, dvorišni dio kopilit staklo u bravarskim okvirima. Unutarnja stolarija tipska krila i suhomontažni dovratnici. Granitne klupčice izvana na prozorima. Ulazna vrata u ulični dio PVC. Segmentna podizna limena vrata na dvorišnom dijelu.
Instalacije:	Provedene instalacije struje, vode, plina i kanalizacije s priključkom na gradsku mrežu. Zgrada ima ugrađen protuprovalni alarmni sustav, instalaciju vatrodojave.
Grijanje i hlađenje:	Centralno plinsko grijanje, grijaća tijela aluminijski člankasti radijatori. Klimatizacija u split sistemu na 1. i 2. katu.
Koncepcija prostora:	Prostor zgrade je uzdužno orijentiran na ulicu, smjer pružanja jug - sjever. U stražnjem sjevernom dijelu parcele nalaze se skladišni prostori i proizvodno skladišna hala.
Održavanje:	Dobro i primjereno održavanje, nema zatečenih pukotina niti curenja u unutrašnjosti.
Specifičnosti:	Prosječna lokacija u stambenoj zoni naselja. Parkiranje moguće u dvorištu objekta. Parcela je ograđena bravarskom ogradom, prilazne i prometno-manipulativne površine asfaltirane.

6.0. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

6.1. IZBOR METODA PROCJENJIVANJA

Nekretnina koja je predmet procjene nalazi se na izgrađenom građevinskom zemljištu koje ima obilježja zemljišta 1. kategorije. Isto tako buduće očekivano korištenje zemljišta u narednom periodu bilo bi iste namjene prema stanju prostorno planske dokumentacije i stanju sličnog zemljišta u okolini. Na čestici je izgrađena poslovno - stambena zgrada sa pretežito poslovnim prostorom uredske i proizvodno-skladišne namjene te obzirom na takve karakteristike zemljišne čestice odabrana je prihodovna metoda sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za procjenu prema prihodovnoj metodi pribavljeni su dostatni podaci ostvarenih transakcija i ugovorenih zakupa poslovnih prostora na sličnom području istog cjenovnog bloka sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, a koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine.

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (prihodovne nekretnine):

Ista kategorija zemljišta kao i procjenjivana	- prva kategorija
Vrsta i mjera planskog korištenja	- poslovna namjena
Svrha nekretnine	- najamna nekretnina sa svrhom stvaranja prihoda
Upisana prava i tereti	- nema upisanih ni stvarnih tereta koji ograničavaju korištenje

Ostale prepoznate prednosti – nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu interkvalitativnim izjednačenjem.

6.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

VRJEDNOST ULIČNOG DIJELA ZGRADE – UREDSKI PROSTOR

Faktor korištenja zgrade (FK)

Prema Prilogu 9. Pravilnika odabran je održivi vijek korištenja građevine, vrsta mješovite zgrade - mješovito korištene stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%

FK MATRICA

		A - lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost 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 jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

PODACI O NEKRETNINI

Starost zgrade	12
Tip nekretnine	Zgrada mješovite uporabe
Održivi vijek korištenja (granice)	50 – 70
Održivi vijek korištenja (odabrano)	70
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	2,5
B - zgrada općenito	2,0
C - stanje zgrade	2,0
FK odabrano:	2,5
Relativna starost	17%
OOVK (%)	61
OOVK (god)	43
Zamjenska starost zgrade	27
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	39%

Poredbene nekretnine za određivanje cijene zakupa:

POREDBA 1

Zagreb, Samoborska cesta 147, poslovni uredski prostor površine 180,36 m² na 3. katu poslovne zgrade izgrađene 2006. godine.

180,36 m²
1.803,36 € (13.501,18 kn)
10,00 €/m² (74,86 kn/m²)
24/12/2012 datum ugovora, cijena zakupa bez pdv

POREDBA 2

Zagreb, Sprečka 8, poslovni uredski prostor površine 223,41 m² u prizemlju zgrade izgrađene 2008. godine.

223,41 m²
2.234,10 € (16.726,00 kn)
10,00 €/m² (74,87 kn/m²)
09/07/2015 datum ugovora, cijena zakupa bez pdv

POREDBA 3

Zagreb, Ul. grada Vukovara 269F, poslovni uredski prostor površine 138,55 m² na 3. katu poslovne zgrade izgrađene 2011. godine.

138,55 m²
1.489,40 € (11.155,61 kn)
10,75 €/m² (80,52 kn/m²)
15/09/2014 datum ugovora, cijena zakupa bez pdv

POREDBA 4

Zagreb, Samoborska cesta 147, poslovni uredski prostor površine 360 m² na 1. i 2. katu i spremište površine 17 m² u suterenu poslovne zgrade izgrađene 2006. godine.

377,00 m²
4.429,75 € (33.164,13 kn)
11,75 €/m² (87,97 kn/m²)
30/12/2013 datum ugovora, cijena zakupa bez pdv

POREDBA 5

Zagreb, Samoborska cesta 147, poslovni uredski prostor površine 175 m² u prizemlju i 2 parkirna mjesta u suterenu i 2 parkirna u dvorištu ispred zgrade, izgrađene 2006. godine.

192,50 m²
2.330,00 € (17.443,97 kn)
12,10 €/m² (90,62 kn/m²)
23/05/2013 datum ugovora, cijena zakupa bez pdv

Procjena cijene zakupa poredbenom metodom:

PREDMET PROCJENE:	poslovni prostor				
Veličina (m2):	399,65				
Stanje	dobro				
Namjena	uredska				
Redni broj	1	2	3	4	5
Cijena najma mjesečno (kn)	13.501,18	16.726,00	11.206,25	33.164,13	17.443,97
Cijena najma (kn/m2)	74,86	74,87	80,88	87,97	90,62
Datum ugovora	24/12/2012	09/07/2015	15/09/2014	30/12/2013	23/05/2013
Lokacija/atraktivnost:	bolja	bolja	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	-10%	-10%	-15%	-10%	-10%
Veličina (m2)	180,36	223,41	138,55	377,00	192,50
Prilagodba	-5%	-5%	-10%	0%	-5%
Položaj u objektu	3. kat	prizemlje	3. kat	1. kat	prizemlje
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Stanje objekta	bolje	slično	bolje	bolje	bolje
Prilagodba	-10%	0%	-10%	-10%	-10%
Mikrolokacija	urbana zona	urbana zona	urbana zona	urbana zona	urbana zona
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Mogućnost parkiranja	ista	ista	ista	ista	ista
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Komunalna infrastruktura	kompletna	kompletna	kompletna	kompletna	kompletna
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Zagađenja:	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Ostalo:	slično	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	0%	20%	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost (%):	-25%	5%	-35%	-20%	-25%
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne	ne	ne
Korigirana vrijedn. (kn/m2):	56,14	78,61	52,57	70,37	67,96
STATISTIKA					
Prosjek:	65,13	30,00%	19,54		
Odstupanja od prosjeka:	-8,99	13,48	-12,56	5,24	2,83
Odstupanja od prosjeka:	13,80%	20,69%	19,28%	8,05%	4,35%
Kvadrat odstupanja:	80,83	181,64	157,74	27,48	8,01
suma	455,69				
Standardno odstupanje:	9,55	14,66%			
Pravilo dva-sigma (±)	19,09				
Odstupanja od dva-sigma:	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
PREDMET PROCJENE:					
Tečaj 1€ =	7,524 kn	bez PDV-a	sa PDV-om 25%		
Prosječno zakup (kn/m2):	65,13	81,42			
Prosječno zakup (€/m2):	8,66	10,82			

Analiza mogućeg prihoda:

Prostor u zakupu	površina u zakupu (m ²)	zakup €/m ²	zakup €/mj
uredski poslovni prostor	399,65	10,82	4.324,56
Ukupno (€):			4.324,56
Ukupno (kn):			32.537,97

Poredbena metoda izračun:

Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine	Orijentacijska korekcija stope (%)	Odabrana korekcija
Položaj nekretnine	loš do dobar, povećani rizici	od -0,5 do +1,0	0,5%
Kvaliteta građevine	prosječna	od -0,5 do 1,0	0,5%
Gospodarska situacija	naročito loša	od -0,5 do 1,0	1,0%
Razvojni potencijal nekretnine	ne postoji	od 0,0 do -2,0	0,0%
			2,0%

Opis prostora	Orijentacijska stopa	Odabrana stopa	Korigirana stopa
Poslovni prostor – uredski	4,5-6,0%	6,0%	8,0%

Elementi izračuna:	VRIJEDNOST (kn)
Mjesečni bruto prihod	32.537,97
Godišnji bruto prihod	390.455,63
Rizici gubitka zakupa	15,00%
Troškovi upravljanja	3,00%
Troškovi održavanja	3,00%
Modernizacija	1,00%
Pogonski (režijski) troškovi	5,00%
Ukupni troškovi gospodarenja	105.423,02
Vrijednost zemljišta	0,00
Kamata na vrijednost zemljišta	0,00
Godišnji neto prihod	285.032,61
Tržišna kamatna stopa na nekretninu	8,00%
Održivi vijek korištenja građevine	43
Multiplikator	12,03
Prihodovna vrijednost zgrade	3.429.675,13
Vrijednost zemljišta	0,00
Dodatni prihodi	0,00
Dodatni troškovi	0,00
Prihodovna vrijednost nekretnine (kn)	3.429.675,13
Prihodovna vrijednost nekretnine (kn) - zaokruženo	3.430.000,00
Prihodovna vrijednost nekretnine (eur)	455.831,36
Prihodovna vrijednost nekretnine (eur) - zaokruženo	456.000,00

Procijenjena vrijednost (€/m ²):	1.141
--	-------

Procijenjena vrijednost sadrži PDV.



VRIJEDNOST DVORIŠNOG DIJELA ZGRADE - SKLADIŠNA HALA

Faktor korištenja zgrade (FK)

Prema Prilogu 9. Pravilnika odabran je održivi vijek korištenja građevine, vrsta hale.

FK MATRICA

		A - lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost 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 jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

PODACI O NEKRETNINI

Starost zgrade	12
Tip nekretnine	Hale
Održivi vijek korištenja (granice)	30 – 60
Održivi vijek korištenja (odabrano)	50
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	3,0
B - zgrada općenito	2,0
C - stanje zgrade	2,0
FK odabrano:	3,0
Relativna starost	24%
OOVK (%)	50
OOVK (god)	25
Zamjenska starost zgrade	25
Linearno umanj enje vrijednosti zgrade	50%

Poredbene nekretnine za određivanje cijene zakupa:

POREDBA 11

Zagreb, Avenija Dubrava 126. Poslovna jednokatna zgrada namjene prodaja i autoservis, površine 1394 m2.

1.394,22	m2		
5.005,00	€	(	37.780,24 kn)
3,59	€/m2	(	27,10 kn/m2)
16/08/2015	datum ugovora, cijena zakupa bez pdv		

POREDBA 2

Zagreb, Slavonska avenija 52. Poslovna zgrada u sklopu robnih terminala na Žitnjaku, prostor u prizemlju namjene proizvodnja-skladište, površine 2441 m2.

2.441,00	m2		
10.691,00	€	(	81.679,24 kn)
4,38	€/m2	(	33,46 kn/m2)
05/10/2015	datum ugovora, cijena zakupa bez pdv		

POREDBA 3

Zagreb, Slavonska avenija 52N. Poslovna skladišna zgrada u sklopu robnih terminala Žitnjak, površine 1260 m2.

1.260,00	m2		
6.615,00	€	(	50.207,85 kn)
5,25	€/m2	(	39,85 kn/m2)
10/07/2014	datum ugovora, cijena zakupa bez pdv		

POREDBA 4

Sesvete, Livadarski put 16. Poslovna zgrada u industrijskoj zoni kod pruge, namjene proizvodnja i prodaja namještaja, površine 419 m2.

419,00	m2		
1.571,00	€	(	12.010,30 kn)
3,75	€/m2	(	28,66 kn/m2)
26/03/2015	datum ugovora, cijena zakupa bez pdv		

POREDBA 5

Zagreb, Sprečka 6, skladište površine 84,85 m2 u prizemlju ugrade zgrade izgrađene 2008. godine.

84,85	m2		
339,40	€	(	2.569,26 kn)
4,00	€/m2	(	30,28 kn/m2)
09/07/2015	datum ugovora, cijena zakupa bez pdv		

Procjena cijene zakupa poredbenom metodom:

PREDMET PROCJENE:	poslovna hala				
Veličina (m2):	421,57				
Stanje	prosječno				
Namjena	proiz.- skladište				
Redni broj	1	2	3	4	5
Cijena najma mjesečno (kn)	37.780,24	81.679,24	50.207,85	12.010,30	2.569,26
Cijena najma (kn/m2)	27,10	33,46	39,85	28,66	30,28
Datum ugovora	16/08/2015	05/10/2015	10/07/2014	26/03/2015	09/07/2015
Lokacija/atraktivnost:	slična	bolja	bolja	slična	slična
Prilagodba	0%	-10%	-10%	0%	0%
Veličina (m2)	1.394,22	2.441,00	1.260,00	419,00	84,85
Prilagodba	5%	5%	5%	0%	-10%
Položaj u objektu	prizemlje	prizemlje	prizemlje	prizemlje	prizemlje
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Stanje objekta	slično	slično	bolje	slično	bolje
Prilagodba	0%	0%	-5%	0%	-10%
Mikrolokacija	urbana zona	urbana zona	urbana zona	urbana zona	urbana zona
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Mogućnost parkiranja	ista	ista	ista	ista	ista
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Komunalna infrastruktura	kompletna	kompletna	kompletna	kompletna	kompletna
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Zagađenja:	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Ostalo:	slično	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	0%	20%	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost (%):	5%	15%	-10%	0%	-20%
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne	ne	ne
Korigirana vrijedn. (kn/m2):	28,45	38,48	35,86	28,66	24,22
STATISTIKA					
Prosjek:	31,14	30,00%	9,34		
Odstupanja od prosjeka:	-2,68	7,34	4,73	-2,47	-6,91
Odstupanja od prosjeka:	8,62%	23,59%	15,18%	7,94%	22,20%
Kvadrat odstupanja:	7,20	53,93	22,33	6,11	47,79
suma	137,37				
Standardno odstupanje:	5,24	16,83%			
Pravilo dva-sigma (±)	10,48				
Odstupanja od dva-sigma:	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
PREDMET PROCJENE:					
Tečaj 1€ =	7,524 kn	bez PDV-a	sa PDV-om 25%		
Prosječno zakup (kn/m2):	31,14	38,92			
Prosječno zakup (€/m2):	4,14	5,17			

Analiza mogućeg prihoda:

Prostor u zakupu	površina u zakupu (m ²)	zakup €/m ²	zakup €/mj
skladišni prostor	421,57	5,17	2.180,75
Ukupno (€):			2.180,75
Ukupno (kn):			16.407,95

Poredbena metoda - izračun:

Opće karakteristike	Stanje nekretnine	Orijentacijska	Odabrana
Položaj nekretnine	loš do dobar, povećani rizici	od -0,5 do +1,0	0,5%
Kvaliteta građevine	prosječna	od -0,5 do 1,0	0,5%
Gospodarska situacija	naročito loša	od -0,5 do 1,0	1,0%
Razvojni potencijal nekretnine	ne postoji	od 0,0 do -2,0	0,0%
			2,0%

Opis prostora	Orijentacijska stopa	Odabrana stopa	Korigirana stopa
skladišne hale	6,0-7,0%	7,0%	9,0%

Elementi izračuna:	VRIJEDNOST (kn)
Mjesečni bruto prihod	16.407,95
Godišnji bruto prihod	196.895,34
Rizici gubitka zakupa	12,00%
Troškovi upravljanja	2,00%
Troškovi održavanja	1,50%
Modernizacija	0,50%
Pogonski (režijski) troškovi	3,00%
Ukupni troškovi gospodarenja	37.410,11
Vrijednost zemljišta	0,00
Kamata na vrijednost zemljišta	0,00
Godišnji neto prihod	159.485,23
Tržišna kamatna stopa na nekretninu	9,00%
Održivi vijek korištenja građevine	25
Multiplikator	9,82
Prihodovna vrijednost zgrade	1.566.556,33
Vrijednost zemljišta	0,00
Dodatni prihodi	0,00
Dodatni troškovi	0,00
Prihodovna vrijednost nekretnine (kn)	1.566.556,33
Prihodovna vrijednost nekretnine (kn) - zaokruženo	1.567.000,00
Prihodovna vrijednost nekretnine (eur)	208.207,91
Prihodovna vrijednost nekretnine (eur) - zaokruženo	208.000,00

Procijenjena vrijednost (€/m ²):	493
--	-----

Procijenjena vrijednost sadrži PDV.

7.0. MIŠLJENJE

Nekretnina koja je predmet procjene upisana je u zemljišnoj knjizi k.o. Rakitje, uložak broj 400 , na zk.čest.br. 3588, poslovno – stambena zgrada korisne vrijednosti površine 821,22 m² i zemljište površine 1770 m² u Rakitju, Augusta Cesarca broj 2 u vlasništvu 1/1 AUTO PEBA d.o.o. u stečaju, OIB: 16324053182, Ljubljanska 7, Brezje, Sveta Nedelja.

Procijenjena tržišna vrijednost gore opisane nekretnine iznosi:

4.997.000,00 kn odnosno 664.000,00 €

Protuvrijednost u valuti EUR utvrđena je prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, koja na dan 04.04.2016. iznosi 1 € = 7,524 kn.

Konačna vrijednost u kunama zaokružena je sukladno odredbi čl. 68. st. 5. Pravilnika.

Procijenjena vrijednost sadrži PDV.

Zagreb, 27. travnja 2016.

Sanja Loina Matančević, dipl.ing.arh.
Stalni sudski vještak za arhitekturu,
graditeljstvo i procjenu nekretnina

8.0. PRILOZI

- FOTOGRAFIJE
- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE, ULOŽAK 400, K.O. RAKITJE
- POSJEDOVNI LIST BROJ 243
- ZRAČNI SNIMAK – GEOPORTAL
- NACRTI – ARHITEKTONSKI SNIMAK IZVEDENOG STANJA

FOTOGRAFIJE



JUG



ISTOK



ISTOK



ISTOK



SJEVER



JUG