

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine, poslovni prostor u Sesvetama, Ulica Ljudevita Posavskog 3, na zk.č.br. 7247/5, zk.ul.br. 817, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-218), k.o. Sesvete Novo

NARUČITELJ: DOMI d.o.o. u stečaju, Ulica Milana Pavelića 21, 10 000 Zagreb, OIB: 20233402883

ZADATAK: Zadatak od 18.3.2025.

SVRHA: Prodaja u stečajnom postupku

PROCJEMENI ELABORAT

IZRADIO: Zrinoslav Ceranac dipl. ing. građ.



TD: 049-PP-LJPOS3-SESVETE-ZG-DOMI/25
ZAGREB, ožujak 2025.

SADRŽAJ:

SADRŽAJ:	2
OVLAŠTENJE	3
OPĆI PODACI	8
1. PREDMET PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	9
1.1. Položaj nekretnine.....	9
1.2. Zemljišnoknjižno stanje.....	10
1.3. Katastarsko stanje.....	12
1.4. Očevid.....	14
2. NAČELA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	19
2.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	19
2.2. Stanje (kakvoća) nekretnine	26
3. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	27
3.1. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine.....	27
3.2. Međuvremensko izjednačenje cijena	28
3.3. Neuobičajene ili osobne okolnosti	31
3.4. Poredbene nekretnine	35
3.5. Izračun.....	36
4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	39
5. ZAKLJUČAK	43
6. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE	44
7. PRILOZI	45

OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU
STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU

Elektronički zapis
Datum: 20.02.2025

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

110149366

OIB:

14997038686

EUID:

HRSR.110149366

TVRTKA:

- 1 REALEXPERT društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama
- 1 REALEXPERT d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Rogoznica (Općina Rogoznica)
Ulica Ante Starčevića 1

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

- 1 realexpert.rg@gmail.com

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PRETEŽITA DJELATNOST:

- 1 68.31.0 - Uslužne djelatnosti posredovanja u poslovanju nekretninama

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 1 ZRINOSLAV CERANAC, OIB: 01604492649
Zagreb, KARAŽNIK 43
- 1 - osnivač
- 1 ANTE ŽUPANOVIĆ, OIB: 14521953016
Sapina Doca, PALASOVA KOTELJA 4
- 1 - osnivač

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 ANTE ŽUPANOVIĆ, OIB: 14521953016
Sapina Doca, PALASOVA KOTELJA 4
- 1 - član uprave
- 1 - zastupa samostalno i pojedinačno
- 1 ZRINOSLAV CERANAC, OIB: 01604492649
Zagreb, KARAŽNIK 43
- 1 - član uprave

Izrađeno: 2025-02-20 08:48:41
Podaci od: 2025-02-20

D004
Stranica: 1 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU
STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU

Elektronički zapis
Datum: 20.02.2025

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 - zastupa samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 2.500,00 euro

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Društveni ugovor od 17.02.2025. godine

NAČIN OBJAVE PRIOPĆENJA:

- 1 Internetska stranica sudskog registra

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- 1 * - vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnina
1 * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
1 * - energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
1 * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
1 * - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
1 * - zastupanje inozemnih tvrtki
1 * - posredovanje u prometu nekretnina
1 * - iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
1 * - računalne i srodne djelatnosti
1 * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
1 * - djelatnost upravljanja projektom gradnje
1 * - promidžba (reklama i propaganda)
1 * - čišćenje svih vrsta objekta
1 * - računovodstveni poslovi
1 * - turističke usluge na poljoprivrednom gospodarstvu, uzgajalištu vođenih organizama, lovištu i u šumi šumoposjednika te ribolovnom turizmu
1 * - turističke usluge aktivnog i pustolovnog turizma
1 * - turističke usluge u nautičkom turizmu
1 * - turističke usluge u kongresnom turizmu
1 * - turističke usluge u zdravstvenom turizmu
1 * - djelatnost posrednika u korist pojedinaca na dobivanju angažmana u sportu i kulturi
1 * - usluge turističkog ronjenja
1 * - usluge iznajmljivanja opreme za šport i rekreaciju turistima i obveze pružatelja usluge
1 * - proizvodnja računala i periferne opreme
1 * - poslovanje nekretninama

Izrađeno: 2025-02-20 08:48:41
Podaci od: 2025-02-20

D004
Stranica: 2 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU
STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU

Elektronički zapis
Datum: 20.02.2025

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | * | - stručni poslovi prostornog uređenja |
| 1 | * | - stručni poslovi zaštite okoliša |
| 1 | * | - stručni poslovi zaštite od buke |
| 1 | * | - dizajn interijera |
| 1 | * | - djelatnost pružanja usluga elektroničkih publikacija |
| 1 | * | - djelatnost iznajmljivanja plovila |
| 1 | * | - djelatnost elektroničkih komunikacijskih mreža i usluga |
| 1 | * | - djelatnost posredovanja u gospodarenju otpadom |
| 1 | * | - djelatnost oporabe otpada |
| 1 | * | - djelatnost tehničkog ispitivanja i analize |
| 1 | * | - djelatnost snimanja iz zraka |
| 1 | * | - djelatnost prethodnih istraživanja |
| 1 | * | - djelatnost ispitivanja |
| 1 | * | - geodetska djelatnost |
| 1 | * | - administrativne djelatnosti |
| 1 | * | - djelatnosti gospodarskog ribolova na moru |
| 1 | * | - destilacija promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina |
| 1 | * | - destiliranje, pročišćavanje i miješanje alkoholnih pića |
| 1 | * | - djelatnost akvakulture (označava uzgoj ili kultivaciju vodenih organizama korištenjem tehnika osmišljenih da povećaju proizvodnju navedenih organizama preko prirodnog kapaciteta okoliša, gdje organizmi ostaju u vlasništvu fizičke ili pravne osobe tijekom faze uzgoja i proizvodnje, do i uključujući fazu izlova) |
| 1 | * | - gradnja brodova i čamaca |
| 1 | * | - održavanje građevina javne odvodnje oborinskih voda |
| 1 | * | - održavanje građevina, uređaja i predmeta javne namjene |
| 1 | * | - istraživanje i razvoj iz područja strojarstva, elektrotehnike i tehnologije |
| 1 | * | - istraživanje tržišta i ispitivanja javnog mijenja |
| 1 | * | - izrada suvenira, uporabnih i ukrasnih predmeta |
| 1 | * | - izrada i održavanje web stranica |
| 1 | * | - kupnja i prodaja robe |
| 1 | * | - upravljanje lukom |

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-25/839-5	19.02.2025	Trgovački sud u Zadru Stalna služba u Šibeniku

Izrađeno: 2025-02-20 08:48:41
Podaci od: 2025-02-20

D004
Stranica: 3 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU
STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU

Elektronički zapis
Datum: 20.02.2025

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Sukladno Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 37/2023)
Tar. br. 28. ne plaća se pristojba za izdavanje aktivnog i/ili
povijesnog izvotka iz sudskog registra.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički
potpisana certifikatom:
CN=sudreg, L=ZAGREB,
O=MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00vdx-3IOG9-VlCk-LZj66-IYl3x
Kontrolni broj: bqc8n-T52CM-lQX96-XW8c4

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.
Isto možete učiniti i na web stranici
http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja
zapisa i kontrolnog broja dokumenta.
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument
identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave
potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2025-02-20 08:48:41
Podaci od: 2025-02-20

D004
Stranica: 4 od 4



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-45/2022
Zagreb, 25. veljače 2022.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Zrinoslava Ceranca (OIB 01604492649), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Zrinoslav Ceranac, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Karažnik 43, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Zrinoslav Ceranac, 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. Zrinoslav Ceranac
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

OPĆI PODACI

NARUČITELJ:	DOMI d.o.o. u stečaju, Ulica Milana Pavelića 21, 10 000 Zagreb, OIB: 20233402883
ZADATAK:	Zadatak vještaku od 18.3.2025. priložen na str.47
DAN VREDNOVANJA:	19.3.2025.
DAN KAKVOĆE:	19.3.2025.
OSNOVICA ZA VREDNOVANJE:	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
SVRHA	Prodaja u stečajnom postupku
OPĆI AKTI	*Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) *Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) *Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina (NN 28/2019) *Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020) *Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) *Zakon o prostornom uređenju (NN153/13,65/17,14/18,39/19,98/19,67/23) *Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine (NN 93/2017) *Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN15/2019) *Generalni urbanistički plan Grada Zagreba *Prostorni plan uređenja Grada Zagreba
ISPRAVE	* Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena izdan od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, KLASA: 940-01/25-028/274, URBROJ: 251-11-31/005-25-3, Zagreb, 25.3.2025. *Zemljišnoknjižno stanje *Katastarsko stanje.
LITERATURA:	[1] dr.sc.Vizek. M. (2014) Procjena vrijednosti nekretnina- poslovno stručni kolegij [2] Majčica B. (2014) Procjena vrijednosti nekretnina – poredbena metoda [3] MGIPU- INFO MATERIJALI – PREZENTACIJE [4] HRVATSKI INSTITUT ZA FINACIJE- PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA-praktična provedba novog zakona Mr.sc. Željko Uhlir Branimir Majčica, mag.zemljiš.man. Prof.dr.sc. Josip Tica [5] INSTITUT IGH d.d., Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji [6] Hrvatska komora arhitekata, Pokazatelji troškova građenja [7] Uhlir, Majčica (2016) priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina [8] Majčica B. (2017) Tržišni model za procjenu vrijednosti eksploatacijskih polja [9] Naručitelj -raspoloživa dokumentacija

Procjembeni elaborat izrađen je za Naručitelja u 2 (dva) primjerka u tiskanom obliku, te 1 (jednom) primjerku u digitalnom obliku (PDF format), a primjerak u elektroničkom zapisu pohranjen je kod vještaka.

1.1. Položaj nekretnine

Prikaz lokacije predmetne nekretnine (<https://geoportal.zagreb.hr/karta>)



Prikaz lokacije predmetne nekretnine na digitalnom katastarskom planu
(<https://geoportal.zagreb.hr/karta>)

1.2. Zemljišnoknjižno stanje



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 27.03.2025. 13:58

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 817

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-3766/2025
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 218 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	7247/5	52	LJUDEVITA POSAVSKOG DVORIŠTE ZGRADA, SESVETE, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3	24174 19184 4990	
			UKUPNO:	24174	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
218.	Suvlasnički dio: 186,52/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-218)	
	Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/817 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom posebnog dijela - lokala br.188, I kat D3, površine 248,45 m2	LOKAL 188,I KAT D3
	DOMI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20233402883, ULICA MILANA PAVELIĆA 21, 10000 ZAGREB	
3.1	Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/817 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 27.12.2006. broj Z-5890/06 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. IV ST-149/06 od 12. prosinca 2006. zabilježeno je otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Prigorka d.d. Sesvete.	
4.1	Zaprimljeno 28.09.2010. broj Z-4739/10 Na temelju čl.111. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se odbijeni prijedlog Domi d.o.o., za uknjižbu prava vlasništva- opravdanje predbiljezbe prava vlasništva.	
218.1	Zaprimljeno 15.04.2021.g. pod brojem Z-4945/2021 ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju Tužbe poslovni broj P-180/21 zaprimljene kod Općinskog suda u Sesvetama dana dana 12.04.2021. zabilježen je spor koji se vodi kod Općinskog suda u Sesvetama u predmetu između tužitelja Kolak Vlade, OIB: 48376520275, Voćinska ulica 4, Sesvete protiv tuženika Prigorka, dioničko društvo za proizvodnju, graditeljstvo, trgovinu i usluge - u stečaju, OIB: 44010339796, Ulica Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, OIB: OIB: 44010339796 radi utvrđenja prava vlasništva.	na 218 (1.1)

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO
Izvadak iz BZP-a
Broj ZK uložka: 817
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 27.03.2025.

1.3. Katastarsko stanje



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE
Stanje na dan: 27.03.2025. 13:58

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 817

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-3829/2025

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-1443/2025 (E-6), Z-1443/2025 (E-155), Z-1443/2025 (E-160), Z-1443/2025 (E-164), Z-1443/2025 (E-165), Z-1443/2025 (E-166), Z-1443/2025 (E-168), Z-1443/2025 (E-173), Z-1443/2025 (E-175), Z-1443/2025 (E-185), Z-1443/2025 (E-198), Z-1443/2025 (E-201), Z-1443/2025 (E-212), Z-1443/2025 (E-213), Z-1443/2025 (E-225), Z-1443/2025 (E-233), Z-1443/2025 (E-234), Z-1443/2025 (E-235), Z-1443/2025 (E-236), Z-1443/2025 (E-244), Z-1443/2025 (E-245), Z-1443/2025 (E-246), Z-1443/2025 (E-247), Z-1443/2025 (E-248), Z-1443/2025 (E-249), Z-3827/2025 (E-84), Z-3827/2025 (E-97)

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	7247/5	52	LJUDEVITA POSAVSKOG DVORIŠTE ZGRADA, SESVETE, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3	24174 19184 4990	
		UKUPNO:		24174	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
218.	Suvlasnički dio: 186,52/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-218) Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/817 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom posebnog dijela - lokala br.188, I kat D3, površine 248,45 m2	LOKAL 188,I KAT D3
	DOMI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20233402883, ULICA MILANA PAVELIĆA 21, 10000 ZAGREB	
3.1	Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/817 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 27.12.2006. broj Z-5890/06 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. IV ST-149/06 od 12. prosinca 2006. zabilježeno je otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Prigorka d.d. Sesvete.	
4.1	Zaprimljeno 28.09.2010. broj Z-4739/10 Na temelju čl.111. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se odbijeni prijedlog Domi d.o.o., za uknjižbu prava vlasništva- opravdanje predbilježbe prava vlasništva.	
218.1	Zaprimljeno 15.04.2021.g. pod brojem Z-4945/2021 ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju Tužbe poslovni broj P-180/21 zaprimljene kod Općinskog suda u Sesvetama dana dana 12.04.2021. zabilježen je spor koji se vodi kod Općinskog suda u Sesvetama u predmetu između tužitelja Kolak Vlade, OIB: 48376520275, Voćinska ulica 4, Sesvete protiv tuženika Prigorka, dioničko društvo za proizvodnju, graditeljstvo, trgovinu i usluge - u stečaju, OIB: 44010339796, Ulica Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, OIB: OIB: 44010339796 radi utvrđenja prava vlasništva.	na 218 (1.1)



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 27.03.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SESVETE NOVO
k.č.br.: 7247/5

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1000



NAPOMENA: Podaci o zemljišnoknjižnom i odgovarajućem katastarskom stanju preuzeti su iz aplikacije zajedničkog informacijskog sustava Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije i Državne geodetske uprave, <https://oss.uredjenazemlja.hr>

1.4. Očevid

Predmet procjene tržišne vrijednosti je poslovni prostor u Sesvetama, Ulica Ljudevita Posavskog 3, na zk.č.br. 7247/5, zk.ul.br. 817, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-218), k.o. Sesvete Novo.

Očevid je izvršen na licu mjesta pri čemu je nekretnina fotografirana.

Predmetna nekretnina nalazi se približno 1 km jugoozapadno, zračne linije, od središta Sesveta, istočno od ulice Ljudevita Posavskog i sjeverno od Industrijske ceste, te približno 9,5 km istočno, zračne linije, od središta Grada Zagreba.

Poslovni prostor ukupne površine 248,45 m² nalazi se na 1. katu dvorišnog dijela zgrade katnosti Pr+2. Prostor se sastoji od jedne prostorije u velikom otvorenom prostoru i dvije prostorije sanitarnog čvora.

Zgrada, u kojoj se nalazi predmetna nekretnina, nalazi se u komunalno opremljenom području, te je priključena na slijedeće sustave komunalne infrastrukture:

- niskonaponsku električnu mrežu,
- gradski vodovod i kanalizaciju,
- gradski plinovod,
- telefonski vod,
- gradske prometnice.

Približna godina izgradnje zgrade: Približno 1999.

1.4.1. Obračunska površina

Pri izradi Procjembenog elaborata za predmetnu nekretninu, koristiti će se površina preuzeta iz e-Izvadaka iz točke 1.2., stanje na dan 27.03.2025.:

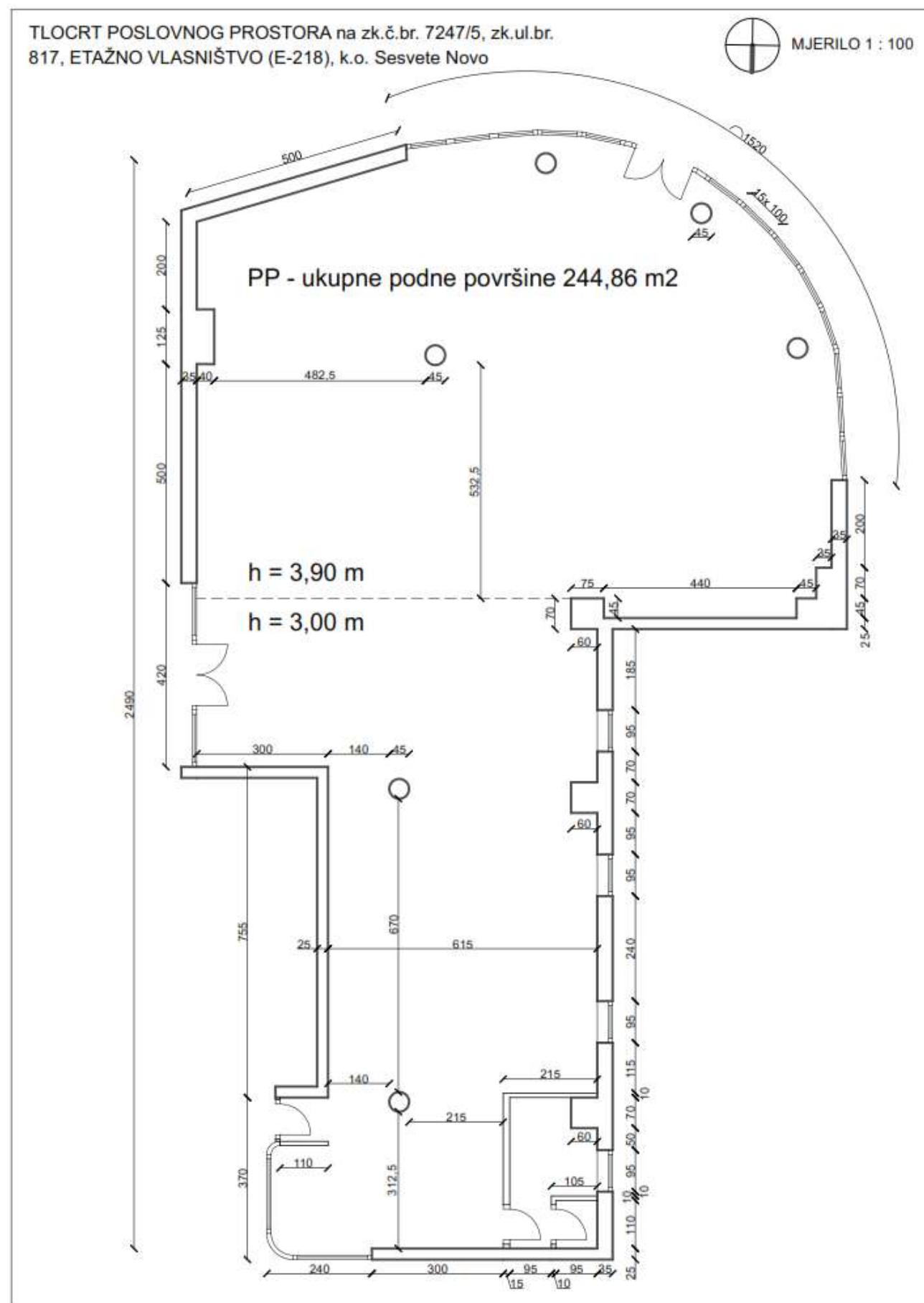
ETAŽNO VLASNIŠTVO E-218

Lokal br.188, I kat D3, površine 248,45 m².

Prema zadatku naručitelja izmjerom na licu mjesta utvrđena je ploština neto korisne podne površine koja iznosi 244,86 m².

Za obračunsku površinu kod procjene tržišne vrijednosti predmetnog poslovnog prostora uzima se površina upisana u zemljišnu knjigu koja iznosi 248,45 m², i koristit će se u nastavku ovog elaborata.

U nastavku se prilaže skica izmjere – tlocrt predmetnog poslovnog prostora.



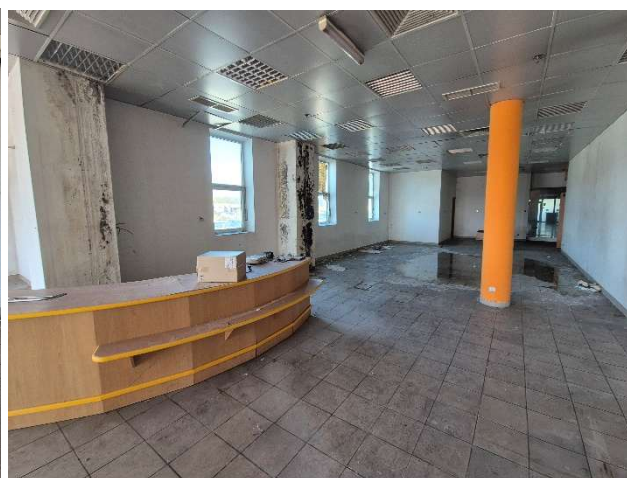
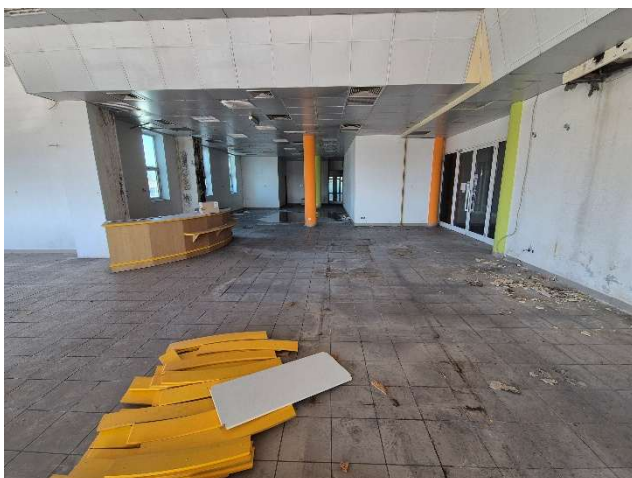
1.4.2. Fotodokumentacija

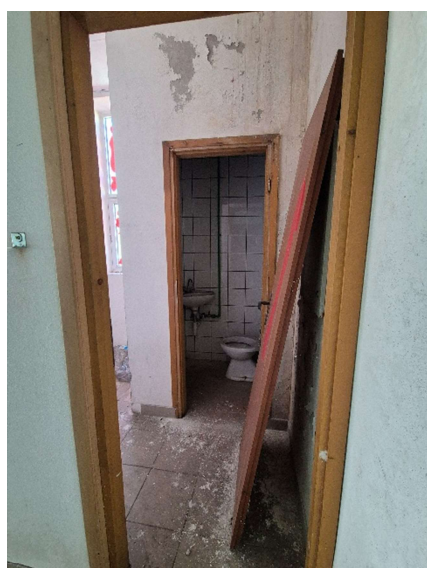
Pročelje zgrade, ulaz u poslovni prostor





Unutrašnjost poslovnog prostora





2. NAČELA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

2.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

2.1.1. Tržište nekretnina na području Grada Zagreba

Poslovni prostori

5.1.3. Na razini velikih gradova

Jednako kao i županijska tržišta, i tržišta poslovnih prostora u velikim gradovima Republike Hrvatske u 2023. bilježila su divergentna kretanja u odnosu na 2022. godinu. Od 17 velikih gradova koja bilježe dovoljno veliki broj transakcija u 2022. i 2023. (10 i više transakcija) i za koje se stoga mogu prikazati podaci o broju transakcija, medijalnim cijenama te njihove međugodišnje stope promjene, njih devet bilježi smanjenje broja kupoprodaja poslovnih prostora u 2023. u odnosu na prethodnu godinu. Najveće smanjenje bilježi Rijeka u kojoj je broj transakcija iznosio 54, što je za 40,7 posto manje u odnosu na 2022. Slijedi Koprivnica u kojoj je smanjenje broja transakcija iznosilo 33,3 posto, a u 2023. zabilježeno je ukupno 12 transakcija. Smanjenje broja kupoprodaja bilježe još i Grad Zagreb (-11,9 posto), Kaštela (-9,1 posto), Bjelovar (-6,3 posto), Sisak (-16,7 posto) i Šibenik (-18,5 posto). Dva najveća hrvatska grada, Zagreb i Split u 2022. ostvarili su 564 i 145 transakcija kupoprodajnim prostorima u 2023., uz ostvarenje međugodišnje stope promjene broja transakcija od -11,9 i 6,6 posto. S druge strane, povećanje broja kupoprodaja u 2023. godini zabilježeno je u osam velikih hrvatskih gradova. Najveće povećanje broja transakcija zabilježeno je u Puli (140 posto), zatim u Čakovcu (55 posto), Slavonskom Brodu (24,3 posto), Karlovcu (23,1 posto), Velikoj Gorici (20 posto), Osijeku (18 posto), Virovitici (8,3 posto) i već spomenutom Splitu (6,6 posto). U Puli, kao najvećem gradu u kojem je u 2023. zabilježeno povećanje broja kupoprodaja poslovnih prostora je ukupno zabilježeno 54 transakcija, u Čakovcu 31, u Slavonskom Brodu 46, a u Karlovcu njih 32.

Medijalne cijene poslovnih prostora u 2023. su zabilježile porast vrijednosti u odnosu na 2022. u 13 od ukupno 17 velikih gradova za koje možemo prikazati izračun medijalne cijene. Pad cijena je zabilježen samo u Koprivnici (-27 posto), Bjelovaru (-1,2 posto), Čakovcu (14 posto) i Virovitici (-17,5 posto). Najveći međugodišnji porast medijalne cijene je pak zabilježen u Kaštelima u kojima je medijalna cijena poslovnog prostora u 2023. iznosila 1.731 eura po m², što je bilo za 160,3 posto više u odnosu na 2022. godinu. Značajan rast medijalne cijene poslovnih prostora (iznad 30 posto) ostvaren je još i u Rijeci (50,2 posto) gdje je medijalna cijena poslovnog prostora u 2023. iznosila 1.637 eura po m², u Zadru gdje je medijalna cijena iznosila 1.957 eura po m², te u Šibeniku i Dubrovniku, gdje se medijalna cijena poslovnog prostora kretala iznosila 1.284 i 3.067 eura po m². Rast cijena u dva najveća hrvatska grada je bio nešto umjereniji. U Zagrebu se tako medijalna cijena poslovnih prostora u 2023. povećala za 15,9 posto u odnosu na 2022., te u Splitu za 8,7 posto. Najveću medijalnu cijenu poslovnih prostora u 2023. godini bilježi prije spomenuti Dubrovnik (3.067 eura po m²), zatim Split (2.003 eura po m²), Zadar (1.957 eura po m²), Rijeka (1.637 eura po m²) i Zagreb (1.500 eura po m²).

Tablica 5.5: Broj prodanih poslovnih prostora i medijalna cijena poslovnih prostora po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. i 2023. godini

Veliki grad	Broj prodanih poslovnih prostora			Medijalna cijena poslovnih prostora po m ² u EUR		
	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene (%)	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	640	564	-11,9%	1.294	1.500	15,9%
Rijeka	91	54	-40,7%	1.090	1.637	50,2%
Kaštela	11	10	-9,1%	665	1.731	160,3%
Split	136	145	6,6%	1.843	2.003	8,7%
Pazin	*	*	*	*	*	*
Pula - Pola	15	36	140,0%	1.307	1.328	1,6%
Koprivnica	18	12	-33,3%	961	702	-27,0%
Bjelovar	16	15	-6,3%	849	839	-1,2%
Osijek	61	72	18,0%	785	903	15,0%
Samobor	10	*	*	1.105	*	*
Velika Gorica	15	18	20,0%	967	1.115	15,3%
Sisak	12	10	-16,7%	445	530	19,1%
Varaždin	*	*	*	*	*	*
Zadar	78	56	-28,2%	1.251	1.957	56,4%
Čakovec	20	31	55,0%	751	646	-14,0%
Vukovar	*	10	*	*	814	*
Vinkovci	12	*	*	771	*	*
Virovitica	12	13	8,3%	947	781	-17,5%
Karlovac	26	32	23,1%	874	1.015	16,1%
Slavonski Brod	37	46	24,3%	666	730	9,6%
Šibenik	27	22	-18,5%	948	1.284	35,4%
Krapina	*	*	*	*	*	*
Dubrovnik	37	35	-5,4%	2.392	3.067	28,2%
Požega	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: * označuje manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPCG.

Tablica 5.6. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena poslovnog prostora u eurima po m² za velike gradove u Republici Hrvatskoj. Vrijednost 95. percentila očekivano je najveća u Dubrovniku te iznosi 13.814 eura po m². Slijedi ga Split gdje vrijednost 95. percentila ostvarenih kupoprodajnih cijena poslovnih prostora iznosi 4.607 eura po m², te Zadar gdje vrijednost 95. percentila ostvarenih kupoprodajnih cijena poslovnih prostora iznosi 4.225 eura po m². Najniže vrijednosti cijena 95. percentila u 2023. zabilježene su u Sisku (999 eura po m²), Vukovaru (1.157 eura po m²) i Slavonskom Brodu (1.204 eura po m²).

Najveći raspon između vrijednosti 5. i 95. percentila, odnosno kupoprodajne cijene 5 posto najskupljih i najjeftinijih poslovnih prostora po velikim gradovima bilježi se u Čakovcu (1.543 posto), Dubrovniku (1.132 posto), Šibeniku (1.181 posto), Vukovaru

(1.008 posto), Puli (928 posto) i Zadru (793 posto). Primjetno je i da su rasponi između najskupljih i najjeftinijih poslovnih prostora veći u gradovima koji ostvaruju manji broj kupoprodaja, što indicira da mala likvidnost tržišta utječe na povećanje raspona 5. posto najskupljih i najjeftinijih poslovnih nekretnina.

Tablica 5.6: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m₂ u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	490	1.053	1.500	2.112	3.625	15,9%
Rijeka	704	1.068	1.637	2.257	3.454	50,2%
Kaštela	602	999	1.731	2.317	2.695	160,3%
Split	663	1.394	2.003	2.934	4.607	8,7%
Pazin	*	*	*	*	*	*
Pula - Pola	389	978	1.328	1.788	4.000	1,6%
Koprivnica	342	600	702	1.299	2.452	27,0%
Bjelovar	410	796	839	1.048	1.327	-1,2%
Osijek	340	657	903	1.220	2.424	15,0%
Samobor	*	*	*	*	*	*
Velika Gorica	478	944	1.115	1.220	2.390	15,3%
Sisak	210	372	530	714	999	19,1%
Varaždin	*	*	*	*	*	*
Zadar	473	1.324	1.957	2.827	4.225	56,4%
Čakovec	107	287	646	877	1.758	-14,0%
Vukovar	105	575	814	1.047	1.157	*
Vinkovci	*	*	*	*	*	*
Virovitica	372	690	781	991	1.625	-17,5%
Karlovac	321	754	1.015	1.272	2.105	16,1%
Slavonski Brod	358	558	730	934	1.204	9,6%
Šibenik	292	849	1.284	1.628	3.740	35,4%
Krapina	*	*	*	*	*	*
Dubrovnik	1.220	2.308	3.067	3.794	13.814	28,2%
Požega	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: * označuje manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPCG.

Sama distribucija veličine prodanog poslovnog prostora u velikim gradovima u 2023. godini prikazana je u tablici 5.7. Najveći poslovni prostori su tijekom 2023. tako prodavani u Sisku, gdje je 95. percentil površine iznosio 5.085 m², nakon čega slijedi Čakovec s 1.570 m², Zadar u kojem je 95. percentil iznosio 719 m², te Koprivnica u kojoj je 95. percentil iznosio 688 m². S druge strane, najmanja vrijednost 95. percentila bilježi se u Šibeniku (135 m²), Karlovcu (137 m²), Puli - Poli (196 m²) i Velikoj Gorici (253 m²). Najveću medijalnu površinu poslovnih prostora koji su bili predmet kupoprodajnih transakcija u 2023. bilježe Čakovec (89 m²), Sisak (85 m²), te Koprivnica i Vukovar (68

m²). Istovremeno, najmanju medijalnu površinu poslovnih prostora u 2023. bilježe Virovitica (25 m²), Kaštela, Split i Velika Gorica (41 m²) te Dubrovnik (43 m²).

Tablica 5.7: Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poslovnog prostora u m² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	13	29	52	105	397	-1,4%
Rijeka	9	16	46	108	338	-37,5%
Kaštela	20	20	41	58	406	-91,7%
Split	9	23	41	93	542	-20,9%
Pazin	*	*	*	*	*	*
Pula - Pola	19	38	59	80	196	3,2%
Koprivnica	18	32	68	119	688	14,0%
Bjelovar	20	40	61	95	262	-2,9%
Osijek	13	22	46	109	422	-28,6%
Samobor	*	*	*	*	*	*
Velika Gorica	10	32	41	63	253	3,7%
Sisak	28	49	85	143	5.085	32,2%
Varaždin	*	*	*	*	*	*
Zadar	14	25	49	81	719	-14,6%
Čakovec	22	54	89	215	1.570	9,3%
Vukovar	20	39	68	203	522	*
Vinkovci	*	*	*	*	*	*
Virovitica	9	19	25	63	324	-55,4%
Karlovac	16	35	59	90	137	8,1%
Slavonski Brod	12	19	45	88	200	0,2%
Šibenik	27	45	60	105	135	-32,8%
Krapina	*	*	*	*	*	*
Dubrovnik	11	25	43	88	392	-18,0%
Požega	*	*	*	*	*	*
Gospić	*	*	*	*	*	*

Napomena: * označuje manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGL

5.1.5. Zagreb

Tablica 5.8. prikazuje broj prodanih poslovnih prostora po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2023., njihovu medijalnu cijenu i veličinu te stopu promjene tih vrijednosti u odnosu na 2022. godinu. U skladu sa zakonskim ograničenjima, podaci su prikazani samo za one katastarske općine koje su zabilježile 10 i više kupoprodaja. Najveći broj kupoprodaja ostvaren je u katastarskoj općini Centar (71), koja ujedno bilježi i najveću medijalnu cijenu poslovnog prostora od 2.210 eura po m². Drugi najveći broj transakcija zabilježen je u Trnju (63), zatim u Trešnjevci (57) i Vrapču (51). Šest katastarskih općina bilježe povećanje broja transakcija u 2023. u odnosu na 2022, njih sedam bilježi smanjenje broja transakcija. Najveći rast broja kupoprodaja u 2023. zabilježen je u Zaprudskom Otoku (25 posto), Sesvetama Novom (22,7 posto) i Rudešu (17,6 posto). Najveće smanjenje broja transakcija je istovremeno zabilježeno u Blatu (-45 posto), Centru (-44,5 posto) i Klari (-34,8 posto).

Uz katastarsku općinu Centar, po visini medijalnih cijena poslovnog prostora izdvajaju se katastarske općine Peščenica s 1.832 eura po m², Blato s 2.043 eura po m² i Črnomerec s 1.736 eura po m². U katastarskoj općini Centar u kojoj se odvija uvjerljivo najveći broj kupoprodaja, medijalna cijena poslovnih prostora se u 2023. u odnosu na 2022. godinu povećala za 10,7 posto, u Peščenici za 16 posto, a u Blatu za 30,6 posto. Najveće zabilježeno međugodišnje povećanje medijalne cijene poslovnih prostora po katastarskim općinama Grada Zagreba je zabilježeno u Klari (76,4 posto) i u Zaprudskom otoku (36,6 posto). Najveći pad medijalnih cijena poslovnog prostora od 18,6 posto zabilježen je u Rudešu. Uz tu katastarsku općinu, pad medijalnih cijena poslovnog prostora u 2023. u odnosu na 2022. je zabilježen još i u Dubravi (-1,6 posto) i Sesvete Novo (-15,9 posto).

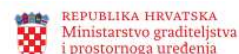
Medijalna površina poslovnog prostora koji je bio predmet kupoprodaja u 2023. godini također se značajno razlikuje među katastarskim općinama. Najmanje medijalne površine zabilježene su u Centru Novom (29 m²), Dubravi (35 m²) te Stenjevcu i Sesvetama Novom (46 m²), dok su s druge strane najveće medijalne površine poslovnih prostora zabilježene u Odri (222 m²), Blatu (103 m²) i Peščenici (115 m²).

Tablica 5.8.: Broj prodanih poslovnih prostora, medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m² u EUR i medijalna veličina poslovnih prostora u m² prilikom kupnje u Gradu Zagrebu u 2023. godini

Katastarska općina	Broj kupoprodaja	Medijalna cijena po m ² u EUR	Medijalna veličina	Godišnja stopa promjene transakcija	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine
Blato	11	2.043	103	45,0%	30,6%	63,9%
Centar	71	2.210	52	44,5%	10,7%	25,8%
Centar Novi	41	2.014	29	*	*	*
Črnomerec	28	1736	48	12,0%	19,2%	-4,9%
Dubrava	24	977	35	-7,7%	-1,6%	-28,0%
Klara	15	1353	101	-34,8%	76,4%	-28,2%
Odra	14	700	222	*	*	*
Peščenica	34	1832	115	3,0%	16,0%	49,1%
Rudeš	20	1.193	48	17,8%	-18,6%	14,5%
Sesvete	15	1.014	29	*	*	*
Sesvete Novo	27	600	46	22,7%	15,9%	20,9%
Stenjevec	30	1.426	46	-25,0%	9,8%	9,5%
Trešnjevka	57	1.500	53	33,7%	19,8%	3,9%
Trešnjevka Nova	15	1.475	79	*	*	*
Trnje	63	1.510	50	6,8%	9,8%	-13,4%
Vrapče	51	1.490	48	-29,2%	15,1%	-10,3%
Zapruški Otok	15	1.366	75	25,0%	-36,6%	74,3%

Izvor: EIZ i MPGL

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023.



7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP			
UKUPAN BROJ OBRADENIH UGOVORA O ZAKUPU	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
466	708.091,78 €	46.455,09 m ²	15,24 €/m ²

7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	67	32.277,37 €	1.370,51 m ²	23,55 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	79	58.834,88 €	2.581,43 m ²	22,79 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	93	63.007,35 €	4.443,45 m ²	14,18 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	52	55.746,32 €	3.498,43 m ²	15,93 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	65	95.657,02 €	6.181,75 m ²	15,47 €/m ²
površine veće od 120 m ²	101	399.717,69 €	28.280,86 m ²	14,13 €/m ²

7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTORI - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
Belovar	2	1.433,00 €	245,00 m ²	5,85 €/m ²
Gornji Dragonožec	1	1.000,00 €	116,00 m ²	8,62 €/m ²
Hrvatski Leskovac	1	5.500,00 €	695,88 m ²	7,90 €/m ²
Kašina	1	700,00 €	140,00 m ²	5,00 €/m ²
Sesvete	17	21.459,04 €	2.866,15 m ²	7,49 €/m ²
Šašincec	1	200,00 €	18,00 m ²	11,11 €/m ²
Zagreb	435	667.345,43 €	41.588,93 m ²	16,05 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	458			
UKUPNO U ZKC:	463			

Izvor: Izvješće o tržištu nekretnina za 2023. god. - GRAD ZAGREB

(https://www.zagreb.hr/UserDocsImages/segi/Izvjescje%20o%20trzistu%20nekretnina_Grad%20Zagreb_2023.pdf)

2.2. Stanje (kakvoća) nekretnine

POVRŠINA PREDMETNE NEKRETNINE (KP)	Poslovni prostor	248,45 m ²
NAMJENA	Poslovna	
GODINA IZGRADNJE	Približno 1999.	
KATNOST ZGRADE/ KAT PP	Pr+2 / 1. kat	
PROMETNE VEZE	Javna prometna mreža – cestovna motorna vozila, blizina autobusa	
PARKIRANJE	U dvorištu zgrade na parkiralištu	
KONSTRUKCIJA	Temelji	AB
	Nosiva konstrukcija	AB, zidana
	Međukatna konstrukcija	AB
	Krovna konstrukcija	AB
	Pregradni zidovi	Opeka, gipskartonski, stakleni
PROČELJE	Ožbukano i oličeno, stakleno, fasadni paneli	
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani i oličeni	
OBRADA PODOVA	Keramika	
STOLARIJA	Unutarnja	PVC
	Vanjska	Aluminijska, PVC
INSTALACIJE	Električne	Priključak, provedeno
	Vodovod	Priključak, provedeno
	Kanalizacija	Priključak, provedeno
	Telefon/internet	Priključak, provedeno
	Plin	Priključak, provedeno
KLIMATIZACIJA	Da, ventilokonvektori	
GRIJANJE	Ventilokonvektori	
DIZALO	Ne	
UREĐENJE OKOLIŠA	Uređen	
ODRŽAVANJE	Loše	
OPĆI DOJAM	Zapušteno	
ENERGETSKI CERTIFIKAT	--	
PRAVA I TERETI (koji utječu na vrijednost nekretnine)	--	
POLOŽAJNA OBILJEŽJA: PROMETNA POVEZANOST POLOŽAJ STAMBENIH ZGRADA POLOŽAJ POSLOVNIH ZGRADA UDALJENOST OD CENTRA GRADA BLIZINA JAVNOG PROMETA PARKING BLIZINA GRADSKIH OKUPLJALIŠTA BLIZINA POVIJESNIH I KULTURNIH ZNAMENITOSTI GRADA ESTETSKO OBLIKOVANJE AMBIJENTA UREĐENOST URBANE INFRASTRUKTURE PROSJEČNO:	-izvrsno -izvrsno -izvrsno -izvrsno -izvrsno -izvrsno -vrlo dobro -vrlo dobro -vrlo dobro -izvrsno -izvrsno	
UTJECAJ BUKE	--	
UTJECAJ ZAGAĐENJA ZRAKA	--	
VRIJEME ČEKANJA DO POCETKA STVARNOG KORIŠTENJA	--	

3. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine

Na temelju zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja koji se vodi za predmetnu nekretninu, kao što je navedeno u poglavlju 1, za ovu vrstu nekretnine, a prema čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) za izračun će se primijeniti poredbena i prihodovna metoda.

3.1.1. Poredbena metoda

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

3.1.2. Prihodovna metoda

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

3.2. Međuvremensko izjednačenje cijena

Sukladno čl. 6. i čl. 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene dobivene u Izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na stranicama Državnog zavoda za statistiku (indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) , tablica MSI CIJENE).

Indeksni nizovi iskorist će se za diskontiranje vrijednosti koje su ugovorene u drugom vremenskom trenutku na dan vrednovanja.

3.2.1. Tablica - Indeksni nizovi - (izvor: <http://www.dzs.hr/>)

		Indeksi (Ø 2015. = 100) Indices (Ø 2015 = 100)		
Godina	Tromjesečje	Grad Zagreb	Jadran	ostalo
Year	Quarter	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020	Q1	140,79	125,39	109,31
	Q2	142,54	126,30	115,90
	Q3	141,09	126,91	113,35
	Q4	145,45	127,61	119,45
2021	Q1	145,43	132,80	115,71
	Q2	152,55	134,34	122,17
	Q3	154,60	138,18	122,62
	Q4	158,32	142,51	124,37
2022	Q1	168,63	147,28	132,32
	Q2	175,12	151,52	140,80
	Q3	182,31	155,80	139,65
	Q4	193,94	160,87	146,19
2023	Q1	193,34	166,65	154,22
	Q2	199,62	170,86	165,78
	Q3	204,40	168,50	162,69
	Q4	206,63	179,04	167,17
2024	Q1	210,30	181,47	170,84
	Q2	218,40	188,98	180,96
	Q3	220,10	195,35	189,95

VAŽNA NAPOMENA:

UPUĆUJU SE SVI KORISNICI ELABORATA, KAO I OSOBE KOJIMA JE NA BILO KOJI NAČIN DOSTUPAN ELABORAT, DA S OVIM ELABORATOM KAO I PODACIMA IZ OVOG ELABORATA POSTUPAJU SUKLADNO ZAKONU O PROVEDBI OPĆE UREDBE O ZAŠTITI OSOBNIH PODATAKA (NN 42/18), I NE UČINE IH DOSTUPNE JAVNOSTI.

Zbog zaštite osobnih podataka u nastavku su prikazani nužni podaci.

3.2.2. Tablica - Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena izdan od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, KLASA: 940-01/25-028/274, URBROJ: 251-11-31/005-25-3, Zagreb, 25.3.2025.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
R.BR. NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	1	2	3	4	5	6	7
ADRESA	INDUSTRIJSKA CESTA 18, GRAD ZAGREB	ULICA IVANA ŠIMUNOVIĆA 19C, GRAD ZAGREB	ULIJEVITA POSAVSKOG 5, GRAD ZAGREB	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 5, GRAD ZAGREB	SAVSKA CESTA 78, GRAD ZAGREB	PRELJEVA ULICA 46, GRAD ZAGREB	ULICA IVANA ŠIMUNOVIĆA 19C, GRAD ZAGREB	ULICA IVANA KELEKA 47, GRAD ZAGREB
VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP
K.Č.	3064/2	2608/1	7241/25	7241/25	4240/3	2945/1	2608/1	2999/1
K.O.	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE	SESVETE NOVO
POVRŠINA U PROMETU (m ²)	365	340	191,40	191,40	192	250	340	361
POVRŠINA PP (m ²)	365		191,40	191,40	192	250	340	361
VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)	VPM - O							
GODINA IZGRADNJE	1980	2007	1998	1998	2005	2003	2007	1990
ENERGETSKI RAZRED PREMA Q ⁺ H _{nd} [kWh/(m ² a)]								
ENERGETSKI RAZRED PREMA L _{prim} [kWh/(m ² a)]								
nZEB								
DIZALO								
BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	2	2	4	4	1	3	2	2
ETAŽA (KAT)	VE - PR+1	1	PR	PR	PR	PR	1	PR
POLOŽAJ PP	N	N						
NAMIENJA PP	URED/SKLADIŠTE	URED	UGOSTITELJSTVO - RESTORAN	UGOSTITELJSTVO - RESTORAN	URED I SKLADIŠTE	PROIZVODNJA	URED	SKLADIŠTE
UGOVORENA MJESÉNA ZAKUPNINA (EUR)	3.750,00	2.170,00	478,50	1.579,50	3.330,83	2.000,00	2.170,00	2.256,25
PODLIJEZ NAPLATI PDV	DA	NE	DA	DA	NE	NE	NE	DA
UKLJUÉEN PDV	DA	NE	DA	DA	NE	NE	NE	DA
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	26.01.2024	01.07.2022	07.07.2022	12.01.2022	02.09.2022	20.09.2022	01.04.2022	20.06.2022
UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	24 MJESECA	3 GOINE	2,5 GODINE	4 GODINE	1 GODINA	NEODREĐENO	3 MJESECA	42 MJESECA
CIENOVNI BLOK	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SIEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SIEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SIEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SIEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SIEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SIEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SIEVER
STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
R. BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA						
1	INDUSTRIJSKA CESTA 18, GRAD ZAGREB	PREDMET ZAKUPA SU JOŠ 10 PARKIRNIH MJESTA POVRŠINE 12,5 ČM						
3	LIJEVITA POSAVSKOG 5, GRAD ZAGREB	MJESÉNA ZAKUPNINA OD 1. SJEÉENJA 2024. DO ISTEKA ZAKUPA IZNOSI 3,75 EUR/M2 (PDV UKLJUÉEN).						
4	ULICA LIJEVITA POSAVSKOG 5, GRAD ZAGREB	TRGOVINA BIJELOM TEHNIKOM						
7	ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE, GRAD ZAGREB	BUDUĆI RETAIL PARK "SOPNICA" U SESVETAMA						

3.2.3. Tablica – Međuvremensko izjednačenje cijena iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena

1	2	3	4	5	6	7	8	9
R.BR. NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	1	2	3	4	5	6	7
ADRESA	INDUSTRIJSKA CESTA 18, GRAD ZAGREB	ULICA IVANA ŠIMUNOVIĆA 19C, GRAD ZAGREB	ULJEVITA POSAVSKOG 5, GRAD ZAGREB	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 5, GRAD ZAGREB	SAVSKA CESTA 78, GRAD ZAGREB	PRELJEVA ULICA 46, GRAD ZAGREB	ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE, GRAD ZAGREB	ULICA IVANA ŠIMUNOVIĆA 19C, GRAD ZAGREB
VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP
K.Č.	3064/2	2608/1	7241/25	7241/25	4240/3	2945/1	3580/3	2608/1
K.O.	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO
POVRŠINA U PROMETU (m ²)	365	340	191,40	191,40	192	250	310,85	340
POVRŠINA PP (m ²)	365		191,40	191,40	192	250	310,85	340
VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)	VPM - O							
GODINA IZGRADNJE	1980	2007	1998	1998	2005	2003	2023	2007
ENERGETSKI RAZRED PREMA Q _{H,nd} [kWh/(m ² a)]								
ENERGETSKI RAZRED PREMA L _{prim} [kWh/(m ² a)]								
ETAŽA (KAT)	2	2	4	4	1	3	1	2
POLOŽAJ PP	N	N	PR	PR	PR	PR	PR	PR
NAMIENJA PP	URED/SKLADIŠTE	URED	UGOSTITELJSTVO - RESTORAN	TRGOVINA	URED I SKLADIŠTE	PROIZVODNIA	TRGOVINA	URED
UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	3.750,00	2.170,00	478,50	1.579,50	3.330,83	2.000,00	3.885,63	2.170,00
PODLIJEŽE NAPLATI PDV	DA	NE	DA	DA	NE	NE	DA	NE
UKLJUČEN PDV	DA	NE	DA	DA	NE	NE	DA	DA
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	26.01.2024	01.07.2022	07.07.2022	12.01.2022	02.09.2022	20.09.2022	12.04.2022	01.04.2022
UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	24 MJESECA	3 GOINE	2,5 GODINE	4 GODINE	1 GODINA	NEODREĐENO	10 GODINA	3 MJESECA
CJENOVNI BLOK	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER
STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ² bez PDV-a	10,27	6,38	2,50	7,50	17,35	8,00	12,50	6,38
DZS indeks cijena (za datum kupoprod)	220,10	182,31	182,31	193,34	182,31	182,31	175,12	175,12
DZS indeks cijena (2024.)	220,10	220,10	220,10	220,10	220,10	220,10	220,10	220,10
MJESEČNA ZAKUPNINA DZS indeks cijena EUR/m ² bez PDV-a	10,27	7,71	3,02	8,54	20,94	9,66	15,71	8,02
								7,86

3.3. Neuobičajene ili osobne okolnosti

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (čl. 4., stavak 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

Značajno odstupanje iz stavka 1. članka 4. može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma)

Značajno odstupanje iz stavka 1. ovoga članka može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima pa ih procjenitelj može isključiti iz daljnjeg izračuna prije provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (čl. 4., stavak 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

1. Tablica – Grubo čišćenje cijena iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena

1	2	3	4	5	6	7	8	9
R.BR. NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA							
ADRESA	ULICA IVANA ŠIMUNOVIĆA 19C, GRAD ZAGREB	ULJDEVITA POSAVSKOG 3, GRAD ZAGREB	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 5, GRAD ZAGREB	SAVSKA CESTA 78, GRAD ZAGREB	PRELČEVA ULICA 46, GRAD ZAGREB	ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE, GRAD ZAGREB	ULICA IVANA ŠIMUNOVIĆA 19C, GRAD ZAGREB	ULICA IVANA KELEKA 47, GRAD ZAGREB
VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP
K.Č.	2608/1	7241/25	7241/25	4240/3	2945/1	3580/3	2608/1	2999/1
K.O.	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE	SESVETE NOVO
POVRŠINA U PROMETU (m ²)	365	191,40	210,60	192	250	310,85	340	361
POVRŠINA PP (m ²)	365	191,40	210,60	192	250	310,85	340	361
VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)	VPM: 0							
GODINA IZGRADNJE	1980	1998	1998	2005	2003	2023	2007	1990
ENERGETSKI RAZRED PREMA Q ⁺ H _{nd} [kWh/(m ² a)]								
ENERGETSKI RAZRED PREMA prim [kWh/(m ² a)]								
ENERGETSKI RAZRED nZEB								
DIZALO								
BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	2	4	4	1	3	1	2	2
ETAŽA (KAT)	VE-PR-1	PR	PR	PR	PR	PR	1	PR
POLOŽAJ PP	N							
NAMIENA PP	URED/SKLADIŠTE	UGOSTITELJSTVO - RESTORAN	TRGOVINA	URED / SKLADIŠTE	PROIZVODNIA	TRGOVINA	URED	SKLADIŠTE
UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	3.750,00	478,50	1.579,50	3.330,83	2.000,00	3.885,63	2.170,00	2.256,25
PODLIJEŽE NAPLATI PDV UKLJUČEN PDV	DA	DA	DA	NE	NE	DA	NE	DA
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	26.01.2024.	07.07.2023.	12.01.2023.	02.09.2023.	20.09.2022.	12.04.2023.	01.04.2022.	30.06.2022.
UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	24 MJESECA	2,5 GODINE	4 GODINE	3 GODINA	NEODREĐENO	10 GODINA	3 MJESECA	42 MJESECA
CJENOVNI BLOK	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SIEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SIEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SIEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SIEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SIEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SIEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SIEVER
STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ² bez PDV-a	8,22	2,00	6,00	17,35	8,00	10,00	6,38	5,00
DZS indeks cijena (za datum kupoprod)	220,10	182,31	193,34	182,31	182,31	175,12	175,12	175,12
DZS indeks cijena (2024.)	220,10	220,10	220,10	220,10	220,10	220,10	220,10	220,10
MJESEČNA ZAKUPNINA DZS indeks cijena EUR/m ² bez PDV-a	8,21	2,41	6,83	20,94	9,66	12,57	8,02	6,28

Sukladno čl. 4, stavak 1 i 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), a prema podacima iz gornje tablice, iz daljnjeg postupka procjene tržišne vrijednosti isključiti će se slijedeće poredbene nekretnine:

- transakcije broj 1 i 3 radi napomena;
- transakcije broj 4, 7 i 9 radi neistovjetnosti ulaznih podataka, odnosno u cijenu zakupa uključen PDV;
- transakcija broj 5 radi neuobičajeno visoke cijene zakupa u odnosu na ostale poredbene nekretnine (odstupanje više od 120%);

Isključene transakcije označene su u gore prikazanoj tablici.

Iz gornje tablice razvidno je da u daljnji postupak procjene tržišne vrijednosti ulaze 3 cijene zakupa (transakcije).

2. Tablica – Isključivanje neuobičajenih okolnosti iz zbirke kupoprodajnih cijena

1	R.BR. NEKRETNINE		2	6	8
2	VRSTA UGOVORA		Z	Z	Z
3	ADRESA		ULICA IVANA ŠIMUNOVIĆA 19C, GRAD ZAGREB	PRELČEVA ULICA 46, GRAD ZAGREB	ULICA IVANA ŠIMUNOVIĆA 19C, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		PP	PP	PP
5	K.Č.	KATASTAR	2608/1	2945/1	2608/1
6	K.O.		SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE
7	POVRŠINA U PROMETU (m ²)		340	250	340
8	POVRŠINA PP (m ²)			250	340
9	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)				
10	GODINA IZGRADNJE		2007	2003	2007
11	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q [*] H _{nd} [kWh/(m ² a)]				
12	ENERGETSKI RAZRED PREMA E _{prim} [kWh/(m ² a)]				
13	nZEB				
14	DIZALO				
15	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE		2	3	2
16	ETAŽA (KAT)		1	PR	1
17	POLOŽAJ PP		N		
18	NAMJENA PP		URED	PROIZVODNJA	URED
19	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)		2.170,00	2.000,00	2.170,00
20	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		01.07.2022	20.09.2022	01.04.2022
22	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA		3 GOINE	NEODREĐENO	3 MJESECA
23	CIJENOVNI BLOK		GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER
24	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
25	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m2 bez PDV-a		6,38	8,00	6,38
26	DZS indeks cijena (za datum kupoprod)		182,31	182,31	175,12
27	DZS indeks cijena (2024.)		220,10	220,10	220,10
28	MJESEČNA ZAKUPNINA DZS indeks cijena EUR/m2 bez PDV-a		7,71	9,66	8,02
29	ODSTUP. OD PROS. CIJENE %		-9	14	-5

$$(7,71+9,66+8,02)/3= 8,46 \text{ €/m}^2$$

Prema podacima usporedbe cijena po m² poredbenih nekretnina s prosječnom cijenom iz gornje tablice, razvidno je da nijedna cijena zakupa poredbenih nekretnina ne odstupa od prosječne cijene za više od ±30 % (odstupanja su navedena u gore prikazanoj tablici), te će se sve koristiti u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet vrednovanja.

Prosječna cijena po m² iz cijena po m² poredbenih nekretnina prema Izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena s korigranom cijenom iznosi: 8,46 €/m²

3.4. Poredbene nekretnine

Nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti, u promatranom i usporedivom području u kojem se nalaze nekretnine približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet procjene tržišne vrijednosti, u daljnji postupak uzimaju se slijedeće poredbene nekretnine:

3.4.1. Tablica - poredbene nekretnine

1	R.BR. NEKRETNINE		2	6	8
2	VRSTA UGOVORA		Z	Z	Z
3	ADRESA		ULICA IVANA ŠIMUNOVIĆA 19C, GRAD ZAGREB	PRELČEVA ULICA 46, GRAD ZAGREB	ULICA IVANA ŠIMUNOVIĆA 19C, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		PP	PP	PP
5	K.Č.	KATASTAR	2608/1	2945/1	2608/1
6	K.O.		SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE
7	POVRŠINA U PROMETU (m ²)		340	250	340
8	POVRŠINA PP (m ²)			250	340
9	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)				
10	GODINA IZGRADNJE		2007	2003	2007
11	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q ⁺ H _{nd} [kWh/(m ² a)]				
12	ENERGETSKI RAZRED PREMA E _{prim} [kWh/(m ² a)]				
13	nZEB				
14	DIZALO				
15	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE		2	3	2
16	ETAŽA (KAT)		1	PR	1
17	POLOŽAJ PP		N		
18	NAMJENA PP		URED	PROIZVODNJA	URED
19	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)		2.170,00	2.000,00	2.170,00
20	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		01.07.2022	20.09.2022	01.04.2022
22	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA		3 GOINE	NEODREĐENO	3 MJESECA
23	CJENOVNI BLOK		GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER
24	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
25	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m2 bez PDV-a		6,38	8,00	6,38
26	DZS indeks cijena (za datum kupoprod)		182,31	182,31	175,12
27	DZS indeks cijena (2024.)		220,10	220,10	220,10
28	MJESEČNA ZAKUPNINA DZS indeks cijena EUR/m2 bez PDV-a		7,71	9,66	8,02

3.5. Izračun

Ako se prigodom procjenjivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ako odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)).

Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68., točka 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), te prema UPUTI o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31, Zagreb, 8.5.2023.

3.6.1. Poredbena metoda -

3.6.1.1. Poslovni prostori - zakup

Kada je riječ o predmetnoj nekretnini, utvrđeno je da ne odstupa bitno svojim obilježjima u odnosu na poredbene nekretnine iz Tablice 3.4.1.

3.6.2. Prihodovna metoda

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

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

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
 2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
 3. periodične prihodovne metode
- (čl. 39. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

Opća prihodovna metoda

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju prihoda koji se postižu na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

$$M = (q^n - 1) / q^n (q - 1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; p = kamatna stopa nekretnine; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Za utvrđivanje iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta mjerodavna je kamatna stopa na nekretnine koja se uzima kao osnovica za kapitalizaciju. Kod utvrđivanja iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta ne uzimaju se u obzir djelomične površine koje se mogu samostalno koristiti.

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.
(čl. 40. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

Ukupni godišnji prihod

Stvarno postignuti prihodi kao i prihodi koji se postižu na tržištu u načelu se moraju utvrditi. Utvrđivanje stvarno postignutih prihoda i prihoda koji se postižu na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Ako stvarno postignuti prihodi odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, tada će se (privremena) prihodovna vrijednost utvrditi na temelju prihoda koji se postižu na tržištu.

Stavak 2. ovoga članka ne odnosi se na periodičnu prihodovnu metodu.

Prihodi od reklamnih površina moraju se posebno navesti i vrednovati.

Privremena nepopunjenost kao i prihodi od prostorija koje se koriste za vlastite potrebe (primjerice prostorije koje su zbog osobnih razloga iznajmljene po nižoj cijeni), utvrđuju se prema prihodima koji se postižu na lokalnom tržištu.

Kod zgrada kojima je svrha stvaranje prihoda, stambene i poslovne površine odvojeno se razmatraju te se odvojeno procjenjuju i dokumentiraju na temelju vlastitih ili zadanih obračuna (s navedenim izvorima).

Raščlanjeni obračun prihoda prema vrsti građevine, katu i površini samostalni je prilog procjembenog elaborata.

(čl. 43. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

Općenito o troškovima gospodarenja

Troškovi gospodarenja koji se utvrđuju u okviru prihodovne metode su redovito i održivo nastali izdatci.

Troškovi gospodarenja se u načelu utvrđuju kao uobičajeni i građevini prikladni troškovi gospodarenja uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja prema iskustvenim stopama.

Ako odstupanja između stvarnih i uobičajenih troškova gospodarenja utječu na prihodovnost građevine, moraju se dodatno uzeti u obzir prigodom procjene vrijednosti.

Hipotekarni dugovi na nekretnini kao i druga plaćanja na temelju privatnopravnih obveza koja su nastala na nekretnini ne uračunavaju se u troškove gospodarenja, ali ih je potrebno navesti.

Ako nije moguće izračunati troškove gospodarenja, takvi se troškovi utvrđuju na temelju iskustvenih stopa za gospodarenje sličnim nekretninama.

U okviru procjene vrijednosti troškova gospodarenja nije dozvoljen pristup posebnog iznosa za otpis (amortizacija).

(čl. 44. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

Troškovi upravljanja nekretninom

Troškovi upravljanja nekretninom utvrđuju se prema vrsti nekretnine, podjeli predmeta procjene vrijednosti u korisne jedinice i odnosima na lokalnom tržištu.

Tarife se mogu prikazati bilo kao omjer jedinice najma i unajmljene površine, odnosno kao postotak osnovnog zakupa/najma.

Osnovni zakup/najam predstavlja naknadu bez poreza i troškova održavanja.

(čl. 45. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

Troškovi održavanja nekretnine

U troškove održavanja ulaze troškovi redovitog održavanja, izvanrednih radova i poboljšica prema posebnim propisima kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i posebnim propisima kojima se uređuje gradnja.

Zastoj u održavanju nekretnine potrebno je navesti u procjembenom elaboratu.

(čl. 46. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

Rizik gubitka najamnine ili zakupnine

Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine ovisi o stanju i vrsti nekretnine kao i o položaju na lokalnom tržištu uz uzimanje u obzir predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja.

Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine može se prikazati kao postotak osnovnog zakupa/najma.

(čl. 47. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

Pogonski (režijski) troškovi

Pogonski troškovi koji se razrezuju na korisnike ne odbijaju se od ukupnog godišnjeg prihoda. Ako se za korištenje nekretnine ili njezinih dijelova ne uzimaju nikakve naknade ili naknade odstupaju od uobičajenih, u obzir se uzimaju prihodi koji se ostvaruju na tržištu.

(čl. 48. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

Općenito o kapitaliziranju i diskontiranju

Kao osnovica za kapitaliziranje i diskontiranje koriste se faktori sadašnje vrijednosti.

Faktori iz stavka 1. ovoga članka uključuju odgovarajući predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i odgovarajuću kamatnu stopu na nekretnine.

(čl. 49. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

Vrijednost zemljišta i iznos ukamaćene vrijednosti zemljišta

Prilikom primjene opće prihodovne metode čisti prihod se dijeli na udio vrijednosti zemljišta i na udio vrijednosti građevine na način da se čisti prihod umanjuje za iznos koji se dobije prikladnim ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta (iznos ukamaćene vrijednosti zemljišta).

Utvrđivanje iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta radi se na temelju za tu vrstu korištenja odgovarajuće kamatne stope na nekretnine.

Prilikom utvrđivanja vrijednosti zemljišta koja je mjerodavna za iznos ukamaćene vrijednosti zemljišta potrebno je primijeniti sljedeća pravila:

1. ako je predmetna katastarska čestica prema svojoj veličini veća od površine koja služi za redovitu uporabu građevine i pri tome višak površine prema postojećim pravnim okolnostima ima mogućnost visokovrijednog samostalnog korištenja, tada se taj višak površine neće uzeti u obzir
2. ako doprinosi nisu plaćeni na dan vrednovanja ali se očekuje njihovo plaćanje u dogledno vrijeme, vrijednost zemljišta utvrđuje se kao da su doprinosi plaćeni. (čl. 50. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

Multiplikator

Multiplikator (M) za utvrđivanje prihodovne vrijednosti je određen u tablici iz Priloga 14. koja je sastavni dio ovoga Pravilnika, prema predvidivom ostatku održivog vijeka korištenja građevine i prikladne kamatne stope na pojedinu vrstu nekretnine.

Korištenjem multiplikatora iz stavka 1. ovoga članka postupa se s faktorom sadašnje vrijednosti naknade u kojoj se anuitet plaća na kraju ugovorenog razdoblja odnosno na kraju održivog vijeka korištenja. Faktor sadašnje vrijednosti naknade može naći svoju primjenu i prigodom plaćanja anuiteta unaprijed koja se obavljaju mjesečno. U slučaju plaćanja anuiteta unaprijed za više mjeseci (primjerice tromjesečno, polugodišnje ili godišnje), mora se provesti prilagodba odgovarajućih multiplikatora. (čl. 51. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Poredbena metoda

Obzirom na činjenice iz točke 3.5. pristupa se utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnine. Tržišna vrijednost po m² predmetne nekretnine, utvrđuje se kao aritmetička sredina poredbenih nekretnina prema iznosima navedenim u Izvтку iz zbirke kupoprodajnih cijena nakon međuvremenskog izjednačenja cijena, te na temelju podataka iz dokumenata i pregleda stanja u naravi:

4.1.1. Poslovni prostor - zakup

$$(7,71+9,66+8,02)/3= 8,46 \text{ €/m}^2$$

Prema navedenom u točki 3.6.1. i razmatranjem svih navedenih okolnosti utvrđuje se sljedeće:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPA, POSLOVNI PROSTOR U SESVETAMA, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3, NA ZK.Č.BR. 7247/5, ZK.UL.BR. 817, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-218), K.O. SESVETE NOVO IZNOSI 8,46 €/M2 MJESEČNO BEZ PDV-A

4.2. Prihodovna metoda

Stvarno postignuti prihodi kao i prihodi koji se postižu na tržištu u načelu se moraju utvrditi. Utvrđivanje stvarno postignutih prihoda i prihoda koji se postižu na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Ako stvarno postignuti prihodi odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, tada će se (privremena) prihodovna vrijednost utvrditi na temelju prihoda koji se postižu na tržištu.

NAPOMENA: Za obračunsku površinu koristi se površina 248,45 m², iz e-izvadka iz točke 1.2., stanje na dan 27.03.2025.:

IZRAČUN OOVK			
Godina procjene	GP		2025
Godina izgradnje	GI	približno	1999
Starost građevine	SG (g)		26
Održivi vijek korištenja	OVK (g)		80
Preostali vijek korištenja	PVK (g)		54
Odabrani faktor korištenja	FK		2
Relativna starost	RS= SG/OVK		0,33
Ostatak održivog vijeka korištenja	OOVK= (VT)*OVK (g)		50
VT-vrijednost iz tablice s predvidivim OOVK			62

POSLOVNI PROSTOR E-218, zk.ul.br. 817, k.o. Sesvete Novo			
OPĆA PRIHODOVNA METODA			€
Površina objekta za zakup:	248,45 m ²		
Procijenjena jedinična vrijednost zakupa (neto hladna zakupnina)	8,46 €/m ²		
Ukupno:	2.101,89 €		
mjeseci:	12,00		
PRIHODI (DOBIT)	25.222,64 €		
TROŠKOVI GOSPODARENJA	procijenjeno temeljem literature		
izvor: Uhlir, Majčica, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina Zagreb, 2016			
troškovi upravljanja nekretninom	4,00%	1.008,91 €	
troškovi održavanja	12,00%	3.026,72 €	
rizik od gubitka zakupnine	6,00%	1.513,36 €	
ukupno troškovi gospodarenja:	22,00%	5.548,98 €	
izvor: Uhlir, Majčica, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina Zagreb, 2016 Prema Pravilniku čl. 41. st. 3., može se zanemariti diskontirana vrijednost zemljišta			
PG ČISTI PRIHODI	19.673,66 €		19.673,66
0,00	6,00%	0,00 m ²	0,00
Procjena stope kapitalizacije:			
izvor: orijentacijska stopa kapitalizacije: 6,00% raspon: 4,5-6%			
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) prilog 13. poslovni prostori			
prilagođavanje:			
1 položaj	0,00%		
2 kvaliteta	0,00%		
3 gospodarska situacija	0,00%		
4 razvojni potencijal	0,00%		
prilagodba	0,00%		
p Prilagođena stopa kapitalizacije: 6,00%			
NETO NOMINALNI PRIHOD OD GRAĐEVINE			19.673,66
n OOVK			50
M MULTIPLIKATOR			15,74
PV PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			309.673,76
POSLOVNI PROSTOR E-218, zk.ul.br. 817, k.o. Sesvete Novo			

Kada je riječ o predmetnoj nekretnini, očividno je utvrđeno da je zapušteno tekuće održavanje, te su evidentirana oštećenja. Obzirom na navedeno potrebno je utvrđenu vrijednost predmetne nekretnine umanjiti za procijenjenu vrijednost uočenih oštećenja, a prema udjelu radova u etalonskoj vrijednosti građevine. Cijena građenja predmetne nekretnine preuzeta je iz Pokazatelja troškova građenja-2023., KLASA: 025-03/24-01/12, URBROJ: 251-505-01-24-4. Etalonska vrijednost za predmetnu građevinu iznosi 1598,00 €/m² GBP.

NAPOMENA: Odabrana etalonska vrijednost međuvremenski je izjednačena s Harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena, koje izdaje Državni zavod za statistiku, na predmetnoj građevini iznosi 1.723,09 €/m² GBP. Ista će se kao jedinična cijena normalnih troškova gradnje primijeniti u nastavku procjene uočenih oštećenja za predmetnu građevinu. Cijena je iskazana bez obračunatog PDV-a.

Za procjenu oštećenja koristi se $GBP = 248,45 \times 1,1 = 273,30 \text{ m}^2$

Tablica 1. Procjena vrijednosti oštećenja-troškovi sanacije do uporabljivog stanja

OBRAČUNSKA POVRŠINA (GBP)	(m²)
	273,30

Normalni troškovi gradnje

GRUPE RADOVA - FAZE GRADNJE TROŠKOVI	NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE		Udio oštećenja u odnosu na ukupnu cijenu normalnih troškova gradnje %	Vrijednost oštećenja €/m ²	Vrijednost oštećenja ukupno €
	€/m ²	Ukupno €			
Građevna jama	33,51	9.158,12	0,00%	0,00	0,00
Temeljenje	141,09	38.560,52	0,00%	0,00	0,00
Vanjski zidovi	442,68	120.983,63	0,00%	0,00	0,00
Unutarnji zidovi	238,09	65.070,88	6,75%	119,05	32.535,44
Stropovi	229,27	62.660,85	6,50%	114,64	31.330,42
Krovovi	155,20	42.416,57	0,00%	0,00	0,00
Građevinske ugradnje	17,64	4.820,07	0,00%	0,00	0,00
Ostale građevinske konstrukcije	65,26	17.834,24	0,00%	0,00	0,00
Odvodnja, vodovod, plin	52,91	14.460,20	1,50%	26,45	7.230,10
Grijanje	98,76	26.992,36	5,60%	98,76	26.992,36
Instalacije za obradu zraka	49,38	13.496,18	2,80%	49,38	13.496,18
Jaka struja	141,09	38.560,52	4,00%	70,55	19.280,26
Telekomunikacijske i informacijske	58,20	15.906,21	3,30%	58,20	15.906,21
Transportni uređaji	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
Posebna postrojenja za korištenje	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
Automatika zgrade	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
Ostale instalacije	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
UKUPNO:	1.723,09	470.920,36	30,45%	537,03	146.770,98

Razmatranjem svih navedenih okolnosti i obzirom na prethodno prikazan izračun rekapitulacija tržišne vrijednosti građevine donosi se u točki 5. ZAKLJUČAK.

5. ZAKLJUČAK

Na temelju dostupnih podataka, tržišna vrijednost procijenjena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

Iskazuje se konačna tržišna vrijednost predmetne nekretnine:

PREDMETNA NEKRETNINA	OBRAČUNSKA POVRŠINA	PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA	TROŠKOVI SANACIJE POSLOVNOG PROSTORA DO UPORABLJIVOG STANJA	UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST	UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO
	(m ²)	(€)	(€)	(€)	(€)
Poslovni prostor u Sesvetama, Ulica Ljudevita Posavskog 3, na zk.č.br. 7247/5, zk.ul.br. 817, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-218), k.o. Sesvete Novo	248,50	309.736,08	146.770,98	162.965,10	163.000,00

Napomena:

Porez na promet nekretnina se plaća prema Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18). PDV se plaća prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22).

Tržišna vrijednost nekretnine iskazana je bez PDV-a, obzirom na ulazne podatke.



Zagreb, 27.3.2025.

6. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE

Opći uvjeti:

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

U postupku izrade elaborata sudjelovali smo kao neovisna stranka.

Mišljenje o vrijednosti procijenjenih nekretnina ne zavisi o naknadi za izradu elaborata.

Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata imovina su tvrtke Veridon d.o.o. i čuvati će se sukladno odredbama Zakona.

Ovi Opći uvjeti mogu se mijenjati samo uz pismenu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja

Ograničavajući uvjeti:

Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja da su sve tvrdnje Naručitelja vezane za vlasnička prava i obveze točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti zakonitim postupcima i redovitim zakonskim putem.

Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja, da su naručiteljeve tvrdnje valjane, imovinska prava dobra i utrživa.

Prema našim saznanjima svi podaci iz ovog Procjembenog elaborata su točni. Iako su prikupljeni iz pouzdanih izvora ne možemo snositi odgovornost za njihovu točnost, niti za mišljenja ili procjene koje su dobivene od drugih strana, a koje su korištene u ovom elaboratu.

Procjembeni elaborat - procjena vrijednosti nekretnina izrađena je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i ne može se koristiti u druge svrhe.

Posjedovanje izvornika Procjembenog elaborata ili njegove preslike ne daje njenom posjedniku pravo na objavljivanje niti na korištenje u druge svrhe od namijenjene.

Procjembeni elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupan javnosti putem službe za odnose sa javnošću, vijesti, objavljivanjem ili oglašavanjem druge vrste bez prethodnog pisanog pristanka njegovog autora. S podacima korištenim u ovom Procjembenom elaboratu potrebno je postupati u skladu s odredbama Zakona o zaštiti osobnih podataka. Ne smatra se ovjerenom preslikom procjembenog elaborata preslika koja nema vlastoručni potpis i otisnuti službeni pečat. Preslika bez navedenih elemenata podložna je izmjenama i stoga se smatra nevažećom.

Na temelju izvještajnih standarda Europske središnje banke (Smjernice o statističkim izvještajnim zahtjevima ESB-a u području tromjesečnih financijskih računa ESB/2013/24) i tromjesečne statistike koju objavljuje Državni zavod za statistiku, aktualnost ovog Elaborata je vremenski ograničena na najviše tri mjeseca.

Za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine nisu naručene niti su s njom u vezi provedene nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu izražene karakteristike tla u seizmološkom smislu, kao i njihov utjecaj na vrijednost predmetne nekretnine.

Napomene:

Ne preuzimamo odgovornost zbog eventualnih drugačijih iskaza površina pojedinih čestica zemljišta iz dokumentacije koja je dostavljena od strane Naručitelja

Pretpostavili smo da sva dokumentacija koja nam je dana ili se tiče predmetne nekretnine i imovine predstavlja vjerodostojne i usklađene podatke ili točne preslike izvornika, da su svi potpisi na dokumentima autentični potpisi ovlaštenih potpisnika te da dokumentacija koja nam je predana nije naknadno mijenjana ili poništena. Eventualni netočni ulazni podaci dobiveni od Naručitelja mogu dovesti do pogrešno prikazanih vrijednosti i u tom slučaju ne snosimo odgovornost.

Tržišna vrijednost nekretnine može biti potpuno i vjerodostojno shvaćena i protumačena tek nakon razumjevanja svih priloga, podataka, pretpostavki, ograničavajućih uvjeta, općih uvjeta i napomena.

Pridržavamo svako pravo na opoziv ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene, proizašlih iz naknadno dostavljenih informacija ili promijenjenih okolnosti.

7. PRILOZI

- Izjava o nepristranosti
- Prikaz Zadatka vještaku od 18.3.2025.
- Prikaz Zahtjeva za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena: ID Zahtjeva: 79810 od 19.3.2025.
- Prikaz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena izdan od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, KLASA: 940-01/25-028/274, URBROJ: 251-11-31/005-25-3, Zagreb, 25.3.2025.
- Prikaz Dopisa zu Izvadak KLASA: 940-01/25-028/274, URBROJ: 251-11-31/005-25-4, Zagreb, 25.3.2025.

- IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

Na temelju članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), izjavljujemo i potpisujemo kako smo poslove za koje smo ovlašteni obavili stručno, neovisno i nepristrano te iznijeli sve okolnosti koje dovode u pitanje našu nepristranost ili mogući sukob interesa.



Stečajni upravitelj
Stjepan Rakarec
Domi d.o.o. u stečaju,
Milana Pavelića 21,
Zagreb,
OIB 20233402883
18.03.2025.

ZRINOSLAV CERANAC, dipl. ing. građ.,
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu
nekretnina
Realexpert d.o.o., Rogoznica,
OIB 14997038686

Predmet: Zadatak vještaku

Temeljem odluke skupštine vjerovnika u stečajnom postupku nad dužnikom Domi d.o.o. u stečaju, da je se zadatak vještaku za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Zrinoslavu Cerancu dipl.ing.građ. i to

Očevidom i izradom procjemenog elaborata procijeniti tržišnu vrijednost nekretnine temeljem odredbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina poslovni prostor u Sesvetama, Ulica Ljudevita Posavskog 3, na zk.č.br. 7247/5, zk.ul.br. 817, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-218), k.o. Sesvete Novo, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sesvetama .

Stručnim metodom izmjeriti i iskazati površinu prostora te izraditi tlocrt istog , te posebno navesti izmjerenu površinu prostora.

Stečajni upravitelj

Stjepan Rakarec


DOMI d.o.o.
u stečaju
Zagreb
OIB: 20233402883

REPUBLIKA HRVATSKA
 INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
 eNEKRETNOSTI

ID Zahtjeva: 79810	
Datum podnošenja zahtjeva: 19.3.2025.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)</small>	
ŽUPANIJA/GRAD:	ZAGREB
VRSTA ZAHTJEVA:	POSLOVNI PROSTOR - ZAKUPNINE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	POSLOVNI PROSTOR
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	SESVETE NOVO, GRAD ZAGREB 7247/5
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	SESVETE NOVO 7247/5
Grad/Općina:	GRAD ZAGREB
Naselje:	SESVETE
Ulica/Trg:	LJUDEVITA POSAVSKOG
Kućni broj:	3
Slovčani dodatka kućnom broju:	
Brojčani dodatka kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	19.3.2025.
Dan kakvoće:	19.3.2025.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	PRODAJA U STEČAJNOM POSTUPKU
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI	
Površina (m2):	248,45
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	1
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	D
GBP:	
Godina građenja:	1999.
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	NEPOZNATO
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	

Stranica 1 od 2

REPUBLIKA HRVATSKA
 INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
 eNEKRETNOSTI

Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	
Površina:	248,45
NAPOMENA	
MOLIMO ZA HITNOST! IZVADAK JE ZA POTREBE IZRADE PROCJEMENOG ELABORATA ZA PROVEDBU STEČAJNOG POSTUPKA. ZBOG ŽURNOSTI POSTUPKA MOLIMO ŽURNU DOSTAVU PODATAKA U PDF FORMATU.	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	28.1.2025. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRAŽAVNE IMOVINE (APIS IT)
Dan isteka važenja ovlaštenja:	23.1.2026. 0:00:00
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	MLADEN
Prezime:	MALIGEC
Adresa:	
Telefon:	01/4815089
e-mail:	VERIDON@VERIDON.HR

REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB
 GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Zatražio/la: MILADEN MALIGEĆ (82437249612)

ID Izvatka: 58472

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA	INDUSTRIJSKA CESTA 18, GRAD ZAGREB	ULICA IVANA ŠIMUNOVIĆA 19C, GRAD ZAGREB	LIJDEVITA POSAVSKOG 3, GRAD ZAGREB	ULICA LIJDEVITA POSAVSKOG 3, GRAD ZAGREB	SAVSKA CESTA 78, GRAD ZAGREB	PRELČEVA ULICA 46, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	3004/2	2008/1	7241/25	7241/25	4240/3	2943/1
6	K.O.	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO
7	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	303	340	191,40	210,00	192	230
8	POVRŠINA PP (m ²)	303		191,40	210,00	192	230
9	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)	VPM - 0					
10	GODINA IZGRADNJE	1980	2007	1998	1998	2003	2003
11	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q _{1,pe} [kWh/(m ² a)]						
12	ENERGETSKI RAZRED PREMA E _{1,pe} [kWh/(m ² a)]						
13	nZEB						
14	DIZALO						
15	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	2	2	4	4	1	3
16	ETAŽA (KAT)	VE - PR+1	1	PR	PR	PR	PR
17	POLOŽAJ PP	N	N				
18	NAMIJENA PP	URED/SKLADIŠTE	URED	UGOSTITELJSTVO - RESTORAN	TRGOVINA	URED I SKLADIŠTE	PROIZVODNJA
19	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	3.730,00	2.170,00	478,30	1.579,30	3.330,83	2.000,00
20	PODIJEŽE NAPLATI PDV	DA	NE	DA	DA	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	DA	NE	DA	DA	NE	NE
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	26.01.2024	01.07.2022	07.07.2022	12.01.2022	02.09.2022	20.09.2022
22	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	24 MJESECA	3 GODINE	2,5 GODINE	4 GODINE	1 GODINA	NEODREĐENO
23	CIJENOVNI BLOK	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER
24	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNINE	7	8	9
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z
3	ADRESA	ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE, GRAD ZAGREB	ULICA IVANA ŠIMUNOVIĆA 19C, GRAD ZAGREB	ULICA IVANA KELEKA 47, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP
5	K.Č.	3380/3	2008/1	2999/1
6	K.O.	SESVETE NOVO	SESVETE	SESVETE NOVO
7	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	310,85	340	301
8	POVRŠINA PP (m ²)	310,85	340	301
9	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)			
10	GODINA IZGRADNJE	2023	2007	1990
11	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q _{H,od} [kWh/(m ² ·a)]			
12	ENERGETSKI RAZRED PREMA E _{prim} [kWh/(m ² ·a)]			
13	nZEB			
14	DIZALO			
15	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	1	2	2
16	ETAŽA (KAT)	PR	1	PR
17	POLOŽAJ PP			
18	NAMJENA PP	TRGOVINA	URED	SKLADIŠTE
19	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	3.885,03	2.170,00	2.250,25
20	PODLIJEŽE NAFLATI PDV	DA	NE	DA
	UKLJUČEN PDV	DA	NE	DA
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	12.04.2022	01.04.2022	20.06.2022
22	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	10 GODINA	3 MJESECA	42 MJESECA
23	CJENOVNI BLOK	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER
24	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

BR. NEKRETNOSTI	ADRESA	NAPOMENA
1	INDUSTRIJSKA CESTA 18, GRAD ZAGREB	PREDMET ZAKUPA SU JOŠ I 10 PARKIRNIH MJESTA POVRŠINE 12,5 ČM
3	LIJUEVITA POSAVSKOG 3, GRAD ZAGREB	MJESEČNA ZAKUPNINA OD 1. SJEČNJA 2024. DO ISTAKA ZAKUPA IZNOSI 3,75 EUR/M2 (PDV UKLJUČEN).
4	ULICA LIJUEVITA POSAVSKOG 3, GRAD ZAGREB	TRGOVINA BIJELOM TEHNIKOM
7	ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE, GRAD ZAGREB	BUĐUĆI RETAIL PARK "SOPNICA" U SESVETAMA.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi LIJUEVITA POSAVSKOG 3, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 7247/5 k.o. SESVETE NOVO, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER.

S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/25-028/274

URBROJ: 251-11-31/005-25-3

IZRADIO/IZRADILA:
TOMISLAV GOJČETA

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 25.3.2025.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽA (KAT): PO – podrum; pretežito ukopana, S – suteran, PR – prizemlje, razzemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT

POLOŽAJ PP: U – ULIČNI, D – DVORIŠNI



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01/25-028/274
URBROJ: 251-11-31/005-25-4
Zagreb, 25.3.2025.

MLADEN MALIGEC
Argentinska ulica 4
ZAGREB 10000

PREDMET: Zakup poslovnog prostora, Ljudevita Posavskog 5, k.č. 7247/5 k.o. Sesvete novo
- izvadak iz ZKC-a ID: 58472
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., stavak 4. i stavak 6., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zakupa poslovnog prostora oznake nekretnine k.č. 7247/5 k.o. Sesvete novo.

Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Gospodarska zona Sesvete sjever. Obilježja nekretnine navedene u zahtjevu: etaža: 1. kat, površina: 248,45 m², godina građenja: 1999., namjena: nepoznato, položaj: dvorišni, dan vrednovanja 19. ožujka 2025. godine.

Napominje se da podatak u čeliji „Površina u prometu (m²)“, evaluiran od 27.01.2024. predstavlja zatvoreni dio stana (ili pp), bez dodanih pripadaka koji su također u prometu, sve sukladno Mišljenju Procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba (dostupno na web stranici: <https://zagreb.hr/vazne-upute-ministarstva-i-procjeniteljskog-povjer/173620>).

Upravna pristojba naplaćena je sukladno Tar. br. 1. i Tar. br. 19. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 156/22).

S poštovanjem,

P.O. PROČELNICE
VODITELJICA ODJELA

Ruža Lisac, dipl.ing.građ.



Broj zapisa:
Kontrolni broj:
Informacije za
provjeru
dokumenta:

940-01/25-028/274 251-11-31/005-25-4
NRhJ9xtnuECX2MNaY5bGw
Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva definiranim prema Popisu gradiva s rokovima čuvanja Grada Zagreba. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je putem broja zapisa i kontrolnog broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa. Provjera se provodi skeniranjem QR koda ili na internet stranicama Grada Zagreba na adresi <https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica>



