

**NARUČITELJ** : **REPUBLIKA HRVATSKA**  
**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**  
Zagreb, Amruševa 2/II



**PREDMET** : **57. Ovr-130/2022**

**OVRHOVODITELJ** : **DDM Invest AG, Schochenmuhlestrasse 4, Baar, Švicarska,**  
zastupanog po punomoćnici **Slađani Rajačić Grof, odvjetnici iz**  
**Zagreba**

**OVRŠENIK** : **S.P.A.K. d.o.o. u stečaju, Krndijska 29, Zagreb**

## **ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

PROCJENJENA SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE IZNOSI

**311.000,00 Kn, odnosno 41.276,79 €**

**IZRADIO :**  
**Natko Gaberc, dipl.ing.građ.**  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



Samobor, 04.11.2022. godine

## SADRŽAJ

<b>1. UVOD</b>	<b>3</b>
1.1. Rješenje o postavljenju	3
1.2. Izjava	6
1.3. Korištena literatura	7
1.4. Zadatak	8
<b>2. OČEVID</b>	<b>10</b>
2.1. Adresa nekretnine	10
2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)	10
2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)	10
2.2. Vrsta nekretnine i stanje	10
2.2.1. Obilježja okolnih nekretnina	10
2.3. Predmet procjene	10
2.3.1. Dokumentacija	10
2.4. Fotodokumentacija	11
2.5. Kakvoća nekretnine	12
2.5.1. Zemljišno knjižno stanje	12
2.5.2. Građevinsko zemljište	12
2.5.3. Priključci	12
2.5.4. Objekt	12
2.6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	13
<b>3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA</b>	<b>14</b>
3.1. Odabir metode i obrazloženje	14
3.2. Procjena vrijednosti nekretnina	14
<b>4. ZAKLJUČAK</b>	<b>17</b>
<b>5. PRILOZI</b>	<b>18</b>



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Velikoj Gorici  
Predsjednik suda  
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-380/2021-5  
Velika Gorica, 12. srpnja 2021.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Natka Gaberca, 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, 67/18, 126/19, 130/20 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 12. srpnja 2021.

### riješio je

Natko Gaberc, dipl.ing.građ. OIB: 24818481328, iz Samobora, Vladimira Nazora 5, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Stalni sudski vještak Natko Gaberc, 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 rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta vještačenja, presliku osobne iskaznice, presliku diplome Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer građevinarstva i elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje.

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 Velikoj Gorici broj 4 Su-363/17-4 od 12. srpnja 2017.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave, 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. 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 rešenja.

Dokument je elektronički potpisan  
NIKOLA RAMUSČAK  
Vrijeme potpisivanja  
17-07-2021  
08:34:39

```
On
C:\>
C:\>CD\B:\Program Files\ATI Technologies\ATI Control
C:\>E & (dir /b) C:\Program Files\ATI Technologies\ATI Control
C:\>L & (dir /b) C:\Program Files\ATI Technologies\ATI Control
C:\>S & (dir /b) C:\Program Files\ATI Technologies\ATI Control
C:\>G & (dir /b) C:\Program Files\ATI Technologies\ATI Control
C:\>T & (dir /b) C:\Program Files\ATI Technologies\ATI Control
```

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

## UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest.

1. Natko Gaberc
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana



Broj zapisa: **eb2fd-afa07**

Kontrolni broj: **01c92-3a4fc-9d553**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

## 1.2. IZJAVA

Izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradio nepristrano i neovisno.

Usluga koju sam pružio kao sudski vještak Natko Gaberc, je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelovao sam kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal, ugovori i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će moja imovina. Čuvati ću ove podatke još najmanje deset godina.

Moja procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja naručitelja u svoju listu klijenata. Ja kao sudski vještak ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te svoje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

**IZRADIO :**  
**Natko Gaberc, dipl.ing.građ.**  
**Stalni sudski vještak za graditeljstvo**  
**i procjenu nekretnina**



### **1.3. KORIŠTENA LITERATURA**

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- GUP Sesveta (Službeni glasnik)
- Grad Zagreb, Službeni Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- Zemljišno knjižno stanje
- Katastarsko stanje

## 1.4. ZADATAK

**1.4.1. Dan vrednovanja** predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine. Prema navedenoj definiciji za dan vrednovanja je odabran: 04. 11. 2022. godine.

**Dan kakvoće** predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine. Prema navedenoj definiciji za dan kakvoće je odabran: 21.10.2022. godine.

Naručitelj, Trgovački sud u Zagrebu, Zagreb, Amruševa 2/II, zatražio je izradu elaborata sukladno Zaključku 57. Ovr-130/2022, od 07.09.2022. godine.



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

Slika 1. Lokacija k.č.br. 521/12 k.o. Sesvete Novo

**1.4.2.** Zaključkom Trgovačkog suda u Zagrebu, određen sam za vještaka u predmetu 57. Ovr-130/2022, ovrhovoditelja DDM Invest AG, Schochenmuhlestrasse 4, Baar, Švicarska, zastupanog po punomoćnici Slađani Rajačić Grof, odvjetnici iz Zagreba, protiv ovršenika S.P.A.K. d.o.o. u stečaju, Krndijska 29, Zagreb, radi procjene vrijednosti nekretnine ovršenika, upisane u knjigu položenih ugovora Sesvete, br. Poduloška 2291.1.1 zgrada u Sesvetama, Trg A.Mihanovića 2, sagrađena na k.č.br. 521/12 k.o. Sesvete, s kojim je povezano vlasništvo posebnog dijela 1.1. poslovni prostor br. 20. u podrumu, površine 31,80 m<sup>2</sup> u objektu urbanističke oznake 1, prema novom stanju nekretnina na k.č.br. 521/12 k.o.Sesvete Novo, Stambena zgrada, Sesvete, Trga Antuna Mihanovića 2,1 i dvorište ukupne površine 2554 m<sup>2</sup>, 104. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-104), poslovni prostor br. 20 u podrumu, površine 31,80 m<sup>2</sup> u objektu urbanističke ozn. 1, na kućnom broju 2, sve upisano u z.k. ul. 7290 k.o. Sesvete Novo.

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvođeno je na temelju pregleda nekretnine i podataka sa očevida.

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

U tu svrhu izvršio sam uviđaj te nakon prikupljenih podataka dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.



**1.4.3. Primijenjena valuta:** Kn i €, fiksni tečaj konverzije 1 € = 7,53450 Kn

**1.4.4. Metode procjene :**

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji i podacima uzetim na očevidu.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina – troškovnom metodom, poredbenom metodom i / ili prihodovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine.

Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentnu nekretninu.

## 2. OČEVID

Očevidom na licu mjesta 21. listopada 2022.godine. u 12,00 h, zatekao sam slijedeće:

### 2.1. LOKACIJA NEKRETNINE: Trg A.Mihanovića 2, Sesvete, Zagreb

**2.1.1. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)** - Zagreb je glavni grad Republike Hrvatske, i najveći grad u Hrvatskoj po broju stanovnika. Šire područje grada okuplja više od milijun stanovnika. Povijesno gledajući, grad Zagreb je izrastao iz dva naselja na susjednim brežuljcima, Gradeca i Kaptola, koji čine jezgru današnjeg grada, njegovo povijesno središte.

**2.1.2. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)** – Sesvete su naselje u sastavu Grada Zagreba i dio Zagrebačke gradske aglomeracije, a također isto ime nosi gradska četvrt u sastavu Grada Zagreba. Lokacija na kojoj se nalazi predmetna nekretnina nalazi se u katastarskoj općini Sesvete Novo te je u prometnom smislu povezana.

**2.2. VRSTA I STANJE NEKRETNINE** - u naravi se na predmetnoj lokaciji nalazi poslovni prostor u podrumu, koji trenutno nije u funkciji.

#### 2.2.1. OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNOSTI

Na okolnim zemljištima nalaze se višestambene zgrade, kuće i površine javne namjene.

### 2.3. PREDMET PROCJENE

Nekretnine upisane u z. k. ul. broj 7290 k.o.Sesvete Novo, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-104)

#### 2.3.1 DOKUMENTACIJA

- Z. k. ul. Br. 7290 k.o.Sesvete Novo, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-104) (neslužbena kopija)

**ZAKLJUČAK:** Predmet ovog vještačenja nije imovinsko-pravna provjera kao ni provjera s upravno-pravnog naslova.

## 2.4. FOTODOKUMENTACIJA





## 2.5. KAKVOĆA NEKRETNINE

### 2.5.1. Zemljišnoknjižno stanje

Predmetne nekretnine upisane su u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sesvetama, zemljišno knjižni odjel Sesvete u z.k. uložak 7290 k.o. Sesvete Novo, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-104). Na k.č.br. 521/12 k.o.Sesvete Novo upisana je Stambena zgrada, Sesvete, Trga Antuna Mihanovića 2,1 i dvorište ukupne površine 2554 m<sup>2</sup>, 104. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-104), poslovni prostor br. 20 u podrumu, površine 31,80 m<sup>2</sup> u objektu urbanističke ozn. 1, na kućnom broju 2. C – Tereti – postoje.

### 2.5.2. Zemljište

Predmetna lokacija nalazi se u području građevinskog područja naselja, M1 namjene, Prema Generalnom urbanističkom planu Sesveta.



Slika 2. GUP Sesvete, <https://zagreb.hr/> (04.11.2022.)

### 2.5.3. Infrastruktura

Zgrada je priključena na sljedeće komunalne sustave :

- |                       |             |
|-----------------------|-------------|
| - kanalizacija        | - telefon   |
| - električna energija | - plin - NE |
| - vodovod             |             |

### 2.5.4. Zgrada, poslovni prostor

Predmetne nekretnine upisane su u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sesvetama, zemljišno knjižni odjel Sesvete u z.k. uložak 7290 k.o. Sesvete Novo, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-104).



### **Zgrada: Nosiva konstrukcija**

- temelji – ab ploča
- nosiva konstrukcija – ab
- međukatna konstrukcija – armiranobetonska
- hidroizolacija - izvedena

### **Završna obrada**

- podova – laminat, keramika, tapison
- zidova - žbukano, gletano i bojano
- fasada – DA
- limarija - izvedena u potpunosti
- instalacije – objekt je opremljeni vodovodnim, kanalizacijskim, električnim instalacijama
- bravarija – izvedena

## **2.6. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina**

### ***Gospodarsko stanje RH***

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m<sup>2</sup>, u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m<sup>2</sup>. To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

## 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.

## 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.



<https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

## 3.PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 3.1. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

Obzirom na vrstu nekretnina i njihove specifičnosti u ovoj procjeni korištena je **poredbena metoda procjene**.

#### POREDBENA METODA

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena 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 i poslovnih prostora. Poredbenom



metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Izvor: Grad Zagreb, Službeni Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena.

## 3.2.PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 3.2.1. ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA I ISKLJUČIVANJE NETIPIČNIH IZNOSA

Analizom oblika, veličine, položaja, kategorije i postignute kupoprodajne cijene (poslovnih prostora), odabrane su nekretnine, odnosno transakcije koje pokazuju dovoljnu podudarnost u odnosu na procjenjivanu nekretninu.

### 3.2.2. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN PRIVREM. POREDBENE VRIJEDNOSTI

Nakon provedene analize podataka iz baze Grada Zagreba, Službeni Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, u daljnji izračun moguće je ući s tri transakcije poredbenih nekretnina koje ujedno predstavljaju minimum koji je dopušten odredbom čl. 24. st. 1 Zakona.

Stoga će se u okviru statističke obrade i izračuna provesti međuvremensko izjednačenje sukladno odredbi čl. 4. st.1. podst. 18., budući da se ne raspolaže indeksnim nizovima za cijene poslovnih prostora, međuvremensko izjednačenje provesti će se pomoću Indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku.

"GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA" - Članak 4. stavak 3.

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina poslovnog prostora	Kupoprodajna cijena kn/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora
1.	Sesvete	521/10	23,87	3.783	04.12.2018.
2.	Sesvete	521/10	52,37	3966	11.03.2019.
3.	Sesvete	521/12	41,12	9106	28.03.2019.
4.	Sesvete	521/12	23,87	7142	05.03.2021.
5.	Sesvete	521/10	23,87	7062	16.08.2021.
6.	Sesvete	521/12	29,7	2525	22.12.2021.
7.	Sesvete	521/10	76,2	4674	26.04.2019.

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:

Transakcije br. 1,2,6,7: preniska cijena

Transakcija br. 7 : prevelika površina

### 3.2.3. MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS					
Godina	Tromjesečje	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	162,01	175,12	151,52	140,80

Izvor: www.dzs.hr (04.11.2022.)

#### MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA) - Članak 6. i 7. Pravilnika

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina poslovnog prostora	Kupoprodajna cijena kn/m <sup>2</sup>	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 04. 11. 2022. (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1.	Sesvete	521/12	41,12	9.106	28.03.2019.	125,02	175,12	1,40	12755
2.	Sesvete	521/12	23,87	7.142	05.03.2021.	145,43	175,12	1,20	8600
3.	Sesvete	521/10	23,87	7.062	16.08.2021.	154,6	175,12	1,13	7999

#### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina poslovnog prostora	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena kn/m <sup>2</sup>	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m <sup>2</sup>	Međuvremenski i interkvantilativno izjednačena cijena kn/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka u %
1.	Sesvete	521/12	41,12	28.03.2019.	9.106	12755	12755	-30,35%
2.	Sesvete	521/12	23,87	05.03.2021.	7.142	8600	8600	12,11%
3.	Sesvete	521/10	23,87	16.08.2021.	7.062	7999	7999	18,25%

Prosjek (medijan): 9785

Vrijednost poslovnog prostora iznosi: 31,80 m<sup>2</sup> × 9.785,00 kn = 311.163,00 kn .



## 4. MIŠLJENJE

### 4.1. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine na k.č.br. 521/12 k.o.Sesvete Novo, Stambena zgrada, Sesvete, Trga Antuna Mihanovića 2,1 i dvorište ukupne površine 2554 m<sup>2</sup>, 104. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-104), poslovni prostor br. 20 u podrumu, površine 31,80 m<sup>2</sup> u objektu urbanističke ozn. 1, na kućnom broju 2, upisano u z.k.ul. 7290 k.o. Sesvete Novo, koja je bila predmetom procjene (vrijednost nekretnina proračunata na temelju postojećih zakonskih rješenja, propisa i akata te primjenom poredbene metode) iznosi

**311.000,00 Kn, odnosno 41.276,79 €**

**IZRADIO :**  
**Natko Gaberc, dipl.ing.građ.**  
**Stalni sudski vještak za graditeljstvo**  
**i procjenu nekretnina**



## 5. PRILOZI

- Z. k. ul. Br. 7290 k.o. Sesvete Novo, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-104) (neslužbena kopija)
- Posjedovni list
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena



## REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE  
Stanje na dan: 01.12.2022. 15:56

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 7290

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-9099/2022  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 104 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)  
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	PPR
1.	521/12	44	TRG ANTUNA MIHANOVIĆA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, SESVETE, TRG ANTUNA MIHANOVIĆA 2. 1	2554 299 2255	
		UKUPNO:		2554	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Podaci o izgrađenosti preneseni su iz popisnog lista 100359 k.o. Sesvete u postupku obnove zemljišne knjige.	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
104.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-104) poslovni prostor br. 20 u podrumu, površine 31.80 m <sup>2</sup> u objektu urbanističke ozn. 1, na kućnom broju 2. S.P.A.K., D.O.O. U STEČAJU, OIB: 51125824884, KRNDIJSKA ULICA 29, 10000 ZAGREB	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.	Na suvlasnički dlo: 104		
3.1	Primljeno 04. kolovoza 2014. Zs-146/14  na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu za financiranje trajnih obrtnih sredstava od 25.07.2014. potvrđenog kod javnog bilježnika Ljiljana Herceg Miličević pod brojem OV-6007/2014 dana 25.07.2014. uknjiženo je pravo zaloga na poslovnom prostoru u AII u iznosu od 96.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora za korist:	96.000,00 EUR	USTUP POD Z-13011/19

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 20.11.2019.g. pod brojem Z-13011/2019  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Na temelju Ugovora o ustupu i prijenosu prava i tražbina od 27. rujna 2019. potvrđenog kod javnog bilježnika Ilinke Lisonek iz Zagreba pod posl.br. OV-8491/2019 uknjižuje se ustupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Zs-146/14 u iznosu od EUR =96.000,00 s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačka banka d.d., Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, OIB 92963223473, za korist <b>DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA</b>		
<b>4. Na suvlasnički dio: 104</b>			
4.1	Primljeno 28. kolovoza 2015. Z-2905/15  na temelju rješenja o ovrši Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.broj 32-Ovr-8643/15-2 od 12. kolovoza 2015. uknjiženo je pravo zalogu u iznosu od 225.623,60 kn sa zateznom kamatom tekućom na iznos od 179.380,63 kn od dana 01. lipnja 2015. do isplate u visini stope određene člankom 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>	225.623,60 KN	
4.2	zabilježena je ovršivost tražbine pod Z-2905/15.		
<b>5. Na suvlasnički dio: 104</b>			
5.1	Zaprimljeno 16.01.2018.g. pod brojem Z-2902/2018  ZABILJEŽBA, OVRHA, Rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-7929/17 od 15. prosinca 2017.g. u predmetu ovrhovoditelja Zagrebačka banka d.d., Zagreb, trg bana Josipa Jelačića 10, OIB 92963223473 protiv ovršenika S.P.A.K. d.o.o., Zagreb, Krndijska 29, OIB 51125824884.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.12.2022.





REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE  
Stanje na dan: 01.11.2022, 13:55

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 7290

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-9099/2022  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 104 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	521/12	44	TRG ANTUNA MIHANOVIĆA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, SESVETE, TRG ANTUNA MIHANOVIĆA 2. I	2554 299 2255	
			UKUPNO:	2554	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Podaci o izgrađenosti preneseni su iz popisnog lista 100359 k.o. Sesvete u postupku obnove zemljišne knjige.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
104.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-104) poslovni prostor br. 20 u podrumu, površine 31.80 m2 u objektu urbanističke ozn. 1, na kućnom broju 2. S.P.A.K., D.O.O. U STEČAJU, OIB: 51125824884, KRNDIJSKA ULICA 29, 10000 ZAGREB	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.	Na suvlasnički dio: 104		
3.1	Primljeno 04. kolovoza 2014. Zs-146/14  na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu za financiranje trajnih obrtnih sredstava od 25.07.2014. potvrđenog kod javnog bilježnika Ljiljana Herceg Miličević pod brojem OV-6007/2014 dana 25.07.2014. uknjiženo je pravo zaloge na poslovnom prostoru u All u iznosu od 96.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora za korist:	96.000,00 EUR	USTUP POD Z-13011/19

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 20.11.2019.g. pod brojem Z-13011/2019  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Na temelju Ugovora o ustupu i prijenosu prava i tražbina od 27. rujna 2019. potvrđenog kod javnog bilježnika Ilinke Lisonek iz Zagreba pod posl.br. OV-8491/2019 uknjižuje se ustupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Zs-146/14 u iznosu od EUR =96.000,00 s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačka banka d.d., Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, OIB 92963223473, za korist <b>DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, , ŠVICARSKA</b>		
<b>4. Na suvlasnički dio: 104</b>			
4.1	Primljeno 28. kolovoza 2015. Z-2905/15  na temelju rješenja o ovrši Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.broj 32-Ovr-8643/15-2 od 12. kolovoza 2015. uknjiženo je pravo zalogu u iznosu od 225.623,60 kn sa zateznom kamatom tekućom na iznos od 179.380,63 kn od dana 01. lipnja 2015. do isplate u visini stope određene člankom 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>	225.623,60 KN	
4.2	zabilježena je ovršivost tražbine pod Z-2905/15.		
<b>5. Na suvlasnički dio: 104</b>			
5.1	Zaprimljeno 16.01.2018.g. pod brojem Z-2902/2018  ZABILJEŽBA, OVRHA, Rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-7929/17 od 15. prosinca 2017.g. u predmetu ovrhovoditelja Zagrebačka banka d.d., Zagreb, trg bana Josipa Jelačića 10, OIB 92963223473 protiv ovršenika S.P.A.K. d.o.o., Zagreb, Krndijska 29, OIB 51125824884.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.11.2022.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Zatražio/la: NATKO GABERC (24818481328)

ID Izvotka: 35210

1	K.B.R. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	EP	EP	EP	EP	EP	EP
3	ADRESA	TRG ANTUNA MIHANOVICA 1, GRAD ZAGREB	TRG ANTUNA MIHANOVICA 3, GRAD ZAGREB	TRG ANTUNA MIHANOVICA 2, GRAD ZAGREB	TRG ANTUNA MIHANOVICA 4, GRAD ZAGREB	TRG ANTUNA MIHANOVICA 6, GRAD ZAGREB	TRG ANTUNA MIHANOVICA 7, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI	PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	521/30	521/30	521/12	521/12	521/30	521/12
6	K.O.	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO
7	K.Č.	521/30	521/30	521/12	521/12	521/30	521/12
8	K.O.	SESVETE	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE	SESVETE NOVO
9	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	23,87	52,37	41,12	23,87	23,87	26,70
10	SUPLASNIČKI UDIO KOJ JE U PROMETU						
11	POVRŠINA PP (m <sup>2</sup> )	23,87	52,37	41,12	23,87	23,87	26,70
12	VRSTA PRIPADNE POVRŠINE (m <sup>2</sup> )						
13	GODINA UZGRADNJE	1986	1986	1986	1986	1986	1986
14	BROJ NAGAZEMNIH ETAŽA ZGRADE	5	5	5	5	5	5
15	ETAŽA (KAT)	PO	PO	PO	PO	PO	PO
16	POLOŽAJ PP	U	U	U	U	U	U
17	NAMJENA PP	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO
18	VRIEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (KN)	90.300,00	207.711,56	374.452,90	170.475,03	368.575,69	75.000,00
19	VRIEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)	12.190,41	28.000,00	50.500,00	22.500,00	22.500,00	9.981,73
20	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
20	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	04.12.2018	11.03.2019	28.05.2019	05.03.2021	16.08.2021	22.12.2021
22	CIJENOVNI BLOK	DUBEČKA	DUBEČKA	DUBEČKA	DUBEČKA	DUBEČKA	DUBEČKA
23	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



1	Š.BR. NEKRETNOSTI	7
2	VRSTA UGOVORA	KP
3	ADRESA	TRG ANTUNA MIHANOVICA 3. GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI	PP
5	K.Č.	521/10
6	K.O.	SESVETE NOVO
7	K.Č.	571/10
8	K.O.	SESVETE
9	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	76,20
10	SUPLASNIČI UDI KOJI JE U PROMETU	
11	POVRŠINA PP (m <sup>2</sup> )	76,20
12	VRSTA PRIPJEKA - POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	
13	GODINA IZGRADNJE	1986
14	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	5
15	ETAŽA (KAT)	VE - PR+1
16	POLOŽAJ PP	U
17	NAMJENA PP	NEPOZNATO
18	VRIEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (KN)	356.135,13
19	VRIEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)	48.000,00
20	PODLUŽJE NAPLATI PDV	NE
	UKLJUČEN PDV	NE
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	26.04.2019
22	CENOVNI BLOK	DOBRIČKA
23	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA



**Napomene:**

B. NR. NEKRETNOSTI	ADRESA	NAPOMENA
2	TRG ANTUNA MIHANOVICA 1, GRAD ZAGREB	PP 8 i 11

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi TRG ANTUNA MIHANOVICA 1 odnosno na k.č. 521/12 k.o. SESVETE NOVO, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku DUBEČKA.

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

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

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

KLASA: 940-01/22-028/665

URBROJ: 251-11-01/16-22-3

ZAGREB, 4.11.2022.

IZRADIO/IZRADILA:  
IVAN BEDEKOVIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

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

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

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

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

**POLOŽAJ PP:** U – ULICNI, D – DVORIŠNI