

## PROCJEMBENI ELABORAT – 144/21-PR



Nekretnina: **Tri "ROH-BAU" poslovna prostora u prizemlju**

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

Naručitelj: **B2 Kapital d.o.o., Radnička 41, 10000 Zagreb**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:  
Centar Akcija d.o.o.  
Zagreb, Kačićeva 16

Ovjera:  
Alfred Bernt dipl.ing.arh.

 **CeA**  
Centar Akcija d.o.o., Zagreb  
OIB 93462267870

Zagreb, travanj 2021. godine

**VLASNIK:**

**GP GRADING D.O.O.**

### **SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA**

**Nekretnina**

Adresa:

Koordinate:

Interna oznaka:

Zemljišnoknjižni uložak:

Suvlasnički dio:

Zemljišnoknjižna čestica:

ZK katastarska općina:

Katastarske čestice:

Katastarska općina:

Namjena:

Datum pregleda građevine:

Svrha procjenjivanja:

Pretpostavka procjenjivanja:

**Tri "ROH-BAU" poslovna prostora u**

10360 Sesvete, Rimski put 50

45.810009419744155, 16.102975203400824

EP2

15

417, 418, 422

3661/9

SESVETE NOVO

3661/9

SESVETE NOVO

Tri "ROH-BAU" poslovna prostora u prizemlju

27.4.2021

Određivanje tržišne vrijednosti

Potrebe naručitelja

**Legalitet:**

Dozvola za građenje:

Uporabna dozvola:

Nije dostavljena

Upisana u izvadak iz ZK

Infrastruktura opremljenost:

Usklađenost ZK i katastra:

Iskazana tržišna vrijednost pretpostavlja legalnost građevine.

Dobra

Da

### **Pokazatelji vrijednosti**

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretnine :

na adresi:

Tri "ROH-BAU" poslovna prostora u prizemlju

10360 Sesvete, Rimski put 50

iznosi zaokruženo:

**967.000,00 kn**

ili po tečaju

1 € = 7,566274 kn

**127.816,99 €**

*Napomena:*

*U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.*

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.

## Imenovanje procjenitelja



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

Broj: 4 Su-143/2021  
Zagreb, 17. veljače 2021.

### RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tomislava Perkovića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

**Tomislav Perković (OIB 56100190415), dipl.ing.arh.** iz Zagreba, Kačićeva 16, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Tomislav Perković, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE  
Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Tomislav Perković
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
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

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

### • Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)  
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

### • Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)  
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

### • Propisi o vlasništvu

#### • Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 31/20)

### • Popis priložene dokumentacije:

1. e-izvadak iz zemljišne knjige
2. Preslik katastarskog plana

### **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

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne\* vrijednosti nekretnine: u naravi tri "ROH-BAU" poslovna prostor u prizemlju stambeno poslovne zgrade u Sesvetama, na adresi Rimski put 50, upisani u zk. ul. 15, suvlasnički udio broj: 417, 418 i 422, k.o. Sesvete novo.

Datum očevida: 27.4.2021

Datum kakvoće: 27.4.2021

Datum vrednovanja: 28.4.2021

Procjenjuje se tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, 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 )*

## 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak: e-izvadak iz zemljišne knjige

Katastarska općina: SESVETE NOVO

Zemljišnoknjižni uložak: 15

Zemljišnoknjižni poduložak: 417; 418; 422

Zemljišnoknjižne čestice: 3661/9

Zemljišnoknjižna k.o.: SESVETE NOVO

Katastarske čestice: 3661/9

Katastarska općina: SESVETE NOVO

Opis nekretnine: E-417 poslovni prostor u prizemlju oznake A4.2-L10, površine 75,14 m<sup>2</sup>  
E-418 poslovni prostor u prizemlju oznake A4.2-L11, površine 75,37 m<sup>2</sup>  
E-422 poslovni prostor u prizemlju oznake A4.2-L15, površine 40,20 m<sup>2</sup>

Vlasnik: GP GRADING D.O.O.

Teret: Prema priloženom z.k.izvratku

### ***Legalitet:***

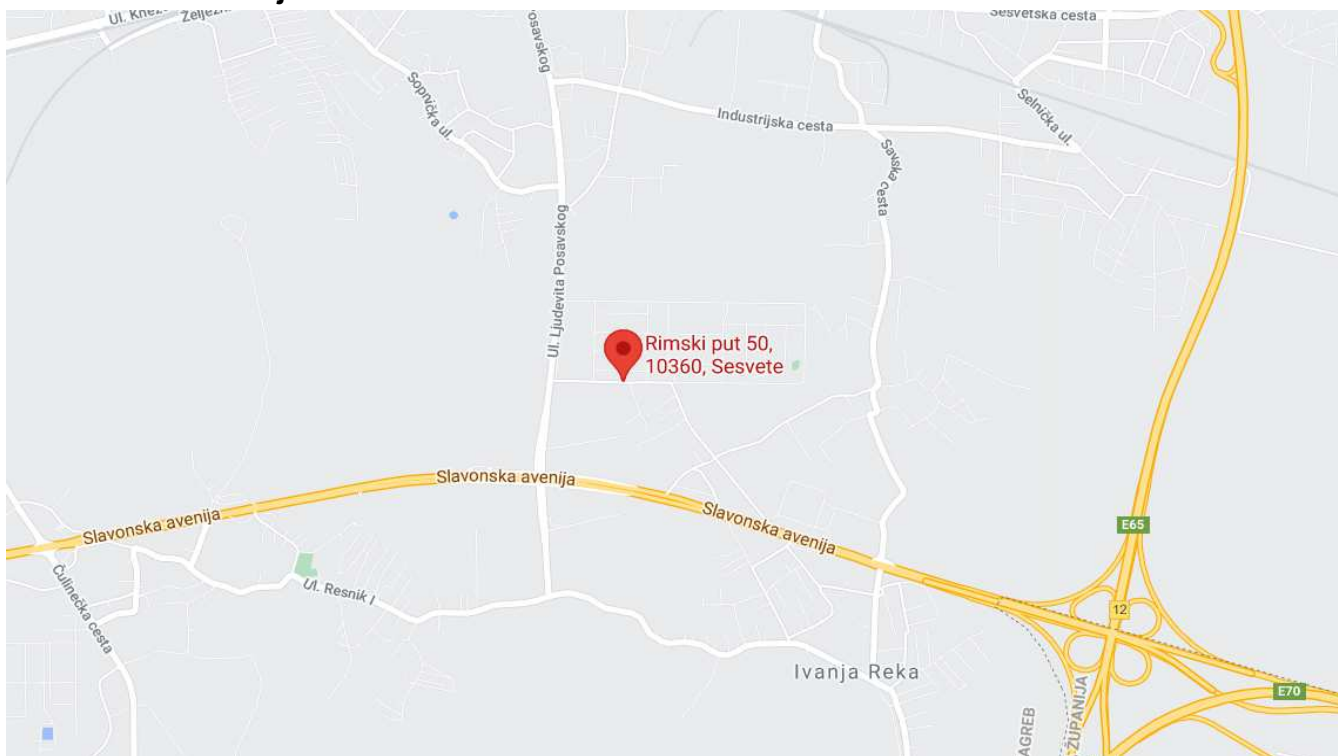
*Prostori su upisani u zemljišne knjige kao etažno vlasništvo s određenim suvlasničkim omjerima, uz zabilježbu o priloženoj Uporabnoj dozvoli. Predmete nekretnine smatraju se legalnim.*



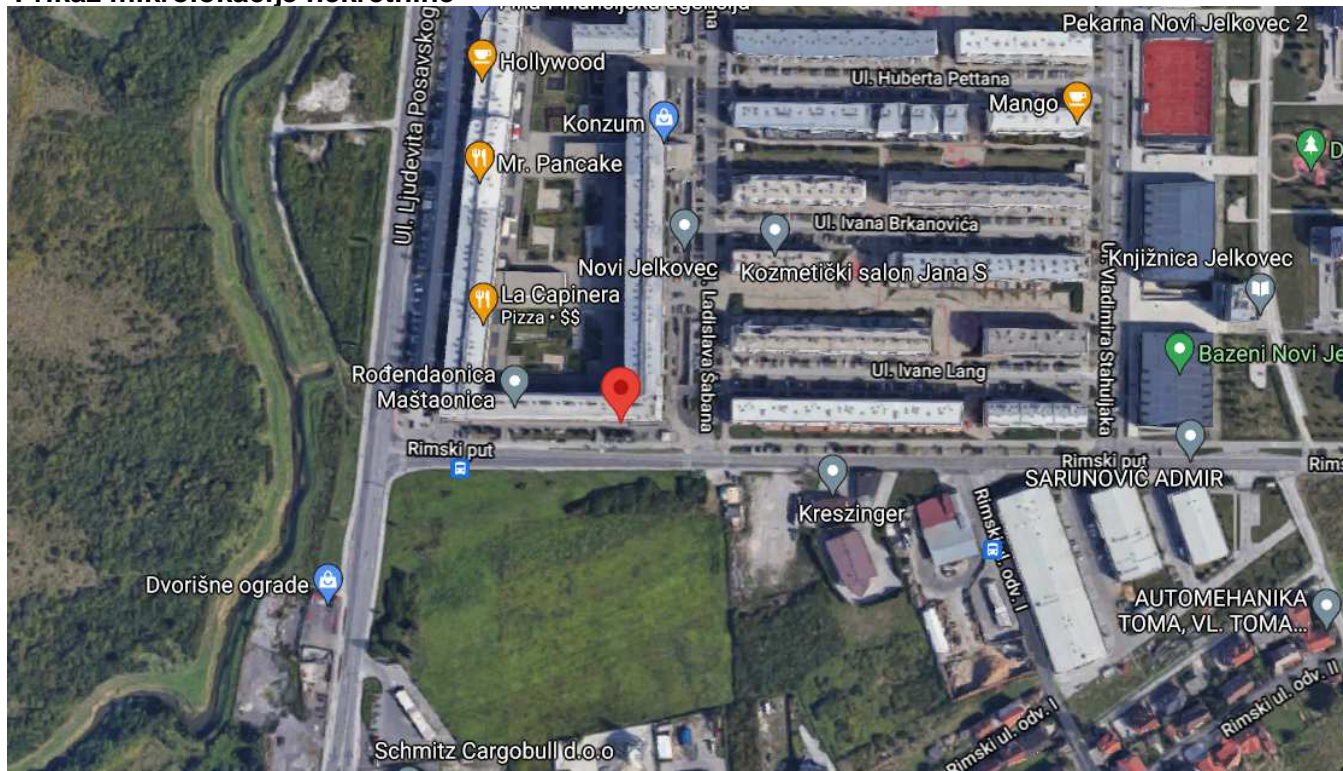
## LOKACIJA

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

### Prikaz makrolokacije nekretnine



### Prikaz mikrolokacije nekretnine



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

## 4. Nalaz na osnovi očevida

### 4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta dana 27.04.2021. godine, identificirana je predmetna nekretnina - tri "ROH-BAU" lokala u prizemlju. Nekretnine su upisane u zk. ul. 15 k.o. Sesvete novo.

Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata.

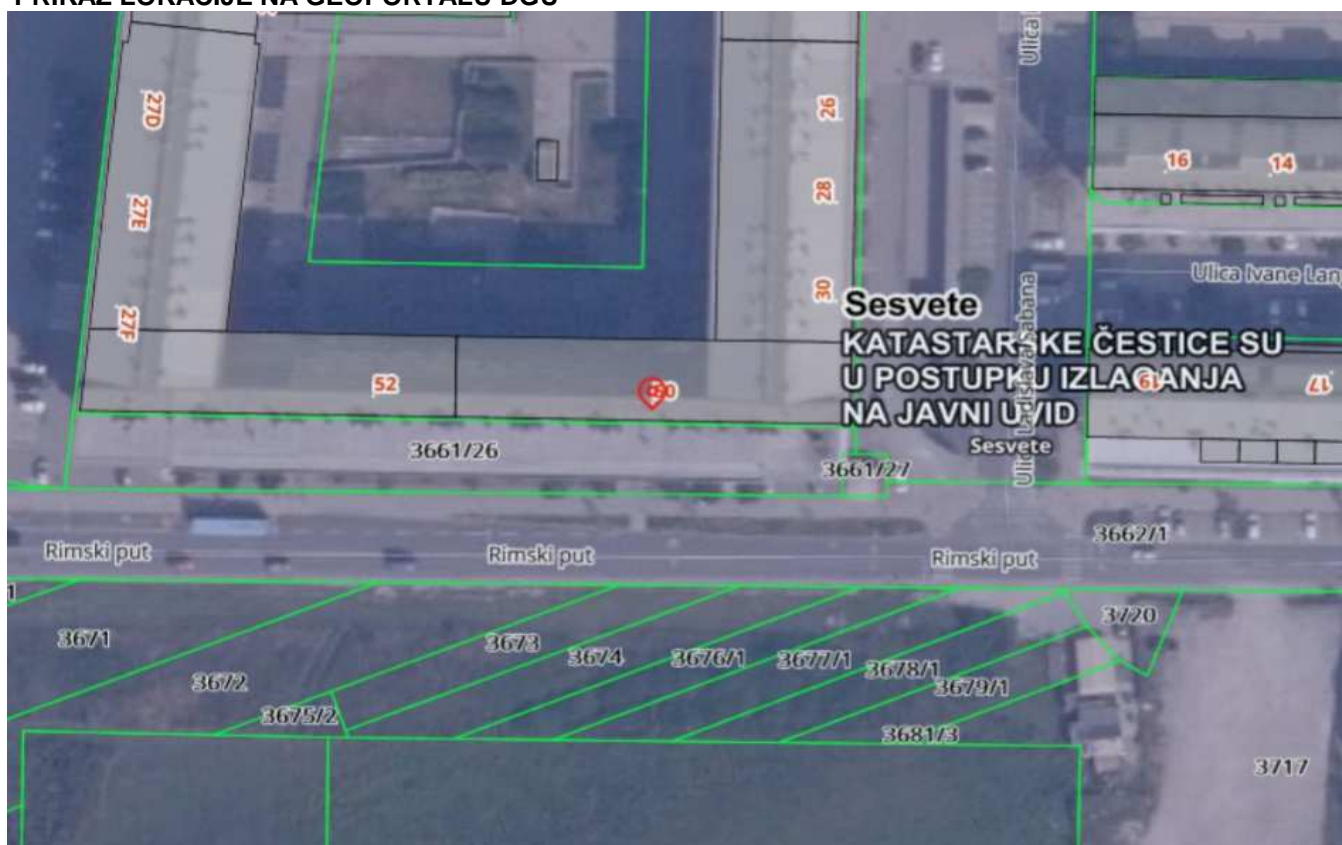
### 4.2. Tehnički opis nekretnine

Poslovni prostori su u "ROH-BAU" stanju uređenosti i trenutno se ne koriste.

Glavni ulaz je sa južne strane. Zgrada u kojoj se nalaze poslovni prostori posjeduje svu potrebnu infrastrukturu. Prostori nemaju pregradne zidove.

Vidljivost s ulice je dobra. U neposrednoj blizini predmetne nekretnine nalaze se svi potrebni javni sadržaji.

#### PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



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



Namjena: bez namjene  
Godina izgradnje: 2008  
Godina adaptacije: -  
Katnost: Pr/Po+Pr+6  
Vertikalna komunikacija: stubište/lift

#### **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: ETICS sustav  
Obrada podova: nije izvedena  
Obrada zidova: nije izvedena  
Obrada stropova: nije izvedena  
Unutarnja stolarija: nije izvedena  
Vanjska stolarija: ALU, ostakljena IZO staklom

#### **INSTALACIJE I PRIKLJUČCI**

Vodovod: instalacija i priključak na javnu mrežu  
Kanalizacija: instalacija i priključak na javnu mrežu  
Plin: instalacija i priključak na javnu mrežu  
Struja: instalacija i priključak na NN mrežu  
Telefon: instalacija i priključak na TK mrežu  
Grijanje: nije izvedeno, planirano plinsko etažno  
Dodatne instalacije: -

#### **STANJE - ODRŽAVANJE**

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

#### **VANJSKO UREĐENJE**

Uređeno

#### **INFRASTRUKTURA**

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

## 5. Prikaz površina

Površine predmetnih poslovnih prostora preuzeti su iz izvotka iz zemljišne knjige.

### 5.1. Netto korisna površina (NKP)

#### Netto korisna površina (NKP)

PODULOŽAK 417

Poslovni prostor u prizemlju A4.2-L10

75,14

PODULOŽAK 418

Poslovni prostor u prizemlju A4.2-L11

75,37

PODULOŽAK 422

Poslovni prostor u prizemlju A4.2-L15

40,20

---

**NKP = 190,71 m<sup>2</sup>**

#### Brutto razvijena površina (BRP)

BRP = NP x koef.

BRP = 190,71 x 1,18

**BRP = 225,04 m<sup>2</sup>**

#### Brutto volumen (BVO)

BVO = BRP x h

BVO = 225,04 x 3,50

**BVO = 787,63 m<sup>3</sup>**

#### SVEUKUPNA REKAPITULACIJA POVRŠINA

<b>NKP =</b>	<b>190,71</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
--------------	---------------	----------------------

<b>BRP =</b>	<b>225,04</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
--------------	---------------	----------------------

<b>BVO =</b>	<b>787,63</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
--------------	---------------	----------------------

## 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 6.1. Gospodarsko stanje u RH

Nakon petogodišnjeg oporavka, Hrvatska je 2019. konačno ostvarila veći realni gospodarski output nego prije krize. Procjenjuje se da je realni BDP u 2019. porastao za 3 %, nakon nešto slabijeg rasta od 2,7 % u 2018. Pozitivna kretanja na tržištu rada, rast plaća te zamjetno povećanje ulaganja bili su pokretači rasta u 2019. Zabilježen je snažan rast izvoza dobara i usluga nakon prilično slabih rezultata ostvarenih u 2018., ali je još brži rast uvoza negativno utjecao na rast outputa.

U nadolazećem razdoblju očekuje se usporavanje gospodarskog rasta. Procjenjuje se će realni BDP u 2020. porasti za 2,6 %, a u 2021. za 2,3 %.

Hrvatska postiže dobre rezultate u područjima obuhvaćenim UN-ovim ciljevima održivog razvoja.

Hrvatska je postigla znatan napredak u ostvarenju cilja održivog razvoja br. 8 (Pristojna radna mjesta i gospodarski rast) s nizom pokazatelja koji se približavaju prosjeku EU-a.

**(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2020. g. od 26.2.2020.g.)**

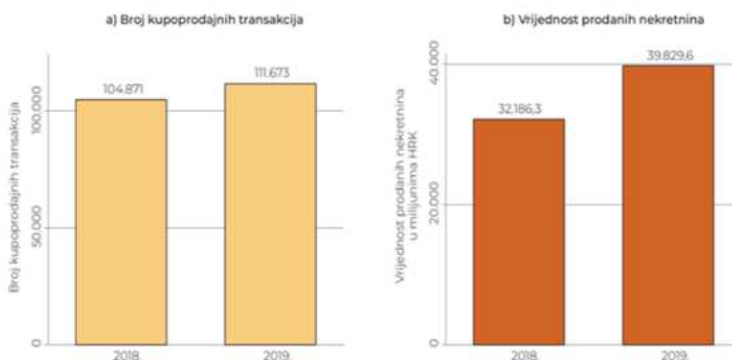
### 6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku u 2018. godini ukupno su izgrađene 4.933 zgrade, od čega je izgrađeno 3.824 stambenih zgrada i 1.109 nestambenih zgrada (DZS, 2019). Usporede li se ti podaci s 2017. godinom, u 2018. godini se uočava pad ukupnog broja izgrađenih zgrada za 0,1 posto, porast broja izgrađenih stambenih zgrada za 3,4 posto, te pad izgradnje nestambenih zgrada za 10,6 posto.

Na tržištu nekretnina u 2019. godini ostvarene su 111.673 transakcije, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja rast od 6,5 posto. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na transakcije poljoprivrednog zemljišta, njih 38.315, što čini 34,3 posto ukupnog broja transakcija. Zatim slijede transakcije stanova/apartmana kojih je ostvareno 26.480, odnosno 23,7 posto od ukupnog broja te transakcije građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 17.100 (15,3 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća zabilježeno je 14.006, što je činilo 12,5 posto ukupnog broja ostvarenih transakcija na tržištu nekretnina 2019. godine.

U usporedbi s 2018., rast broja transakcija 2019. godine zabilježen je kod gotovo svih tipova nekretnina. Najveće relativno povećanje broja transakcija zabilježeno je kod nekretnina za povremeni boravak, za 96,2 posto, iza koje slijede poslovne nekretnine, s rastom broja transakcija od 32,2 posto. Nadalje, značajni međugodišnji rast prodaje bilježe i obiteljske kuće, u visini od 23,6 posto te garaže od 22,7 posto. Broj transakcija stanova istovremeno bilježi međugodišnji rast od 11,6 posto.

Slika 2.1: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

**\*Izvor: Publikacija "Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2019", Ekonomski institut Zagreb, od lipnja 2020, HNB, [www.https://repozitorij.eizg.hr/](https://repozitorij.eizg.hr/)**

## 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 predviđivog 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.

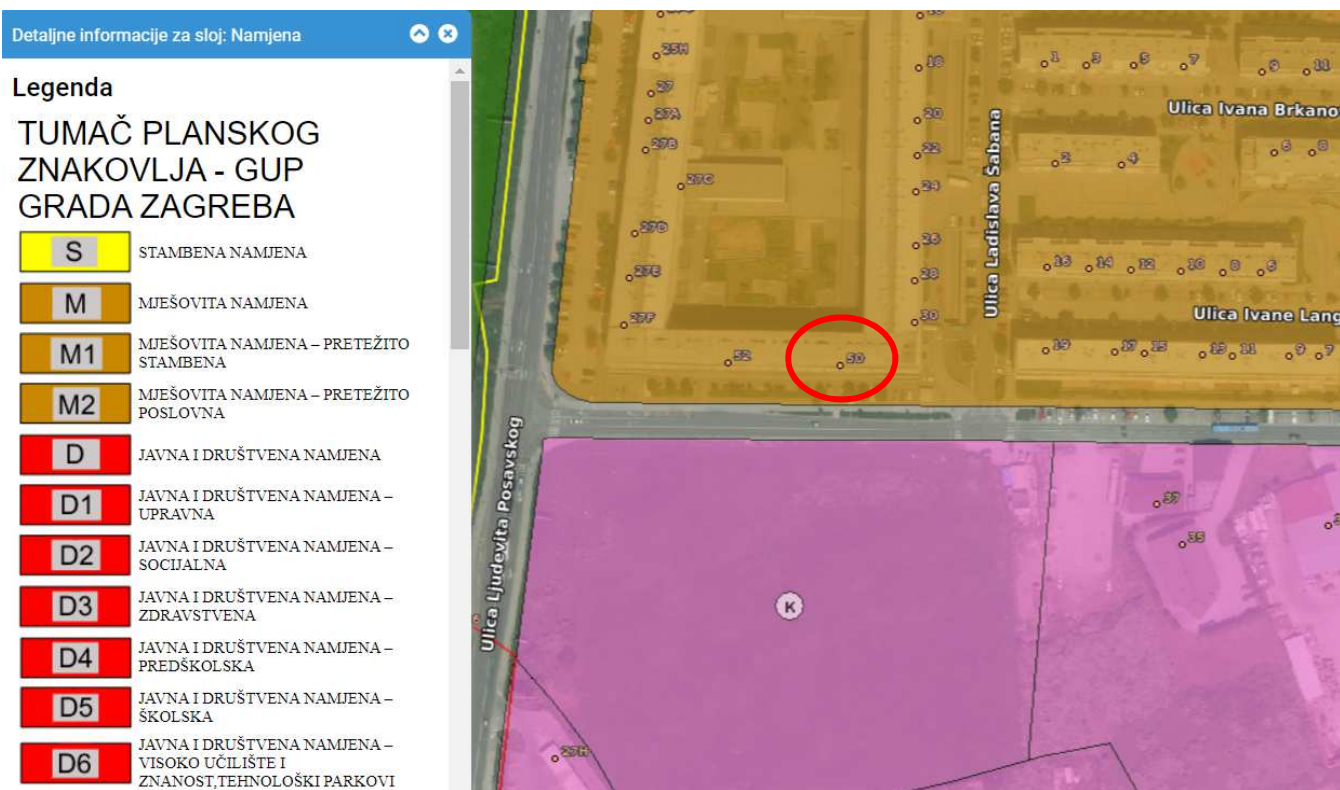


## 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### 8.1. Prostorno planski status lokacije

IZVOD IZ :

GUP Sesvete 19/2015



**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 .....

IDZKC: 1359986

Lokacija: Jelkovec  
Datum ugovora: 15.12.2020 ICSN: 145,45  
Površina (m²): 97,95  
Cijena zakupa bez PDV-a (€): 600,00  
Cijena (€/m²): 6,13 (bez PDV-a)

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,538972 kn

Informacije	
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1359986
Datum pregleda	28.4.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.12.2020
Površina u prometu	97,95
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	4.523,38
Datum ugovora	15.12.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	SOPNICA - JELKOVEC
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA



#### Usporedba 2 .....

IDZKC: 1237440

Lokacija: Sesvete  
Datum ugovora: 29.8.2019 ICSN: 133,46  
Površina (m²): 498,10  
Cijena zakupa sa PDV-om (€): 4.127,21  
Cijena (€/m²): 6,63 (bez PDV-a)

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,571704 kn

Informacije	
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1237440
Datum pregleda	28.4.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	498,10
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	31.250,00
Datum ugovora	29.08.2019
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SESVETE CENTAR
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA



**Usporedba 3 .....****IDZKC: 1307474****Lokacija: Jelkovec****Datum ugovora: 27.8.2020****ICSN: 141,09****Površina (m²): 79,00****Cijena zakupa sa PDV-om (€): 525,00**

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,524187 kn

**Cijena (€/m²): 5,32 (bez PDV-a)**

Informacije

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1307474
Datum pregleda	28.4.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.09.2020
Površina u prometu	79,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	3.950,20
Datum ugovora	27.08.2020
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	<div>DA</div> <div>25</div> <div>DA</div> <div>NE</div>
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	SLAVONSKA - ČULINEČKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K1 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

**Trenutni aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje:****ICSN: 145,45**

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 OBJEKATA<sup>1)</sup>

#### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

**Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.**

**Users are kindly requested to state the source.**

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45

Lokacija	Jedinična cijena zakupa €/m <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> (bez PDV-a)
Jelkovec	6,13	145,45	145,45	1,0000	6,13
Sesvete	6,63	133,46		1,0898	7,22
Jelkovec	5,32	141,09		1,0309	5,48



### 8.2.3. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

10360 Sesvete, Rimski put 50	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	
	10360 Sesvete, Rimski put 50	Jelkovec	Sesvete	Jelkovec	
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	6,13	7,22	5,48	
Površina prostora (NKP)	190,71	97,95	498,10	79,00	
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
Starost	13	slično	slično	slično	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	6,28	6,13	7,22	5,48	
Tehničko stanje	dobro	slično	slično	slično	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	6,28	6,13	7,22	5,48	
Lokacija	dobra	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	6,28	6,13	7,22	5,48	
Atraktivnost nekretnine	dobra	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	6,28	6,13	7,22	5,48	
Cestovni pristup i parkiranje	doobar	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	6,28	6,13	7,22	5,48	
Pristup sredstvima javnog prijevoza	prosječan	prosječan	prosječan	prosječan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	6,28	6,13	7,22	5,48	
Komunalna infrastruktura	dobra	dobra	dobra	dobra	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	6,28	6,13	7,22	5,48	
Površina	190,71	97,95	498,10	79,00	
Prilagodba	1,00	1,00	1,05	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	6,40	6,13	7,59	5,48	
Ostale prilagodbe					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	6,40	6,13	7,59	5,48	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		0%	5%	0%	
<b>Indikator vrijednosti</b>					
	6,40	6,13	7,59	5,48	

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			0,27	-1,19	0,92
Odstupanje od prosjeka u postotku:			4%	19%	14%
Kvadrat odstupanja:			0,07	1,41	0,84
Standardno odstupanje:	0,88	14%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	1,76	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
<b>1</b> Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>izvrsna</b> lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>vrlo dobra</b> infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>nema</b> oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
<b>2</b> Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>vrlo dobra</b> lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>vrlo dobra</b> infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>mala</b> oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
<b>3</b> Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dobra</b> lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>jasna</b> oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
<b>4</b> Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>umjerena</b> lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>jasna</b> oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
<b>5</b> Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>loša</b> lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>nedovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>znatna</b> oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
Odabir klasifikacije	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>
Odabrani faktor korištenja	<b>2,0</b>		

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

Starost građevine (G) - prosječno	2021 - 2008	god.	13
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9		god.	80
Preostali vijek korištenja (OVK-G)		god.	67
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		FK	2,0
Relativna starost (G/OVK):		%	16%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10		71%	57

## 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>
Poslovni prostori: 5 - 6 %	6,00%	prosječan	prosječna	loš-dobar	ne postoji	7,00%
Prilagodba	6,00%	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	

PARAMETAR	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	VRIJEDNOST €
poslovne zgrade	190,71	6,40	1.220,02
Mjesečni bruto prihod prema uprosječenom najmu			1.220,02
<b>Godišnji bruto prihod</b>			<b>14.640,25</b>
Rizik gubitka najamnine	8,00 %		1.171,22
Troškovi investicijskog održavanja	3,00 €/m <sup>2</sup> NKP		572,13
Modernizacija	0,30 % NV		343,28
Ukupni troškovi gospodarenja	14,25 %		2.086,63
<b>Godišnji netto prihod nekretnine</b>			<b>12.553,63</b>
Stopa kapitalizacije	7,00 %		
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	57 godina		
q	1,070		
Multiplikator	13,98		
Yield Brutto	11,45 %		
Udio vrijednosti građevine			<b>175.494,49</b>
Potencijali ili odbici (dovršenje neuređenih prostora - 250 EUR/m <sup>2</sup> )			<b>-47.677,50</b>
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE ( € ) :</b>			<b>127.816,99</b>
<b>Pokazatelj vrijednosti nekretnine (prosjeak):</b>			<b>670,22 €/m<sup>2</sup>NKP</b>

<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM:</b>	<b>127.816,99 €</b>
---	---------------------

## 9. Rekapitulacija procjene - zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Tri "ROH-BAU" poslovna prostora u prizemlju

na adresi: 10360 Sesvete, Rimski put 50

z.k.č.: 3661/9

k.o.: SESVETE NOVO

z.k.ul.: 15

podul.: 417, 418, 422

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine (bez PDV-a) iznosi:

**967.000,00 kn**

1€ = 7,566274 kn

**127.816,99 €**

Prikaz vrijednosti prema suvlasničkim dijelovima:

Suvlasnički dio	NKP (m2)	Jedinična tržišna cijena bez PDV-a (€/m2)	Jedinična tržišna cijena bez PDV-a (kn/m2)	Tržišna vrijednost bez PDV-a (€)	Tržišna vrijednost bez PDV-a (kn)	PDV (€)	PDV (kn)	Tržišna vrijednost s PDV-om (€)	Tržišna vrijednost s PDV-om (kn)
417	75,14	670,22	5.071,04	50.360,07	381.038,08	12.590,02	95.259,52	62.950,09	476.297,60
418	75,37	670,22	5.071,04	50.514,22	382.204,42	12.628,55	95.551,10	63.142,77	477.755,52
422	40,20	670,22	5.071,04	26.942,70	203.855,88	6.735,68	50.963,97	33.678,38	254.819,85
<b>UKUPNO:</b>	<b>190,71</b>			<b>127.816,99</b>	<b>967.098,38</b>	<b>31.954,25</b>	<b>241.774,59</b>	<b>159.771,24</b>	<b>1.208.872,97</b>

Izrada:

Centar Akcija d.o.o.

Zagreb, Kačićeva 16



*\*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 )

Zagreb, travanj 2021. godine

## 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 potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Centar Akcija d.o.o.  
Zagreb, Kačićeva 16



STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
ZAGREB  
Kačićeva 16  
ZAGREB  
TOMISLAV PERKOVIĆ dipl. ing. arh.



CeA  
Centar Akcija d.o.o., Zagreb  
OIB 93462267820

Zagreb, travanj 2021. godine

## **11. Prilozi**



## FOTOGRAFIJE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SESVETE  
 Stanje na dan: 25.04.2021. 22:48

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325422, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 15

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1892/2021

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-2818/2021 (E-417), Z-2818/2021 (E-418), Z-2818/2021 (E-422)

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 417, 418, 422 (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	
		UKUPNO:			9312	
					25841	

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 čkr. 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
<b>417. Suvlasnički dio: 86/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-417)</b> <b>povezano s vlasništvom posebnog dijela - poslovni prostor u prizemlju oznake A4.2-L10, površine 75,14 m2, u zgradi A4-2, ulica Rimski put br. 50.</b> <b>GP GRADING D.O.O., OIB: 13868937119, CERNIK, POŽEŠKA 169</b>		
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. 417, a za stečajnog upravitelja imenovan je stečajni upravitelj Tadija Akalović iz Požege, Josipa Andrića 30.	
<b>418. Suvlasnički dio: 86/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-418)</b> <b>povezano s vlasništvom posebnog dijela - poslovni prostor u prizemlju oznake A4.2-L11, površine 75,37 m2, u zgradi A4-2, ulica Rimski put br. 50.</b> <b>GP GRADING D.O.O., OIB: 13868937119, CERNIK, POŽEŠKA 169</b>		
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. 418, a za stečajnog upravitelja imenovan je stečajni upravitelj Tadija Akalović iz Požege, Josipa Andrića 30.	
<b>422. Suvlasnički dio: 46/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-422)</b> <b>povezano s vlasništvom posebnog dijela - poslovni prostor u prizemlju oznake A4.2-L15, površine 40,20 m2, u zgradi A4-2, ulica Rimski put br. 50.</b> <b>GP GRADING D.O.O., OIB: 13868937119, CERNIK, POŽEŠKA 169</b>		
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. 422, a za stečajnog upravitelja imenovan je stečajni upravitelj Tadija Akalović iz Požege, Josipa Andrića 30.	



POSEBNI IZVADAK

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 417 (86/100000)</b>			
1.1	Zaprimljeno 02.12.2011. broj Z-5528/11  Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES-449/11-1 od 30. studenog 2011.g. solemniziranog kod javnog bilježnika Lukačević Maria pod br. OV-5437/11 dana 01. prosinca 2011.g. uknjiženo je pravo zalogu na etaži br. 417, radi osiguranja tražbine Banke prema Dužniku koja proizlazi iz ovog Ugovora u iznosu od 470.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke uvećano za ugovorne kamate, kamate korisnika garancije, zatezne kamate, kao i bilo koje druge tražbine koje Banka može imati prema Dužniku po bilo kojoj osnovi iz poslovnog odnosa s Dužnikom te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: <b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 41</b>	470.000,00 EUR	
<b>2. Na suvlasnički dio: 417 (86/100000)</b>			
2.3	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
2.4	Zaprimljeno 20.01.2021.g. pod brojem Z-720/2021  ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, Zabilježuje se odbačen prijedloga predlagatelja Sertić Milana iz Nove Gradiške, Kovačevac 117 OIB:08764401312 radi brisanja zabilježbe pokrenutog postupka ovrhe na etaži 471.		na 2.3
<b>4. Na suvlasnički dio: 417 (86/100000)</b>			
4.1	Zaprimljeno 28.10.2014. broj Z-3329/14  Temeljem Rješenja o ovrsi 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.		
<b>5. Na suvlasnički dio: 417 (86/100000)</b>			
5.1	Zaprimljeno 20.04.2015. broj Z-1338/15  Temeljem Rješenja o ovrsi 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, uvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		
<b>7. Na suvlasnički dio: 417 (86/100000)</b>			
7.1	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).		

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.2	Zaprimljeno 15.02.2021.g. pod brojem Z-1892/2021  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U SESVETAMA BR.OVR-3187/25 27.01.2021, ZAKLJUČAK OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU BR.OVR-3437/19 05.02.2021, zabilježuje se ovrha br.Ovr-3187/15 u predmetu ovrhovoditelja Milana Sertića OIB: 08764401312, Kovačevac 117, Kovačevac protiv ovršenika GP GRADING d.o.o. OIB: 13868937119, Cernik, Požeška 169 utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom pod redom prvenstva upisa Z- 2575/15.		Prvenstveni red upisa Z-2575/15 na 7.1
<b>8. Na suvlasnički dio: 417 (86/100000)</b>			
8.1	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
<b>1. Na suvlasnički dio: 418 (86/100000)</b>			
1.1	Zaprimljeno 02.12.2011. broj Z-5528/11  Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES-449/11-1 od 30. studenog 2011.g. solemniziranog kod javnog bilježnika Lukačević Maria pod br. OV-5437/11 dana 01. prosinca 2011.g. uknjiženo je pravo zaloge na etaži br. 418, radi osiguranja tražbine Banke prema Dužniku koja proizlazi iz ovog Ugovora u iznosu od 470.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke uvećano za ugovorne kamate, kamate korisnika garancije, zatezne kamate, kao i bilo koje druge tražbine koje Banka može imati prema Dužniku po bilo kojoj osnovi iz poslovnog odnosa s Dužnikom te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: <b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 41</b>	470.000,00 EUR	
<b>2. Na suvlasnički dio: 418 (86/100000)</b>			
2.3	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
2.4	Zaprimljeno 20.01.2021.g. pod brojem Z-720/2021  ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, Zabilježuje se odbačen prijedloga predlagatelja Sertić Milana iz Nove Gradiške, Kovačevac 117 OIB:08764401312 radi brisanja zabilježbe pokrenutog postupka ovrhe na etaži 418.		na 2.3
<b>4. Na suvlasnički dio: 418 (86/100000)</b>			



**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 28.10.2014. broj Z-3329/14  Temeljem Rješenja o ovrši 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.		
<b>5. Na suvlasnički dio: 418 (86/100000)</b>			
5.1	Zaprimljeno 20.04.2015. broj Z-1338/15  Temeljem Rješenja o ovrši 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, uvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		
<b>7. Na suvlasnički dio: 418 (86/100000)</b>			
7.1	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).		
7.2	Zaprimljeno 15.02.2021.g. pod brojem Z-1892/2021  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U SESVETAMA BR.OVR-3187/25 27.01.2021, ZAKLJUČAK OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU BR.OVR-3437/19 05.02.2021, zabilježuje se ovrha br.Ovr-3187/15 u predmetu ovrhovoditelja Milana Sertića OIB: 08764401312, Kovačevac 117, Kovačevac protiv ovršenika GP GRADING d.o.o. OIB: 13868937119, Cernik, Požeška 169 utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom pod redom prvenstva upisa Z- 2575/15.		Prvenstveni red upisa Z-2575/15 na 7.1
<b>8. Na suvlasnički dio: 418 (86/100000)</b>			
8.1	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
<b>1. Na suvlasnički dio: 422 (46/100000)</b>			
1.1	Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-824/10  Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br.ES 62/10-1od 16.veljače 2010.g., solemniziranog po javnom bilježniku Mariu Lukačeviću pod brojem OV-891/10, 22.veljače 2010.g., uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine upisane u PU-422, radi osiguranja tražbine u iznosu od 250.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti uvećano za ugovorne kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu veće te naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske bilo izvansudske prirode, za korist:	250.000,00 EUR	

POSEBNI IZVADAK

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	<b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 41</b>		
1.2	Zaprimljeno 26.01.2016. broj Z-281/16  Na temelju Ugovora o prijenosu od 01. prosinca 2015. upisana je promjena vjerovnika na pravu zalogu uknjiženog rješenjem broj Z-824/10		
	<b>3. Na suvlasnički dio: 422 (46/100000)</b>		
3.3	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
3.4	Zaprimljeno 20.01.2021.g. pod brojem Z-720/2021  ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, Zabilježuje se odbačen prijedloga predlagatelja Sertić Milana iz Nove Gradiške, Kovačevac 117 OIB:08764401312 radi brisanja zabilježbe pokrenutog postupka ovrhe na etaži 422.		na 3.3
	<b>5. Na suvlasnički dio: 422 (46/100000)</b>		
5.1	Zaprimljeno 28.10.2014. broj Z-3329/14  Temeljem Rješenja o ovrsi 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.		
	<b>6. Na suvlasnički dio: 422 (46/100000)</b>		
6.1	Zaprimljeno 20.04.2015. broj Z-1338/15  Temeljem Rješenja o ovrsi 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.		
	<b>9. Na suvlasnički dio: 422 (46/100000)</b>		
9.1	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).		
9.2	Zaprimljeno 15.02.2021.g. pod brojem Z-1892/2021  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U SESVETAMA BR.OVR-3187/25 27.01.2021, ZAKLJUČAK OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU BR.OVR-3437/19 05.02.2021, zabilježuje se ovrha br.Ovr-3187/15 u predmetu ovrhovoditelja Milana Sertića OIB: 08764401312, Kovačevac 117, Kovačevac protiv ovršenika GP GRADING d.o.o. OIB: 13868937119, Cernik, Požeška 169 utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom pod redom prvenstva upisa Z- 2575/15.		Prvenstveni red upisa Z-2575/15 na 9.1

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>10. Na suvlasnički dio: 422 (46/100000)</b>			
10.1	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., Černik, 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 25.04.2021.