

## Procjembeni elaborat

**Nekretnina: Poslovni prostori, spremište i garaže**

Lokacija: Stjepana Ferenčaka 42, 10370 Dugo Selo, Hrvatska

Zk. uložak 2727, zk.kč. br. 327/2

Suvlasnički udio redni broj: 1, 2, 6, 11, 12

Općinski građanski sud u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo ,

Katastarska općina DUGO SELO I



**Tržišna vrijednost nekretnina (zaokruženo):**

**191.200,00 €**

**1.445.000,00 kn**

Izrada:

Siniša Domić, struč.spec.ing.aedif.,

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Zagreb, 1.2.2021.

## Sadržaj

Sadržaj.....	2
Sažetak.....	3
Rješenje suda za fizičku osobu.....	4
Rješenje suda za tvrtku.....	5
Reference:.....	6
Analiza tržišnih cijena:.....	6
Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.....	7
Tržište nekretnina.....	8
Zadatak.....	9
Datum procjene.....	9
Nalaz.....	10
Položaj i lokacija.....	10
Lokacija i opis nekretnine.....	11
Makro lokacija.....	11
Mikro lokacija.....	12
Identifikacija i zoniranje.....	13
Identifikacija.....	13
Legalni status.....	14
Tehnički opis objekta.....	15
Iskaz površina.....	16
Fotodokumentacija.....	17
Dokumentacija.....	19
Kopija Izvatka iz zemljišnih knjiga.....	19
Procjena vrijednosti nekretnine.....	23
Metoda procjenjivanja.....	23
Poredbena metoda.....	23
Prihodovna metoda.....	23
Troškovna metoda.....	23
Obrazloženje za odabir metode.....	24
Poredbene nekretnine za poslovni prostor.....	25
Poredbene nekretnine za garažu.....	26
Tržišna vrijednost nekretnina.....	27
Tržišna vrijednost poslovnog prostora u prizemlju.....	27
Tržišna vrijednost poslovnog prostora i spremišta u podrumu.....	28
Tržišna vrijednost garaža.....	29
Rekapitulacija tržišne vrijednosti nekretnina.....	30
Zaključak.....	31
Posebne napomene.....	32
Izjava o neovisnosti i nepristranosti.....	32

## Sažetak

**Naručitelj**

Ana Vidiček (stečajni upravitelj)  
OIB: 22285095639  
Brazilska 3, 10000 Zagreb

**Nekretnina**

Poslovni prostori, spremište i garaže  
Stjepana Ferenčaka 42, 10370 Dugo Selo  
  
ZK. uložak 2727,  
z.k.č. br. 327/2  
Suvlasnički udio redni broj: 1, 2, 6, 11, 12  
Općinski sud u Sesvetama,  
Zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo  
Katastarska općina DUGO SELO I

**Datum procjene**

1.2.2021.

**Procjenitelj**

Siniša Domić, struč.spec.ing.aedif.,  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

**Fer tržišna vrijednost (zaokruženo)**

**191.200,00 €**

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

## Rješenje suda za fizičku osobu



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

Broj: 4 Su-271/16  
Zagreb, 25. studeni 2016.

### RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu Siniše Domića, temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne Novine“ 38/13, 33/15 i 82/15), u vezi s čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne Novine“ 38/14, 123/15 i 29/16),

**riješio je**

**Siniša Domić, struč.spec.ing.arch.**, iz Zagreba, Pavlenski put 5a, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani vještak položio je prisegu dana **25. studeni 2016.**

#### Obrazloženje

Siniša Domić podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti.

Nakon što je utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, upućen je na stručnu obuku u Hrvatsku strukovnu udruhu eksperata i sudskih vještaka, koja je dostavila mišljenje o uspješno obavljenoj obuci.

S obzirom na navedeno, temeljem čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Siniša Domić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. 11 spis

## Rješenje suda za tvrtku



### REPUBLIKA HRVATSKA TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Ured predsjednika - Predsjednik suda

Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 – Su – 961/19.

Zagreb, 18. prosinac 2019.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva pravne osobe SYNDRE d.o.o. Zagreb, nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, i 82/16), a u svezi članka 2. i 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj, 38/14, 123/15, 29/16-ispravak i 61/19.) donosi

### RJEŠENJE

Pravnoj osobi SYNDRE d.o.o. za vještačenje iz područja graditeljstva i arhitekture Zagreb, Hektorovića ulica 2 (OIB: 76630324137), odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo, i procjenu nekretnina, na vrijeme od četiri godine za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Siniša Domić zaposlen u SYNDRE d.o.o.

Imenovano društvo unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Trgovačkom sudu u Zagrebu.

### Obrazloženje:

SYNDRE d.o.o. Zagreb podnio je zahtjev da mu se odobri obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Zastupnik društva dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za postavljanje pravne osobe za obavljanje poslova sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 139. i 140. Zakona o sudovima i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

### Uputa o pravom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjednici Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Predsjednik  
Trgovačkog suda u Zagrebu

Nino Radić



## Reference:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 143/13)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama (NN 112/17, 34/18, 36/19)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

## Analiza tržišnih cijena:

Podaci o cijenama nekretnina za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

- Informacijski sustav prostornog uređenja – ISPU (eNekretnine).

## Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2020. u odnosu na drugo tromjesečje 2020. u prosjeku su niže za 0,6%. U odnosu na treće tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 6,9%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2020. u prosjeku su niže za 0,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 1,6%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2020. u prosjeku su niže za 0,7%, a u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 7,6%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2020. u odnosu na drugo tromjesečje 2020. u prosjeku su za Grad Zagreb niže za 1,0%, u prosjeku su za Jadran više za 0,5% i u prosjeku su za Ostalo niže za 2,2%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 5,7%, za Jadran za 7,5% i za Ostalo za 9,0%.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>1)</sup>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
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

Izvor: Državni zavod za statistiku sa Internet stranice <https://www.dzs.hr>

## Tržište nekretnina

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

Dijelom će se krvna slika tržišta poboljšati najavljenim jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom.

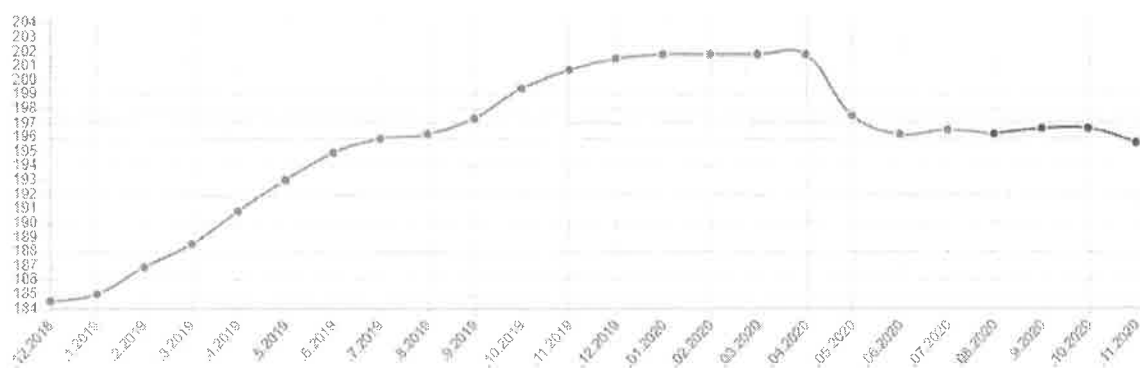
Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu.

Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagачi traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.

## BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnosti na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

Izvor: [www.burza-nekretnina.com](http://www.burza-nekretnina.com)



## Zadatak

Naručitelj: Ana Vidiček (stečajni upravitelj), Brazilska 3, 10000 Zagreb  
Datum narudžbe: 17.12.2020.  
Svrha: Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe stečaja tvrtke Sitel d.o.o.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Predmet ovog Elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno- pravnog naslova.

## Datum procjene

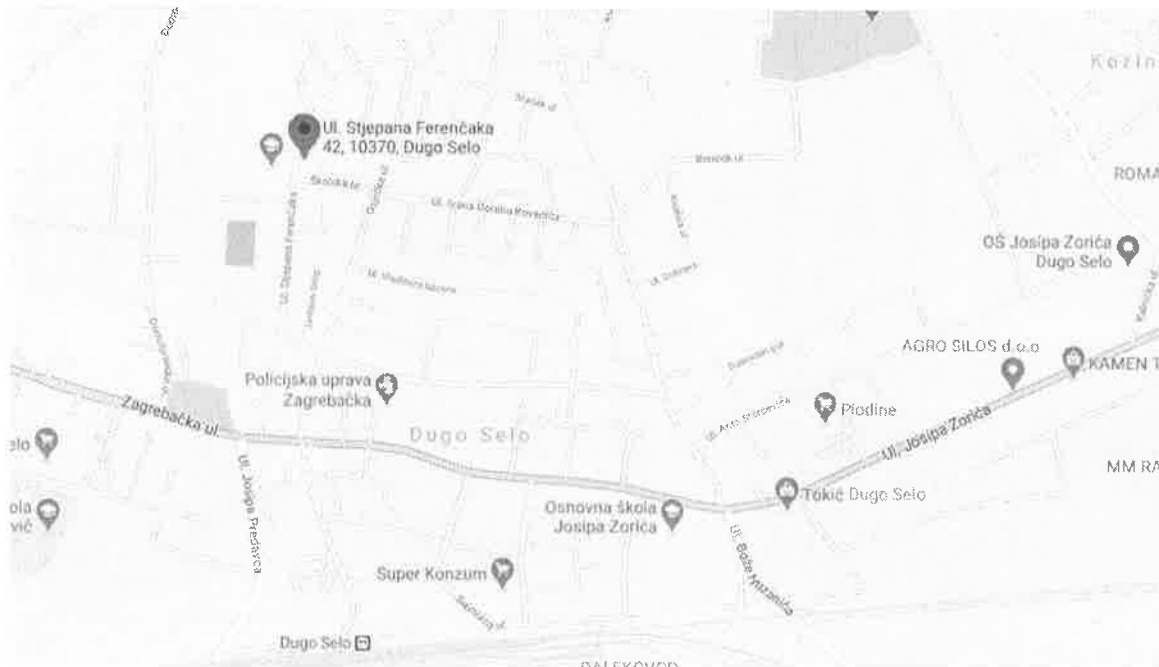
Datum kakvoće: 1.2.2021.  
Datum vrednovanja: 1.2.2021.  
Sudionici: Siniša Domić, struč.spec.ing.aedif.  
Vrsta nekretnine: Poslovni prostori, spremište i garaže  
Adresa: Stjepana Ferencaka 42, 10370 Dugo Selo

x	Izvadak iz z.k.		Građevinska dozvola / Rješenje o izvedenom stanju	x	Fotodokumentacija
	Kupoprodajni ugovor		Troškovnik		Zbirka cijena zakupa
	Izvadak iz katastra		Glavni projekt / arhitektonska snimka izvedenog stanja		Lista najмова
	Izvadak iz posjedovnog lista	x	Izračun površina		Operativni troškovi
	Ugovor o pravu građenja -	x	Tehnički opis		Izloženost
	Postojeće procjene		Detaljni nacrti		Elaborat o etažiranju
	Procjena neovisnog procjenitelja		Uvjerenje o namjeni zemljišta	x	Situacija – šire područje

## Nalaz

### Položaj i lokacija

### Kartografski prikaz



Izvor: [www.google.hr/maps](http://www.google.hr/maps)

## Lokacija i opis nekretnine

### Makro lokacija

### Opis države: Republika Hrvatska

Površina:	56.542 km <sup>2</sup>
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4,28 Mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 790.000
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 3,4 %

Inflacija:	0,9 %
Stopa nezaposlenosti:	15,4 %
Valuta:	Kuna (100 Lipa)

### Opis grada: Dugo Selo

Stanovništvo:	17.466 stanovnika
Površina grada:	53,79 km <sup>2</sup>
Gustoća populacije:	324,71 stanovnika / km <sup>2</sup>
Službena stranica:	<a href="http://www.dugoselo.hr">www.dugoselo.hr</a>

## Mikro lokacija

### Opis lokacije

Predmetna nekretnina se nalazi u gradu Zagrebu, na adresi Stjepana Ferenčaka 42, 10370 Dugo Selo.

Lokacija predmetne nekretnine je dobra za planiranu namjenu.

### Opis pristupačnosti:

Pristup nekretnini omogućen je javnom prometnicom.

### Opis infrastrukture:

U naselju se nalaze sadržaji svakodnevnih potreba (škole, trgovački centri, liječnik, zelene površine, zone rekreacije).

### Opis mogućnosti za parkiranje

Parkiranje je omogućeno u dvije garaže.

### Opis predmetne lokacije

Lokacija	Vrlo dobra	Dobra	Umjerena	Loša	Vrlo loša
Poslovna		x			
Najam		x			

### Karakteristike nekretnine

Pozicija: Oblik: pravilan oblik parcele.  
Pozicija: ravna površina terena.

### Komunalna infrastruktura

Ima (struja, voda, kanalizacija, plin)

### Pristup

Putem javne prometne površine.

### Konkurencija na predmetnoj lokaciji

Srednja

### Naslijeđeno onečišćenje

Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije.

## Identifikacija i zoniranje

### Identifikacija

Zk. uložak 2727, zk.kč. br. 327/2, zk.o. DUGO SELO I  
Vlasnički udio: 1, 2, 6, 11, 12  
k.č.br.(identifikacija) kč. br. 327/2, k.o. Dugo Selo I

Stanje na dan: 17.12.2020.

### Vlastovnica (B)

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 177/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Garaža 1 u podrumu korisne površine 10,29 m2 SITEL D.O.O., HORVAČANSKA 31, ZAGREB	
2.	Suvlasnički dio: 193/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Garaža 2 u podrumu korisne površine 11,21 m2 SITEL D.O.O., HORVAČANSKA 31, ZAGREB	
6.	Suvlasnički dio: 53/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) Spremište 2 u podrumu korisne površine 3,08 m2 SITEL D.O.O., HORVAČANSKA 31, ZAGREB	
11.	Suvlasnički dio: 741/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) Pos. prostor u podrumu korisne površine 43,00 m2 SITEL D.O.O., HORVAČANSKA 31, ZAGREB	
12.	Suvlasnički dio: 2667/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) Pos. prostor u prizemlju korisne površine 154,71 m2 SITEL D.O.O., HORVAČANSKA 31, ZAGREB	

### Teretovnica (C)

Eventualno založno pravo nije uključeno u procjenu.  
Prava i tereti koji nisu upisani u zemljišne knjige neće se evidentirati.

## Legalni status

Vanjski i unutrašnji očevid nad nekretninama je bio 26.1.2021.

Nekretnine nisu u upotrebi.

Za potrebe procjene korištena je dokumentacija – kopija ZK izvotka.

Nekretnine koja se procjenjuju su poslovni prostor u prizemlju, poslovni prostor u podrumu, spremište u podrumu i dvije garaže u podrumu.

12. suvlasnički dio: 2667/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) je poslovni prostor u prizemlju.

U zemljišne knjige upisana je površina 154,71 m<sup>2</sup>, dok u je u naravi površina 161,28 m<sup>2</sup>. Do razlike je došlo zbog toga što je prostor u ROH-BAU izvedbi.

Za potrebe procjene koristi se površina upisana u ZK.

11. suvlasnički dio: 741/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) je poslovni prostor u podrumu.

U zemljišne knjige upisana je površina 43,00 m<sup>2</sup>, dok u je u naravi površina 44,01 m<sup>2</sup>. Razlika u površinama je oko 2,29 %.

Za potrebe procjene koristi se površina upisana u ZK.

6. suvlasnički dio: 53/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) je spremište u podrumu.

U zemljišne knjige upisana je površina 3,08 m<sup>2</sup>, dok u je u naravi površina 3,12 m<sup>2</sup>. Razlika u površinama je oko 1,12 %.

Za potrebe procjene koristi se površina upisana u ZK.

2. suvlasnički dio: 193/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

U zemljišne knjige upisana je površina 11,21 m<sup>2</sup>, dok u je u naravi površina 8,90 m<sup>2</sup>. Do razlike upisane površine u ZK i površine dobivene izmjerom došlo je zbog različite primjene korekcijskih koeficijenata.

Za potrebe procjene koristi se površina upisana dobivena izmjerom procjenitelja.

1. suvlasnički dio: 193/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

U zemljišne knjige upisana je površina 10,29 m<sup>2</sup>, dok u je u naravi površina 9,09 m<sup>2</sup>. Do razlike upisane površine u ZK i površine dobivene izmjerom došlo je zbog različite primjene korekcijskih koeficijenata.

Za potrebe procjene koristi se površina upisana dobivena izmjerom procjenitelja.

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog ZK izvotka.

Eventualno založno pravo nije uključeno u procjenu.

Prava i tereti koji nisu upisani u zemljišne knjige neće se evidentirati.

## Tehnički opis objekta

Napomena:

vanjski i unutrašnji očevid 26.1.2021. Na procjenjivanim nekretninama nema vidljivih oštećenja uzrokovanih potresom.

Generalni opis objekta:	Poslovni prostori, spremište i garaže
Tlocrti / koncepcija:	Zgrada – Po+PR+2K
Katovi:	Po+PR+2K
Godina izgradnje:	2008.
Godina rekonstrukcije:	-
Konstrukcija:	AB serklaži i zidovi od opeke
Temelji	AB temelji
Nosivi zidovi i stropovi	AB serklaži i opeka i AB međukatna konstrukcija
Krovna konstrukcija i pokrov:	dvostrešan –crijep
Pročelje	ETICS 5 cm
Unutarnji zidovi:	Opeka
Prozori:	PVC stolarija
Vrata:	Nisu ugrađena
Podne obloge:	Nije obrađeno
Stubište:	AB monolitno - dvokrako
Grijanje / ventilacija:	Nije ugrađeno
Sanitarije / kupaoonica:	Nije ugrađeno
Rasvjeta / električna oprema:	Nije ugrađeno
Posebni elementi:	Nema
Standard opreme:	Nije ugrađeno
Vanjski sadržaji:	U skladu sa srednjim standardima
Parkirališta:	Omogućeno parkiranje u garažama (2 parkirna mjesta)
Izgradnja i održavanje	Raspon uvida: vanjski uvid i unutrašnji Procjena stanja: nije održavana – nije u upotrebi
Nedostaci gradnje/građevine	
Osobno dizalo:	Ne
Sustav za dojavu požara:	Ne
Certifikat energetske učinkovitosti	Nije predložen

## Iskaz površina

### 12. suvlasnički dio: 2667/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)

PROSTOR	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	visina m	koef.	neto korisna površina m <sup>2</sup>	bruto površina m <sup>2</sup>	BVO m <sup>3</sup>
<b>PRIZEMLJE</b>						
prostorija	99,79	3,09	1,00	99,79		
prostorija	61,49	3,09	1,00	61,49		
<b>UKUPNO:</b>	<b>161,28</b>			<b>161,28</b>	<b>193,54</b>	<b>656,09</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>						
<b>upisano u ZK</b>	<b>161,28</b>			<b>161,28</b>	<b>193,54</b>	<b>656,09</b>
				<b>154,71</b>		

### 11. suvlasnički dio: 741/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)

PROSTOR	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	visina m	koef.	neto korisna površina m <sup>2</sup>	bruto površina m <sup>2</sup>	BVO m <sup>3</sup>
<b>PODRUM</b>						
prostorija	44,01	2,48	1,00	44,01		
<b>UKUPNO:</b>	<b>44,01</b>			<b>44,01</b>	<b>52,81</b>	<b>146,82</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>						
<b>upisano u ZK</b>	<b>44,01</b>			<b>44,01</b>	<b>52,81</b>	<b>146,82</b>
				<b>43,00</b>		

### 6. suvlasnički dio: 53/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

PROSTOR	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	visina m	koef.	neto korisna površina m <sup>2</sup>	bruto površina m <sup>2</sup>	BVO m <sup>3</sup>
<b>PODRUM</b>						
spremište 2	6,23	2,49	0,50	3,12		
<b>UKUPNO:</b>	<b>6,23</b>			<b>3,12</b>	<b>3,74</b>	<b>10,43</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>						
<b>upisano u ZK</b>	<b>6,23</b>			<b>3,12</b>	<b>3,74</b>	<b>10,43</b>
				<b>3,08</b>		

### 2. suvlasnički dio: 193/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

PROSTOR	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	visina m	koef.	neto korisna površina m <sup>2</sup>	bruto površina m <sup>2</sup>	BVO m <sup>3</sup>
<b>PODRUM</b>						
garaža	14,83	2,49	0,60	8,90		
<b>UKUPNO:</b>	<b>14,83</b>			<b>8,90</b>	<b>10,68</b>	<b>29,79</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>						
<b>upisano u ZK</b>	<b>14,83</b>			<b>8,90</b>	<b>10,68</b>	<b>29,79</b>
				<b>11,21</b>		

### 1. suvlasnički dio: 193/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

PROSTOR	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	visina m	koef.	neto korisna površina m <sup>2</sup>	bruto površina m <sup>2</sup>	BVO m <sup>3</sup>
<b>PODRUM</b>						
garaža	15,15	2,49	0,60	9,09		
<b>UKUPNO:</b>	<b>15,15</b>			<b>9,09</b>	<b>10,91</b>	<b>30,43</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>						
<b>upisano u ZK</b>	<b>15,15</b>			<b>9,09</b>	<b>10,91</b>	<b>30,43</b>
				<b>10,29</b>		



## Fotodokumentacija

Očevid 26.1.2021.

### Poslovni prostor prizemlje Prostorija



### Prostorija



### Prostorija



### Položaj poslovnog prostora

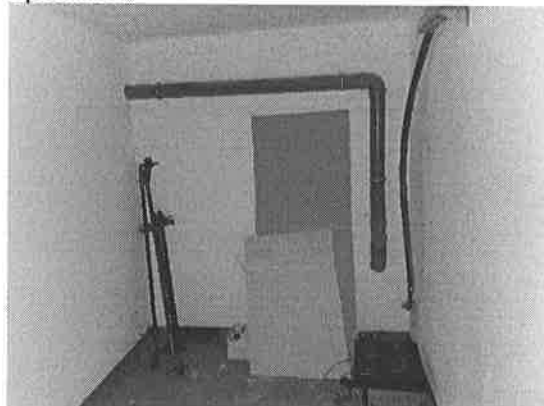


### Podrum

#### Poslovni prostor



#### Spremište



Garaža



Garaža



Položaj garaža



## Dokumentacija

### Kopija Izvatka iz zemljišnih knjiga



### NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO  
Stanje na dan: 17.12.2020. 23:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 308030, DUGO SELO I

Broj ZK uložka: 2727

Broj zadnjeg dnevnika: Z-46790/2017  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 2, 6, 11, 12 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

#### A

##### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	327/2	STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA U DUGOM SELU, UL. STJEPANA FERENČAKA			489	
		DVORIŠTE			198	
					291	
		UKUPNO:			489	

#### B

##### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 177/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Garaža 1 u podrumu korisne površine 10,29 m2 SITEL D.O.O., HORVAČANSKA 31, ZAGREB	
2.	Suvlasnički dio: 193/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Garaža 2 u podrumu korisne površine 11,21 m2 SITEL D.O.O., HORVAČANSKA 31, ZAGREB	
6.	Suvlasnički dio: 53/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) Spremište 2 u podrumu korisne površine 3,08 m2 SITEL D.O.O., HORVAČANSKA 31, ZAGREB	
11.	Suvlasnički dio: 741/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) Pos. prostor u podrumu korisne površine 43,00 m2 SITEL D.O.O., HORVAČANSKA 31, ZAGREB	
12.	Suvlasnički dio: 2667/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) Pos. prostor u prizemlju korisne površine 154,71 m2 SITEL D.O.O., HORVAČANSKA 31, ZAGREB	

Katastarska općina: 308030, DUGO SELO I  
POSEBNI IZVADAK  
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2727  
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 1 (177/10000)</b>			
1.1	Primljeno: 03.10.2008. Z-2389/08  Na temelju solenniziranog ug. o zasnivanju zal. prava od 24.09.2008. uknjiženo je pravo zaloga za iznos od 1.900.000,00 kn uvećano za kamatu, troškove i sve poreze utvrđene posebnim propisima, za korist:	1.900.000,00 KN	GLAVNA HIPOTEKA
1.2	Z-2389/08  uz zabilježbu da je sporedna hipoteka upisana u z.k.ul. 1283, k.o. Jakovlje, čkbr. 2967, OS Zaprešić		ZABILJEŽBA
1.3	Zaprimljeno 11.09.2017.g. pod brojem Z-46790/2017  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, TROSTRANI UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINA 30.05.2017. prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Z-2389/08 u iznosu od 1.900.000,00 kn s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., Zagreb, Paromlinska 2 OIB: 92963223473, u korist:  APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350, LUKSEMBURG		na 1.1
<b>1. Na suvlasnički dio: 2 (193/10000)</b>			
1.1	Primljeno: 03.10.2008. Z-2389/08  Na temelju solenniziranog ug. o zasnivanju zal. prava od 24.09.2008. uknjiženo je pravo zaloga za iznos od 1.900.000,00 kn uvećano za kamatu, troškove i sve poreze utvrđene posebnim propisima, za korist:	1.900.000,00 KN	GLAVNA HIPOTEKA
1.2	Z-2389/08  uz zabilježbu da je sporedna hipoteka upisana u z.k.ul. 1283, k.o. Jakovlje, čkbr. 2967, OS Zaprešić		ZABILJEŽBA
1.3	Zaprimljeno 11.09.2017.g. pod brojem Z-46790/2017  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, TROSTRANI UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINA 30.05.2017. prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Z-2389/08 u iznosu od 1.900.000,00 kn s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., Zagreb, Paromlinska 2 OIB: 92963223473, u korist:  APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350, LUKSEMBURG		na 1.1
<b>1. Na suvlasnički dio: 6 (53/10000)</b>			
1.1	Primljeno: 03.10.2008. Z-2389/08  Na temelju solenniziranog ug. o zasnivanju zal. prava od 24.09.2008. uknjiženo je pravo zaloga za iznos od 1.900.000,00 kn uvećano za kamatu, troškove i sve poreze utvrđene posebnim propisima, za korist:	1.900.000,00 KN	GLAVNA HIPOTEKA
1.2	Z-2389/08  uz zabilježbu da je sporedna hipoteka upisana u z.k.ul. 1283, k.o. Jakovlje, čkbr. 2967, OS Zaprešić		ZABILJEŽBA
1.3	Zaprimljeno 11.09.2017.g. pod brojem Z-46790/2017  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, TROSTRANI UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINA 30.05.2017. prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Z-2389/08 u iznosu od 1.900.000,00 kn s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., Zagreb, Paromlinska 2 OIB: 92963223473, u korist:		na 1.1

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

18.12.2020. 09:37:10

Stranica: 2

Katastarska općina: 308030, DUGO SELO I

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2727

## ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

### POSEBNI IZVADAK

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Printjedba
<b>APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350, LUKSEMBURG</b>			
<b>1. Na suvlasnički dio: 11 (741/10000)</b>			
1.1	Primljeno: 03.10.2008. Z-2389/08  Na temelju solenniziranog ug. o zasnivanju zal. prava od 24.09.2008. uknjiženo je pravo zaloga za iznos od 1.900.000,00 kn uvećano za kamatu, troškove i sve poreze utvrđene posebnim pripisima, za korist:	1.900.000,00 KN	GLAVNA HIPOTEKA
1.2	Z-2389/08  uz zabilježbu da je sporedna hipoteka upisana u z.k.ul. 1283, k.o. Jakovlje, čkbr. 2967, OS Zaprešić		ZABILJEŽBA
1.3	Zaprimljeno 11.09.2017.g. pod brojem Z-46790/2017  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, TROSTRANI UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAZBINA 30.05.2017. prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Z-2389/08 u iznosu od 1.900.000,00 kn s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., Zagreb. Paromlinska 2 OIB: 92963223473, u korist: <b>APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350, LUKSEMBURG</b>		na 1.1
<b>1. Na suvlasnički dio: 12 (2667/10000)</b>			
1.1	Primljeno: 03.10.2008. Z-2389/08  Na temelju solenniziranog ug. o zasnivanju zal. prava od 24.09.2008. uknjiženo je pravo zaloga za iznos od 1.900.000,00 kn uvećano za kamatu, troškove i sve poreze utvrđene posebnim pripisima, za korist:	1.900.000,00 KN	GLAVNA HIPOTEKA
1.2	Z-2389/08  uz zabilježbu da je sporedna hipoteka upisana u z.k.ul. 1283, k.o. Jakovlje, čkbr. 2967, OS Zaprešić		ZABILJEŽBA
1.3	Zaprimljeno 11.09.2017.g. pod brojem Z-46790/2017  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, TROSTRANI UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAZBINA 30.05.2017. prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Z-2389/08 u iznosu od 1.900.000,00 kn s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., Zagreb. Paromlinska 2 OIB: 92963223473, u korist: <b>APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350, LUKSEMBURG</b>		na 1.1
<b>2. Na suvlasnički dio: 12 (2667/10000)</b>			
2.1	Zaprimljeno 19.08.2010. broj Z-1924/10  Na temelju Rješenja Općinskog suda u Sesvetama, Stalna služba u Dugom Selu, Posl. br. 14 Ovr-1410/10-2 od dana 16. kolovoza 2010.g., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A. etaža 12, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 266.813,37 KUNA, sve za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, ISPOSTAVA ZAGREB-TREŠNJEVKA</b>	266.813,37 KN	
2.2	Zabilježena je orvšnost novčane tražbine.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.12.2020.

## Procjena vrijednosti nekretnine

### Metoda procjenjivanja

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

### 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, poluizgrađenih i izgrađenih 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.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

### 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.

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.

### Troškovna metoda

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluizgrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

## Obrazloženje za odabir metode

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je poredbena metoda za procjenu predmetne nekretnine, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Odabrane ostvarene kupoprodajne transakcije za procjenjivane nekretnina odabrane su iz cjenovnog bloka DUGO SELO - GRAĐEVINSKO 2 gdje se nalazi predmetna nekretnina i DUGO SELO, KOZINŠČAK – GRAĐEVINSKO.

Procjenjivane nekretnine nemaju vidljivih oštećenja uzrokovanih potresom.

Procjenitelj smatra da nema utjecaja pojave pandemije COVID 19 na vrijednost predmetne nekretnine jer postoje ostvarene transakcije u 2020.



## Poredbene nekretnine za poslovni prostor

### 1. Transakcija (dodana vrijednost PDV-a)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1299265
Datum pregleda	2.2.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4299974
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.08.2020
Površina u prometu	24,08
Vrijednost nekretnine (KN)	127.699,75
Datum ugovora	28.07.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DUGO SELO - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

### 2. transakcija

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1112224
Datum pregleda	2.2.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4037560
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	20,04
Vrijednost nekretnine (KN)	126.337,01
Datum ugovora	19.04.2019
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optiranje	
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DUGO SELO - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

### 3. transakcija

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1199199
Datum pregleda	2.2.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	3978030
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	18,16
Vrijednost nekretnine (KN)	110.000,00
Datum ugovora	06.02.2019
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optiranje	
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DUGO SELO - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

## Poredbene nekretnine za garažu

### 1. transakcija

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1374598
Datum pregleda	2.2.2021.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	4400812
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.01.2021
Površina u prometu	12,50
Vrijednost nekretnine (KN)	60.336,13
Datum ugovora	14.12.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DUGO SELO, KOZINŠČAK - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

### 2. transakcija

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1213318
Datum pregleda	2.2.2021.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	4182737
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	14,73
Vrijednost nekretnine (KN)	54.956,48
Datum ugovora	30.12.2019
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optiranje	
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DUGO SELO - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

### 3. transakcija

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1182946
Datum pregleda	2.2.2021.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	4142817
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	7,15
Vrijednost nekretnine (KN)	37.142,04
Datum ugovora	18.10.2019
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optiranje	
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DUGO SELO - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

## Tržišna vrijednost nekretnina

### Tržišna vrijednost poslovnog prostora u prizemlju

Obilježja procjenjivane nekretnine						
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Sobnost
Stjepana Ferenčaka 42, Dugo Selo	1.2.2021	154,71	PR	POD+PR+2K	2008	-

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum transakcije	Površina	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Kupoprodajna cijena EUR/m2
1	Kolodvorska 7	28.07.2020.	24,08 m <sup>2</sup>	PR	5	2000	877
2	BISKUPA AUGUSTINA KAŽOTIĆA 4	19.04.2019.	20,04 m <sup>2</sup>	PR	5	2000	834
3	BISKUPA AUGUSTINA KAŽOTIĆA 1	06.02.2019.	18,16 m <sup>2</sup>	PR	5	2008	801

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan ponude / oglasa (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
1	Kolodvorska 7	28.07.2020.	877	113,35	113,35	1,00	877
2	BISKUPA AUGUSTINA KAŽOTIĆA 4	19.04.2019.	834		102,24	1,11	925
3	BISKUPA AUGUSTINA KAŽOTIĆA 1	06.02.2019.	801		100,59	1,13	903

Interkvalitativno izjednačavanje										
Redni broj	Adresa nekretnine	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2	k <sub>k</sub>	k <sub>o</sub>	k <sub>gps</sub>	k <sub>uo</sub>	k <sub>sk</sub>	k <sub>p</sub>	koef. preračunavanja	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m2
	Procjenjivana nekretnina		0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98		
1	Kolodvorska 7	877	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	877
2	BISKUPA AUGUSTINA KAŽOTIĆA 4	925	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	925
3	BISKUPA AUGUSTINA KAŽOTIĆA 1	903	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	903

Srednja vrijednost EUR/m2	901
---------------------------	-----

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena EUR/m2	Apsolutno odstupanje od medijana	Relativno odstupanje od medijana	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravila ž-sigra	Pojedinačno odstupanje od medijana
1	877	-28,02	-3%	28,02	677	prihvatljivo	prihvatljivo
2	925	21,65	2%	21,65	469	prihvatljivo	prihvatljivo
3	903	0,00	0%	0,00	-	prihvatljivo	prihvatljivo

Medijan	902,66
Standardna devijacija	19,54
Dvostruka standardna devijacija	39,08
Prosječno apsolutno odstupanje	15,89

12. suvlasnički dio: 2667/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)	
Tržišna vrijednost	154,71 m <sup>2</sup> x 901 €/m2 = 139.456,42 €
Tržišna vrijednost (zaokruženo)	139.500,00 €

## Tržišna vrijednost poslovnog prostora i spremišta u podrumu

Obilježja procjenjivane nekretnine							
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Sobnost	
Stjepana Ferenčaka 42, Dugo Selo	1.2.2021	43,00 m <sup>2</sup>	PO	POD+PR+2K	2008	-	

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum transakcije	Površina	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>
1		28.07.2020.	24,08 m <sup>2</sup>	PR	5	2000	877
2		19.04.2019.	20,04 m <sup>2</sup>	PR	5	2000	834
3		06.02.2019.	18,16 m <sup>2</sup>	PR	5	2008	801

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan ponude / oglasa (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>
1	0	28.07.2020.	877	113,35	113,35	1,00	877
2	0	19.04.2019.	834		102,24	1,11	925
3	0	06.02.2019.	801		100,59	1,13	903

Interkvantilativno izjednačavanje										
Redni broj	Adresa nekretnine	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>	k <sub>k</sub>	k <sub>o</sub>	k <sub>qps</sub>	k <sub>uo</sub>	k <sub>sk</sub>	k <sub>p</sub>	koef. preračunavanja	Međuvremenski i interkvantilativno izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>
	Procjenjivana nekretnina		0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96		
1	0	877	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,98	857
2	0	925	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,98	903
3	0	903	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,98	882

Srednja vrijednost EUR/m <sup>2</sup>										881
---------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>	Apsolutno odstupanje od medijana	Relativno odstupanje od medijana	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravila Zsigmondy	Pojedinačno odstupanje od medijana
1	857	25,42	-3%	25,42	646	prihvatljivo	prihvatljivo
2	903	21,15	2%	21,15	447	prihvatljivo	prihvatljivo
3	882	0,00	0%	0,00	-	prihvatljivo	prihvatljivo

Medijan	882,18
Standardna devijacija	19,09
Dvostruka standardna devijacija	38,19
Prosječno apsolutno odstupanje	15,53

11. suvlasnički dio: 741/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)	
Tržišna vrijednost	43,00 m <sup>2</sup> x 881 €/m <sup>2</sup> = 37.872,30 €
Tržišna vrijednost (zaokruženo)	37.900,00 €
6. suvlasnički dio: 53/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)	
Tržišna vrijednost	3,08 m <sup>2</sup> x 881 €/m <sup>2</sup> = 2.712,71 €
Tržišna vrijednost (zaokruženo)	2.700,00 €

## Tržišna vrijednost garaža

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje
Stjepana Ferenčaka 42, Dugo Selo	1.2.2021	11,21 m <sup>2</sup>	PO	POD+PR+2K	2008

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum oglasa	Površina	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>
1	DUBRAVA 1, Dugo Selo	14.12.2020.	12,50 m <sup>2</sup>	PO	4	2020	638
2	STJEPANA FERENČAKA 40, Dugo selo	30.12.2019.	14,73 m <sup>2</sup>	PO	3	2008	494
3	OSJEČKA 1, Dugo selo	18.10.2019.	7,15 m <sup>2</sup>	PO	4	2019	687

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan ponude / oglasa (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>
1	DUBRAVA 1, Dugo Selo	14.12.2020.	638	113,35	113,35	1,00	638
2	STJEPANA FERENČAKA 40, Dugo selo	30.12.2019.	494		109,64	1,03	510
3	OSJEČKA 1, Dugo selo	18.10.2019.	687		109,64	1,03	710

Interkvalitativno izjednačavanje										
Redni broj	Adresa nekretnine	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>	k <sub>k</sub>	k <sub>o</sub>	k <sub>g</sub>	k <sub>g</sub>	k <sub>g</sub>	k <sub>g</sub>	k <sub>p</sub>	Međuvremenski i Interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>
	Procjenjivana nekretnina		0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96		
1	DUBRAVA 1, Dugo Selo	638	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00	638
2	STJEPANA FERENČAKA 40, Dugo selo	510	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00	510
3	OSJEČKA 1, Dugo selo	710	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00	710

Srednja vrijednost EUR/m <sup>2</sup>	620
---------------------------------------	-----

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>	Apsolutna odstupanje od medijana	Relativna odstupanje od medijana	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od medijana
1	638	0,00	0%	0,00	-	prihvatljivo	prihvatljivo
2	510	-128,27	-20%	128,27	16,453	prihvatljivo	prihvatljivo
3	710	71,90	11%	71,90	5,170	prihvatljivo	prihvatljivo

Medijan 638,48  
Standardna devijacija 84,90  
Dvostruka standardna devijacija 169,80  
Prosječno apsolutno odstupanje 66,72

### 2. suvlasnički dio: 193/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

Tržišna vrijednost 8,90 m<sup>2</sup> x 620 €/m<sup>2</sup> = 5.513,99 €

Tržišna vrijednost (zaokruženo) 5.500,00 €

### 1. suvlasnički dio: 193/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

Tržišna vrijednost 9,09 m<sup>2</sup> x 620 €/m<sup>2</sup> = 5.632,97 €

Tržišna vrijednost (zaokruženo) 5.600,00 €

## Rekapitulacija tržišne vrijednosti nekretnina

NEKRETNINA	OPIS	vrijednost - €
12. suvlasnički dio: 2667/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)	poslovni prostor	139.500,00
11. suvlasnički dio: 741/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)	poslovni prostor	37.900,00
6. suvlasnički dio: 53/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)	spremište	2.700,00
2. suvlasnički dio: 193/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	garaža	5.500,00
1. suvlasnički dio: 193/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	garaža	5.600,00
<b>UKUPNO:</b>		<b>191.200,00</b>

**1.445.000,00 kn = 191.200,00 €**

**Tržišna vrijednost na dan 1.2.2021. (zaokruženo)**

**191.200,00 €**

## Zaključak

Vrednovanje nekretnine, na adresi Stjepana Ferenčaka 42, 10370 Dugo Selo upisane u ZK uložak 2727, zk.č 327/2, zk.o. DUGO SELO I, je obavljeno na temelju postojećih dokumenata, kao i uspoređivanjem cijena i svojstva adekvatnih objekata uzevši u obzir posebne okolnosti. Posebno su uzeti u obzir lokacija, razvoj, prostorno uređenje, mogućnosti namjene i postojeći sadržaji.

**Tržišna vrijednost na dan 1.2.2021.(zaokruženo)**

**191.200,00 €**  
**1.445.000,00 kn**

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB.

1.2.2021. godine i iznosi 7,557591 kn/€ (srednji tečaj)

Prema ponudi i potražnji za ovakvu vrstu nekretnine očekivana utrživost predmetnih nekretnina očekuje je kroz srednje razdoblje.

<b>Alternativna namjena</b>	<i>Za zakup u poslovne svrhe</i>
<b>Iznajmljivost</b>	<i>Srednja</i>
<b>Utrživost</b>	<i>Srednja</i>
<b>Pozitivna svojstva</b>	<i>Mogućnost prilagodbe prostora potrebama poslovanja jer je prostor u ROH-BAU izvedbi</i>
<b>Negativna svojstva</b>	<i>Nema</i>

U Zagrebu, 1.2.2021.

Procjenitelj:



Siniša Domić, struč.spec.ing.aedif.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

## Posebne napomene

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene.

U slučaju nove, utvrđene povećane vrijednosti, potrebno je izraditi reviziju.

Umanjenje vrijednosti zbog naslijeđenih tereta zagađenja, npr. onečišćenja tla ili zemljišta i drugih okolnosti koje obezvrjeđuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja. Nisu izvršene kemijske niti fizičke analize građevinskog područja.

Izgradnja i stanje objekta su navedeni i klasificirani po zahtjevu za pregledom nekretnine kod utvrđivanja činjenica od strane stručnjaka. Detaljniji pregledi nisu bili predmet ovog elaborata. Troškovi izgradnje / nedostaci, obnavljanje i sanacija nedostataka uključeni su u postotak umanjenja.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, stručnjak zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema pravnu valjanost.

## Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Moje potpuni elaborat možete dati zainteresiranim trećim stranama. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Procjenitelj:  
**Siniša Domić, struč.spec.ing.aedif**

