

PROCJEMBENI ELABORAT – 2787/20

3. PONOVA PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE prema Procjembenom elaboratu 1789/16 izrađenom od HPB - nekretnine d.o.o. od rujna 2016.



Nekretnina: **4 poslovna prostora**

Lokacija: **10360 Sesvete, Rimski put 50 i 52**

Naručitelj: **HPB d.d. - SUN (GP GRADING d.o.o.)**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:
HPB – nekretnine d.o.o.
Amruševa 8, Zagreb

Zagreb, 30. prosinca 2020. godine

VLASNIK: Prema priloženom z.k.izvatku
IZVRŠITELJ: HPB - nekretnine d.o.o., 10000 Zagreb, Amruševa 8

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina

Adresa:	10360 Sesvete, Rimski put 50 i 52
ZK katastarska općina:	Sesvete Novo
Zemljišnoknjižni uložak:	15
Suvlasnički udio br.:	339, 340, 419 i 425
Zk čestica:	3661/9
Katastarska općina:	Sesvete
Katastarska čestica:	3661/9
Namjena:	Poslovna
Datum pregleda građevine:	12.09.2016.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

4 poslovna prostora

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost:	402.000,00 EUR
Nova vrijednost za potrebe osiguranja:	316.000,00 EUR

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretnine : 4 poslovna prostora
na adresi: 10360 Sesvete, Rimski put 50 i 52

iznosi zaokruženo:

3.031.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,539489 kn

402.000,00 €

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18).

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.



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

Broj: 4 Su-1069/2019
Zagreb, 2. siječnja 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, temeljem članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi:

RJEŠENJE
o izmjeni rješenja

I Rješenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1069/2019 od 6. rujna 2019., kojim je pravnoj osobi HPB-NEKRETNINE d.o.o. odobreno obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnine, izmjenjuje se u obrazloženju rješenja, na način da se iz drugog odlomka obrazloženja briše:

"Tomislav Zadro – imenovan rješenjem Županijskog suda u Zagrebu".

II Ostali dijelovi rješenja ostaju nepromijenjeni.

Obrazloženje

Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1221/2018 od 6. rujna 2019., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, pravnoj osobi HPB-NEKRETNINE d.o.o., odobreno je obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U obrazloženju rješenja broj 4Su-1069/2019 navedeni su stalni sudski vještaci koji su zaposleni u HPB-nekretnine d.o.o.: Kristijan Erić, Tomislav Zadro i Saša Dipalo, a koji su, sukladno izreci rješenja, ovlašteni za obavljanje poslova sudskog vještačenja u navedenoj pravnoj osobi.

Podneskom od 20. prosinca 2019. pravna osoba HPB-nekretnine d.o.o. obavijestila je predsjednika Županijskog suda u Zagrebu da stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Tomislav Zadro više nije zaposlen u HPB-nekretnine d.o.o.

Slijedom iznijetog, na temelju članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA:
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu pravosuđa RH u roku od 15 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje predsjedniku Županijskog suda pismenim putem u dva istovjetna primjerka.

Dostaviti:

1. HPB-nekretnine d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske
3. U spis

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjembenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
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, 38/09, 153/09,
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

• Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Bilten 259, Hrvatska narodna banka, svibanj 2020.
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja
Indeksi cijena stambenih objekata za drugo tromjesečje 2020.. Državni zavod za statistiku, Zagreb

• Popis priložene dokumentacije:

1. e-izvadak iz zemljišne knjige općinskog građanskog suda u Zagrebu od 30.12.2020.
2. Katastarski plan dostupan na <https://geoportal.dgu.hr/>

Napomene i ograde:

*Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.
Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.
Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.
Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.*

2. Zadatak procjemenog elaborata

Na zahtjev Naručitelja izrađena je ponovna procjena tržišne vrijednosti nekretnine, u svrhu periodičkog vrednovanja nekretnine koja je u naravi poslovna građevina, a za potrebe Naručitelja. Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine na temelju pregleda Procjemenog elaborata br. 1789/16 izrađenog od HPB - nekretnine d.o.o. od rujna 2016., Procjemenog elaborata 1550/18 dopuna - ponovna procjena od srpnja 2019. godine i Procjemenog elaborata 2867/19 - ponovna procjena, izrađenom od HPB-nekretnine d.o.o., od prosinca 2019. godine.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 12.09.2016.

Na osnovi navedenog očevida je izrađena procjena tržišne vrijednosti od strane HPB - nekretnine d.o.o. br. 1789/16, ponovna procjena 1550/18 -dopuna, ponovna procjena 2867/19 na iznos:

PR. BR.: 1789/16:	3.005.338,73 kn	ili	402.000,00 €
PR. BR.: 1550/18-dopuna:	2.993.000,00 kn	ili	403.000,00 €
PR. BR.: 2867/19:	2.996.000,00 kn	ili	403.000,00 €

Ponovljeni očevid nije izvršen - stanje i opis nekretnine preuzeti su iz Procjemenog elaborata br.1789/16 izrađenog od HPB - nekretnine d.o.o. iz rujna 2016. a prema očevidu koji je izvršen 12.09.2016.

Ova ponovna procjena izrađena je pod pretpostavkom da na predmetnoj nekretnini nije bilo promjena u građevinskom i tehničkom smislu, od vremena očevida.

U ovoj ponovljenoj procjeni datum kakvoće određen je 30.12.2020., uz uvijet da nije bilo promjena na predmetnoj nekretnini.

Datum očevida:	12.09.2016.
Datum kakvoće:	12.09.2016.
Datum vrednovanja:	30.12.2020.

Procjenjuje se tržišna* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, prema mogućnostima prodaje.

****Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Napomena:

Ovom dopunom procjemenog elaborata, ne mijenja se ukupna vrijednost nekretnine iskazana u osnovnoj procjeni, nego se prema nalogu Naručitelja dodatno iskazuje tržišna vrijednost svakog pojedinog suvlasničkog dijela, izražena u kunama.

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak:	e-izvadak iz zemljišne knjige općinskog građanskog suda u Zagrebu od 30.12.2019.
Zemljišnoknjižna k.o.:	Sesvete Novo
Zemljišnoknjižni uložak:	15
Suvlasnički udio br.:	339, 340, 419 i 425
Zemljišnoknjižna čestica:	3661/9
Katastarska općina:	Sesvete
Katastarska čestica:	3661/9
Opis nekretnine:	4 poslovna prostora
Vlasnik:	Prema priloženom z.k.izvatku
Teret:	Prema priloženom z.k.izvatku

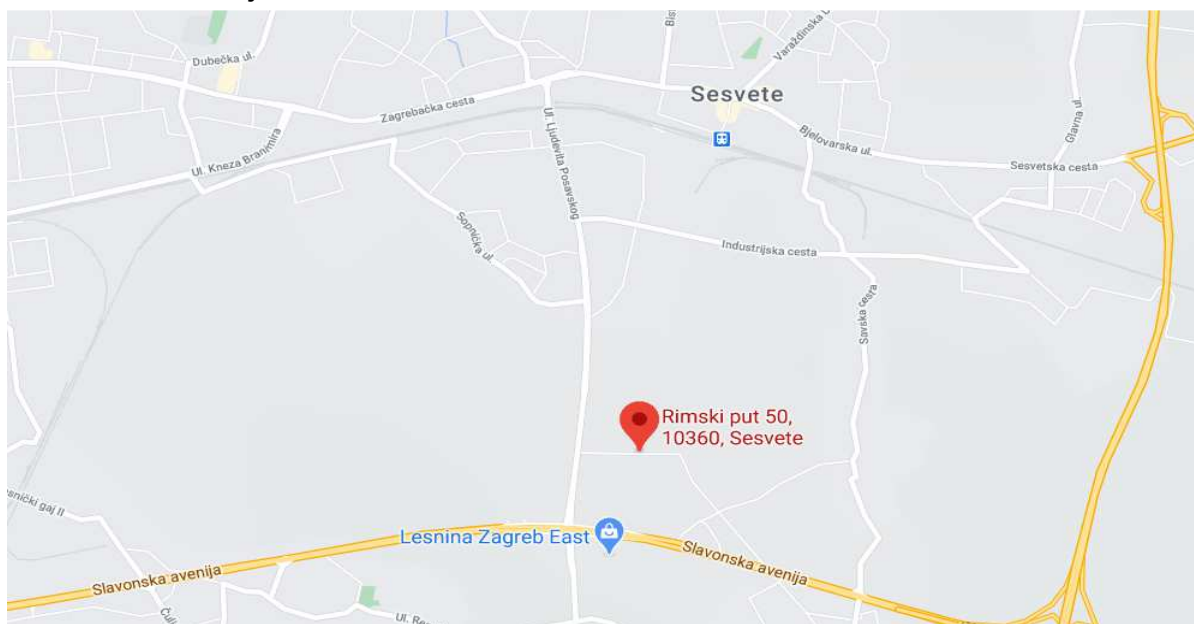
Legalitet:

Prostori su upisani u zemljišne knjige kao etažno vlasništvo s određenim suvlasničkim omjerima, uz zabilježbu o priloženoj Uporabnoj dozvoli. Predmete nekretnine smatraju se legalnim.

LOKACIJA

Građevina u kojoj su predmetni prostori, nalazi se u istočnom dijelu grada Zagreba, gradska četvrt Sesvete, unutar gradskog naselja Novi Jelkovec na adresi Rimski put 50 i 52. S obzirom na blizinu važnijih gradskih prometnica lokacija je dobro povezana s ostalim gradskim i izvangradskim destinacijama.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Izvor: <https://www.google.hr/maps/>

Prikaz mikrolokacije nekretnine



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

OPĆENITO

Namjena: poslovni prostori
Godina izgradnje: 2008
Godina adaptacije: -
Katnost: Pr / Po + Pr + 6
Vertikalna komunikacija: stubište

KONSTRUKCIJA

Temelji: armiranobetonska temeljna ploča
Nosiva konstrukcija: AB zidovi i zidovi od blok opeke
Pregradni zidovi: -
Međukatna konstrukcija: armiranobetonska ploča
Krovište i pokrov: plitki kosi, AB gredice i rogovi, krovni termo paneli

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje: ožbukano i obojano, toplinska fasada
Obrada podova: bez obrade
Obrada zidova: bez obrade
Obrada stropova: bez obrade
Unutarnja stolarija: nije postavljena
Vanjska stolarija: aluminijska ostakljena "izo" staklom

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod: instalacija i priključak na javnu mrežu
Kanalizacija: instalacija i priključak na septičku jamu
Struja: instalacija i priključak na NN mrežu
Telefon: instalacija i priključak na TK mrežu
Plin: instalacija i priključak na mrežu
Grijanje: predviđeno je plinsko etažno
Dodatne instalacije: nisu postavljene

STANJE - ODRŽAVANJE

Prostori se ne koriste, te su u fazi "roh-bau" izvedbe.

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena na komunalno opremljenom zemljištu, s neposrednim pristupom na javnu prometnicu.

5. Prikaz površina

Podaci o površinama su preuzeti iz procjembenog elaborata br. 1789/16 izrađenog od HPB - nekretnine d.o.o. iz rujna 2016.

5.1. Netto korisna površina (NKP)

PODULOŽAK 339	m²	k	NKP
<i>poslovni prostor u prizemlju A4.1 - L1</i>	102,98	1,00	102,98
<i>spremište u podrumu A4.1 - SL1</i>	103,14	0,50	51,57
	206,12		154,55

PODULOŽAK 340	m²	k	NKP
<i>poslovni prostor u prizemlju A4.1 - L2</i>	73,66	1,00	73,66
<i>spremište u podrumu A4.1 - SL2</i>	74,92	0,50	37,46
	148,58		111,12

PODULOŽAK 419	m²	k	NKP
<i>poslovni prostor u prizemlju A4.2 - L12</i>	75,40	1,00	75,40
	75,40		75,40

PODULOŽAK 425	m²	k	NKP
<i>poslovni prostor u prizemlju A4.2 - L18</i>	73,21	1,00	73,21
<i>spremište u podrumu A4.2 - SL2</i>	74,32	0,50	37,16
	147,53		110,37

$$\text{NKP} = 451,44 \text{ m}^2$$

Brutto razvijena površina (BRP)

$$\begin{array}{lclcl} \text{BRP} = & \text{NKP} & \times & h \\ \text{BVO} = & 451,44 & \times & 1,18 \end{array}$$

$$\text{BRP} = 532,70 \text{ m}^2$$

Brutto volumen (BVO)

$$\begin{array}{lclcl} \text{BVO} = & \text{BRP} & \times & h \\ \text{BVO} = & 532,70 & \times & 3,50 \end{array}$$

$$\text{BVO} = 1.864,45 \text{ m}^3$$

SVEUKUPNA REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	451,44	m ²
BRP =	532,70	m ²
BVO =	1.864,45	m ³

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretna

6.1. Gospodarsko stanje u RH

Prosječno je BDP-a u 2019. porastao za 2,9 %, nakon nešto slabijeg rasta od 2,7 % u 2018. Pozitivna kretanja na tržištu rada, rast plaća te zamjetno povećanje ulaganja bili su pokretači rasta BDP-a u 2019.

Analizirajući kvartalne stope promjene BDP-a zajedno s kretanjem odgovarajućih stopa promjene cijena stambenih nekretna od 2003. pa do kraja 2019., uočava se snažna korelacija ove dvije varijable.

U prvom tromjesečju 2020. realna aktivnost se smanjila u odnosu na prethodno tromjesečje te usporila na godišnjoj razini, na što su uvelike utjecali podaci za ožujak u kojima se zrcale prve negativne ekonomske posljedice izazvane pandemijom novog koronavirusa (slika 1.). Uvođenjem restriktivnih mjera vezanih uz pandemiju koronavirusom u travnju 2020. ubrzao se pad broja zaposlenih gdje je najveće smanjenje broja zaposlenih zabilježeno u djelatnosti smještaja i hrane (slika 2.).

Kamatne stope na prvi put ugovorene stambene kredite bilježe nastavak pada (slika 4.).

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, www.dzs.hr, www-moj-bankar.hr, istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

6.2 Građevinski sektor

U 2019. izdane su 9.932 građevinske dozvole, što je 5,6% više nego u 2018. Prema izdanim građevinskim dozvolama u 2019. predviđeno je građenje 15.370 stanova, što je za 31,1% više nego u 2018.

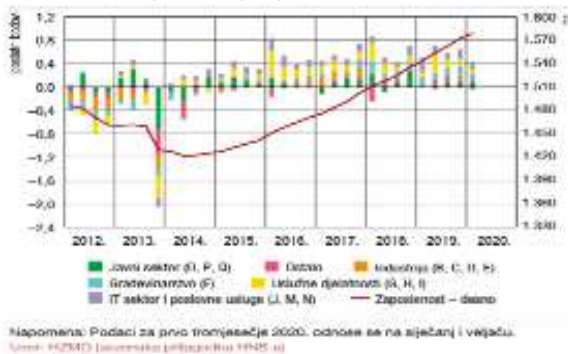
Građevinska se aktivnost u siječnju i veljači 2020. godine znatno ubrzala u odnosu na kraj prethodne godine, pri čemu je obujam građevinskih radova porastao za 5,6 % na tromjesečnoj razini (slika 3.).

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, svibanj 2020, www.dzs.hr, Izdane građevinske dozvole u 2019., 10.03.2020.

Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



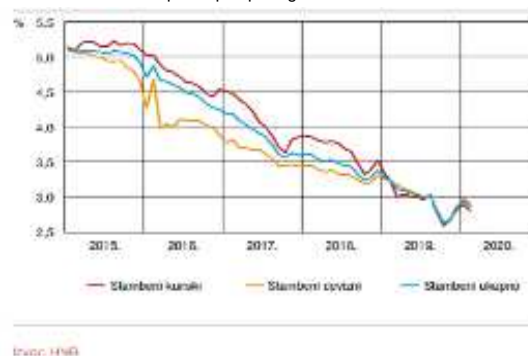
Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Slika 4. Kam. stope na prvi put ugovorene stam. kredite stanovništvu



6.2. Tržište nekretnina na područje Republike Hrvatske

Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %.

Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Stanovi

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom stambenih objekata, u četvrtkom tromjesečju 2019. u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 2,9%. u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10%, dok su u godišnjem prosjeku više za 9,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 0,5%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 6,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,7%, za Jadran za 6,0% i za Ostalo za 7,5% (slika 5.).

Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina koji u odnosu na 2018. bilježe međugodišnji rast od 11,6%, a tržišna aktivnost i dalje je fokusirana na Zagreb i Jadran.

Izvori: www.dzs.hr, Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Slika 5. Indeks cijena stambenih objekata

INDEKS CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE					
	Q 2019 Q 2019	Q 2018 Q 2018	Q 2018 Q 2018	Q 2018 Q 2018	
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	104,88	100,00	100,00	100,00	Master price index – total
Novi stambeni objekti	100,40	99,50	99,50	99,50	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	109,18	100,00	100,00	100,00	Existing dwellings
Grad Zagreb	107,20	100,00	100,00	100,00	City of Zagreb
Jadran	100,30	100,00	100,00	100,00	Adriatic coast
Ostalo	105,04	100,00	100,00	100,00	Other

1) Indeks cijena stambenih objekata u Q1 2019. iznosi 100,00 (referentna razina = 100).
2) Indeks cijena stambenih objekata u Q1 2018. iznosi 100,00 (referentna razina = 100).

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Slika 6. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2018. i 2019.

Godina Year		Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) ³⁾ Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) ³⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2018.	Q1	8,5	6,6	8,9	11,4	8,1	4,2
	Q2	4,5	1,9	5,0	11,5	2,6	-2,0
	Q3	6,8	3,1	7,5	11,8	6,4	0,3
	Q4	4,7	2,8	5,0	8,5	4,4	-0,3
2019.	Q1	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0
	Q2	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3
	Q3	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5
	Q4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

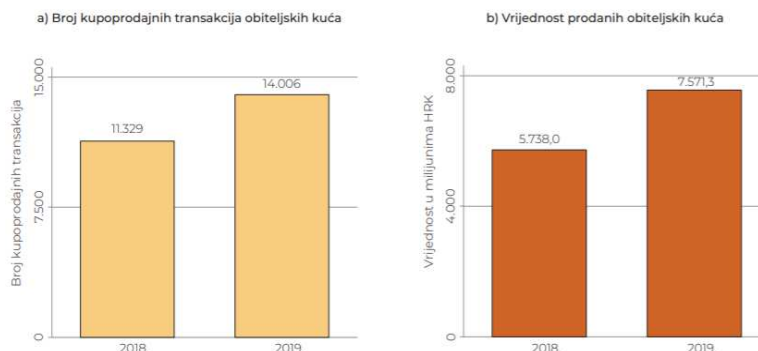
Kuće

S više od 1.000 transakcija obiteljskih kuća u 2019. predvode Grad Zagreb, Osječko-baranjska i Zagrebačka županija. Nakon njih slijede Splitsko-dalmatinska, Istarska, Primorsko-goranska i Zadarska županija.

U Gradu Zagrebu od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena kuća u 2019., najveći rast ostvaren je u općini Maksimir, od 101% i općini Granešina, od 85,1%.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Slika 7. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2018. i 2019.



Izvor: EIZ i MGIPU

Poslovni prostori

Broj transakcija u 2018. povećao se za 32,2%, a ostvarena stopa rasta broja transakcija u 2019. je dvostruko veća od stope rasta ostvarene u 2018., što znači da je u 2019. tržište poslovnih nekretnina bilo u snažnoj ekspanziji. Broj transakcija ostvaren u 2019. ujedno je i najveći ostvareni broj transakcija u razdoblju od 2012. do 2019.

Potres koji je zadesio Zagreb rezultirao je povećanom potražnjom za uredskim prostorima veće površine izvan centra na području Grada Zagreba što je vidljivo u drugom kvartalu 2020.

Mjesečni zakup uredskih prostora u Gradu Zagrebu za A kategoriju kreće se u rangu 12-14 EUR po četvornom metru i 8-10 EUR po četvornom metru za uredski prostor B kategorije.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU I HIZ i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Zemljišta

Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. porastao za 8,6% u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7%.

2019. godine ostvareno je ukupno 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja smanjenje od 0,4%.

Među županijama Kontinentalne Hrvatske najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4,2 kune po m². U ostalim se kontinentalnim županijama medijalna cijena m² poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kn u Sisačko-moslavačkoj do 3,3 kn u Krapinsko-zagorskoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kn/m².

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU I HIZ

6.4 Turistički sektor

U 2018. u komercijalnim smještajnim objektima ostvareno je 19,6 milijuna dolazaka i 91, milijuna noćenja turista. U odnosu na 2018. ostvaren je porast dolazaka turista za 4,8% te porast noćenja za 1,8%.

Istarska županija ostvarila je najviše dolazaka i noćenja turista u 2019. i to 4,5 milijuna noćenja, što je 22,9% od ukupno ostvarenih dolazaka i 28,9% od ukupno ostvarenih noćenja. Slijedi Splitsko-dalmatinska županija s ostvarenih 3,7 milijuna dolazaka i 18,0 milijuna noćenja turista, što je 18,7% od ukupno ostvarenih dolazaka i 19,7% od ukupno ostvarenih noćenja.

Dubrovnik je u 2019. bio grad s najviše ostvarenih noćenja i to 4,3 milijuna noćenja, dok je u Kontinentalnoj Hrvatskoj najviše noćenja ostvario Grad Zagreb (2,6 milijuna), Rakovica (305 tisuća), Sveti Martin na Muri (147 tisuća), Tuhelj (146 tisuća) te Osijek (129 tisuća).

Izvori: www.dzs.hr, Dolasci i noćenja turista u 2019., 28.02.2020.

Slika 8. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2019.

	Ukupno objekata	Ukupan broj smještajnih jedinica	Ukupan broj stalnih kreveta
2*	50	3963	7974
3*	313	20266	39965
4*	329	29718	57636
5*	44	6161	12075
Hotel - ukupno RH:	736	60108	117650
Hotel baština (heritage)	22	988	1831
Difuzni hotel	2	32	62
Integralni hotel	20	390	829
Hotel posebnog standarda	4	1096	2196
Hotel - ukupno RH:	784	62614	122568

Izvor: www.mint.gov.hr, Ministarstvo turizma

6.5 Industrijska proizvodnja

Industrijska se proizvodnja u ožujku smanjila za 2,8% u odnosu na veljaču, dok je na tromjesečnoj razini prvog tromjesečja bila niža za 0,9% u odnosu na prosječno ostvarenje iz prethodna tri mjeseca.

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, svibanj 2020

6.6 Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Osobna potrošnja je u padu zbog smanjenja zaposlenosti i očekivanog smanjenja dijela plaća.

Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost.

Prema prognozama Svjetske banke očekuje se pad BDP-a u 2020. za 9,3 %.

Uslijed potresa koji je zadesio Zagreb dana 22.03.2020. počeli su se pojavljivati oglasi za prodaju stanova u središtu grada i u dijelu Podsljemenske zone s cijenama nižima i do 30 % nego u 2019.

Pod utjecajem potresa u Zagrebu se povećala potražnja za najmom nekretnina, koji se uglavnom nudi po najmanje 10 % nižoj cijeni.

Očekuje se da će u Hrvatskoj pandemija utjecati na segmentaciju cijena nekretnina te na smanjenje potražnje i pad cijena nekretnina ukoliko se ova situacija produži u dužem vremenskom roku, a koja uvelike ovisi o psihološkom momentu jer je optimizam građana nužan za oporavak tržišta nekretnina.

Izvori: Europska komisija, Ocjena napretka u provedbi strukturnih promjena, 28.2.2019., www.poslovni.hr, Istraživanja HPB-nekretnine d.o.o.

Slika 9. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrditi će se u nastavku procjene PRIHODOVNOM METODOM.

U skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), vrijednost zemljišta odredit će se poredbenom metodom, dok će se vrijednost građevine utvrditi preko cijene zakupa poslovnih prostora.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema zakonu NN 78/15 i pravilniku NN 105/15, odnosno podaci s portala e-Nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

8.1. Prostorno planski status lokacije



Predmetna nekretnina se nalazi unutar M zone unutar obuhvata urbanog pravila 4.5.

8.2. Utvrđivanje vrijednosti zakupa poslovnih prostora

8.2.1. Pregled cijene zakupa prostora u usporedivim građevinama

Usporedba 1 **ID ZKC**..... **874726**

Lokacija: Sesvete, Bjelovarska 3
Datum ugovora: 20.03.2018. **ICSN:** 112,19
K.č.: 1465/1
K.o.: Sesvete
Površina (m²): 74,81
Cijena zakupa (€): 800,00
Cijena (€/m²): 10,69 (bez PDV-a)

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,432398 kn



Usporedba 2 **ID ZKC**..... **740809**

Lokacija: Sesvete, Karlovačka 1
Datum ugovora: 03.07.2017. **ICSN:** 106,45
K.č.: 1915
K.o.: Sesvete
Površina (m²): 36,80
Cijena zakupa (€): 269,99
Cijena (€/m²): 7,34 (bez PDV-a)

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,407549 kn



Usporedba 3 **ID ZKC**..... **807804**

Lokacija: Sesvete, Ninska 9A
Datum ugovora: 07.12.2017. **ICSN:** 110,46
K.č.: 1928
K.o.: Sesvete
Površina (m²): 140,00
Cijena zakupa (€): 1.200,00
Cijena (€/m²): 8,57 (bez PDV-a)

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,549728 kn



Trenutni aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje: **ICSN:** 142,54

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

8.2.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

Godina Year		Tromjesečje Quarter		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾			
				ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb
							Jadran Adriatic coast
							Ostalo Other
2016.	Q1			101,21	99,07	101,73	100,43
	Q2			100,28	95,80	101,23	99,91
	Q3			101,31	96,67	102,30	101,96
	Q4			100,75	94,84	101,97	100,56
2017.	Q1			100,85	92,86	102,51	100,72
	Q2			104,55	96,71	106,17	102,69
	Q3			105,13	97,76	106,65	106,45
	Q4			108,45	98,73	110,46	110,46
2018.	Q1			109,44	99,03	111,59	112,19
	Q2			109,26	98,51	111,47	114,51
	Q3			112,32	100,78	114,88	118,96
	Q4			113,54	101,49	116,00	119,82
2019.	Q1			117,55	109,00	119,52	125,02
	Q2			120,60	106,55	123,40	131,15
	Q3			121,36	109,07	123,90	133,46
	Q4			124,90	108,49	128,08	137,38
2020.	Q1			128,25	107,69	132,12	140,79
	Q2			130,57	111,34	134,23	142,54

* izvor: www.dzs.hr

Lokacija	Jedinična cijena zakupa €/m ² (bez PDV-a)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa €/m ² (bez PDV-a)
Sesvete, Bjelovarska 3	10,69	112,19	142,54	1,2705	13,59
Sesvete, Karlovačka 1	7,34	106,45		1,3390	9,82
Sesvete, Ninska 9A	8,57	110,46		1,2904	11,06

8.2.3. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

10360 Sesvete, Rimski put 50 i 52	Procjenjivana nekretnina 10360 Sesvete, Rimski put 50 i 52	Usporedba 1 Sesvete, Bjelovarska 3	Usporedba 2 Sesvete, Karlovačka 1	Usporedba 3 Sesvete, Ninska 9A
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	13,59	9,82	11,06
Površina prostora (NKP)	451,44	74,81	36,80	140,00
FIZIČKI ASPEKTI				
Starost	13	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	11,49	13,59	9,82	11,06
Tehničko stanje	dobro	dobro	dobro	dobro
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	11,49	13,59	9,82	11,06
Lokacija	dobro	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m ²	10,28	12,16	8,79	9,90
Atraktivnost nekretnine	dobro	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	10,28	12,16	8,79	9,90
Cestovni pristup i parkiranje	doobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	10,28	12,16	8,79	9,90
Pristup sredstvima javnog prijevoza	doobar	bolji	bolji	bolji
Prilagodba	1,00	0,95	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m ²	9,72	11,49	8,31	9,35
Komunalna infrastruktura	dobro	dobro	dobro	dobro
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	9,72	11,49	8,31	9,35
Površina	451,44	74,81	36,80	140,00
Prilagodba	1,00	0,85	0,80	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m ²	8,39	9,71	6,61	8,84
Ostale prilagodbe				
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	8,39	9,71	6,61	8,84
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		-29%	-33%	-20%
Indikator vrijednosti	8,39	9,71	6,61	8,84

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			-1,32	1,78	-0,45
Odstupanje od prosjeka u postotku:			16%	21%	5%
Kvadrat odstupanja:			1,75	3,17	0,21
Standardno odstupanje:	1,31	16%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	2,62	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

8.3. Utvrđivanje OOVK - Fk matrica (čl. 17. Pravilnika NN 105/15)

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> izvršna lokacija* velika potražnja za vrstom objekta skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura vrlo dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> nema oštećenja puna stabilnost puna uporabivost daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra lokacija* redovita potražnja za vrstom objekta mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> mala oštećenja puna stabilnost još dobra uporabivost daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> dobra lokacija* još postoji potražnja za vrstom objekta dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura prosječno oblikovanje prosječna prostorna organizacija umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost prosječna uporabivost daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> umjerena lokacija* mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje umjerena prostorna organizacija mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost smanjena uporabivost daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> loša lokacija* jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> nedovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje nedovoljna prostorna organizacija bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> znatna oštećenja smanjena stabilnost nedovoljna uporabivost daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	2,5	2,0	1,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	2,5		

* ... **lokacija** – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Starost građevine (G) - prosječno	2020	-	2008	god.	12
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	80
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	68
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	2,5
Relativna starost (G/OVK):				%	15%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				62%	50

8.4. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

<i>*Stopa kapitalizacije (Prilog 13.)</i>	<i>Odabrano</i>	<i>Položaj</i>	<i>Kvaliteta</i>	<i>Gosp. situacija</i>	<i>Razvojni potencijal</i>	<i>UKUPNO</i>
<i>Poslovne zgrade: 5 - 6 %</i>	6,00%	<i>loš - dobar</i>	<i>dobra</i>	<i>loša</i>	<i>ne postoji</i>	7,25%
<i>Prilagodba</i>	6,00%	0,50%	0,00%	0,75%	0,00%	

PARAMETAR	m²	€/m²	VRIJEDNOST €
Ukupno NKP	451,44	8,39	3.785,51
Mjesečni bruto prihod prema uprosječenom najmu			3.785,51
Godišnji bruto prihod			45.426,13
Rizik gubitka najamnine	6,00 %		2.725,57
Troškovi investicijskog održavanja	4,00 €/m ² NKP		1.805,76
Modernizacija	0,00 % NV		-
Ukupni troškovi gospodarenja	9,98 %		4.531,33
Godišnji netto prihod nekretnine			40.894,80
Stopa kapitalizacije	7,25 %		
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	50 godina		
q	1,073		
Multiplikator	13,36		
Yield Brutto	11,30 %		
Udio vrijednosti građevine			546.542,59
Potencijali ili odbici - privođenje namjeni	320,00		-144.460,80
VRIJEDNOST NEKRETNINE (€) :			402.081,79
Pokazatelj vrijednosti nekretnine :			890,66 €/m²NKP

VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM:	402.081,79 €
---	---------------------

9. Rekapitulacija procjene - zaključak

9.1. Prikaz vrijednosti poslovnih prostora

9.1.1. Vrijednost prostora izražena u eurima

Suvlasnički dio	Etaža	NKP (m2)	Jedinična tržišna cijena bez PDV-a (€/m2)	Tržišna vrijednost bez PDV-a (€)	PDV (€)	Tržišna vrijednost s PDV-om (€)
339	E-339	154,55	890,48	137.624,27	34.406,07	172.030,34
340	E-340	111,12	890,48	98.950,56	24.737,64	123.688,20
419	E-419	75,40	890,48	67.142,48	16.785,62	83.928,10
425	E-425	110,37	890,48	98.282,70	24.570,67	122.853,37

9.1.2. Vrijednost prostora izražena u kunama

1 € = 7,539489 kn

Suvlasnički dio	Etaža	NKP (m2)	Jedinična tržišna cijena bez PDV-a (kn/m2)	Tržišna vrijednost bez PDV-a (kn)	PDV (kn)	Tržišna vrijednost s PDV-om (kn)
339	E-339	154,55	6.713,79	1.037.616,66	259.404,17	1.297.020,83
340	E-340	111,12	6.713,79	746.036,65	186.509,16	932.545,81
419	E-419	75,40	6.713,79	506.219,97	126.554,99	632.774,96
425	E-425	110,37	6.713,79	741.001,30	185.250,33	926.251,63

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

4 poslovna prostora
na adresi: 10360 Sesvete, Rimski put 50 i 52
z.k.č.: 3661/9
k.o.: Sesvete Novo
z.k.ul.: 15

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Sveukupna tržišna* vrijednost predmetne nekretnine, bez PDV-a, iznosi zaokruženo:

3.031.000,00 kn	1€ = 7,539489 kn
402.000,00 €	
890,48 €/m ² NKP	

Sveukupna tržišna* vrijednost predmetne nekretnine, s PDV-om, iznosi zaokruženo:

3.792.000,00 kn	1€ = 7,539489 kn
503.000,00 €	
1.114,21 €/m ² NKP	

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18).

Ova ponovna procjena izrađena je u svrhu periodičkog vrednovanja nekretnine bez ponovnog očevida, prema stanju i opisu iz Procjembenog elaborata br. 1789/16 od rujna 2016. izrađen od HPB - nekretnine d.o.o. uz uvjet da na nekretnini nije bilo promjena.

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:

2.382.478,52 kn
316.000,00 €

Izrada:

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina
Dubravko Ikadinović



Zagreb, 30. prosinca 2020. godine

*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.
(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

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.

Dubravko Ikadinović

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Zagreb, 30. prosinca 2020. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE su preuzete iz Procjemenog elaborata br. 1789/16 od rujna 2016. izrađenom od strane društva HPB - nekretnine d.o.o.



DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 29.12.2020. 23:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325422, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 15

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1625/2020
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 339, 340, 419, 425 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3661/9	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG BR.25, 25A, 25B, 25C			25841	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG BR. 25D, 25E, 25F, 25G, 25H			1418	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG BR. 27, 27A, 27B, 27C			1819	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG BR.27D, 27E, 27F			1568	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE ULICA LADISLAVA ŠABANA BR. 2, 4, ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE BR. 6			1084	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE ULICA LADISLAVA ŠABANA BR.6, 8			1234	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE ULICA LADISLAVA ŠABANA BR.12			998	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE ULICA LADISLAVA ŠABANA BR. 14, 16, 18			541	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE ULICA LADISLAVA ŠABANA BR. 20, 22, 24			1506	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE ULICA LADISLAVA ŠABANA BR. 26, 28, 30			1072	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE BR. 2			1076	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 4 ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE			1529	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE RIMSKI PUT BR. 50			1050	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE RIMSKI PUT BR.52			842	
		DVORIŠTE			792	
					9312	
		UKUPNO:			25841	

Zemljišnoknjizni izvadak (datum i vrijeme izrade)

30.12.2020. 11:36:04

Stranica: 1

POSEBNI IZVADAK

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 19.12.2012. broj Z-5680/12	
2.1	Na temelju čl. 116. prijelaznih i završnih odredbi iz N.N. 90/11 Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11 i 50/12) zabilježuje se da je zgradu mješovite uporabe ulica Ljudevita Posavskog br. 25d, 25e, 25f, 25g i 25h na čkrb. 3661/9 u AI priložena pravomoćna Uporabna dozvola Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo-Središnjeg odsjeka za graditeljstvo kl. UP/I-361-05/09-01/10 od 17. ožujka 2010.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
339.	Suvlasnički dio: 236/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-339) povezano s vlasništvom posebnog dijela - poslovni prostor u prizemlju oznake A4.1-L1, površine 102,98 m ² , s pripadajućim spremištem u podrumu površine 103,14 m ² i oznake A4.1-SL1, ukupne površine 206,12 m ² , u zgradi A4-1, ulica Rimski put br. 52. GP GRADING D.O.O., OIB: 13868937119, CERNIK, POŽEŠKA 169	
3.1	Zaprimljeno 23.02.2015. broj Z-637/15 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu posl.br. St-328/2014-13 od 18. veljače 2015. g. zabilježeno je otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom GP GRADING d.o.o., Cernik, Požeška 169 (OIB: 13868937119) kao vlasnika nekretnina upisanih na etaži br. 339, a za stečajnog upravitelja imenovan je stečajni upravitelj Tadija Akalović iz Požege, Josipa Andrića 30.	
340.	Suvlasnički dio: 170/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-340) povezano s vlasništvom posebnog dijela - poslovni prostor u prizemlju oznake A4.1-L2, površine 73,66 m ² , s pripadajućim spremištem u podrumu površine 74,92 m ² i oznake A4.1-SL2, ukupne površine 148,58 m ² , u zgradi A4-1, ulica Rimski put br. 52. GP GRADING D.O.O., OIB: 13868937119, CERNIK, POŽEŠKA 169	
3.1	Zaprimljeno 23.02.2015. broj Z-637/15 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu posl.br. St-328/2014-13 od 18. veljače 2015. g. zabilježeno je otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom GP GRADING d.o.o., Cernik, Požeška 169 (OIB: 13868937119) kao vlasnika nekretnina upisanih na etaži br. 340, a za stečajnog upravitelja imenovan je stečajni upravitelj Tadija Akalović iz Požege, Josipa Andrića 30.	
419.	Suvlasnički dio: 86/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-419) povezano s vlasništvom posebnog dijela - poslovni prostor u prizemlju oznake A4.2-L12, površine 75,40 m ² , u zgradi A4-2, ulica Rimski put br. 50. GP GRADING D.O.O., OIB: 13868937119, CERNIK, POŽEŠKA 169	
3.1	Zaprimljeno 23.02.2015. broj Z-637/15 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu posl.br. St-328/2014-13 od 18. veljače 2015. g. zabilježeno je otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom GP GRADING d.o.o., Cernik, Požeška 169 (OIB: 13868937119) kao vlasnika nekretnina upisanih na etaži br. 419, a za stečajnog upravitelja imenovan je stečajni upravitelj Tadija Akalović iz Požege, Josipa Andrića 30.	
425.	Suvlasnički dio: 169/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-425) povezano s vlasništvom posebnog dijela - poslovni prostor u prizemlju oznake A4.2-L18, površine 73,21 m ² , s pripadajućim spremištem u podrumu površine 74,32 m ² i oznake A4.2-SL2, ukupne površine 147,53 m ² , u zgradi A4-2, ulica Rimski put br. 50. GP GRADING D.O.O., OIB: 13868937119, CERNIK, POŽEŠKA 169	

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 23.02.2015. broj Z-637/15 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu posl.br. St-328/2014-13 od 18. veljače 2015.g. zabilježeno je otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom GP GRADING d.o.o., Cernik, Požeška 169 (OIB: 13868937119) kao vlasnika nekretnina upisanih na etaži br. 425, a za stečajnog upravitelja imenovan je stečajni upravitelj Tadija Akalović iz Požege, Josipa Andrića 30.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5. Na suvlasnički dio: 339 (236/100000)			
5.1	Zaprimljeno 21.04.2010. broj Z-1554/10 (Z-1593/10) Na temelju Sporazuma br. 79/10 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini radi osiguranja od 14. travnja 2010. solemniziranog kod javnog bilježnika Nenada Dolinar pod posl. br. OV-3090/10-1 dana 16. travnja 2010. uknjiženo je pravo zalogu radi osiguranja tražbine u iznosu od 3.000.000,00 kuna uvećan za redovni kamatu po stopi od 5,4 % godišnje, promjenjiva, eventualne zatezne kamate po stopi od 17 % godišnje, promjenjiva u korist: HRVATSKE POŠTANSKE BANKE d.d., Zagreb, Jurišićeva ulica 4. (OIB 87939104217) dok iznos 2.000.000,00 uvećan za redovni kamatu po stopi od 3,8 % godišnje, promjenjiva, eventualnu zateznu kamatu po stopi od 14 % godišnje, promjenjiva u korist: HRVATSKE BANKE ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, Strossmayerov trg 9. (OIB 26702280390). sve uvećano za eventualne naknade i troškove u visini određenoj u Ugovoru o dugoročnom kreditu broj br. 25/2010-DMSP.		
6. Na suvlasnički dio: 339 (236/100000)			
6.1	Zaprimljeno 21.04.2010. broj Z-1554/10 (Z-1593/10) Zabilježen je odbijeni prijedlog Hrvatske poštanske banke d.d., Zagreb, Jurišićeva 4 protiv protustranke GP Grading d.o.o., Cernik, Požeška 169 u dijelu koji se odnosi na zabilježbu izvršivosti tražbine.		
7. Na suvlasnički dio: 339 (236/100000)			
7.1	Zaprimljeno 08.11.2011. broj Z-4863/11 Temeljem sporazuma br. 164/11 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini radi osiguranja od 04.studenog 2011. solemniziranog kod javnog bilježnika Jakić Branka iz Zagreba pod br. OV-19989/11 dana 08.studenog 2011. uknjiženo je pravo zalogu u iznosu od 10.000.000,00 kn , s rokom korištenja do dana 01.07.2012. , s krajnjim rokom važenja okvira do 01.08.2012., uvećana za redovni kamatu u visini od 8,25% promjenjiva , te svim ostalim kamatama, naknadama i troškovima prema Sporazumu za korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 87939104217, ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4	10.000.000,00 KN	
8. Na suvlasnički dio: 339 (236/100000)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.3	Zaprimljeno 13.08.2015. broj Z-2746/15, Z-1923/14, Z-3213/14. Na temelju rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama, posl.br. Z-1923/14, Z-3213/14 od 21. srpnja 2015. g. zabilježuje se pokrenuti postupak ovrhe kog je pred Općinskim sudom u Novoj Gradiški pokrenuo ovrhovoditelj Milan Sertić iz Nove Gradiške, Kovačevac 117 OIB 07864401312 radi naplate iznosa od 20.364,63 kune s pripadajućom zateznom kamatom na nekretninama ovršenika GP GRADING d.o.o., Cernik, Požeška 169 OIB 13868937119.		VEZA Z-2575/15
10. Na suvlasnički dio: 339 (236/100000)			
10.1	Zaprimljeno 28.10.2014. broj Z-3329/14 Temeljem Rješenja o ovrhi Općinskog suda u Sesvetama, Stalne službe u Dugom Selu posl.br. Ovr-1866/14 od 13. listopada 2014. zabilježuje se ovrha u predmetu ovrhovoditelja Gregus Željka iz Okučana, Lađevac 16 protiv ovršenika GP Grading d.o.o. Cernik, Požeška 169 i to utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		
11. Na suvlasnički dio: 339 (236/100000)			
11.1	Zaprimljeno 20.04.2015. broj Z-1338/15 Temeljem Rješenja o ovrhi Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalne službe u Sesvetama posl.br. Ovr-3186/15 od 07. travnja 2015. zabilježuje se ovrha u predmetu ovrhovoditelja Ante iz Cernika, Šumetlica 40 protiv ovršenika GP Grading d.o.o. Cernik, Požeška 169 i to zabilježbom ovrhe na nekretninama, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		
13. Na suvlasnički dio: 339 (236/100000)			
13.1	Zaprimljeno 24.07.2015. broj Z-2575/15 Na temelju Rješenja Općinskog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama posl. br. 160-Ovr-3187/15 od 07. svibnja 2015. zabilježuje se odbijanje prijedloga za ovrhu u predmetu ovrhovoditelja Sertić Milana, Nova Gradiška, Kovačevac 17 (OIB: 08764401312) protiv ovršenika GP Grading d.o.o., Cernik, Požeška 169 (OIB: 13868937119).		
14. Na suvlasnički dio: 339 (236/100000)			
14.1	Zaprimljeno 29.07.2015. broj Z-2626/15 Temeljem Rješenja Općinskog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama posl. br. 160-Ovr-3169/15 od 07. svibnja 2015. zabilježena je ovrha u predmetu ovrhovoditelja Katušić Antuna, Nova Gradiška, A. Petrovića 7(OIB: 24635518993) protiv ovršenika GP Grading d.o.o., Cernik, Požeška 169 (OIB: 13868937119) radi naplate novčane tražbine ovrhom na nekretninama i to utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom		ZABILJEŽBA OVRHE
5. Na suvlasnički dio: 340 (170/100000)			

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	<p>Zaprimljeno 21.04.2010. broj Z-1554/10 (Z-1593/10)</p> <p>Na temelju Sporazuma br. 79/10 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini radi osiguranja od 14. travnja 2010. solemniziranog kod javnog bilježnika Nenada Dolinar pod posl. br. OV-3090/10-1 dana 16. travnja 2010. uknjiženo je pravo zalogu radi osiguranja tražbine u iznosu od 3.000.000,00 kuna uvećan za redovnu kamatu po stopi od 5,4 % godišnje, promjenjiva, eventualne zatezne kamate po stopi od 17 % godišnje, promjenjiva u korist:</p> <p>HRVATSKE POŠTANSKE BANKE d.d., Zagreb, Jurišićeva ulica 4. (OIB 87939104217)</p> <p>dok iznos 2.000.000,00 uvećan za redovnu kamatu po stopi od 3,8 % godišnje, promjenjiva, eventualnu zateznu kamatu po stopi od 14 % godišnje, promjenjiva u korist:</p> <p>HRVATSKE BANKE ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, Strossmayerov trg 9. (OIB 26702280390).</p> <p>sve uvećano za eventualne naknade i troškove u visini određenoj u Ugovoru o dugoročnom kreditu broj br. 25/2010-DMSP.</p>		
6. Na suvlasnički dio: 340 (170/100000)			
6.1	<p>Zaprimljeno 21.04.2010. broj Z-1554/10 (Z-1593/10)</p> <p>Zabilježen je odbijeni prijedlog Hrvatske poštanske banke d.d., Zagreb, Jurišićeva 4 protiv protustranke GP Grading d.o.o., Cernik, Požeška 169 u dijelu koji se odnosi na zabilježbu ovršivosti tražbine.</p>		
7. Na suvlasnički dio: 340 (170/100000)			
7.1	<p>Zaprimljeno 08.11.2011. broj Z-4863/11</p> <p>Temeljem sporazuma br. 164/11 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini radi osiguranja od 04. studenog 2011. solemniziranog kod javnog bilježnika Jakić Branka iz Zagreba pod br. OV-19989/11 dana 08. studenog 2011. uknjiženo je pravo zalogu u iznosu od 10.000.000,00 kn, s rokom korištenja do dana 01.07.2012., s krajnjim rokom važenja okvira do 01.08.2012., uvećana za redovnu kamatu u visini od 8,25% promjenjiva, te svim ostalim kamatama, naknadama i troškovima prema Sporazumu za korist:</p> <p>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 87939104217, ZAGREB, JURISIĆEVA 4</p>	10.000.000,00 KN	
8. Na suvlasnički dio: 340 (170/100000)			
8.3	<p>Zaprimljeno 13.08.2015. broj Z-2746/15, Z-1923/14, Z-3213/14.</p> <p>Na temelju rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama, posl.br. Z-1923/14, Z-3213/14 od 21. srpnja 2015. g. zabilježuje se pokrenuti postupak ovrhe kog je pred Općinskim sudom u Novoj Gradiški pokrenuo ovrhovoditelj Milan Sertić iz Nove Gradiške, Kovačevac 117 OIB 07864401312 radi naplate iznosa od 20.364,63 kune s pripadajućom zateznom kamatom na nekretninama ovršenika GP GRADING d.o.o., Cernik, Požeška 169 OIB 13868937119.</p>		VEZA Z-2575/15
10. Na suvlasnički dio: 340 (170/100000)			
10.1	<p>Zaprimljeno 28.10.2014. broj Z-3329/14</p> <p>Temeljem Rješenja o ovrhi Općinskog suda u Sesvetama, Stalne službe u Dugom Selu posl.br. Ovr-1866/14 od 13. listopada 2014. zabilježuje se ovrha u predmetu ovrhovoditelja Gregus Željka iz Okučana, Lađevac 16 protiv ovršenika GP Grading d.o.o. Cernik, Požeška 169 i to utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namiranjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.</p>		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11. Na suvlasnički dio: 340 (170/100000)			
11.1	Zaprimljeno 20.04.2015. broj Z-1338/15 Temeljem Rješenja o ovrhi Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalne službe u Sesvetama posl. br. Ovr-3186/15 od 07. travnja 2015. zabilježuje se ovrha u predmetu ovrhovoditelja Maljić Ante iz Cernika, Šumetlica 40 protiv ovršenika GP Grading d.o.o. Cernik, Požeška 169 i to zabilježbom ovrhe na nekretninama, uvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		
13. Na suvlasnički dio: 340 (170/100000)			
13.1	Zaprimljeno 24.07.2015. broj Z-2575/15 Na temelju Rješenja Općinskog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama posl. br. 160-Ovr-3187/15 od 07. svibnja 2015. zabilježuje se odbijanje prijedloga za ovrhu u predmetu ovrhovoditelja Sertić Milana, Nova Gradiška, Kovačevac 17 (OIB: 08764401312) protiv ovršenika GP Grading d.o.o., Cernik, Požeška 169 (OIB: 13868937119).		
14. Na suvlasnički dio: 340 (170/100000)			
14.1	Zaprimljeno 29.07.2015. broj Z-2626/15 Temeljem Rješenja Općinskog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama posl. br. 160-Ovr-3169/15 od 07. svibnja 2015. zabilježena je ovrha u predmetu ovrhovoditelja Kstušić Antuna, Nova Gradiška, A. Petrovića 7 (OIB: 24635518993) protiv ovršenika GP Grading d.o.o., Cernik, Požeška 169 (OIB: 13868937119) radi naplate novčane tražbine ovrhom na nekretninama i to uvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom		ZABILJEŽBA OVRHE
5. Na suvlasnički dio: 419 (86/100000)			
5.1	Zaprimljeno 21.04.2010. broj Z-1554/10 (Z-1593/10) Na temelju Sporazuma br. 79/10 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini radi osiguranja od 14. travnja 2010. solemniziranog kod javnog bilježnika Nenada Dolinar pod posl. br. OV-3090/10-1 dana 16. travnja 2010. uknjiženo je pravo zaloge radi osiguranja tražbine u iznosu od 3.000.000,00 kuna uvećan za redovnu kamatu po stopi od 5,4 % godišnje, promjenjiva, eventualne zatezne kamate po stopi od 17 % godišnje, promjenjiva u korist: HRVATSKE POŠTANSKE BANKE d.d., Zagreb, Jurišićeva ulica 4. (OIB 87939104217) dok iznos 2.000.000,00 uvećan za redovnu kamatu po stopi od 3,8 % godišnje, promjenjiva, eventualnu zateznu kamatu po stopi od 14 % godišnje, promjenjiva u korist: HRVATSKE BANKE ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, Strossmayerov trg 9. (OIB 26702280390). sve uvećano za eventualne naknade i troškove u visini određenoj u Ugovoru o dugoročnom kreditu broj br. 25/2010-DMSP.		
6. Na suvlasnički dio: 419 (86/100000)			
6.1	Zaprimljeno 21.04.2010. broj Z-1554/10 (Z-1593/10) Zabilježen je odbijeni prijedlog Hrvatske poštanske banke d.d., Zagreb, Jurišićeva 4 protiv protustranke GP Grading d.o.o., Cernik, Požeška 169 u dijelu koji se odnosi na zabilježbu ovršivosti tražbine.		
7. Na suvlasnički dio: 419 (86/100000)			

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 08.11.2011. broj Z-4863/11 Temeljem sporazuma br. 164/11 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini radi osiguranja od 04.studenog 2011. solemniziranog kod javnog bilježnika Jakić Branka iz Zagreba pod br. OV-19989/11 dana 08.studenog 2011. uknjiženo je pravo zaloga u iznosu od 10.000.000,00 kn , s rokom korištenja do dana 01.07.2012. , s krajnjim rokom važenja okvira do 01.08.2012., uvećana za redovnu kamatu u visini od 8,25% promjenjiva , te svim ostalim kamatama, naknadama i troškovima prema Sporazumu za korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 87939104217, ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4	10.000.000,00 KN	
8. Na suvlasnički dio: 419 (86/100000)			
8.3	Zaprimljeno 13.08.2015. broj Z-2746/15, Z-1923/14, Z-3213/14. Na temelju rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama, posl.br. Z-1923/14, Z-3213/14 od 21. srpnja 2015.g. zabilježuje se pokrenuti postupak ovrhe kog je pred Općinskim sudom u Novoj Gradišci pokrenuo ovrhovoditelj Milan Sertić iz Nove Gradiške, Kovačevac 117 OIB 07864401312 radi naplate iznosa od 20.364,63 kune s pripadajućom zateznom kamatom na nekretninama ovršenika GP GRADING d.o.o., Cernik, Požeška 169 OIB 13868937119.		VEZA Z-2575/15
10. Na suvlasnički dio: 419 (86/100000)			
10.1	Zaprimljeno 28.10.2014. broj Z-3329/14 Temeljem Rješenja o ovrhi Općinskog suda u Sesvetama, Stalne službe u Dugom Selu posl.br. Ovr-1866/14 od 13. listopada 2014. zabilježuje se ovrha u predmetu ovrhovoditelja Gregus Željka iz Okučana, Lađevac 16 protiv ovršenika GP Grading d.o.o. Cernik, Požeška 169 i to utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		
11. Na suvlasnički dio: 419 (86/100000)			
11.1	Zaprimljeno 20.04.2015. broj Z-1338/15 Temeljem Rješenja o ovrhi Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalne službe u Sesvetama posl.br. Ovr-3186/15 od 07. travnja 2015. zabilježuje se ovrha u predmetu ovrhovoditelja Ante iz Cernika, Šumetlica 40 protiv ovršenika GP Grading d.o.o. Cernik, Požeška 169 i to zabilježbom ovrhe na nekretninama, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		
13. Na suvlasnički dio: 419 (86/100000)			
13.1	Zaprimljeno 24.07.2015. broj Z-2575/15 Na temelju Rješenja Općinskog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama posl. br. 160-Ovr-3187/15 od 07. svibnja 2015. zabilježuje se odbijanje prijedloga za ovrhu u predmetu ovrhovoditelja Sertić Milana, Nova Gradiška, Kovačevac 17 (OIB: 08764401312) protiv ovršenika GP Grading d.o.o., Cernik, Požeška 169 (OIB: 13868937119).		
14. Na suvlasnički dio: 419 (86/100000)			
14.1	Zaprimljeno 29.07.2015. broj Z-2626/15 Temeljem Rješenja Općinskog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama posl. br. 160-Ovr-3169/15 od 07. svibnja 2015. zabilježena je ovrha u predmetu ovrhovoditelja Katušić Antuna, Nova Gradiška, A. Petrovića 7(OIB: 24635518993) protiv ovršenika GP Grading d.o.o., Cernik, Požeška 169 (OIB: 13868937119) radi naplate novčane tražbine ovrhom na nekretninama i to utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVHE
5. Na suvlasnički dio: 425 (169/100000)			

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	<p>Zaprimljeno 21.04.2010. broj Z-1554/10 (Z-1593/10)</p> <p>Na temelju Sporazuma br. 79/10 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini radi osiguranja od 14. travnja 2010. solemniziranog kod javnog bilježnika Nenada Dolinar pod posl. br. OV-3090/10-1 dana 16. travnja 2010. uknjiženo je pravo zalogu radi osiguranja tražbine u iznosu od 3.000.000,00 kuna uvećan za redovnu kamatu po stopi od 5,4 % godišnje, promjenjiva, eventualne zatezne kamate po stopi od 17 % godišnje, promjenjiva u korist:</p> <p>HRVATSKE POŠTANSKE BANKE d.d., Zagreb, Jurišićeva ulica 4. (OIB 87939104217)</p> <p>dok iznos 2.000.000,00 uvećan za redovnu kamatu po stopi od 3,8 % godišnje, promjenjiva, eventualnu zateznu kamatu po stopi od 14 % godišnje, promjenjiva u korist:</p> <p>HRVATSKE BANKE ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, Strossmayerov trg 9. (OIB 26702280390).</p> <p>sve uvećano za eventualne naknade i troškove u visini određenoj u Ugovoru o dugoročnom kreditu broj br. 25/2010-DMSP.</p>		
6. Na suvlasnički dio: 425 (169/100000)			
6.1	<p>Zaprimljeno 21.04.2010. broj Z-1554/10 (Z-1593/10)</p> <p>Zabilježen je odbijeni prijedlog Hrvatske poštanske banke d.d., Zagreb, Jurišićeva 4 protiv protustranke GP Grading d.o.o., Cernik, Požeška 169 u dijelu koji se odnosi na zabilježbu ovršivosti tražbine.</p>		
7. Na suvlasnički dio: 425 (169/100000)			
7.1	<p>Zaprimljeno 08.11.2011. broj Z-4863/11</p> <p>Temeljem sporazuma br. 164/11 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini radi osiguranja od 04. studenog 2011. solemniziranog kod javnog bilježnika Jakić Branka iz Zagreba pod br. OV-19989/11 dana 08. studenog 2011. uknjiženo je pravo zalogu u iznosu od 10.000.000,00 kn , s rokom korištenja do dana 01.07.2012. , s krajnjim rokom važenja okvira do 01.08.2012., uvećana za redovnu kamatu u visini od 8,25% promjenjiva , te svim ostalim kamatama, naknadama i troškovima prema Sporazumu za korist:</p> <p>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 87939104217, ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4</p>	10.000.000,00 KN	
8. Na suvlasnički dio: 425 (169/100000)			
8.3	<p>Zaprimljeno 13.08.2015. broj Z-2746/15, Z-1923/14, Z-3213/14.</p> <p>Na temelju rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalna služba u Servetama, posl.br. Z-1923/14, Z-3213/14 od 21. srpnja 2015. g. zabilježuje se pokrenuti postupak ovrhe kog je pred Općinskim sudom u Novoj Gradiški pokrenuo ovrhovoditelj Milan Sertić iz Nove Gradiške, Kovačevac 117 OIB 07864401312 radi naplate iznosa od 20.364,63 kune s pripadajućom zateznom kamatom na nekretninama ovršenika GP GRADING d.o.o., Cernik, Požeška 169 OIB 13868937119.</p>		VEZA Z-2575/15
10. Na suvlasnički dio: 425 (169/100000)			
10.1	<p>Zaprimljeno 28.10.2014. broj Z-3329/14</p> <p>Temeljem Rješenja o ovrzi Općinskog suda u Servetama, Stalne službe u Dugom Selu posl.br. Ovr-1866/14 od 13. listopada 2014. zabilježuje se ovrha u predmetu ovrhovoditelja Gregus Željka iz Okučana, Lađevac 16 protiv ovršenika GP Grading d.o.o. Cernik, Požeška 169 i to utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.</p>		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11. Na suvlasnički dio: 425 (169/100000)			
11.1	Zaprimljeno 20.04.2015. broj Z-1338/15 Temeljem Rješenja o ovrhi Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalne službe u Sesvetama posl.br. Ovr-3186/15 od 07. travnja 2015. zabilježuje se ovrha u predmetu ovrhovoditelja Maljić Ante iz Cernika, Šumetlica 40 protiv ovršenika GP Gradning d.o.o. Cernik, Požeška 169 i to zabilježbom ovrhe na nekretninama, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		
13. Na suvlasnički dio: 425 (169/100000)			
13.1	Zaprimljeno 24.07.2015. broj Z-2575/15 Na temelju Rješenja Općinskog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama posl. br. 160-Ovr-3187/15 od 07. svibnja 2015. zabilježuje se odbijanje prijedloga za ovrhu u predmetu ovrhovoditelja Sertić Milana, Nova Gradiška, Kovačevac 17 (OIB: 08764401312) protiv ovršenika GP Grading d.o.o., Cernik, Požeška 169 (OIB: 13868937119).		
14. Na suvlasnički dio: 425 (169/100000)			
14.1	Zaprimljeno 29.07.2015. broj Z-2626/15 Temeljem Rješenja Općinskog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama posl. br. 160-Ovr-3169/15 od 07. svibnja 2015. zabilježena je ovrha u predmetu ovrhovoditelja Katušić Antuna, Nova Gradiška, A. Petrovića 7 (OIB: 24635518993) protiv ovršenika GP Grading d.o.o., Cernik, Požeška 169 (OIB: 13868937119) radi naplate novčane tražbine ovrhom na nekretninama i to utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom		ZABILJEŽBA OVRHE

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.12.2020.

HPB - nekretnine d.o.o.
Zagreb, Amruševa 8

Izradio:
Dubravko Ikadinović
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Kontrola:
Stručni suradnik za procjene
Josip Hodak



Ovjerava:
Rukovoditelj odjela procjena
Saša Đipalo



 **HPB – nekretnine d.o.o.**
Z A G R E B, Amruševa 8

Zagreb, 30. prosinca 2020. godine