KB STUDIO, obrt za usluge
vl. Krešimir Bačun
Primorska 24
10 000 Zagreb

KB STUDIO

PROCJEMBENI ELABORAT

utvrđivanje tržišne vrijednosti



NEKRETNINA: POSLOVNA ZGRADA

LOKACIJA: Šašinovec, Soblinečka ulica 51

NARUČITELJ: Prigorac-građenje d.o.o. u stečaju, Jelkovečka 4, OIB: 53456405017

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

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Bačun
Krešimir Bačun
dipl.ing.građ.
Trg Senjskih uskoka 8
Zagreb

svibanj, 2022

S A D R Ž 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
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL: Sesvete
ZK. ULOŽAK: 2683, 3063
ZK. PODULOŽAK: 1-5 (zk.ul. 2683), - (zk.ul. 3063)
ZK.Č. BR. 3478/1, 3477/5
ZK. OPĆINA Šašinovec

K.Č. BR.: 3478/1, 3477/5
K. OPĆINA: Šašinovec

DAN KAKVOĆE: 19. svibanj 2022.
DAN VREDNOVANJA: 22. svibanj 2022.

POVRŠINA NEKRETNINE: 996,76 m²
POVRŠINA ZEMLJE: 3.952,00 m²
VRIJEDNOST: **464.524 €** ili **3.500.000 kn**

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 predmentne 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 Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-558/18-4
Velika Gorica, 7. studenoga 2018.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Vitomir Boić, odlučujući u povodu zahtjeva Krešimira Bačuna, dipl. ing. građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16 – dalje u tekstu: Pravilnik), 7. studenoga 2018.

r i j e š i o j e

Krešimir Bačun, dipl. ing. građ., OIB: 97104068186, iz Zagreba, Trg Senjskih uskoka 8, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Krešimir Bačun, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenja iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta, potvrdu o stručnom usavršavanju, presliku osobne iskaznice i diplomu Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom stručnom zvanju diplomirani inženjer građevinarstva.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1358/13 od 7. studenoga 2014. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine. U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima bi bio angažiran od strane suda, stručno se usavršavao i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Predsjednik suda
Damir Boić

O tome obavijest:
1. Krešimir Bačun
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Pismohrana

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, 79/06,
- 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^3) građevine u Republici hrvatskoj (NN 98/18),

- Pravilnik o energetskom 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 procjenjenoj 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
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL:	Sesvete
ZK. ULOŽAK:	2683, 3063
ZK. PODULOŽAK:	1-5 (zk.ul. 2683), - (zk.ul. 3063)
ZK.Č. BR.	3478/1, 3477/5
ZK. OPĆINA	Šašinovec
K.Č. BR.:	3478/1, 3477/5
K. OPĆINA:	Šašinovec
DAN KAKVOĆE:	Thursday, May 19, 2022
DAN VREDNOVANJA:	Sunday, May 22, 2022
POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA ZK.:	3.953 m²
POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA KAT.:	3.953 m²
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 NEKRETNINE



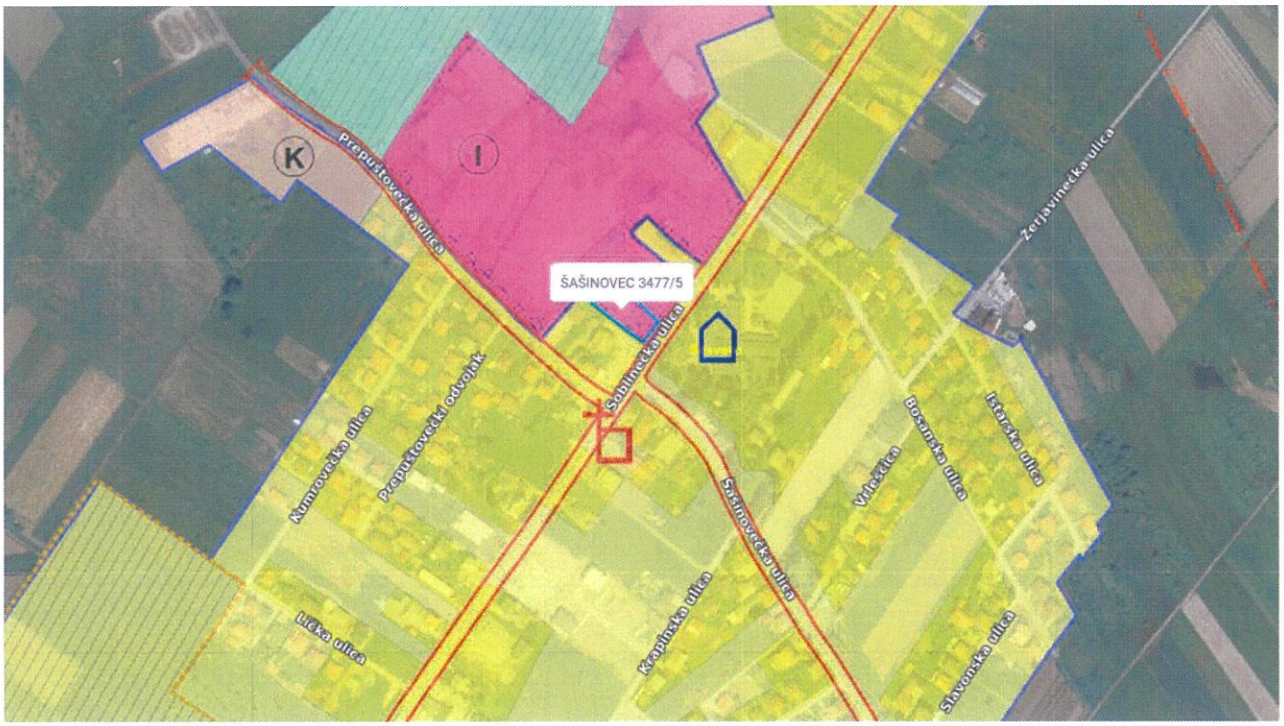
izvor: https://maps.google.com/, tip prikaza: karta



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

PROSTORNI PLAN GRADA ZAGREBA - IZMJENE 2017.

karta: građevinsko područje



PROIZVODNA NAMJENA - IZGRAĐENO

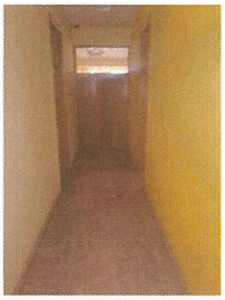
C.2. REZULTAT OČEVIDA

C.2.1. FOTODOKUMENTACIJA

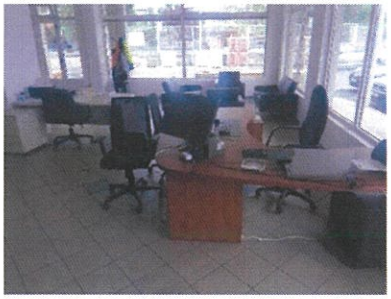
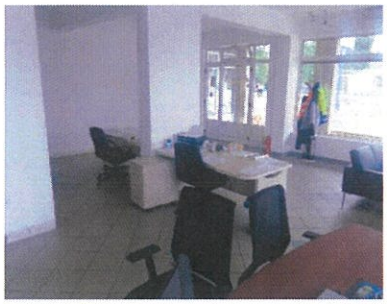




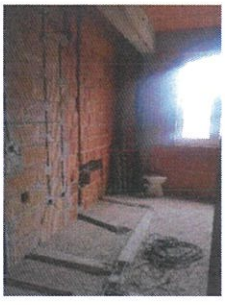







C.2.2.STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

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^2 Trgovački i skladišni dio se nalaze u prizemlju, dok se uredske prostorije nalaze na ostalim nadzemnim etažama. Građevinko zemljište se nalazi na jednoj zemljišnoknjižnoj, odnosno katastarskoj čestici ukupne površine prema upisu u zemljišnoknjižni operat u iznosu od 1.816 m^2. Predmetno zemljište se prema prostorno planskoj dokumentaciji nalazi unutar proizvodne namjene.

- 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 energetskim karakteristikama 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 očekivanjim s obzirom na odvijanje kolnog i zračnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje (nije izvršeno mjerenje buke prilikom ogleda 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

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

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 uloška: 2683; k.č. 3478/1, k.o. Šašinovec

1. Suvlasnički dio: 31/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

etaža	površina [m^2]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m^2]
prizemlje			
skladište građevnog materijala	310,47	0,50	155,24
ukupno	310,47		155,24

2. Suvlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

etaža	površina [m^2]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m^2]
3. kat			
dvije kancelarije, atelier, hodnik, garderoba, sanitarni čvor, tuš, spremište, te balkon	180,50	1,00	180,50
ukupno	180,50		180,50

3. Suvlasnički dio: 16/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

etaža	površina [m^2]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m^2]
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

4. Suvlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

etaža	površina [m^2]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m^2]
1. kat			
osam kancelarija, dva sanitarna čvora i hodnik	175,15	1,00	175,15
ukupno	175,15		175,15

5. Suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

etaža	površina [m^2]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m^2]
prizemlje			
dvije trgovine, sanitarni čvor, garderoba, spremište i natkriveni trijem	166,69	1,00	166,69
ukupno	166,69		166,69

POVRŠINA ZEMLJIŠTA

broj ZK uloška: 3063; k.č. 3477/5, k.o. Šašinovec

zemljišnoknjižna evidencija				katastarska evidencija			
zk.č.	zk.ul.	k.o.	površina	k.č.	p.l.	k.o.	površina
3477/5	3063	Šašinovec	1.816 m²	3477/5	2586	Šašinovec	1.816 m²
3478/1	2683	Šašinovec	2.136 m²	3478/1	4839	Šašinovec	2.136 m²
UKUPNO:			**3.953 m²**				**3.952 m²**

REKAPITULACIJA POVRŠINE

ukupno poslovna zgrada (k.č. 3478/1, k.o. Šašinovec): 996,76 m²
ukupno zemljište (k.č. 3477/5, k.o. Šašinovec): 3.952,72 m²

C.3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

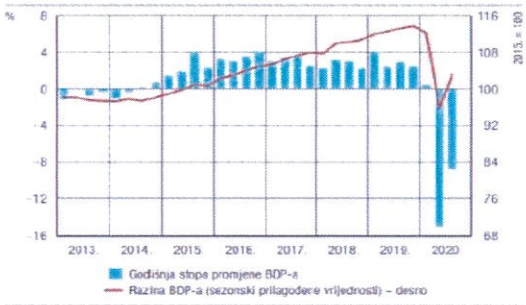
U trećem tromjesečju 2020. ostvaren je djelomičan oporavak realne gospodarske aktivnosti, nakon snažnog pada realnog BDP-a u prethodna tri mjeseca uzrokovanog globalnom pandemijom koronavirusa i mjerama uvedenim za njezino suzbijanje. Realni BDP tako je porastao za 6,9% na tromjesečnoj razini, nakon 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.

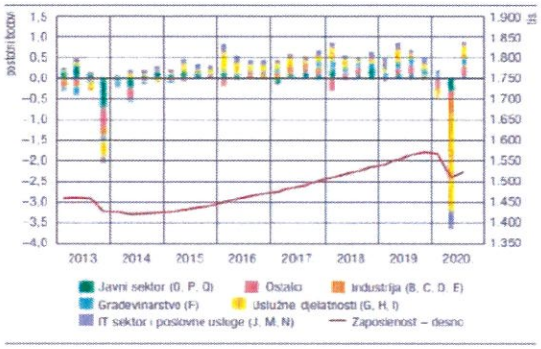
Unatoč oporavku obujma građevinskih radova u srpnju i kolovozu 2020. bio je na razini prosjeka posljednjeg tromjesečja 2019.
Kamatne stope na prvi put ugovorene kredite uglavnom pokazuju ista kretanja.

Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



Napomena: Podatak za treće tromjesečje 2020. odnosi se na Mjesečni pokazatelj realne gospodarske aktivnosti HNB-a, procijenjen na osnovi podataka objavljenih do 31. listopada 2020.
Izvori: DZS (sezonska prilagodba HNB-a) i izračun HNB-a

Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



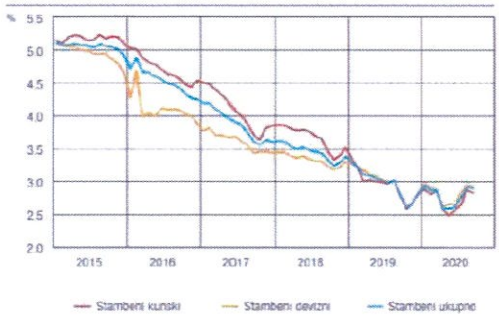
Izvor: HZMO (sezonska prilagodba HNB-a)

Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Napomena: Podatak za treće tromjesečje 2020. odnosi se na srpanj i kolovoz.
Izvor: DZS (sezonska prilagodba HNB-a)

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



Izvor: HNB

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. Ulagači 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.



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 procjne 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

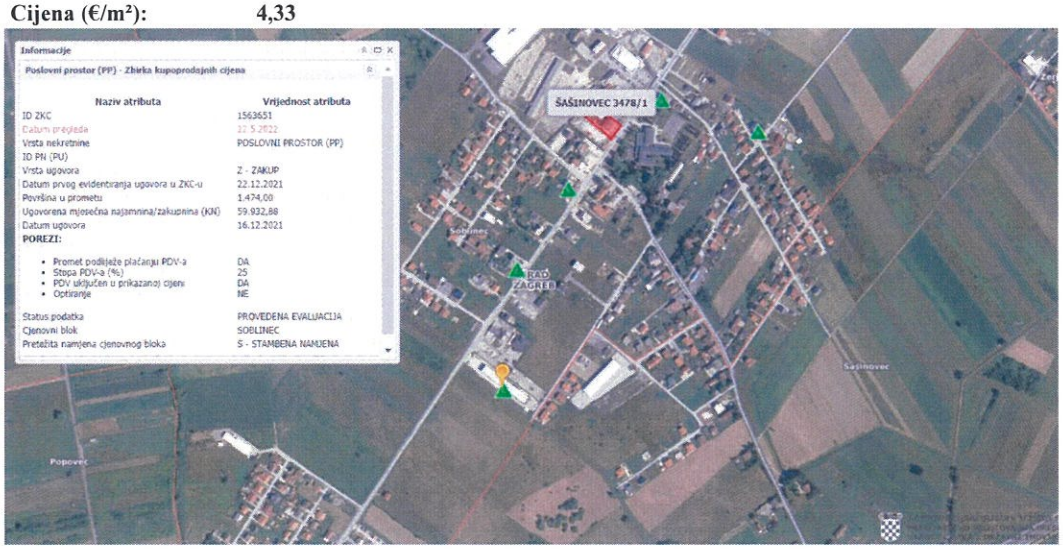
Poredba 1 *…… ID Nekretnine (ZKC) …… 1314703*

Lokacija:	**Šašinovec**			
Datum ugovora:	**8/25/2020**		**ICSN:**	**141,09**
Površina (m²):	**786,20**		**kvartal:**	**3 2020**
Cijena zakupa:	**21.210,46 kn**	**2.820,00 €**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,521439	
Cijena (€/m²):	**3,59**			



Poredba 2 *…… ID Nekretnine (ZKC) …… 1563651*

Lokacija:	**Šašinovec**			
Datum ugovora:	**12/16/2021**		**ICSN:**	**158,32**
Površina (m²):	**1.474,00**		**kvartal:**	**4 2021**
Cijena zakupa:	**47.946,30 kn**	**6.376,00 €**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,519809	
Cijena (€/m²):	**4,33**			



Poredba 3 ……. *ID Nekretnine (ZKC)* ……. *1397900*

Lokacija:	**Belovar - Šašinovec**			
Datum ugovora:	**3/1/2021**		**ICSN:**	**145,43**
Površina (m²):	**116,00**		**kvartal:**	**1 2021**
Cijena zakupa:	**3.773,95 kn**	**497,74 €**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,582237	
Cijena (€/m²):	**4,29**			



IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZAKUPA - USLUŽNI PROSTOR

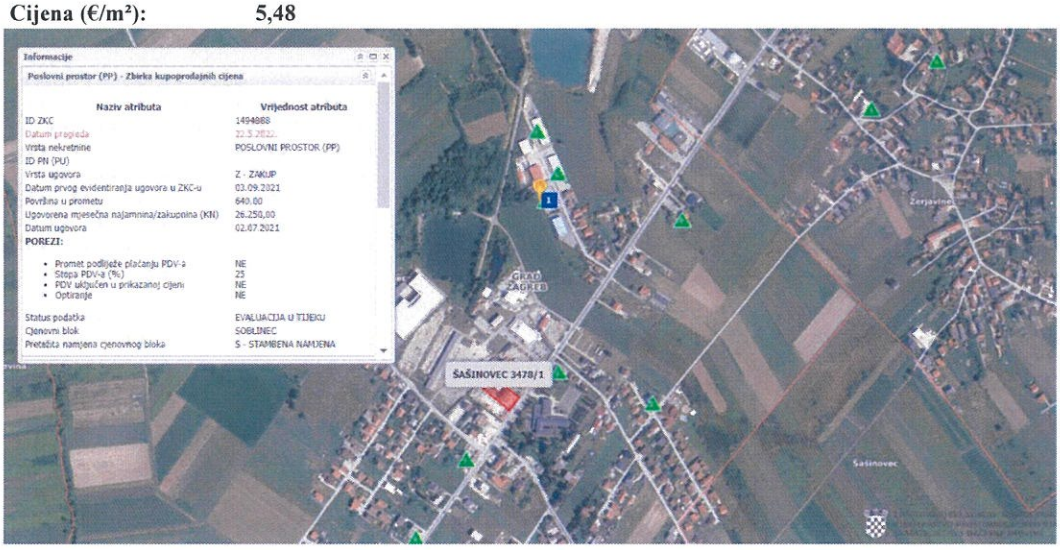
Poredba 1 ……. *ID Nekretnine (ZKC)* ……. *1493958*

Lokacija:	**Belovar - Šašinovec**			
Datum ugovora:	**7/8/2021**		**ICSN:**	**154,60**
Površina (m²):	**95,00**		**kvartal:**	**3 2021**
Cijena zakupa:	**4.862,91 kn**	**650,00 €**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,481395	
Cijena (€/m²):	**6,84**			



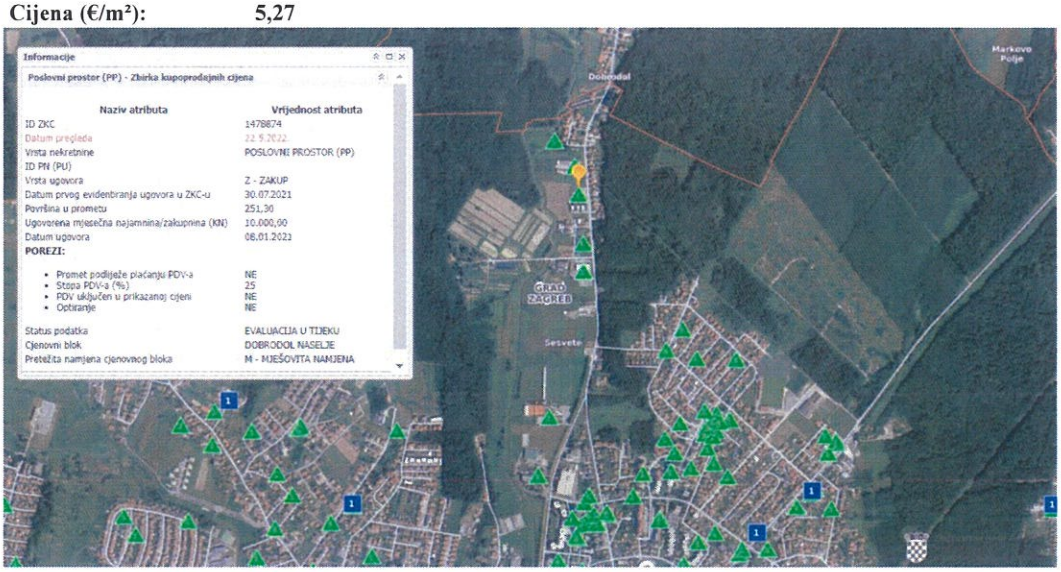
Poredba 2 ……. *ID Nekretnine (ZKC)* ……. *1494888*

Lokacija:	**Šašinovec**			
Datum ugovora:	**7/2/2021**		**ICSN:**	**154,60**
Površina (m²):	**640,00**		**kvartal:**	**3 2021**
Cijena zakupa:	**26.250,00 kn**	**3.505,28 €**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,488701	
Cijena (€/m²):	**5,48**			



Poredba 3 ……. *ID Nekretnine (ZKC)* ……. *1478874*

Lokacija:	**Dobrodol naselje**			
Datum ugovora:	**1/8/2021**		**ICSN:**	**145,43**
Površina (m²):	**251,30**		**kvartal:**	**1 2021**
Cijena zakupa:	**10.000,00 kn**	**1.323,71 €**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,554535	
Cijena (€/m²):	**5,27**			



IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZAKUPA - UREDSKI PROSTOR

Poredba 1 *…… ID Nekretnine (ZKC) …… 1281937*

Lokacija:	**Sesvete**			
Datum ugovora:	**6/24/2020**		**ICSN:**	**142,54**
Površina (m²):	**88,20**		**kvartal:**	**2 2020**
Cijena zakupa:	**4.100,00 kn**	**542,53 €**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,557161	
Cijena (€/m²):	**6,15**			



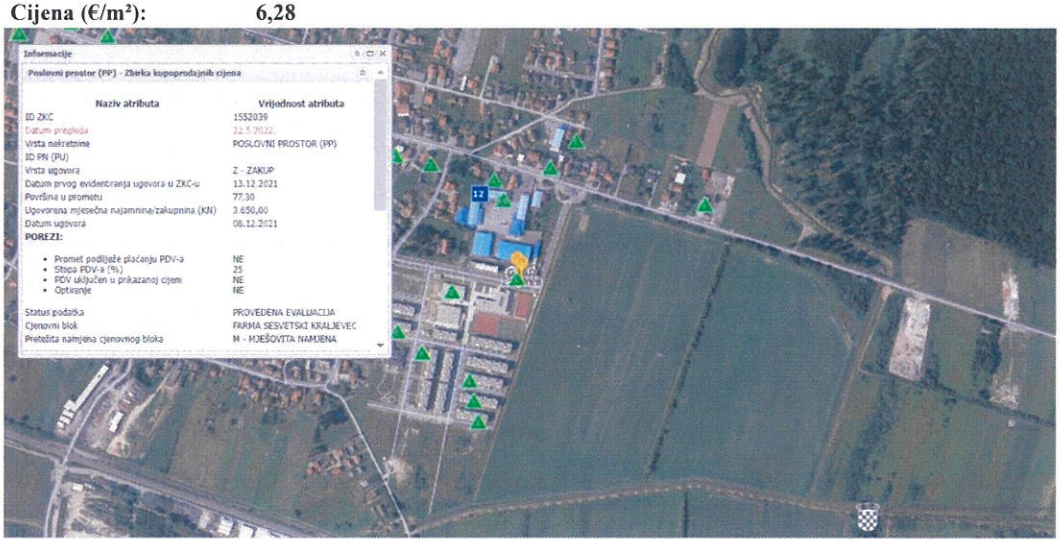
Poredba 2 *…… ID Nekretnine (ZKC) …… 1237440*

Lokacija:	**Sesvete**			
Datum ugovora:	**8/29/2019**		**ICSN:**	**133,46**
Površina (m²):	**498,10**		**kvartal:**	**3 2019**
Cijena zakupa:	**25.000,00 kn**	**3.381,96 €**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,392155	
Cijena (€/m²):	**6,79**			



Poredba 3 *…… ID Nekretnine (ZKC) …..* *1552039*

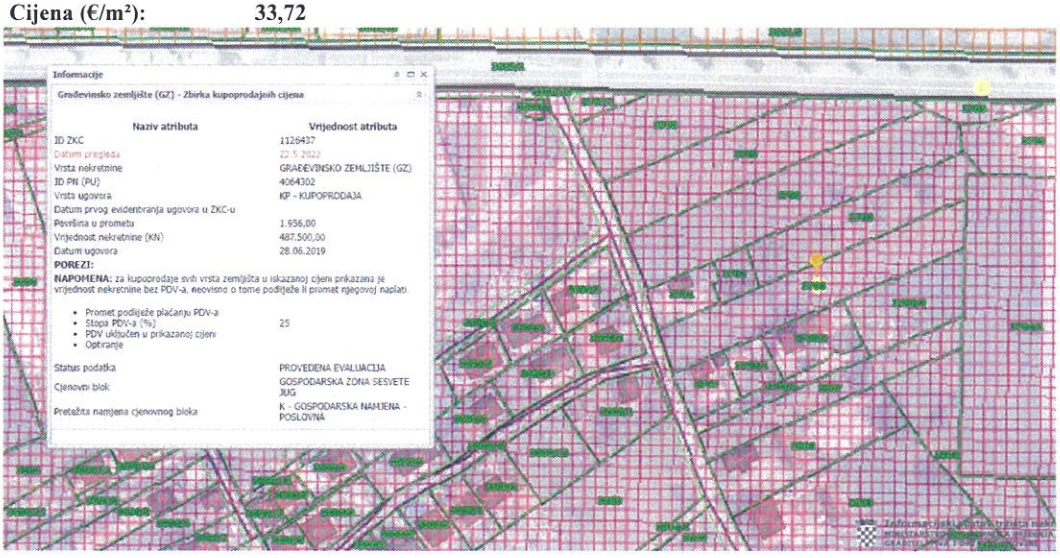
Lokacija:	**Farma Sesvetski Kraljevec**			
Datum ugovora:	**12/8/2021**		**ICSN:**	**158,32**
Površina (m²):	**77,30**		**kvartal:**	**4 2021**
Cijena zakupa:	**3.650,00 kn**	**485,23 €**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,522132	
Cijena (€/m²):	**6,28**			



IZVOR PODATAKA - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

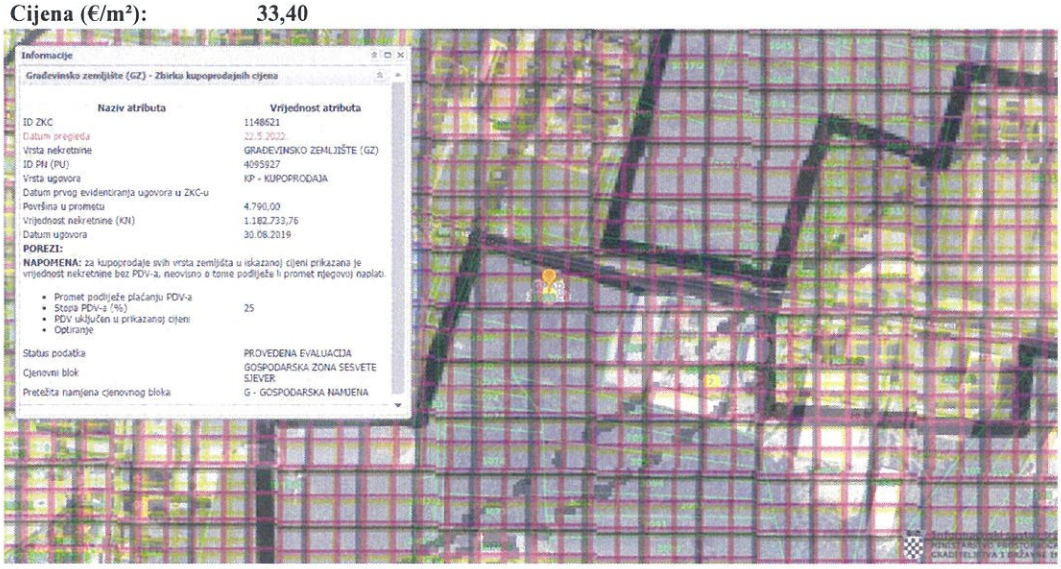
Poredba 1 *…… ID Nekretnine (ZKC) …..* *1126437*

Lokacija:	**k.č. 3796, k.o. Sesvete novo**			
Datum ugovora:	**6/28/2019**		**ICSN:**	**131,15**
Površina (m²):	**1.956,00**		**kvartal:**	**2 2019**
Cijena zakupa:	**487.500,00 kn**	**65.960,87 €**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,390746	
Cijena (€/m²):	**33,72**			



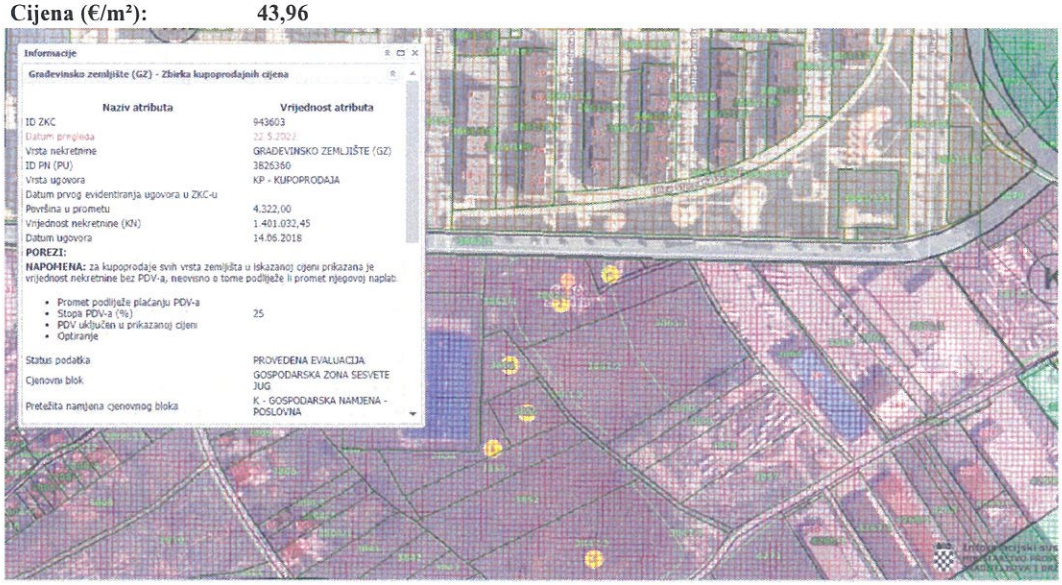
Poredba 2 …… *ID Nekretnine (ZKC)* ……. *1148621*

Lokacija:	**k.č. 3055, k.o. Sesvete novo**			
Datum ugovora:	**8/30/2019**		**ICSN:**	**133,46**
Površina (m²):	**4.790,00**		**kvartal:**	**3 2019**
Cijena zakupa:	**1.182.733,76 kn**	**160.000,00 €**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,392086	
Cijena (€/m²):	**33,40**			



Poredba 3 …… *ID Nekretnine (ZKC)* ……. *94603*

Lokacija:	**k.č. 3362/2, k.o. Sesvete novo**			
Datum ugovora:	**6/14/2018**		**ICSN:**	**114,51**
Površina (m²):	**4.322,00**		**kvartal:**	**2 2018**
Cijena zakupa:	**1.401.032,45 kn**	**190.000,00 €**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,373855	
Cijena (€/m²):	**43,96**			



Indeks za međuvremensko izjednačenje:

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

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje **ICSN: 158,32**

Područje Republike Hrvatske za međuvremensko izjednačenje **Grad Zagreb**

C.6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

SKLADIŠNI PROSTOR srednji tečaj HNB na dan izrade elaborata 1€ = 7,536532	Pocjenjivana nekretnina Šašinovec, Soblinečka ulica 51	Poredba 1 Šašinovec	Poredba 2 Šašinovec	Poredba 3 Belovar - Šašinovec
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Cijena zakupa		2.820,00 €	6.376,00 €	497,74 €
Površina:	310,47 m²	786,20 m²	1.474,00 m²	116,00 m²
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Bazni indeks	158,32	141,09	158,32	145,43
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA		3.164,38 €	6.376,00 €	541,85 €
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE				
Katnost		slično	slično	slično
	1,00	1,00	1,00	1,00
Starost	28 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 m²	786,20 m²	1.474,00 m²	116,00 m²
	1,00	1,00	1,00	1,00
Ukupni koeficijent preračunavanja	1,00	1,00	1,00	1,00
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA		3.164,38 €	6.376,00 €	541,85 €
		4,02 €/m²	4,33 €/m²	4,67 €/m²
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		12,2%	0,0%	8,9%
INDIKATOR VRIJEDNOSTI: **4,34 €/m²**		4,02 €/m²	4,33 €/m²	4,67 €/m²

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			*0,32*	*0,01*	*-0,33*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*7%*	*0%*	*8%*
Kvadrat odstupanja:			*0*	*0*	*0*
Standardno odstupanje:	*0,26*	*6%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standard. odstupanje:	*0,53*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

USLUŽNI PROSTOR ednji tečaj HNB na dan izrade elaborata 1€ = 7,536532		Pocjenjivana nekretnina Šašinovec, Soblinečka ulica 51	Poredba 1 Belovar - Šašinovec	Poredba 2 Šašinovec	Poredba 3 Dobrodol naselje
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Cijena zakupa			650,00 €	3.505,28 €	1.323,71 €
Površina:		166,69 m²	95,00 m²	640,00 m²	251,30 m²
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE					
Bazni indeks		158,32	154,60	154,60	145,43
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA			665,64 €	3.589,63 €	1.441,03 €
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE					
Katnost			slično	slično	slično
		1,00	1,00	1,00	1,00
Starost		28 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		166,69 m²	95,00 m²	640,00 m²	251,30 m²
		1,00	1,00	1,00	1,00
Ukupni koeficijent preračunavanja		1,00	1,00	1,00	1,00
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA			665,64 €	3.589,63 €	1.441,03 €
			7,01 €/m²	5,61 €/m²	5,73 €/m²
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):			2,4%	2,4%	8,9%
INDIKATOR VRIJEDNOSTI: **6,12 €/m²**			7,01 €/m²	5,61 €/m²	5,73 €/m²
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			*-0,89*	*0,51*	*0,38*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*15%*	*8%*	*6%*
Kvadrat odstupanja:			*1*	*0*	*0*
Standardno odstupanje:	*0,63*	*10%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standard. odstupanje:	*1,26*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

UREDSKI PROSTOR ednji tečaj HNB na dan izrade elaborata 1€ = 7,536532	Pocjenjivana nekretnina Šašinovec, Soblinečka ulica 51	Poredba 1 Sesvete	Poredba 2 Sesvete	Poredba 3 Farma Sesvetski Kraljevec
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Cijena zakupa		542,53 €	3.381,96 €	485,23 €
Površina:	519,60 m²	88,20 m²	498,10 m²	77,30 m²
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Bazni indeks	158,32	142,54	133,46	158,32
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA		602,59 €	4.011,93 €	485,23 €
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE				
Katnost		slično	slično	slično
	1,00	1,00	1,00	1,00
Starost	28 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	519,60 m²	88,20 m²	498,10 m²	77,30 m²
	1,00	1,00	1,00	1,00
Ukupni koeficijent preračunavanja	1,00	1,00	1,00	1,00
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA		602,59 €	4.011,93 €	485,23 €
		6,83 €/m²	8,05 €/m²	6,28 €/m²
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		11,1%	18,6%	0,0%
INDIKATOR VRIJEDNOSTI: **7,05 €/m²**		6,83 €/m²	8,05 €/m²	6,28 €/m²

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			*0,22*	*-1,00*	*0,78*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*3%*	*14%*	*11%*
Kvadrat odstupanja:			*0*	*1*	*1*
Standardno odstupanje:	*0,74*	*11%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standard. odstupanje:	*1,48*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE srednji tečaj HNB na dan izrade elaborata 1€ = 7,536532	Pocjenjivana nekretnina 3478/1, 3477/5	Poredba 1 k.č. 3796, k.o. Sesvete novo	Poredba 2 k.č. 3055, k.o. Sesvete novo	Poredba 3 k.č. 3362/2, k.o. Sesvete novo
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Cijena		65.960,87 €	160.000,00 €	190.000,00 €
Površina:	3.952,00 m²	1.956,00 m²	4.790,00 m²	4.322,00 m²
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Bazni indeks	158,32	131,15	133,46	114,51
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA		79.625,80 €	189.803,69 €	262.691,47 €
SLUŽNOST VODOVA				
Koeficijent za preračunavanje	1,00	1,00	1,00	1,00
Korigirana cijena		79.625,80 €	189.803,69 €	262.691,47 €
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE				
Izjednačenje prema koeficijentu iskoristivosti	-	-	-	0,00
	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	0,80	0,80	0,80
Atraktivnost nekretnine	prosječna	slična	slična	slična
	1,00	1,00	1,00	1,00
Veličina	3.952,00 m²	1.956,00 m²	4.790,00 m²	4.322,00 m²
	1,00	1,00	1,00	1,00
Ukupni koeficijent preračunavanja	1,00	0,80	0,80	0,80
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA		63.700,64 €	151.842,95 €	210.153,17 €
		32,57 €/m²	31,70 €/m²	48,62 €/m²
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		-20,0%	-20,0%	-20,0%
INDIKATOR VRIJEDNOSTI: **37,63 €/m²**		33 €/m²	32 €/m²	49 €/m²

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			*5,06*	*5,93*	*-10,99*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*13%*	*16%*	*29%*
Kvadrat odstupanja:			*26*	*35*	*121*
Standardno odstupanje:	*7,78*	*21%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standard. odstupanje:	*15,56*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

predmet zakupa	površina	cijena zakupa	ukupni godišnji zakup	vrijednost zemljišta	godišnji neto zakup
skladišni dio	310,47 m²	4,34 €/m²	16.171,37 €		
uslužni dio	166,69 m²	6,12 €/m²	12.234,95 €	**80.393,71 €**	50.699,29 €
uredski dio	519,60 m²	7,05 €/m²	43.987,02 €		
sveukupno	**996,76 m²**		72.393,34 €		70,03%

troškovi održavanja	6,00 €/m²	5.980,56 €
pogonski troškovi	1,00 €/m²	996,76 €
troškovi upravljanja *	2,00%	1.447,87 €
rizik gubitka zakupa *	10,00%	7.239,33 €
ukupno troškovi	21,64%	15.664,52 €
*** izraženi kroz postotak prihoda**		

ukamaćena vrijednost zemljišta

6.029,53 €

IZRAČUN MULTIPLIKATORA

izgradnje (prosječna)	1994. god.	OVK (prilog 15. Pravilnika)		relativna starost	**MATRICA**	
vrsta prostora	obiteljske kuće, gradnja na licu mjesta-masivna gradnja		80	31%	A (lokacija/tržište)	3,0
OOVK	42%	33,6 godina			B (zgrada općenito)	3,5
stopa kapitalizacije **	7,50%				C (stanje zgrade)	1,0
multiplikator	12,16				**odabrano**	**3,5**

Privremena vrijednost građevine			616.476,95 €
Umanjenje	**-301,67 €/m²**		-300.695,34 €
dovršenost	0,00 €/m²		
oštećenja	-301,67 €/m²		
zastarjelost	0,00 €/m²		

Korigirana vrijednost građevine	315.781,61 €
Udio vrijednosti zemlje	80.393,71 €
Ukupna vrijednost nekretnine	**396.175,32 €**
Ukupna vrijednost nekretnine	**2.985.787,97 kn**
Jedinična vrijednost nekretnine	**397,46 €/m²**

** korištena je orjentacijska 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, sukaldno 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%	11,34%	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%	68,48%	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%	85,00%	8,56%
instalaterski radovi:	elektroinstalcije	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%
	klimatizaciija	0,70%	85,00%	0,60%
	strojarske instalacije	2,17%	85,00%	1,84%
instalaterski radovi ukupno:		23,12%	85,00%	19,65%
sveukupno:		**100,00%**		**41,79%**

Iznos umanjenja vrijednosti u odnosu na etalonsku cijenu građenja:

etalonska cijena građenja [kn/m^2]	postotak učešća	umanjenje [kn/m^2]	umanjenje - bez PDV-a [kn/m^2]
6.800,00	41,79%	2841,96	2273,57
etalonska cijena građenja [€/m^2]	postotak učešća	umanjenje [€/m^2]	umanjenje - bez PDV-a [€/m^2]
902,27	41,79%	377,09	301,67

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI

nekretnina	**vrijednost**
poslovna građevina (broj ZK uloška: 2683; k.č. 3478/1, k.o. Šašinovec):	396.175,32 €
građevinsko zemljište (broj ZK uloška: 3063; k.č. 3477/5, k.o. Šašinovec):	68.348,19 €
ukupno:	**464.523,51 €**

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:

464.524 €	**3.500.000 kn**

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, svibanj, 2022

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



D. PRILOZI

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

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

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325449, ŠAŠINOVEC

Broj ZK uloška: 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 uloška: 2683

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
14. Na suvlasnički dio: 1 (31/100)			
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 kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma, s rokom dospijeća tražbine do 30.09.2022., sve za korist: **VUGER PETAR KREŠIMIR, OIB: 14134473532, BJELOVARSKA ULICA 5, 10360 SESVETE**	160.000,00 EUR	vezano uz B 1 (1.1)
15. Na suvlasnički dio: 1 (31/100)			
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: **NOTITIA D.O.O., OIB: 89014380019, IVANA GUNDULIĆA 36B, 31000 OSIJEK**	2.056.000,50 KN	vezano uz B 1 (1.1)
16. Na suvlasnički dio: 2 (18/100)			
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: **NOTITIA D.O.O., OIB: 89014380019, IVANA GUNDULIĆA 36B, 31000 OSIJEK**	2.056.000,50 KN	vezano uz B 2 (1.1)
17. Na suvlasnički dio: 3 (16/100)			
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: **NOTITIA D.O.O., OIB: 89014380019, IVANA GUNDULIĆA 36B, 31000 OSIJEK**	2.056.000,50 KN	vezano uz B 3 (1.1)
18. Na suvlasnički dio: 4 (18/100)			
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: **NOTITIA D.O.O., OIB: 89014380019, IVANA GUNDULIĆA 36B, 31000 OSIJEK**	2.056.000,50 KN	vezano uz B 4 (1.1)
19. Na suvlasnički dio: 5 (17/100)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325449, ŠAŠINOVEC

Broj ZK uloška: 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: **NOTITIA D.O.O., OIB: 89014380019, IVANA GUNDULIĆA 36B, 31000 OSIJEK**	2.056.000,50 KN	vezano uz B 5 (1.1)
20. Na suvlasnički dio: 1 (31/100)			
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 dospijeća tražbine do 31.12.2021., sve za korist: **GRANEX 1 D.O.O., OIB: 92438370698, JELKOVEČKA CESTA 4, 10360 SESVETE**	4.771.689,88 KN	vezano uz B 1 (1.1)
21. Na suvlasnički dio: 2 (18/100)			
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 dospijeća tražbine do 31.12.2021., sve za korist: **GRANEX 1 D.O.O., OIB: 92438370698, JELKOVEČKA CESTA 4, 10360 SESVETE**	4.771.689,88 KN	vezano uz B 2 (1.1)
22. Na suvlasnički dio: 3 (16/100)			
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 dospijeća tražbine do 31.12.2021., sve za korist: **GRANEX 1 D.O.O., OIB: 92438370698, JELKOVEČKA CESTA 4, 10360 SESVETE**	4.771.689,88 KN	vezano uz B 3 (1.1)
23. Na suvlasnički dio: 4 (18/100)			
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 dospijeća tražbine do 31.12.2021., sve za korist: **GRANEX 1 D.O.O., OIB: 92438370698, JELKOVEČKA CESTA 4, 10360 SESVETE**	4.771.689,88 KN	vezano uz B 4 (1.1)
24. Na suvlasnički dio: 5 (17/100)			
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 dospijeća tražbine do 31.12.2021., sve za korist: **GRANEX 1 D.O.O., OIB: 92438370698, JELKOVEČKA CESTA 4, 10360 SESVETE**	4.771.689,88 KN	vezano uz B 5 (1.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325449, ŠAŠINOVEC

Broj ZK uloška: 2683

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
25. Na suvlasnički dio: 1 (31/100)			
25.1	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 1 (1.1)
26. Na suvlasnički dio: 2 (18/100)			
26.1	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 2 (1.1)
27. Na suvlasnički dio: 3 (16/100)			
27.1	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 3 (1.1)
28. Na suvlasnički dio: 4 (18/100)			
28.1	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 4 (1.1)
29. Na suvlasnički dio: 5 (17/100)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325449, ŠAŠINOVEC

Broj ZK uloška: 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.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

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

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325449, ŠAŠINOVEC

Broj ZK uloška: 3063

Broj zadnjeg dnevnika: Z-364/2021
Aktivne plombe: Z-4157/2022, Z-5307/2022

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3477/5	VOĆNJAK U SOBLINCU		505		
		UKUPNO:		505		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
PRIGORAC-GRAĐENJE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 53456405017, JELKOVEČKA CESTA 4, 10360 SESVETE		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.			
8.1	Zaprimljeno 13.01.2021.g. pod brojem Z-364/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 12.01.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od kn =4.000.000,00, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma, za korist: **AD ASTRA KONZALTING D.O.O., OIB: 18237485938, SLAVKA KRAUTZEKA 77A, 51000 RIJEKA**	4.000.000,00 KN	

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

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-GRAĐENJE D.O.O., JELKOVEČKA CESTA 4, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	53456405017
1	31/100	PRIGORAC-GRAĐENJE D.O.O., JELKOVEČKA CESTA 4, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	53456405017
5	17/100	PRIGORAC-GRAĐENJE D.O.O., JELKOVEČKA CESTA 4, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	53456405017
4	18/100	PRIGORAC-GRAĐENJE D.O.O., JELKOVEČKA CESTA 4, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	53456405017
2	18/100	PRIGORAC-GRAĐENJE 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.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 22.05.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠAŠINOVEC (Mbr. 325449)

Posjedovni list: 2586

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PRIGORAC-GRAĐENJE D.O.O., JELKOVEČKA CESTA 4, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	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
		3477/5	**DOMA**	**1816**	**0**		
			VOĆNJAK	1816			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**1816**			

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