

KREŠIMIR BAČUN, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
Primorska 24  
10 000 Zagreb

## PROCJEMBENI ELABORAT

utvrđivanje tržišne vrijednosti



NEKRETNINA: POSLOVNA ZGRADA

LOKACIJA: Šašincevec, Soblinečka ulica 51

NARUČITELJ: Prigorac Građenje d.o.o. u stečaju  
Jelkovečka cesta 4  
10 360 Sesevete

IZRADIO: Krešimir Baćun, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



veljača, 2025

## **S A D R Ź A J:**

### **A. SAŽETAK**

### **B. OPĆI DIO**

- B.1. RJEŠENJE
- B.2. POPIS PROPISA, ZNANSTVENE I STRUČNE LITERATURE
- B.3. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

### **C. TEHNIČKI DIO**

#### **C.1. ZADATAK**

- C.1.1. PROCJENJIVANA NEKRETNINA
- C.1.2. PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE

#### **C.2. REZULTAT OČEVIDA**

- C.2.1. FOTODOKUMENTACIJA
- C.2.2. STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE
- C.2.3. OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I LOKACIJE

#### **C.3. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

- C.3.1. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA
- C.3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

#### **C.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE**

#### **C.5. IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI**

#### **C.6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

#### **C.7. ZAKLJUČAK**

### **D. PRILOZI**

## A. SAŽETAK

VRSTA: POSLOVNA ZGRADA

LOKACIJA: Šašinovec, Soblinečka ulica 51

SUD: Općinski sud u Sesvetama

ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL: Sesvete

ZK. ULOŽAK: 2683

ZK. PODULOŽAK: 1-5 (zk.ul. 2683)

ZK.Č. BR. 3478/1

ZK. OPĆINA Šašinovec

K.Č. BR.: 3478/1

K. OPĆINA: Šašinovec

DAN KAKVOĆE: 19. svibanj 2022.

DAN VREDNOVANJA: 26. veljača 2025.

POVRŠINA NEKRETNINE: 996,76 m<sup>2</sup>

POVRŠINA ZEMLJE: 2.136,00 m<sup>2</sup>

VRIJEDNOST: **435.000 €**

SVRHA PROCJENJIVANJA: izračun      tržišne      interne potrebe Naručitelja

### Napomene:

- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- podrazumijeva se da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena
- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata predmetne nekretnine i imovine odgovaraju originalima
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji
- razumijevanje oštećenja nastalih od potresa isključivo je bazirano na vizualnom pregledu bez korištenja razornih metoda ispitivanja.

## B. OPĆI DIO

### B.1. RJEŠENJE



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

Broj: 4 Su-1193/2022  
Zagreb, 8. studeni 2022.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Krešimira Bačuna (OIB 97104068186), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Krešimir Bačun, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Primorska ul. 24, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Krešimir Bačun, 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.

Predsjednik suda  
dr.sc. Zdenko Konjić



O tome obavijest:

1. Krešimir Bačun
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

## B.2. POPIS PROPISA, ZNANSTVENE I STRUČNE LITERATURE

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01,
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 963/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)
  
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 67/19),
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m<sup>3</sup>) građevine u Republici hrvatskoj (NN 98/18),
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/14),
- Uredba o visini vodnog doprinosa ( NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19)
  
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina
  
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- EuropeanValuationStandards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja,
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim cijenama nekretnina)

### B.3. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Izvršen je vizualni pregled nekretnine, s fotozapisom.

U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i/ili putem maila.

Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat izrađen stručno, neovisno i nepristrano, a u skladno s propisima i pravilima struke, te da procjenitelj osobno tj. potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole temeljnih zahtjeva za građevinu, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednost.

Za potrebe realizacije ovog Naloga izvršen je pregled nekretnine te je istraženo tržište, kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljeni podaci su obrađeni i protumačeni koristeći zakonsku regulativu, standarde, ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



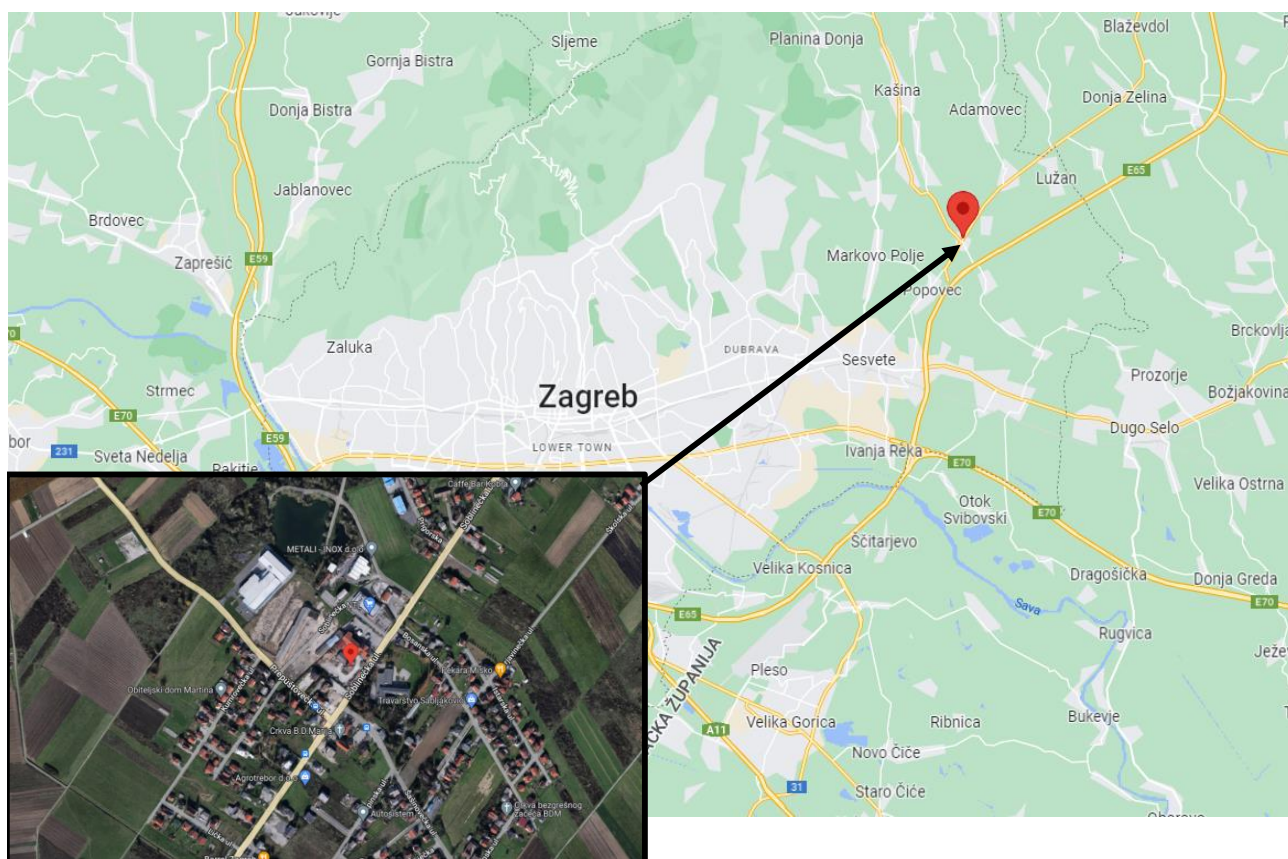
**C. TEHNIČKI DIO****C.1. ZADATAK****C.1.1. PROCJENJIVANA NEKRETNINA**

Prema zahtjevu Naručitelja, bilo je potrebno izvršiti procjenu vrijednosti predmetne nekretnine. Opis, identifikacija, kao i mjesto i namjena navedeni su u niže priloženom opisu:

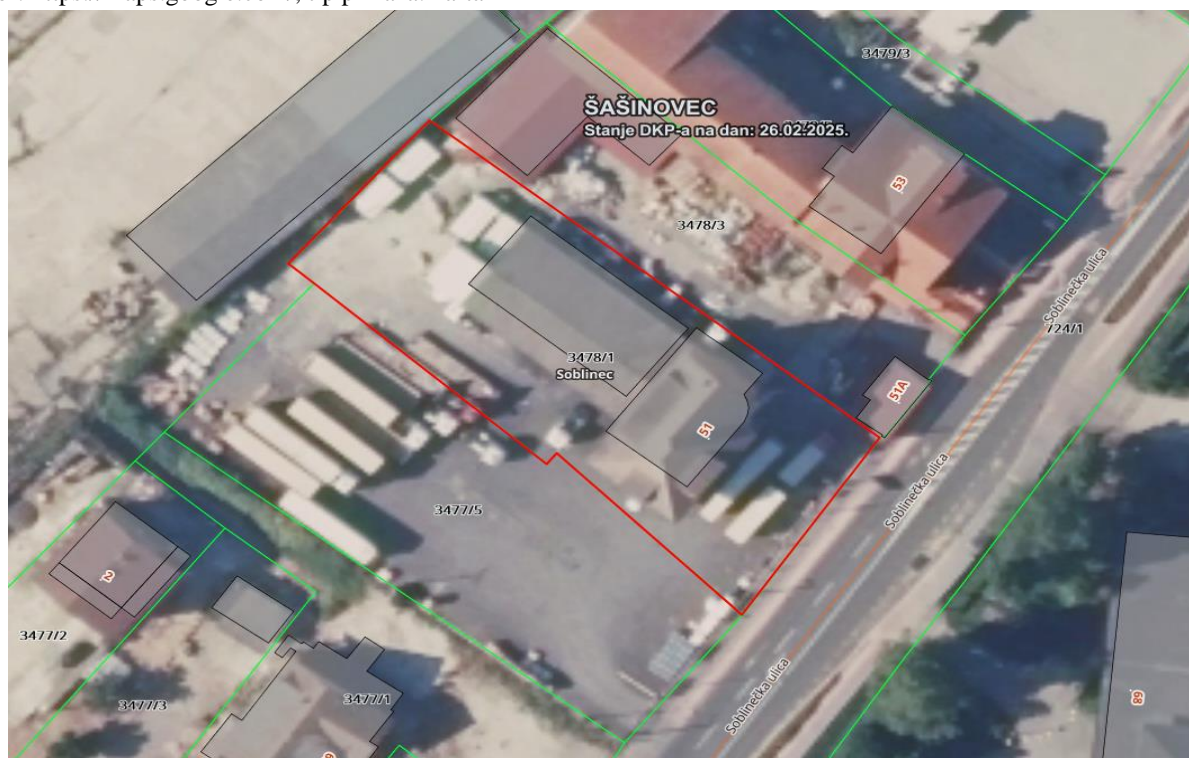
VRSTA:	POSLOVNA ZGRADA
LOKACIJA:	Šašinovec, Soblinečka ulica 51
SUD:	Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL:	Sesvete
ZK. ULOŽAK:	2683
ZK. PODULOŽAK:	1-5 (zk.ul. 2683)
ZK.Č. BR.	3478/1
ZK. OPĆINA	Šašinovec
K.Č. BR.:	3478/1
K. OPĆINA:	Šašinovec
DAN KAKVOĆE:	19. svibanj 2022.
DAN VREDNOVANJA:	26. veljača 2025.
POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA ZK.:	
POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA KAT.:	
VLASNIK:	prema izvatku iz zemljišne knjige
TERET I ZABILJEŽBE:	ima, sukladno upisu u ZK
SVRHA PROCJENJIVANJA:	izračun      tržišne      interne potrebe Naručitelja



### C.1.2. PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNOSTI



izvor: <https://maps.google.com/>, tip prikaza: karta

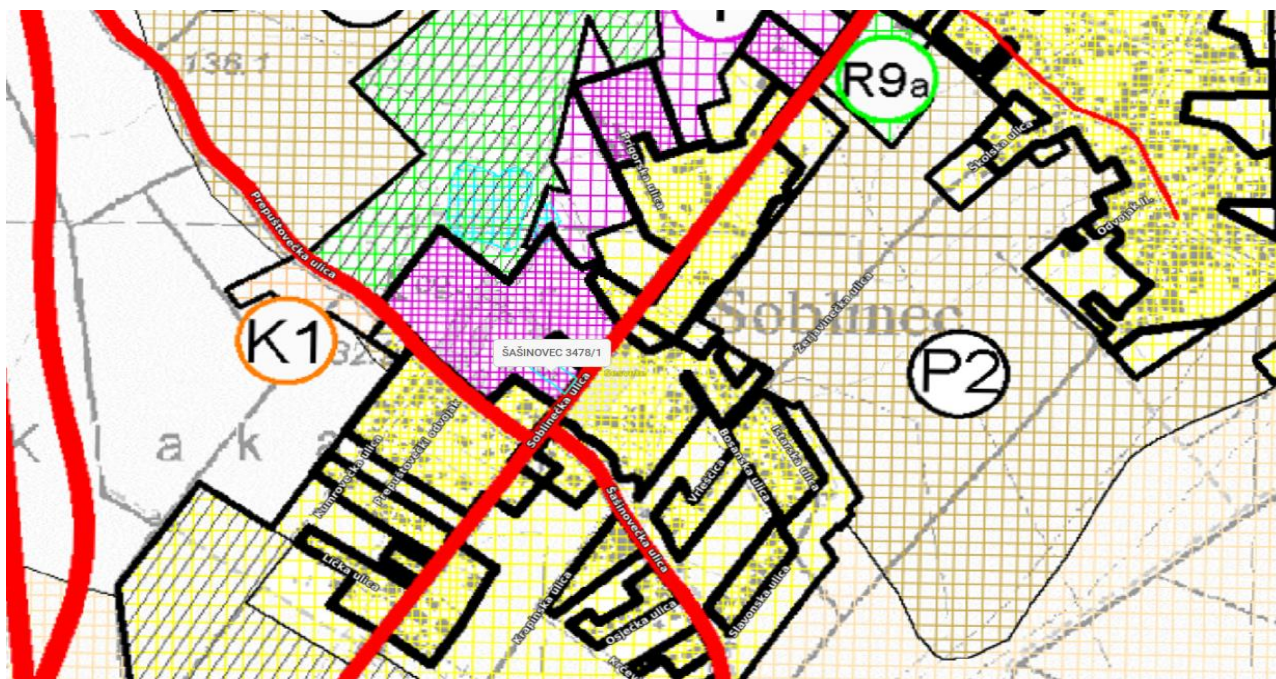


izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



## PROSTORNI PLAN GRADA ZAGREBA - IZMJENE 2017.

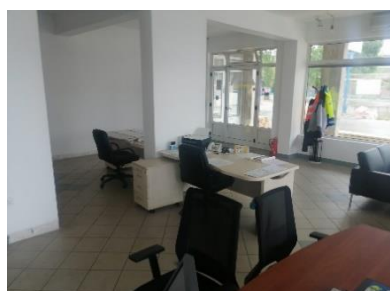
karta: građevinsko područje



 PROIZVODNA NAMJENA - IZGRAĐENO

## C.2. REZULTAT OČEVIDA

### C.2.1. FOTODOKUMENTACIJA



### C.2.2.STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetna nekretnina je u naravi poslovna građevina i građevinsko zemljište. Poslovna zgrada je podijeljena u 5 samostalnih uporabnih cjelina, a sastoji se od skladišnog, trgovačkog i uredskog dijela. Ukupa podna površina poslovnih prostora (etažirane poslovne zgrade), a prema upisu u zemljišnoknjižni operat iznosi 996,76 m<sup>2</sup>. Trgovački i skladišni dio se nalaze u prizemlju, dok se uredske prostorije nalaze na ostalim nadzemnim etažama.

- pristupna prometnica je asfaltirana dvosmjerna ulica
- zatečeno stanje: predmetna nekretnina se ne koristi u poslovne svrhe. Naime, vidljivo je da se prizemlje, te prvi kat koristili u poslovne svrhe, dok su drugi i treći kat u rohbau fazi.
- položajna obilježja: prosječna lokacija
- podaci o energetske karakteristika predmetne nekretnine nisu poznati

### OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I LOKACIJE

- okolne nekretnine su većim dijelom obiteljske kuće
- predmetna nekretnina ima neposredan pristup na javnu prometnicu
- prometna povezanost s ostalim dijelovima Zagreba je prosječna
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog i zračnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje (nije izvršeno mjerenje buke prilikom oglada nekretnine)

### DRUGE ODLUČNE ČINJENICE

- alternativna uporaba: zanemariva i/ili mala
- utrživost: srednja (6-9 mjeseci)
- HABU (high and best use): nekretnina se ne koristi sukladno namjeni
- u dostavljenom zemljišnoknjižnom ulošku nema vidljive zabilježbe da je predmetna zgrada upisana bez uporabne dozvole

## C.3. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

<b>Temelji:</b>	masivni
<b>Nosiva konstrukcija:</b>	armiranobetonska s ispunom od opeke
<b>Međukatna konstrukcija:</b>	armiranobetonska
<b>Krovnna konstrukcija:</b>	drvena
<b>Pročelje:</b>	bez završne obrade
<b>Pregrade:</b>	zidane
<b>Obrada zidova:</b>	ožbukano i obojano, dijelom keramičke pločice (prizemlje i 1. kat) bez završne obrade (2. i 3. kat)
<b>Podne obloge:</b>	keramičke pločice, laminat (prizemlje i 1. kat) bez završne obrade (2. i 3. kat)
<b>Stropovi:</b>	ožbukano i obojano (prizemlje i 1. kat) bez završne obrade (2. i 3. kat)
<b>Unutarnja stolarija:</b>	drvena (prizemlje i 1. kat) nije ugrađena (2. i 3. kat)
<b>Vanjska stolarija:</b>	aluminijaska s IZO ostakljenjem
<b>Izvedene instalacije:</b>	struja, vodovod, odvodnja
<b>Grijanje:</b>	lokalno putem električne energije (prizemlje i 1. kat) bez završne obrade (2. i 3. kat)
<b>Godina izgradnje:</b>	1994. (prema izjavi predstavnika Naručitelja)
<b>Godina adaptacije:</b>	-
<b>Kat/Katnost:</b>	pr+3
<b>Dizalo:</b>	ne
<b>Okoliš:</b>	uređen
<b>Parkirno mjesto:</b>	parkiranje omogućeno na slobodnom dijelu parcele
<b>Pripadci:</b>	-
<b>Opći dojam:</b>	dijelom održavano, dijelom zapušteno (2. i 3. kat su u roh bau fazi)
<b>Razno:</b>	-

## C.3.1. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

Za izračun korisne vrijednosti površina primjenjuje se prilog1., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 15/19).

POVRŠINA POSLOVNE ZGRADE			
broj ZK uložka: 2683; k.č. 3478/1, k.o. Šašincevec			
<b>1. Suvlasnički dio: 31/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)</b>			
etaža	površina [m <sup>2</sup> ]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m <sup>2</sup> ]
prizemlje			
skladište građevnog materijala	310,47	0,50	155,24
ukupno	310,47		155,24
<b>2. Suvlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)</b>			
etaža	površina [m <sup>2</sup> ]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m <sup>2</sup> ]
3. kat			
dvije kancelarije, atelier, hodnik, garderoba, sanitarni čvor, tuš, spremište, te balkon	180,50	1,00	180,50
ukupno	180,50		180,50
<b>3. Suvlasnički dio: 16/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)</b>			
etaža	površina [m <sup>2</sup> ]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m <sup>2</sup> ]
2. kat			
šest kancelarija sa šest sanitarnih čvorova s tušem, hodnik, spremište i dva balkona	163,95	1,00	163,95
ukupno	163,95		163,95
<b>4. Suvlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)</b>			
etaža	površina [m <sup>2</sup> ]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m <sup>2</sup> ]
1. kat			
osam kancelarija, dva sanitarna čvora i hodnik	175,15	1,00	175,15
ukupno	175,15		175,15
<b>5. Suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)</b>			
etaža	površina [m <sup>2</sup> ]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m <sup>2</sup> ]
prizemlje			
dvije trgovine, sanitarni čvor, garderoba, spremište i natkriveni trijem	166,69	1,00	166,69
ukupno	166,69		166,69



**POVRŠINA ZEMLJIŠTA**

zemljišnoknjižna evidencija				katastarska evidencija			
zk.č.	zk.ul.	k.o.	površina	k.č.	p.l.	k.o.	površina
3478/1	2683	Šašinovec	2.136 m <sup>2</sup>	3478/1	4839	Šašinovec	2.136 m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO:</b>			<b>2.136 m<sup>2</sup></b>				<b>2.136 m<sup>2</sup></b>

**REKAPITULACIJA POVRŠINE**

ukupno poslovna zgrada (k.č. 3478/1, k.o. Šašinovec): 996,76 m<sup>2</sup>



### C.3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

U trećem tromjesečju 2020. ostvaren je djelomičan oporavak realne gospodarske aktivnosti, nakon snažnog pada realnog BDP-a u prethodna tri mjeseca uzrokovanog globalnom pandemijom koronavirusa i mjerama uvedenim za njezino suzbijanje. Realni BDP tako je porastao za 6,9% na tromjesečnoj razini, nakon pada od 15,0% tri mjeseca prije. Na godišnjoj razini realni BDP bio je u trećem tromjesečju za 10,0% manji u odnosu na isto razdoblje prošle godine.

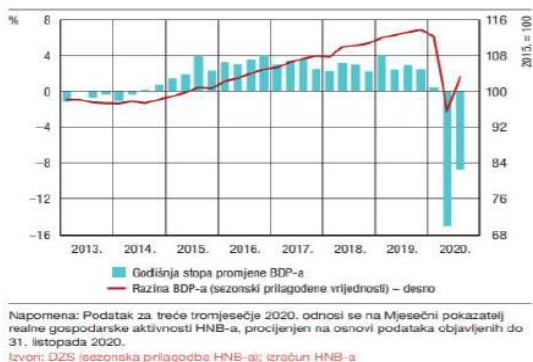
Realni BDP bi se mogao smanjiti za 8,9% u 2020. godini, a zatim porasti za 4,9% u 2021. Očekivani gospodarski rast u 2021. neće omogućiti povratak na razinu gospodarske aktivnosti prije izbijanja pandemije, jer bi pandemija mogla ostaviti i neke dugoročne posljedice

Rastu investicija mogla bi pogodovati veća raspoloživost sredstava iz fondova EU-a, iz čega će se financirati i znatne nove investicije radi obnove Zagreba nakon potresa. Model brze procjene BDP-a upućuje na rast gospodarske aktivnosti u trećem tromjesečju 2020. u odnosu na prethodna tri mjeseca, ali taj rast neće biti dovoljan da nadoknadi pad iz prethodnog tromjesečja.

Unatoč oporavku obujma građevinskih radova u srpnju i kolovozu 2020. bio je na razini prosjeka posljednjeg tromjesečja 2019.

Kamatne stope na prvi put ugovorene kredite uglavnom pokazuju ista kretanja.

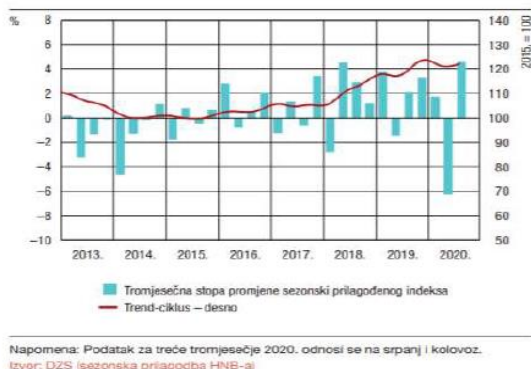
Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



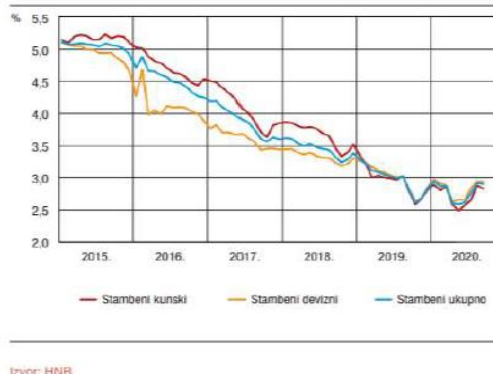
Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Slika 4. Kamatne stope na prvi put ugovorene stamb. kredite stanovništvu



Izvor: HNB, Makroekonomska kretanja i prognoze, 9/2020, str. 3; HNB, Bilten br. 263, str. 3 i 4

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju 2020. ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

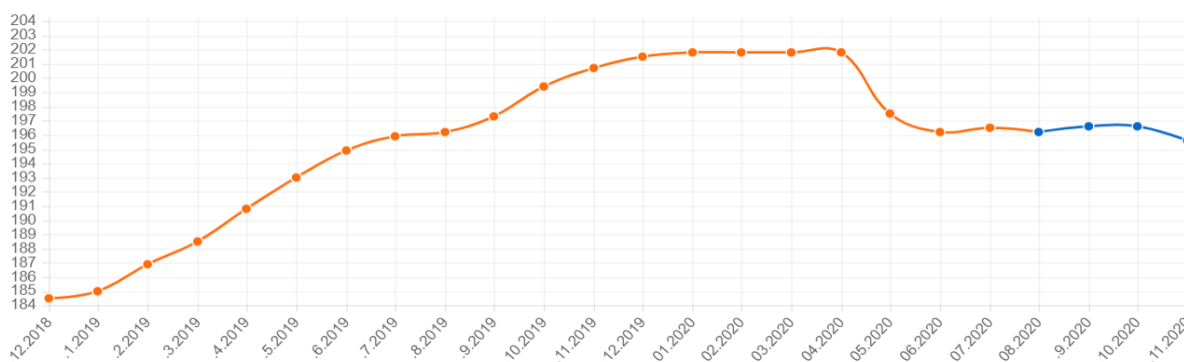
Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

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.

## 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 nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>

### Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2020. u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 1,8%. U odnosu na drugo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 8,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 3,4%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 4,5%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 1,6%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 8,8%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2020. u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 1,2%, za Jadran za 0,7% i za Ostalo za 6,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 8,7%, za Jadran za 5,9% i za Ostalo za 13,4%.

Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %. Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

#### C.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Vrijednosti nekretnina se, prema osnovi procjene, dijele na tržišnu vrijednost i vrijednosti koje nisu tržišna vrijednost. Mogući su i posebni slučajevi kada tražena vrijednost nije osnova za procjenu već predstavlja derivat neke od uobičajenih vrijednosti. U pravilu Naručitelj određuje koju vrijednost nekretnine treba procijeniti a sukladno svojim potrebama no Procjenitelj treba pažljivo procijeniti koja je vrijednost adekvatna za navedene potrebe Naručitelja i u dogovoru s njim odrediti stvarnu osnovu procjene. Procjenitelj ne smije procjenjivati nekretninu na osnovi koja nije adekvatna za zaprimljeni zadatak. Osnova procjene mora biti jasno navedena u elaboratu.

Namjena ovog procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti.

#### **METODOLOGIJA PROCJENE**

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, a osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metodologije procjene u isključivoj je nadležnosti Procjenitelja.

##### **Troškovna metoda**

Troškovna metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

##### **Poredbena metoda**

Poredbena metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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.

##### **Prihodovna metoda**

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

Predmetna nekretnina je POSLOVNA ZGRADA te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana **PRIHODOVNA METODA** jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine

Predmetna nekretnina je GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA** jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine

## C.5. IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI

## IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZAKUPA - SKLADIŠTE

Poredba 1 ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 2162170

Lokacija: Popovec

Datum ugovora: 23.2.2024

Površina (m²): 1.575,00

Cijena zakupa: 47.467,35 kn

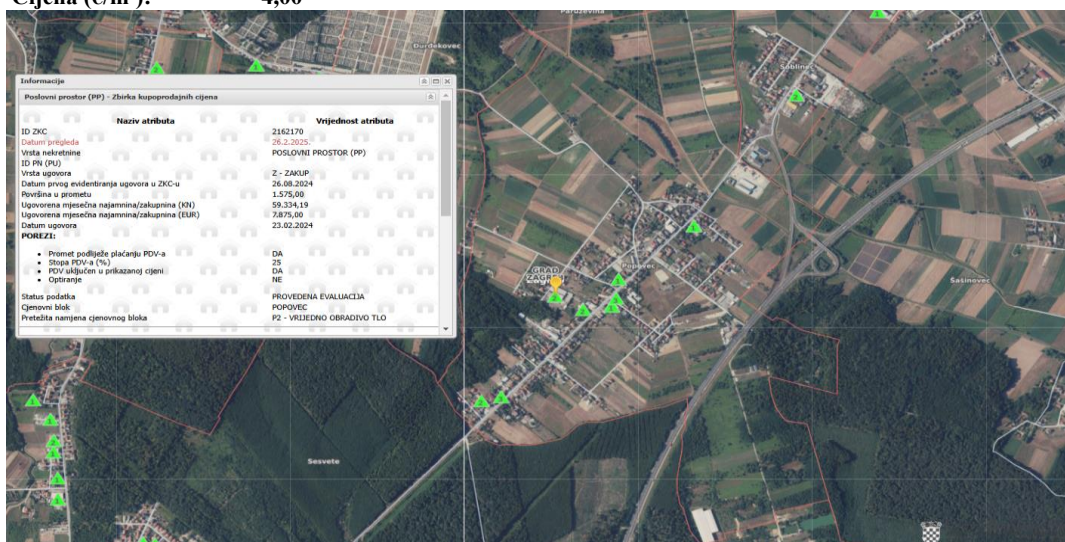
Cijena (€/m²): 4,00

6.300,00 €

ICSN: 210,30

kvartal: 1 2024

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,534500



Poredba 2 ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 1563651

Lokacija: Šašínovec

Datum ugovora: 16.12.2021

Površina (m²): 1.474,00

Cijena zakupa: 47.946,30 kn

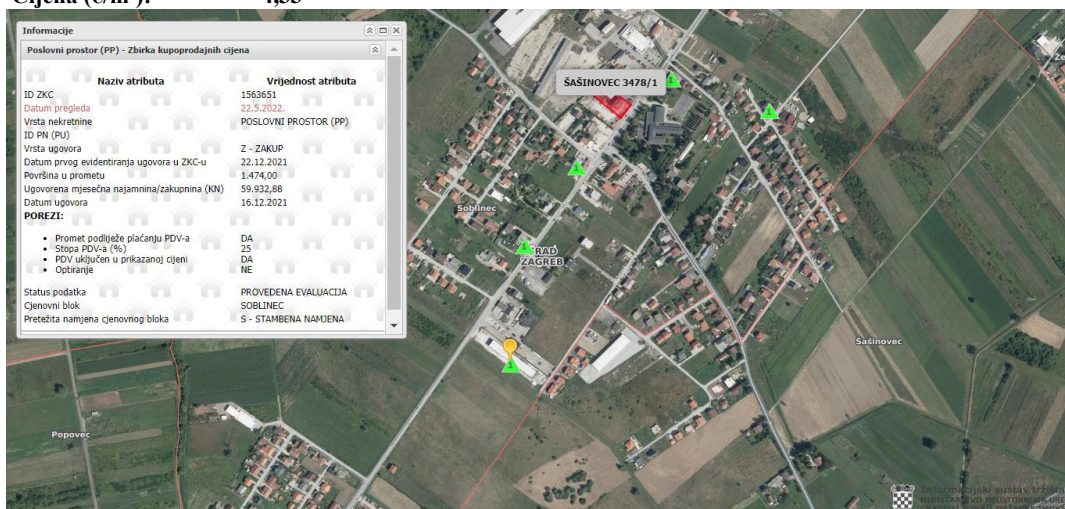
Cijena (€/m²): 4,33

6.376,00 €

ICSN: 158,32

kvartal: 4 2021

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,519809





**Poredba 3** ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 1493013

**Lokacija:** Sessete sjever

**Datum ugovora:** 10.5.2021

**ICSN:** 152,55

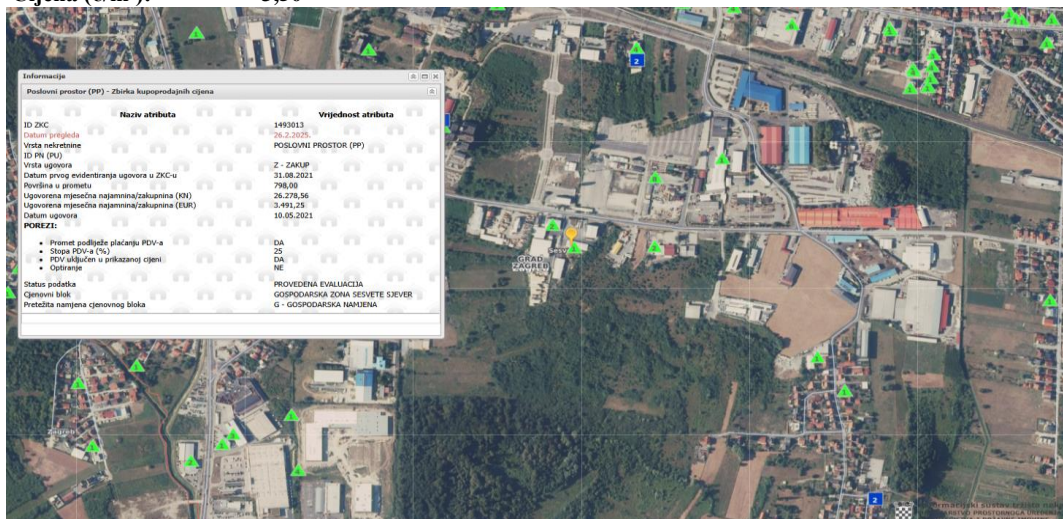
**Površina (m²):** 798,00

**kvartal:** 2 2021

**Cijena zakupa:** 21.022,85 kn 2.793,00 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,526977

**Cijena (€/m²):** 3,50



### IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZAKUPA - USLUŽNI PROSTOR

**Poredba 1** ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 1845741

**Lokacija:** Varaždinska

**Datum ugovora:** 14.12.2022

**ICSN:** 220,10

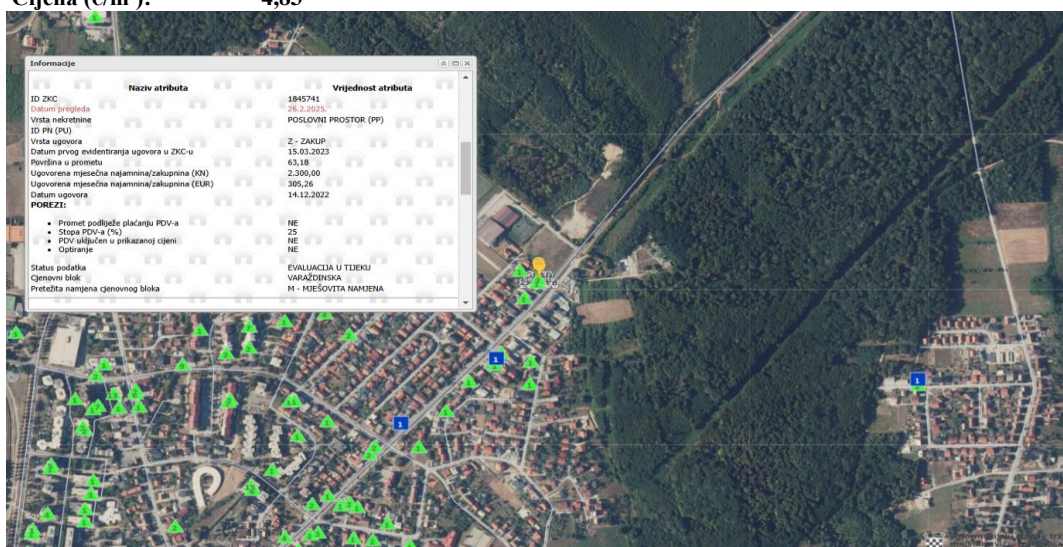
**Površina (m²):** 63,18

**kvartal:** 4 2022

**Cijena zakupa:** 2.300,00 kn 305,26 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,53 €

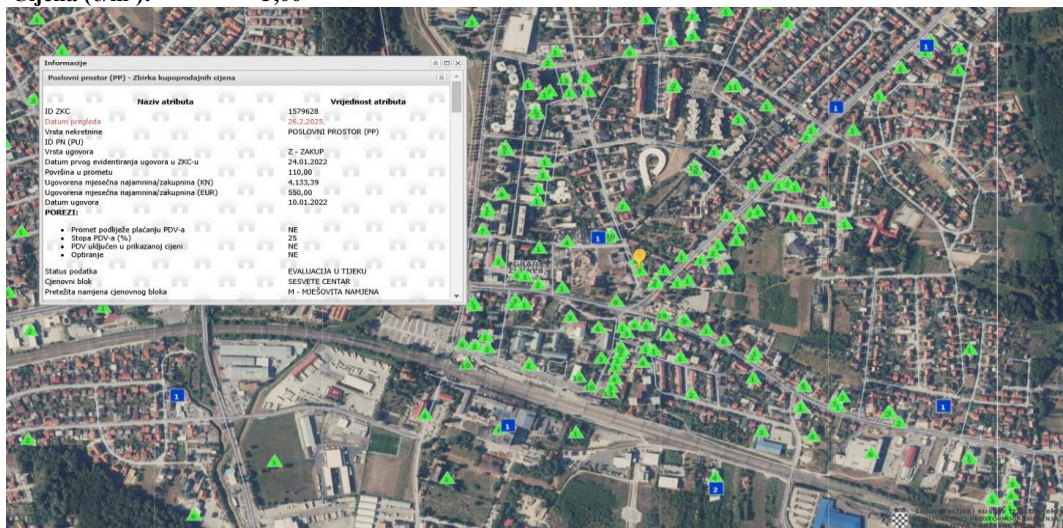
**Cijena (€/m²):** 4,83





**Poredba 2** ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 1579628**Lokacija:** Sesvete centar**Datum ugovora:** 10.1.2022**ICSN:** 210,30**Površina (m²):** 110,00**kvartal:** 1 2022**Cijena zakupa:** 4.133,39 kn 550,00 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,515263

**Cijena (€/m²):** 5,00**Poredba 3** ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 2167274**Lokacija:** Gajišće centar**Datum ugovora:** 5.6.2024**ICSN:** 218,40**Površina (m²):** 100,00**kvartal:** 2 2024**Cijena zakupa:** 4.520,70 kn 600,00 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,534500 €

**Cijena (€/m²):** 6,00



IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZAKUPA - UREDSKI PROSTOR

Poredba 1 ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 2173241

Lokacija:

Datum ugovora:

Površina (m²):

Cijena zakupa:

Cijena (€/m²):

Sesvete

30.7.2024

85,00

3.767,25 kn

5,88

ICSN:

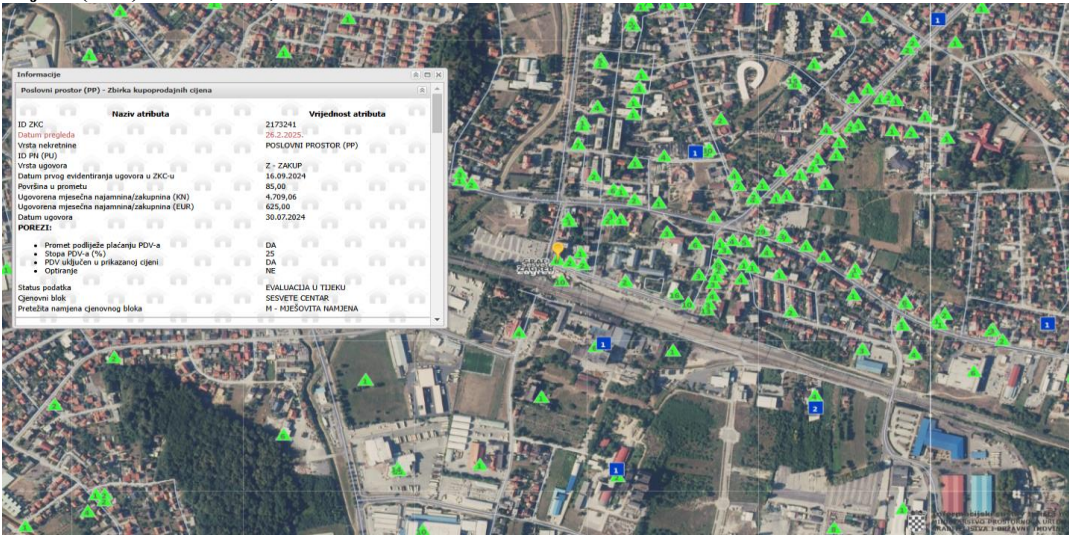
kvartal:

220,10

3 2024

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,534496 €

500,00 €



Poredba 2 ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 2219417

Lokacija:

Datum ugovora:

Površina (m²):

Cijena zakupa:

Cijena (€/m²):

Sesvete

15.9.2024

40,00

2.712,42 kn

9,00

ICSN:

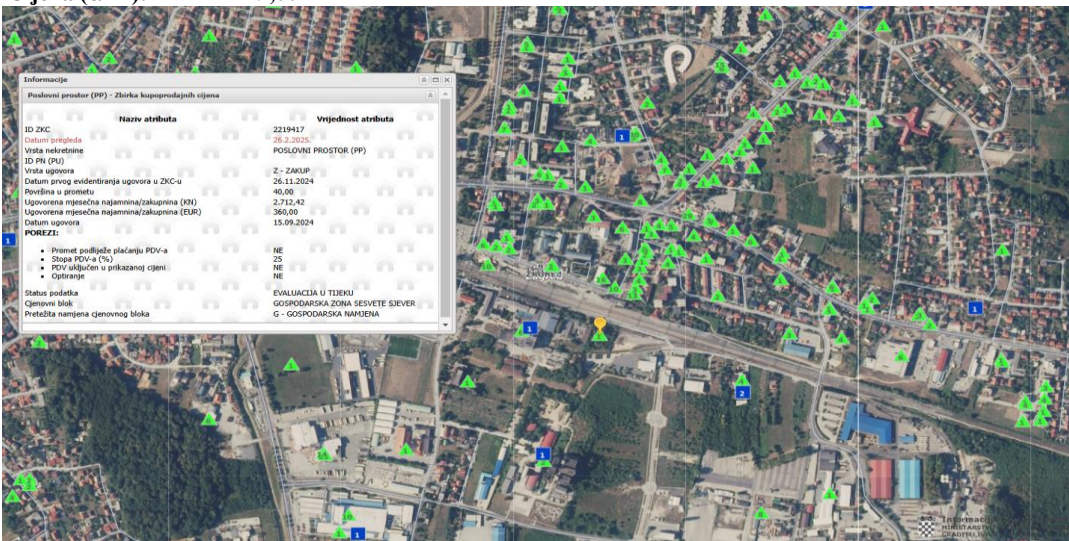
kvartal:

220,10

3 2024

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,534500 €

360,00 €





**Poredba 3** ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 1511286

**Lokacija:** Sesvete

**Datum ugovora:** 30.9.2021

**ICSN:** 154,60

**Površina (m²):** 92,00

**kvartal:** 3 2021

**Cijena zakupa:** 4.122,78 kn 550,00 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,495959

**Cijena (€/m²):** 5,98



### IZVOR PODATAKA - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

**Poredba 1** ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 2187960

**Lokacija:** k.č. 3045/1, k.o. Sesvete novo

**Datum ugovora:** 16.9.2024

**ICSN:** 220,10

**Površina (m²):** 1.375,00

**kvartal:** 3 2024

**Cijena zakupa:** 569.796,56 kn 75.625,00 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,534500 €

**Cijena (€/m²):** 55,00





**Poredba 2** ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 2187132

**Lokacija:** k.č. 3428, k.o. Šašincev

**Datum ugovora:** 8.8.2024

**ICSN:** 220,10

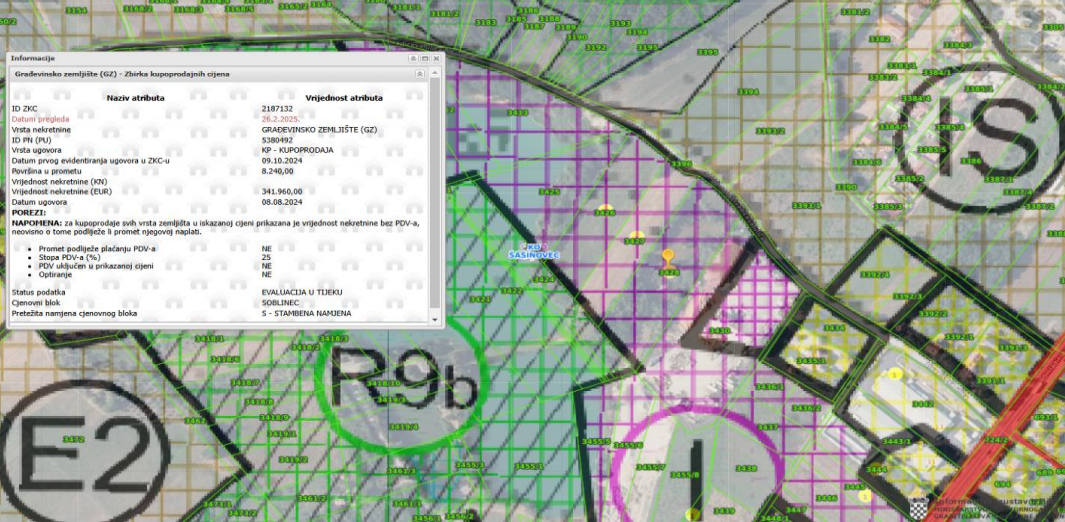
**Površina (m²):** 8.240,00

**kvartal:** 3 2024

**Cijena zakupa:** - 341.960,00 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = -

**Cijena (€/m²):** 49,38



**Poredba 3** ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 2195102

**Lokacija:** k.č. 3445, k.o. Šašincev

**Datum ugovora:** 3.7.2024

**ICSN:** 220,10

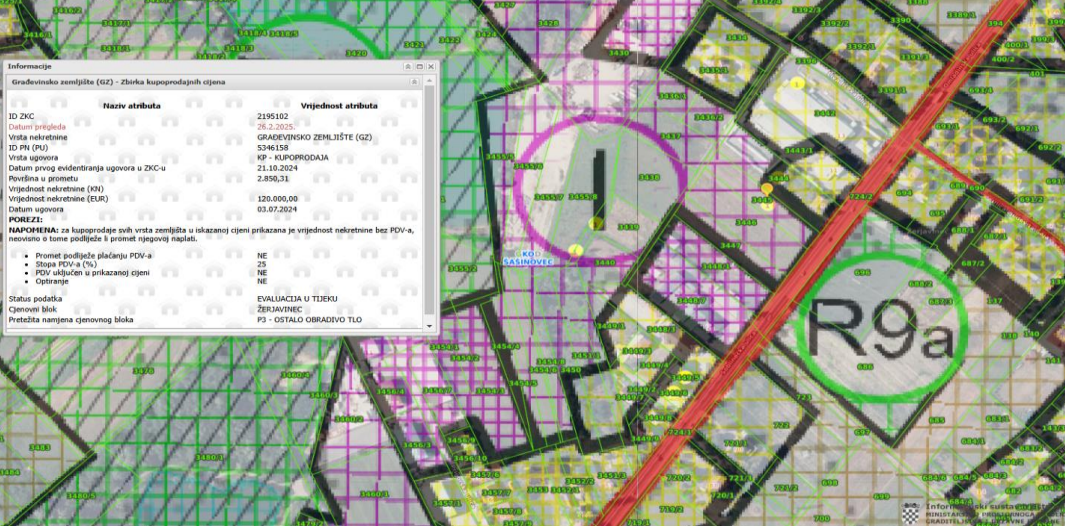
**Površina (m²):** 2.850,31

**kvartal:** 3 2024


**Cijena zakupa:** - 120.000,00 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = -

**Cijena (€/m²):** 42,10



Indeks za međuvremensko izjednačenje:

		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje  
Područje Republike Hrvatske za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 220,10  
Grad Zagreb

## C.6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

SKLADIŠNI PROSTOR		Pocjenjivana nekretnina  Šašinovec, Soblinečka ulica 51	Poredba 1  Popovec	Poredba 2  Šašinovec	Poredba 3  Sesvete sjever
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Cijena zakupa			6.300,00 €	6.376,00 €	2.793,00 €
Površina:		310,47 m <sup>2</sup>	1.575,00 m <sup>2</sup>	1.474,00 m <sup>2</sup>	798,00 m <sup>2</sup>
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE					
Bazni indeks		220,10	210,30	158,32	152,55
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA			6.593,58 €	8.864,06 €	4.029,76 €
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE					
Katnost			slično	slično	slično
		1,00	1,00	1,00	1,00
Starost		31 godina	slično	slično	slično
		1,00	1,00	1,00	1,00
Lokacija		prosječna	slična	slična	slična
		1,00	1,00	1,00	1,00
Atraktivnost nekretnine		prosječna	slična	slična	slična
		1,00	1,00	1,00	1,00
Veličina prostora		310,47 m <sup>2</sup>	1.575,00 m <sup>2</sup>	1.474,00 m <sup>2</sup>	798,00 m <sup>2</sup>
		1,00	1,00	1,00	1,00
Ukupni koeficijent preračunavanja		1,00	1,00	1,00	1,00
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA			6.593,58 €	8.864,06 €	4.029,76 €
			4,19 €/m <sup>2</sup>	6,01 €/m <sup>2</sup>	5,05 €/m <sup>2</sup>
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):			0,0%	0,0%	0,0%
INDIKATOR VRIJEDNOSTI:		5,08 €/m <sup>2</sup>	4,19 €/m <sup>2</sup>	6,01 €/m <sup>2</sup>	5,05 €/m <sup>2</sup>
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>					
Odstupanje od prosjeka:			0,90	-0,93	0,03
Odstupanje od prosjeka u postotku:			18%	18%	1%
Kvadrat odstupanja:			1	1	0
Standardno odstupanje:	0,75	15%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	1,49	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

USLUŽNI PROSTOR		Pocjenjivana nekretnina  Šašincec, Soblinečka ulica 51	Poredba 1  Varaždinska	Poredba 2  Sesvete centar	Poredba 3  Gajišće centar
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Cijena zakupa			305,26 €	550,00 €	600,00 €
Površina:		166,69 m <sup>2</sup>	63,18 m <sup>2</sup>	110,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE					
Bazni indeks		220,10	220,10	210,30	218,40
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA			305,26 €	575,63 €	604,67 €
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE					
Katnost			slično	slično	slično
		1,00	1,00	1,00	1,00
Starost		31 godina	slično	slično	slično
		1,00	1,00	1,00	1,00
Lokacija		prosječna	slična	slična	slična
		1,00	1,00	1,00	1,00
Atraktivnost nekretnine		prosječna	slična	lošija	lošija
		1,00	1,00	1,15	1,15
Veličina prostora		166,69 m <sup>2</sup>	63,18 m <sup>2</sup>	110,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
		1,00	1,15	1,00	1,00
Ukupni koeficijent preračunavanja		1,00	1,15	1,15	1,15
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA			351,05 €	661,97 €	695,37 €
			5,56 €/m <sup>2</sup>	6,02 €/m <sup>2</sup>	6,95 €/m <sup>2</sup>
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):			15,0%	15,0%	15,0%
INDIKATOR VRIJEDNOSTI: 6,18 €/m <sup>2</sup>			5,56 €/m <sup>2</sup>	6,02 €/m <sup>2</sup>	6,95 €/m <sup>2</sup>
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>					
Odstupanje od prosjeka:			0,62	0,16	-0,78
Odstupanje od prosjeka u postotku:			10%	3%	13%
Kvadrat odstupanja:			0	0	1
Standardno odstupanje:	0,58	9%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	1,16	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava



UREDSKI PROSTOR		Pocjenjivana nekretnina  Šašinovec, Soblinečka ulica 51	Poredba 1  Sesvete	Poredba 2  Sesvete	Poredba 3  Sesvete
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Cijena zakupa			500,00 €	360,00 €	550,00 €
Površina:		519,60 m²	85,00 m²	40,00 m²	92,00 m²
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE					
Bazni indeks		220,10	220,10	220,10	154,60
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA			500,00 €	360,00 €	783,02 €
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE					
Katnost			slično	slično	slično
		1,00	1,00	1,00	1,00
Starost		31 godina	slično	slično	slično
		1,00	1,00	1,00	1,00
Lokacija		prosječna	bolja	bolja	bolja
		1,00	0,95	0,95	0,95
Atraktivnost nekretnine		prosječna	slična	slična	slična
		1,00	1,00	1,00	1,00
Veličina prostora		519,60 m²	85,00 m²	40,00 m²	92,00 m²
		1,00	1,00	0,95	1,00
Ukupni koeficijent preračunavanja		1,00	0,95	0,90	0,95
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA			475,00 € 5,59 €/m²	324,90 € 8,12 €/m²	743,87 € 8,09 €/m²
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):			-5,0%	-9,8%	-5,0%
INDIKATOR VRIJEDNOSTI:		7,27 €/m²	5,59 €/m²	8,12 €/m²	8,09 €/m²
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>					
Odstupanje od prosjeka:			1,68	-0,86	-0,82
Odstupanje od prosjeka u postotku:			23%	12%	11%
Kvadrat odstupanja:			3	1	1
Standardno odstupanje:	1,19	16%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	2,37	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE		Pocjenjivana nekretnina	Poredba 1	Poredba 2	Poredba 3
		3478/1	k.č. 3045/1, k.o. Sesvete novo	k.č. 3428, k.o. Šašinovec	k.č. 3445, k.o. Šašinovec
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Cijena			75.625,00 €	341.960,00 €	120.000,00 €
Površina:		2.136,00 m²	1.375,00 m²	8.240,00 m²	2.850,31 m²
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE					
Bazni indeks		220,10	220,10	220,10	220,10
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA			75.625,00 €	341.960,00 €	120.000,00 €
SLUŽNOST VODOVA					
Koeficijent za preračunavanje		1,00	1,00	1,00	1,00
Korigirana cijena			75.625,00 €	341.960,00 €	120.000,00 €
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE					
Izjednačenje prema koeficijentu iskoristivosti		-	-	-	-
		1,00	1,00	1,00	1,00
Oblik parcele		dobar	slično	slično	slično
		1,00	1,00	1,00	1,00
Lokacija		prosječna	bolja	bolja	bolja
		1,00	0,90	0,90	0,90
Atraktivnost nekretnine		prosječna	slična	slična	slična
		1,00	1,00	1,00	1,00
Veličina		2.136,00 m²	1.375,00 m²	8.240,00 m²	2.850,31 m²
		1,00	1,00	1,00	1,00
Ukupni koeficijent preračunavanja		1,00	0,90	0,90	0,90
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA			68.062,50 € 49,50 €/m²	307.764,00 € 37,35 €/m²	108.000,00 € 37,89 €/m²
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):			-10,0%	-10,0%	-10,0%
INDIKATOR VRIJEDNOSTI:		41,58 €/m²	50 €/m²	37 €/m²	38 €/m²
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>					
Odstupanje od prosjeka:			-7,92	4,23	3,69
Odstupanje od prosjeka u postotku:			19%	10%	9%
Kvadrat odstupanja:			63	18	14
Standardno odstupanje:	5,60	13%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	11,21	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

predmet zakupa	površina	cijena zakupa	ukupni godišnji zakup	vrijednost zemljišta	godišnji neto zakup
skladišni dio	310,47 m <sup>2</sup>	5,08 €/m <sup>2</sup>	18.938,46 €	<b>88.832,37 €</b>	53.762,57 €
uslužni dio	166,69 m <sup>2</sup>	6,18 €/m <sup>2</sup>	12.353,72 €		
uredski dio	519,60 m <sup>2</sup>	7,27 €/m <sup>2</sup>	45.301,37 €		
<b>sveukupno</b>	<b>996,76 m<sup>2</sup></b>		76.593,55 €		70,19%

ukamaćena vrijednost  
zemljišta

6.662,43 €

troškovi održavanja	6,00 €/m <sup>2</sup>	5.980,56 €
pogonski troškovi	1,00 €/m <sup>2</sup>	996,76 €
troškovi upravljanja *	2,00%	1.531,87 €
rizik gubitka zakupa *	10,00%	7.659,35 €
<b>ukupno troškovi</b>	<b>21,11%</b>	<b>16.168,55 €</b>

\* izraženi kroz postotak prihoda

#### IZRAČUN MULTIPLIKATORA

izgradnje (prosječna)	1994. god.	OVK (prilog 15. Pravilnika)	relativna starost	<b>MATRICA</b>	
vrsta prostora	obiteljske kuće, gradnja na licu mjesta-masivna gradnja	80	39%	A (lokacija/tržište)	3,0
OOVK	40%	32,0 godina		B (zgrada općenito)	3,5
stopa kapitalizacije **	7,50%			C (stanje zgrade)	1,0
multiplikator	12,02			<b>odabrano</b>	<b>3,5</b>

Privremena vrijednost građevine		645.983,00 €
<b>Umanjenje</b>	<b>-300,91 €/m<sup>2</sup></b>	<b>-299.938,24 €</b>
dovršenost	0,00 €/m <sup>2</sup>	
oštećenja	-300,91 €/m <sup>2</sup>	
zastarjelost	0,00 €/m <sup>2</sup>	

Korigirana vrijednost građevine	346.044,76 €
Udio vrijednosti zemlje	88.832,37 €
<b>Ukupna vrijednost nekretnine</b>	<b>434.877,13 €</b>
Ukupna vrijednost nekretnine (zaokruženo)	<b>435.000,00 €</b>
<b>Jedinična vrijednost nekretnine</b>	<b>436,29 €/m<sup>2</sup></b>

\*\* korištena je orijentacijska kamatna stopa za poslovne prostore u iznosu od 6,0%, te je uvećana na **7,50%** zbog kvalitete građevine i gospodarske situacije, a prvenstveno zbog mikrolokacije (predmetna lokacija nije razvijena za uredsko skladišnu namjenu), a sve sukladno prilogu 13., Pravilnika o metodi procjene nekretnine

Procijenjena tržišna vrijednost stanova umanjuje se zbog odbitaka, a sukladno odredbama čl. 61., st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) (u daljnjem tekstu Pravilnik), u kojima se navodi: "*Građevinske štete nastaju vanjskim djelovanjem. U građevinske štete ubrajaju se zapušteno tekuće održavanje, napuknuća, štete prouzročene vodom, bolesti drveta, djelovanjem štetočina. Građevinske štete mogu nastupiti i kao posljedica građevinskih nedostataka*".

Odbitak od procijenjene tržišne vrijednosti, određen je umanjenjem procijenjene tržišne vrijednosti za troškove uklanjanja šteta, a sukladno Pravilniku, čl. 61., st. 4., toč. 3.

Utvrđivanje građevinskih nedostataka i/ili šteta razmatrano je iz perspektive dobroga gospodara, sukladno čl. 61, st. 6. Pravilnika.

Procjena tržišnih troškova građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova dobivena je analizom javno dostupnih podataka, pokazatelja troškova gradnje Hrvatske komore arhitekata, Standardne kalkulacije IGH... Popis potrebnih radova iskazan je isključivo temeljem vizualnog pregleda (dokaz: fotodokumentacija u prilogu ovog Procjembenog elaborata), te su moguća odstupanja nakon provedbe dubinskog snimanja konstrukcije i instalacija, kao i primjene razornih metoda ispitivanja.

Opis radova koje je potrebno izvesti kako bi se predmetna nekretnina dovela u funkcionalno stanje i učešće u vrijednosti gradnje korišteni su iz ranije navedenih dostupnih izvora.

opis stavke		učešće [%]	postotak od učešća	potrebno za funkcionalno stanje [%]
konstrukcija:	zemljani radovi	2,23%	0,00%	0,00%
	armiranobetonski radovi	32,67%	0,00%	0,00%
	zidarski radovi	12,77%	50,00%	6,39%
	vanjska stolarija	8,63%	0,00%	0,00%
konstrukcija ukupno:		56,30%		6,39%
obrtnički radovi:	fasaderski radovi	5,25%	100,00%	5,25%
	krovopokrivački radovi	0,97%	0,00%	0,00%
	limarski radovi	0,81%	50,00%	0,41%
	bravarski radovi	2,16%	50,00%	1,08%
	izolaterski radovi	1,32%	35,00%	0,46%
obrtnički radovi ukupno:		10,51%		7,20%
završni radovi:	žbukanje (uklj. i lič. radove)	4,96%	85,00%	4,22%
	keramičarski radovi	2,08%	85,00%	1,77%
	podopolagački radovi	3,03%	85,00%	2,58%
završni radovi ukupno:		10,07%		8,56%
instalaterski radovi:	elektroinstalacije	5,50%	85,00%	4,68%
	instalacije vodovoda i kanalizacije	8,46%	85,00%	7,19%
	instalacije centralnog grijanja	6,29%	85,00%	5,35%
	klimatizacija	0,70%	85,00%	0,60%
	strojarske instalacije	2,17%	85,00%	1,84%
instalaterski radovi ukupno:		23,12%		19,65%
<b>sveukupno:</b>		<b>100,00%</b>		<b>41,79%</b>

**Iznos umanjenja vrijednosti u odnosu na etalonsku cijenu građenja:**

etalonska cijena građenja [€/m <sup>2</sup> ]	postotak učešća	umanjenje [€/m <sup>2</sup> ]	umanjenje - bez PDV-a [€/m <sup>2</sup> ]
900,00	41,79%	376,14	300,91

<b>REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI</b>
-----------------------------------

**nekretnina**

poslovna građevina (broj ZK uložka: 2683; k.č. 3478/1, k.o. Šašincevec):

**ukupno:****vrijednost**

434.877,13 €

**434.877,13 €**

Kao izvor podataka o realiziranim transakcijama korišten je servis eNekretnine dostupan na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>.

Odabrane su realizirane transakcije u neposrednoj blizini predmetne nekretnine koje svojom površinom u velikoj mjeri odgovaraju površini predmetne nekretnine.

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine

## C.7. ZAKLJUČAK

Vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, iznosi:

nekretnina	vrijednost
poslovna građevina (broj ZK uložka: 2683; k.č. 3478/1, k.o. Šašincev):	434.877,13 €
<b>ukupno:</b>	<b>434.877,13 €</b>

**435.000 €**

Navedena cijena predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu. U tržišnu vrijednost nekretnine nije uključen porez.

Zagreb, veljača, 2025

IZRADIO: Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina





## D. PRILOZI



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SESVETE  
Stanje na dan: 21.05.2022. 13:06

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325449, ŠAŠINOVEC

Broj ZK uložka: 2683

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12788/2021

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-8358/2021 (E-1), Z-4157/2022 (E-1), Z-4157/2022 (E-2), Z-4157/2022 (E-3), Z-4157/2022 (E-4), Z-4157/2022 (E-5), Z-5307/2022 (E-1), Z-5307/2022 (E-2), Z-5307/2022 (E-3), Z-5307/2022 (E-4), Z-5307/2022 (E-5)

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3478/1	DVIJE ZGRADE I DVORIŠTE		594		
		UKUPNO:		594		

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 31/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) povezano s vlasništvom posebnog dijela - skladišta građevnog materijala u etaži prizemlja, površine 310,47 m2. PRIGORAC-GRAĐENJE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 53456405017, JELKOVEČKA CESTA 4, 10360 SESVETE	
2.	Suvlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) povezano s vlasništvom posebnog dijela - dvije kancelarije, ateliera, hodnika, garderobe, sanitarnog čvora, tuša, spremišta, te balkona u etaži trećeg kata, površine 180,50 m2. PRIGORAC-GRAĐENJE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 53456405017, JELKOVEČKA CESTA 4, 10360 SESVETE	
3.	Suvlasnički dio: 16/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) povezano s vlasništvom posebnog dijela - šest kancelarija sa šest sanitarnih čvorova sa tušem, hodnika, spremišta i dva balkona u etaži drugog kata, površine 163,95 m2. PRIGORAC-GRAĐENJE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 53456405017, JELKOVEČKA CESTA 4, 10360 SESVETE	
4.	Suvlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) povezano s vlasništvom posebnog dijela - osam kancelarija, dva sanitarna čvora i hodnika u etaži prvog kata, površine 175,15 m2. PRIGORAC-GRAĐENJE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 53456405017, JELKOVEČKA CESTA 4, 10360 SESVETE	
5.	Suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) povezano s vlasništvom posebnog dijela - dvije trgovine, sanitarni čvor, garderoba, spremište i natkriveni trijem u etaži prizemlja, površine 166,69 m2. PRIGORAC-GRAĐENJE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 53456405017, JELKOVEČKA CESTA 4, 10360 SESVETE	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325449, ŠAŠINOVEC

Broj ZK uložka: 2683

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>14. Na suvlasnički dio: 1 (31/100)</b>			
14.1	Zaprimljeno 01.03.2021.g. pod brojem Z-2641/2021  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE 08.02.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od EUR =160.000,00 u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma, s rokom dospijeca tražbine do 30.09.2022., sve za korist: <b>VUGER PETAR KREŠIMIR, OIB: 14134473532, BJELOVARSKA ULICA 5, 10360 SESVETE</b>	160.000,00 EUR	vezano uz B 1 (1.1)
<b>15. Na suvlasnički dio: 1 (31/100)</b>			
15.1	Zaprimljeno 01.03.2021.g. pod brojem Z-2649/2021  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 25.02.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od kn =2.056.000,50 uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma, za korist: <b>NOTITIA D.O.O., OIB: 89014380019, IVANA GUNDULIĆA 36B, 31000 OSIJEK</b>	2.056.000,50 KN	vezano uz B 1 (1.1)
<b>16. Na suvlasnički dio: 2 (18/100)</b>			
16.1	Zaprimljeno 01.03.2021.g. pod brojem Z-2649/2021  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 25.02.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od kn =2.056.000,50 uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma, za korist: <b>NOTITIA D.O.O., OIB: 89014380019, IVANA GUNDULIĆA 36B, 31000 OSIJEK</b>	2.056.000,50 KN	vezano uz B 2 (1.1)
<b>17. Na suvlasnički dio: 3 (16/100)</b>			
17.1	Zaprimljeno 01.03.2021.g. pod brojem Z-2649/2021  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 25.02.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od kn =2.056.000,50 uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma, za korist: <b>NOTITIA D.O.O., OIB: 89014380019, IVANA GUNDULIĆA 36B, 31000 OSIJEK</b>	2.056.000,50 KN	vezano uz B 3 (1.1)
<b>18. Na suvlasnički dio: 4 (18/100)</b>			
18.1	Zaprimljeno 01.03.2021.g. pod brojem Z-2649/2021  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 25.02.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od kn =2.056.000,50 uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma, za korist: <b>NOTITIA D.O.O., OIB: 89014380019, IVANA GUNDULIĆA 36B, 31000 OSIJEK</b>	2.056.000,50 KN	vezano uz B 4 (1.1)
<b>19. Na suvlasnički dio: 5 (17/100)</b>			

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325449, ŠAŠINOVEC

Broj ZK uložka: 2683

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
19.1	Zaprimljeno 01.03.2021.g. pod brojem Z-2649/2021  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 25.02.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od kn =2.056.000,50 uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma, za korist: <b>NOTITIA D.O.O., OIB: 89014380019, IVANA GUNDULIĆA 36B, 31000 OSIJEK</b>	2.056.000,50 KN	vezano uz B 5 (1.1)
<b>20. Na suvlasnički dio: 1 (31/100)</b>			
20.1	Zaprimljeno 01.03.2021.g. pod brojem Z-2650/2021  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE 08.02.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od kn =4. 771.689,88 uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma i rokom dospjeća tražbine do 31.12.2021., sve za korist: <b>GRANEX 1 D.O.O., OIB: 92438370698, JELKOVEČKA CESTA 4, 10360 SESVETE</b>	4.771.689,88 KN	vezano uz B 1 (1.1)
<b>21. Na suvlasnički dio: 2 (18/100)</b>			
21.1	Zaprimljeno 01.03.2021.g. pod brojem Z-2650/2021  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE 08.02.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od kn =4. 771.689,88 uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma i rokom dospjeća tražbine do 31.12.2021., sve za korist: <b>GRANEX 1 D.O.O., OIB: 92438370698, JELKOVEČKA CESTA 4, 10360 SESVETE</b>	4.771.689,88 KN	vezano uz B 2 (1.1)
<b>22. Na suvlasnički dio: 3 (16/100)</b>			
22.1	Zaprimljeno 01.03.2021.g. pod brojem Z-2650/2021  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE 08.02.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od kn =4. 771.689,88 uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma i rokom dospjeća tražbine do 31.12.2021., sve za korist: <b>GRANEX 1 D.O.O., OIB: 92438370698, JELKOVEČKA CESTA 4, 10360 SESVETE</b>	4.771.689,88 KN	vezano uz B 3 (1.1)
<b>23. Na suvlasnički dio: 4 (18/100)</b>			
23.1	Zaprimljeno 01.03.2021.g. pod brojem Z-2650/2021  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE 08.02.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od kn =4. 771.689,88 uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma i rokom dospjeća tražbine do 31.12.2021., sve za korist: <b>GRANEX 1 D.O.O., OIB: 92438370698, JELKOVEČKA CESTA 4, 10360 SESVETE</b>	4.771.689,88 KN	vezano uz B 4 (1.1)
<b>24. Na suvlasnički dio: 5 (17/100)</b>			
24.1	Zaprimljeno 01.03.2021.g. pod brojem Z-2650/2021  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE 08.02.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od kn =4. 771.689,88 uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma i rokom dospjeća tražbine do 31.12.2021., sve za korist: <b>GRANEX 1 D.O.O., OIB: 92438370698, JELKOVEČKA CESTA 4, 10360 SESVETE</b>	4.771.689,88 KN	vezano uz B 5 (1.1)

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325449, ŠAŠINOVEC

Broj ZK uložka: 2683

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>25. Na suvlasnički dio: 1 (31/100)</b>			
25.1	<p>Zaprimljeno 02.03.2021.g. pod brojem Z-2737/2021</p> <p>ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM PRISILNOG ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI PROTIVNIKA OSIGURANJA UZ ZABILJEŽBU OVRŠIVOSTI TRAŽBINE 22.02.2021, PODNESAK 01.03.2021, zabilježuje se da je kod Općinskog suda u Sesvetama, Stalne službe u Vrbovcu pod posl.br. Ovr-98/21 pokrenut postupak predlagatelja osiguranja Ad Astra konzalting d.o.o., OIB: 18237485938, Slavka Krautzeka 77/A, Rijeka protiv protivnika osiguranja Prigorac-građenje d.o.o., OIB: 53456405017, Jelkovečka cesta 4, Sesvete za osiguranje novčane tražbine zasnivanjem prisilnog založnog prava na nekretnini protivnika osiguranja uz zabilježbu ovršivosti tražbine.</p>		vezano uz B 1 (1.1)
<b>26. Na suvlasnički dio: 2 (18/100)</b>			
26.1	<p>Zaprimljeno 02.03.2021.g. pod brojem Z-2737/2021</p> <p>ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM PRISILNOG ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI PROTIVNIKA OSIGURANJA UZ ZABILJEŽBU OVRŠIVOSTI TRAŽBINE 22.02.2021, PODNESAK 01.03.2021, zabilježuje se da je kod Općinskog suda u Sesvetama, Stalne službe u Vrbovcu pod posl.br. Ovr-98/21 pokrenut postupak predlagatelja osiguranja Ad Astra konzalting d.o.o., OIB: 18237485938, Slavka Krautzeka 77/A, Rijeka protiv protivnika osiguranja Prigorac-građenje d.o.o., OIB: 53456405017, Jelkovečka cesta 4, Sesvete za osiguranje novčane tražbine zasnivanjem prisilnog založnog prava na nekretnini protivnika osiguranja uz zabilježbu ovršivosti tražbine.</p>		vezano uz B 2 (1.1)
<b>27. Na suvlasnički dio: 3 (16/100)</b>			
27.1	<p>Zaprimljeno 02.03.2021.g. pod brojem Z-2737/2021</p> <p>ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM PRISILNOG ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI PROTIVNIKA OSIGURANJA UZ ZABILJEŽBU OVRŠIVOSTI TRAŽBINE 22.02.2021, PODNESAK 01.03.2021, zabilježuje se da je kod Općinskog suda u Sesvetama, Stalne službe u Vrbovcu pod posl.br. Ovr-98/21 pokrenut postupak predlagatelja osiguranja Ad Astra konzalting d.o.o., OIB: 18237485938, Slavka Krautzeka 77/A, Rijeka protiv protivnika osiguranja Prigorac-građenje d.o.o., OIB: 53456405017, Jelkovečka cesta 4, Sesvete za osiguranje novčane tražbine zasnivanjem prisilnog založnog prava na nekretnini protivnika osiguranja uz zabilježbu ovršivosti tražbine.</p>		vezano uz B 3 (1.1)
<b>28. Na suvlasnički dio: 4 (18/100)</b>			
28.1	<p>Zaprimljeno 02.03.2021.g. pod brojem Z-2737/2021</p> <p>ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM PRISILNOG ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI PROTIVNIKA OSIGURANJA UZ ZABILJEŽBU OVRŠIVOSTI TRAŽBINE 22.02.2021, PODNESAK 01.03.2021, zabilježuje se da je kod Općinskog suda u Sesvetama, Stalne službe u Vrbovcu pod posl.br. Ovr-98/21 pokrenut postupak predlagatelja osiguranja Ad Astra konzalting d.o.o., OIB: 18237485938, Slavka Krautzeka 77/A, Rijeka protiv protivnika osiguranja Prigorac-građenje d.o.o., OIB: 53456405017, Jelkovečka cesta 4, Sesvete za osiguranje novčane tražbine zasnivanjem prisilnog založnog prava na nekretnini protivnika osiguranja uz zabilježbu ovršivosti tražbine.</p>		vezano uz B 4 (1.1)
<b>29. Na suvlasnički dio: 5 (17/100)</b>			



## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325449, ŠAŠINOVEC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2683

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
29.1	Zaprimljeno 02.03.2021.g. pod brojem Z-2737/2021  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM PRISILNOG ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI PROTIVNIKA OSIGURANJA UZ ZABILJEŽBU OVRŠIVOSTI TRAŽBINE 22.02.2021, PODNESAK 01.03.2021, zabilježuje se da je kod Općinskog suda u Sesvetama, Stalne službe u Vrbovcu pod posl.br. Ovr-98/21 pokrenut postupak predlagatelja osiguranja Ad Astra konzalting d.o.o., OIB: 18237485938, Slavka Krautzeka 77/A, Rijeka protiv protivnika osiguranja Prigorac-građenje d.o.o., OIB: 53456405017, Jelkovečka cesta 4, Sesvete za osiguranje novčane tražbine zasnivanjem prisilnog založnog prava na nekretnini protivnika osiguranja uz zabilježbu ovršivosti tražbine.		vezano uz B 5 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.05.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

# NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.05.2022

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠAŠINOVEC (Mbr. 325449)

Posjedovni list: 4839

nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
3	16/100	PRIGORAC-GRADENJE D.O.O., JELKOVEČKA CESTA 4, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	53456405017
1	31/100	PRIGORAC-GRADENJE D.O.O., JELKOVEČKA CESTA 4, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	53456405017
5	17/100	PRIGORAC-GRADENJE D.O.O., JELKOVEČKA CESTA 4, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	53456405017
4	18/100	PRIGORAC-GRADENJE D.O.O., JELKOVEČKA CESTA 4, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	53456405017
2	18/100	PRIGORAC-GRADENJE D.O.O., JELKOVEČKA CESTA 4, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	53456405017

## Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3478/1	SOBLINEČKA ULICA	2136	0		
			ZGRADA BR.51, ZGR., Soblinec, Soblinečka ulica 51	533			
			DVORIŠTE	1603			
Ukupna površina katastarskih čestica				2136			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.