Naručitelj:	TRGOVAČKI CENTAR MILENIJ D.O.O. u stečaju Sesvete, Ljudevita Posavskog 3 OIB: 22689998619	
Predmet:	POSLOVNI PROSTOR NA PRVOM KATU TRGOVAČKOG CENTRA "MILLENNIUM" Sesvete, Ljudevita Posavskog 3	
Identifikacija:	k.o.	Sesvete Novo
	zk.ul.br.	817
	suvl. dio	141. Suvlasnički dio: 11,22/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-141)
Površina:	KVP =	15,82 m2

Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U II/2022.G.

Tržišna vrijednost: 126.000,00 kn = 16.747,94 EUR

Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 14.02.2022. g.

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

Broj: 4 Su-913/18
Zagreb, 13. srpnja 2018.

R J E Š E NJ E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balije, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

r i j e š i o j e

Hrvoje Balija, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balija, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

REPUBLIKA HRVATSKA – ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU – UREDA PREDSJEDNIKA SUDA

O tome obavijest:
1. Hrvoje Balija
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

Identifikacija:	k.o.	**Sesvete Novo**
	zk.ul.br.	**817**
	suvl. dio	**141. Suvlasnički dio: 11,22/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-141)**
nekretnina:		**POSLOVNI PROSTOR NA PRVOM KATU TRGOVAČKOG CENTRA "MILLENNIUM"**
na lokaciji:		**Sesvete, Ljudevita Posavskog 3**
Dan kakvoće:		11.02.2022.
Dan vrednovanja:		14.02.2022.
Datum očevida:		11.02.2022.
Očevid nekretnine:		izvršen u nazočnosti predstavnika vlasnika nekretnine

1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- 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 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Ostalo

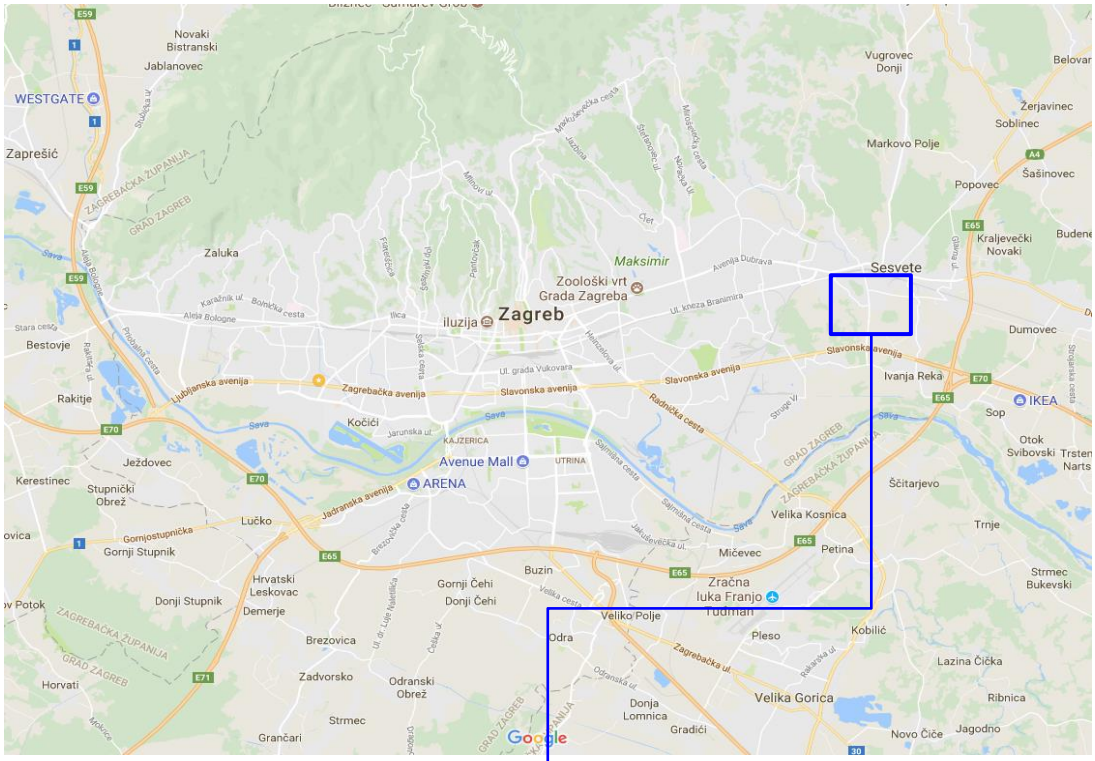
- **Vještaku nije predočen etažni elaborat poslovne zgrade u kojoj je locirana predmetna nekretnina na prvom katu. Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je glede usmene izjave predstavnika vlasnika nekretnine.**

1.4. Opći uvjeti

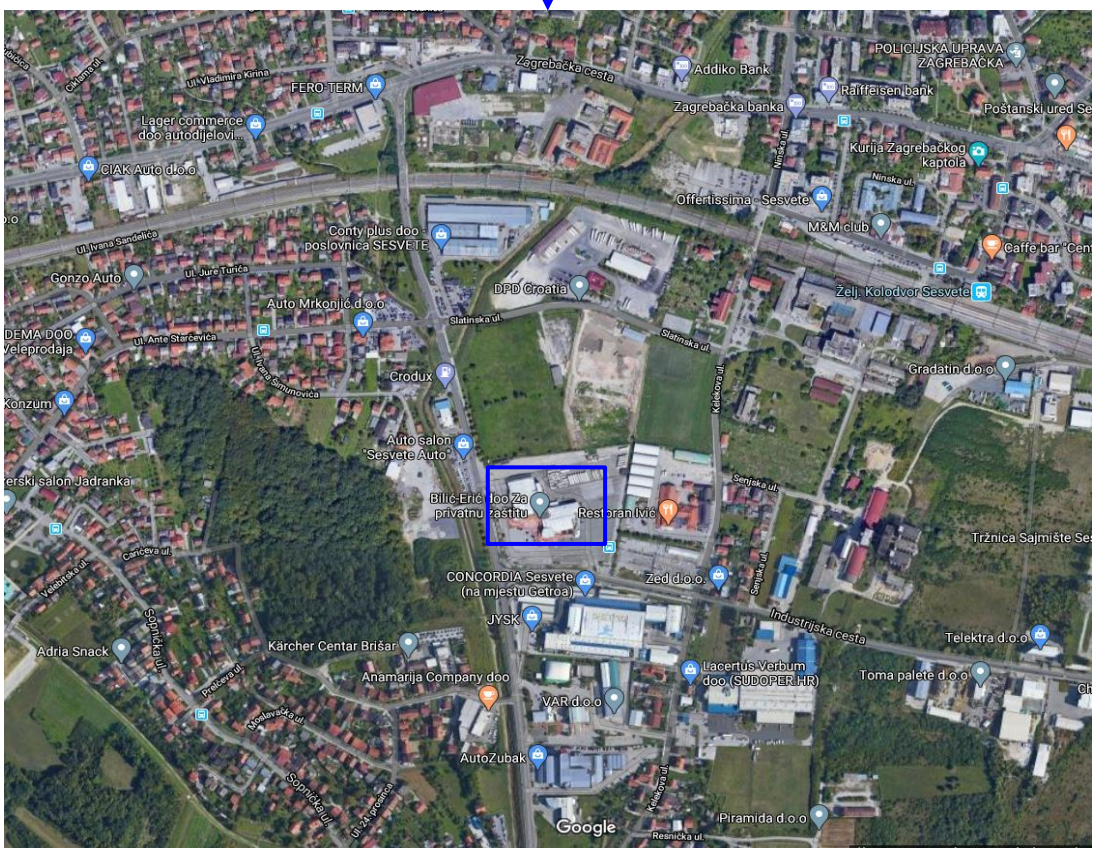
- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predočenih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**

1.5. Izjava o nepristranosti

- **Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.**



ZEMLJOPISNA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u pribavljenu dokumentaciju te glede usmene izjave predstavnika vlasnika nekretnine.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu zk. uloška iskazano je:

k.o. **Sesvete Novo**
zk.ul.br. **817**
zk.č.br. **7247/5**

Suvlasnički dio	Nekretnina
141. Suvlasnički dio: 11,22/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-141)	lokal oznake D4 L212, prvi kat

Vlasnik: **TRGOVAČKI CENTAR-MILENIJ D.O.O.**
Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog bb
OIB: 22689998619

b. Katastarsko stanje

k.o. **Sesvete**
k.č.br. **7247/5**

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SESVETE, 325422
k.č. br.: 7247/5

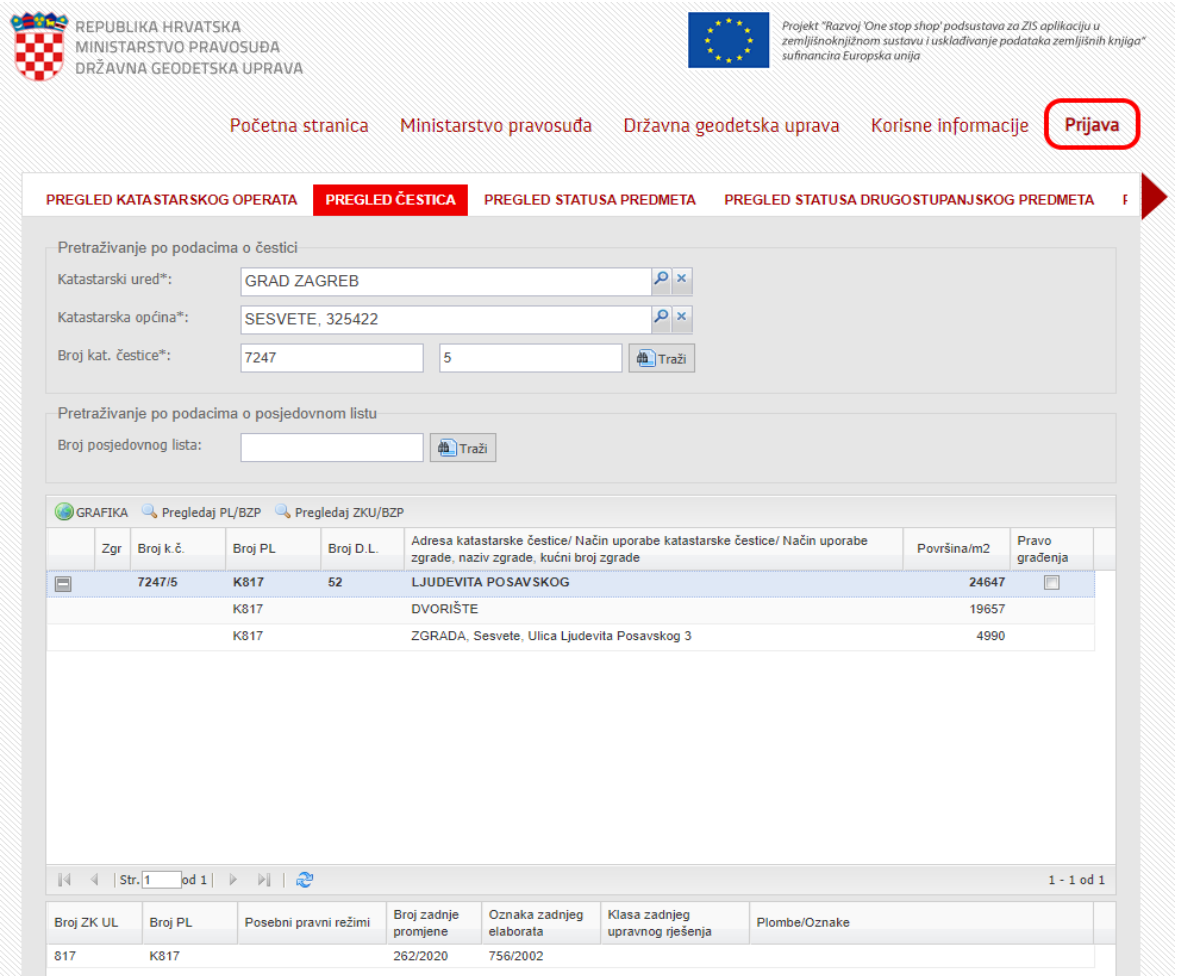
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:1000

PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE
(izvor: https://oss.uredjenazemlja.hr/)

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

Za neslužbenu identifikaciju čestica zemljišta u z-k. i katastarskom operatu korišten je servis na web stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave: https://oss.uredjenazemlja.hr/.



2.2. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u južnom dijelu Sesveta, u Ulici Ljudevita Posavskog. Područje je u cijelosti urbanizirano; izgrađeno višeetažnim poslovnim, stambenim i stambeno-poslovnim zgradama. Teren na lokaciji je ravan. Prilazne prometnice su komunalno uređene i opremljene. U blizini predmetne nekretnine nalaze se brojni objekti javne, društvene i komercijalne namjene. Ulicom uz predmetnu poslovnu zgradu položena je kompletna gradska komunalna infrastruktura: vodovod, elektrika, kanalizacija, plinoospkrba i telefonija. Parkiranje je omogućeno na uređenoj površini predmetne parcele te na vanjskim javnim parkirališnim mjestima (treća zona naplate parkiranja) u blizini predmetne nekretnine. Javni gradski prijevoz - autobus, prolazi neposredno uz predmetnu nekretninu.

2.3. Opisi

2.3.1. Zgrade

Predmetni poslovni kompleks - trgovački centar "Millennium" izgrađen je ca. 2000. g., katnosti prizemlje + 2 kata. Temelji su armirano betonski trakasti. Nosiva konstrukcija je armirano betonska skeletna s međukatnim punim armirano betonskim pločama. Pročelja su završno obrađena i obojena te djelomično obložena fasadnim pločama. Krovište je izvedeno kao ravni armirano betonski neprohodni krov. Vanjska stolarija je od plastificiranih aluminijskih profila, ostakljena izo staklom. Zgrada ima priključke na sljedeću komunalnu infrastrukturu - elektrika, vodovod, kanalizacija, plinoopskrba i telefonija. Na zgradi je ugrađen sustav video-nadzora. Parkiranje je omogućeno u dvorištu predmetne zgrade.

2.3.2. Poslovni prostor

Predmetni poslovni prostor nalazi se na prvom katu poslovne zgrade. Ulazna vrata su plastificirana, ostakljena. Pod je završno obrađen laminatom. Zidovi su ožbukani, gletani i obojeni. Strop je izveden kao spušteni s ugrađenim rasvetnim tijelima i klimatizacijskim sustavom zgrade. Instalacije su položene podžbučno. Priključak elektrike i vode u predmetnom prostoru nije u funkciji.

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

2.4. Površina

Površina se utvrđuje glede izmjere u naravi.

2.4.1. Poslovni prostor

Prostorije h = 2,92 m	**NGP m2**	**k**	**KVP m2**
Poslovni prostor	15,82	1,00	15,82
Ukupno:	**15,82**		**15,82**

Izmjerom u naravi utvrđena je podna površina poslovnog prostora od 15,82 m2, odnosno korisna vrijednost površine istoga od 15,82 m2, dok je u prikazu zk. uloška iskazana površina od 14,95 m2.

Potpisani vještak kao mjerodavnu usvaja korisnu vrijednost površine utvrđenu izmjerom u naravi.

KVP = 15,82 m2

2.5. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz zk. uloška nekretnine nije evidentirana niti pozitivna niti negativna zabilježba o priloženim aktima za uporabu predmetne zgrade.

Vještaku nisu predočeni akti za građenje i uporabu za predmetnu zgradu.

Glede prethodno navedenog, potpisani vještak ne može nedvojbeno utvrditi legalitet predmetne poslovne zgrade. Vještak izrađuje ovaj elaborat procjene uz pretpostavku da je predmetna poslovna zgrada legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2022. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije i rast BDP-a, a stanje na tržištu nekretnina je neizvjesno, prvenstveno zbog globalne pandemije virusa COVID-19.

Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.
Podaci su preuzeti s web stranice: http://www.burza-nekretnina.com/.

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – 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, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

TROŠKOVNA METODA - primjerena 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.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine iskazane u registru e-Nekretnine za zakupe poslovnih prostora, potpisani vještak odabrao je pojednostavljenu prihodovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine pojednostavljenom prihodovnom metodom

4.2.1. Prikaz cijena zakupa poslovnih prostora

Temeljem čl. 57. Zakona, potpisani vještak je koristio sljedeće izvore podataka za određivanje jedinične cijene zakupa poslovnih prostora:

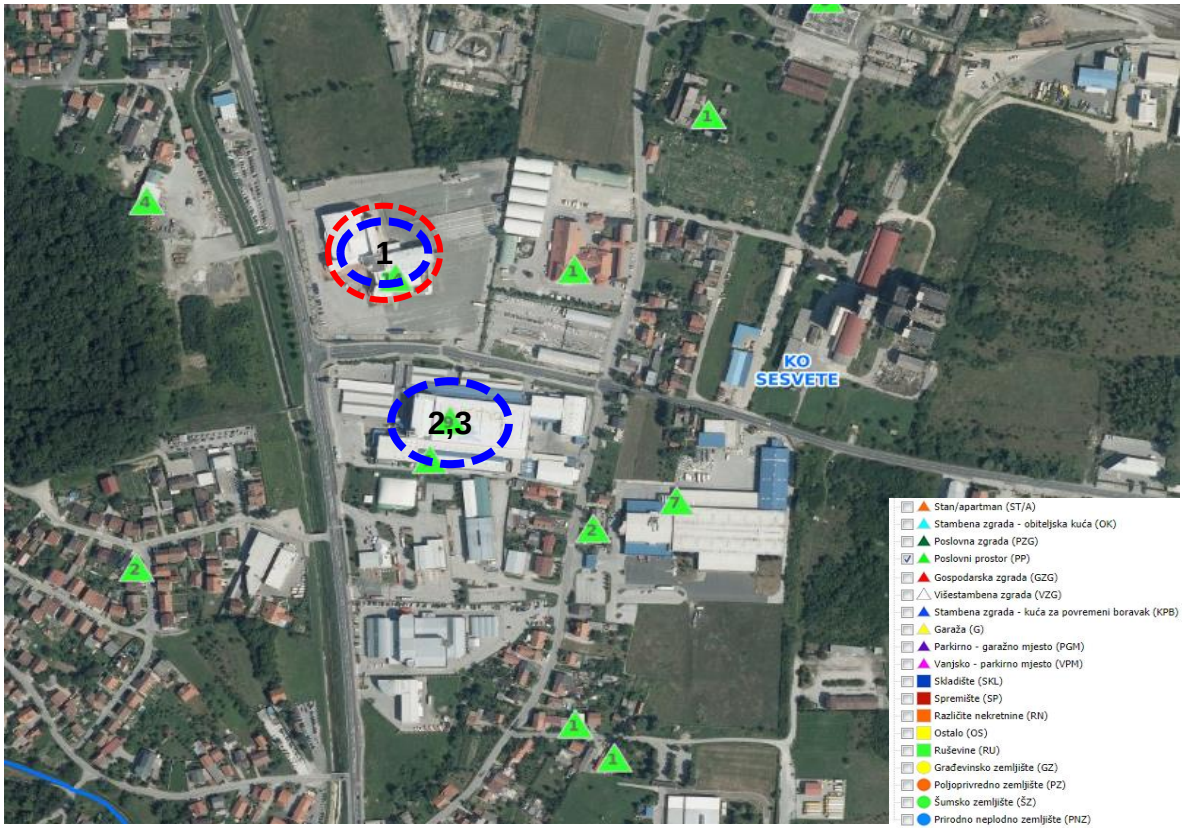
- Registar prometa nekretnina e-Nekretnine propisan Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Potpisani vještak izvršio je pretraživanje registra prometa nekretnina e-Nekretnine, te izdvojio realizirane transakcije zakupa poslovnih prostora, kao što slijedi:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Površina (m2)	Vrsta nekretnine
1.	Sesvete	7247/5	30,00	zakup
2.	Sesvete	7241/25	15,00	zakup
3.	Sesvete	7241/25	210,60	zakup

Redni broj	Datum ugovora	Cijena zakupa (kn) s PDV-om	Cijena zakupa (kn) bez PDV-a	Cijena zakupa (EUR/m2) bez PDV-a	Cijena zakupa (kn/m2) bez PDV-a	Odstupanje od prosjeka (%)	Trajanje zakupa
1.	01.09.2020.	1.250,00	1.000,00	4,43	33,33	-21,9%	
2.	24.04.2019.	928,25	742,60	6,58	49,51	16,0%	
3.	12.01.2022.	11.882,00	9.505,60	6,00	45,14	5,8%	
			Prosječna zakupnina:	**5,67**	**42,66**		

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com



Lokacija predmetne nekretnine

Lokacija poredbenih nekretnina

POREDBENA ZAKUPNINA br. 1

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1307467
Datum pregleda	11.2.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.09.2020
Površina u prometu	30,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.000,00
Datum ugovora	01.09.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - GOSPODARSKA NAMJENA

POREDBENA ZAKUPNINA br. 2

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1189207
Datum pregleda	11.2.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	15,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	928,25
Datum ugovora	24.04.2019
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - GOSPODARSKA NAMJENA

POREDBENA ZAKUPNINA br. 3

Informacije

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1585543
Datum pregleda	11.2.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.02.2022
Površina u prometu	210,60
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	11.882,00
Datum ugovora	12.01.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - GOSPODARSKA NAMJENA

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a http://www.dzs.hr/.

R.br.	Datum ugovora	Jed. cijena (kn/m2)	DZS kupopr.	DZS sada	DZS k	c1 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	01.09.2020.	33,33	141,09	154,60	1,0958	36,53	-21,7%
2.	24.04.2019.	49,51	131,15	154,60	1,1788	58,36	25,0%
3.	12.01.2022.	45,14	154,60	154,60	1,0000	45,14	-3,3%
Prosječna vrijednost:						**46,68**	

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2] / Indices (Ø 2015 = 100)[2]						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100)[3] / Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100)[3]					
		ukupno / Total	novi stambeni objekti / New dwellings	postojeći stambeni objekti / Existing dwellings	Grad Zagreb / City of Zagreb	Jadran / Adriatic coast	Ostalo / Other	ukupno / Total	novi stambeni objekti / New dwellings	postojeći stambeni objekti / Existing dwellings	Grad Zagreb / City of Zagreb	Jadran / Adriatic coast	Ostalo / Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,8	-0,7
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1	-1,9	1,5
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	-5,3
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA						
OZNAKA NEKRETNINE				**1.**	**2.**	**3.**
JEDINIČNA CIJENA c1				36,53	58,36	45,14
VRSTA TRANSAKCIJE				zakup	zakup	zakup
				1,00	**1,00**	**1,00**
LOKACIJA						
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	**1,00**	**1,00**
MIKROLOKACIJA /ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	**1,00**	**1,00**
VELIČINA (m2)						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	**1,00**	**1,00**
ETAŽA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	**1,00**	**1,00**
FIZIČKE KARAKTERISTIKE						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	**1,00**	**1,00**
NAMJENA			-			
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	**1,00**	**1,00**
OPĆE STANJE						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	**1,00**	**1,00**
Korekcijski koeficijent:				**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**
Usklađena jedinična cijena c2:				**36,53**	**58,36**	**45,14**

Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.
U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	c2 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	36,53	-21,7%
2.	58,36	25,0%
3.	45,14	-3,3%
Prosječna vrijednost:	**46,68**	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih cijena.

c = 46,68 kn/m2 = 6,20 EUR/m2

4.2.3. OOVK - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Procjena OOVK izvršit će se postupkom faktora korištenja (FK), kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

G - godina gradnje:	2000	.g.
Starost:	22	g.
OVK - održivi vijek korištenja:	80	g.
G/OVK =	0,28	
OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:		

FK matrica:

A	B	C	FK
1/2	2	2	**2**

OOVK: 65,0% (52 g.)

4.2.4. Tržišna vrijednost nekretnine

S obzirom na izračunati OOVK > 50 g. i Čl. 41. St. (3) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, izraz za jednotračnu prihodovnu metodu svodi se na:

PV = PG * M

PV ... prihodovna vrijednost nekretnine
PG ... čisti prihod građevine
M ... multiplikator

Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije: 4,5%

Prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka (prilog 13.):

položaj nekretnine (-1,0% do 1,0%):	0,0%
kvaliteta građevine (-0,5% do 1,0%):	0,0%
gospodarska situacija (-0,5% do 1,0%)	0,0%
razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%)	0,0%
Ukupno:	**4,5%**

Korisna vrijednost površine:	15,82	m2	
Tržišna zakupnina za poslovni prostor:	46,68	kn/m2	
Popunjenost:	85%		
Troškovi gospodarenja :	16%		

Ukupni godišnji prihodi:
12 * 0,85 * 15,82 * 46,68 = 7.532,47 kn

Troškovi gospodarenja:
7.532,47 * 0,16 = - 1.205,20 kn

PG - čisti prihod: 6.327,28 kn

M - multiplikator (prilog 14.): 19,97
OOVK: 52
prilagođena stopa kapitalizacije: 4,5%

PV - prihodovna vrijednost nekretnine:
6.327,28 * 19,97 = **126.355,70 kn**

Tv =	**126.000,00 kn**	**=**	**16.747,94 EUR**

c = 7.964,60 kn /m2 KVP = 1.058,66 EUR /m2 KVP

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina:	**POSLOVNI PROSTOR NA PRVOM KATU TRGOVAČKOG CENTRA "MILLENNIUM"**
na lokaciji:	**Sesvete, Ljudevita Posavskog 3**
k.o.	**Sesvete Novo**
zk.ul.br.	**817**
suvl. dio	**141. Suvlasnički dio: 11,22/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-141)**

5.2. Vlasnik

TRGOVAČKI CENTAR-MILENIJ D.O.O.
Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog bb
OIB: 22689998619

5.3. Površina

Poslovni prostor **KVP = 15,82 m2**

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

Tv =	**126.000,00 kn**	**=**	**16.747,94 EUR**

c =	7.964,60 kn /m2 KVP	=	1.058,66 EUR /m2 KVP

Tečaj HNB: 1 EUR= 7,523312 kn

Zagreb, 14.02.2022. g.

Suradnica:

ŠTEFICA PREMOR, mag.ing.aedif.

Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

6. GRAFIČKI PRILOZI

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 09.02.2022. 23:16

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325422, SESVETE NOVO

Broj ZK uloška: 817

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11722/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 141 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	**7247/5**	**ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG**			**24647**	
		ZGRADA, SESVETE, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3 ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG			4990	
		DVORIŠTE ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG			19657	
		UKUPNO:			**24647**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
141. Suvlasnički dio: 11,22/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-141)		
	Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/817 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom posebnog dijela lokal oznake D4 L212, prvi kat , površine 14,95 m2.	D4 L212
	TRGOVAČKI CENTAR-MILENIJ D.O.O., OIB: 22689998619, SESVETE, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG BB	
2.1	Zaprimljeno 12.02.2014. broj Z-464/14 Na temelju rješenja Financijske agencije, Regionalnog centra Zagreb Nagodbenog vijeća HR01 klasa UP-I/-110/07/13-01/5121 ur.br. 04-06-14-5121-13 od 5.veljače 2014.zabilježuje se predstečajna nagodba nad dužnikom TRGOVAČKI CENTAR MILENIJ d.o.o. Sesvete ul. Ljudevita Posavskog bb OIB 22689998619 .	

C
Teretovnica

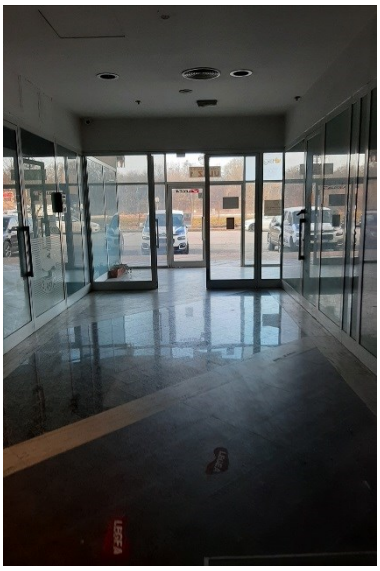
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.02.2022.

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

Sesvete, Ljudevita Posavskog 3

Predmetna poslovna zgrada



Uređenje zajedničkih dijelova predmetne zgrade

Uređenje predmetnog poslovnog prostora