

## PROCJEBENI ELABORAT



Naručitelj procjene: **DOMI d.o.o. u stečaju**  
Ulica Milana Pavelića 21, Zagreb

Nekretnina: **Poslovni prostor na 1. katu zgrade**

Adresa nekretnine: **Ulica Ljudevita Posavskog 3; Sesvete**

Procjenitelj:  
**Lana Štetić, dipl. ing. građ.**  
**Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina**  
Zeleni okvir d.o.o.

U Zagrebu, travanj 2023.

## SAŽETAK

Klijent:	DOMI d.o.o. u stečaju Ulica Milana Pavelića 21, Zagreb
Nekretnina:	Poslovni prostor na 1. katu zgrade Ulica Ljudevita Posavskog 3; Sesvete 7247/5 k.o. Sesvete novo (k.č. 7247/5 k.o. Sesvete novo) br. zk uložka: 817 suvl. dio: 218 (E-218)
Datum pregleda nekretnine:	13.03.2023.

Tržišna vrijednost:	95.000,00 €
---------------------	-------------

*U procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na dodanu vrijednost (PDV).*



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

Broj: 4 Su-541/2019  
Zagreb, 30. travnja 2019.

RJEŠENJE

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

riješio je

**Lana Štetić, diplom. grad.** iz Zagreba, Sveti Duh 179, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Lana Štetić, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložila 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.



O tome obavijest:

1. Lana Štetić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

## SADRŽAJ:

1. Zadatak
2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu
3. Lokacija
4. Općenito o procjeni
5. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
6. Odabir metode procjenjivanja
7. Tehnički opis nekretnine
8. Fotografije
9. Rekapitulacija površina
10. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina
11. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom
12. Zaključak
13. Prilozi - dokumentacija
14. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

## 1. Zadatak

Na zahtjev DOMI d.o.o. u stečaju izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine, koja je u naravi poslovni prostor za potrebe naručitelja procjene.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 13.3.2023.

## 2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu

Z.K. izvadak: e-izvadak iz BZP-a, stanje na dan od 10.03.2023. / Općinski sud u Sesvetama

Zemljišnoknjižna čestica:	7247/5
Katastarska općina:	Sesvete novo
Zemljišnoknjižni uložak:	817
Etaža:	218
Katastarska čestica:	7247/5
Katastarska općina:	Sesvete novo
Opis nekretnine (zk):	lokal br.188, I kat D3, površine 248,45 m <sup>2</sup>
Površina:	248,45 m <sup>2</sup>
Vlasnik:	prema e-Izvatku iz BZP-a u prilogu elaborata
Teret:	prema e-Izvatku iz BZP-a u prilogu elaborata

### **LEGALITET**

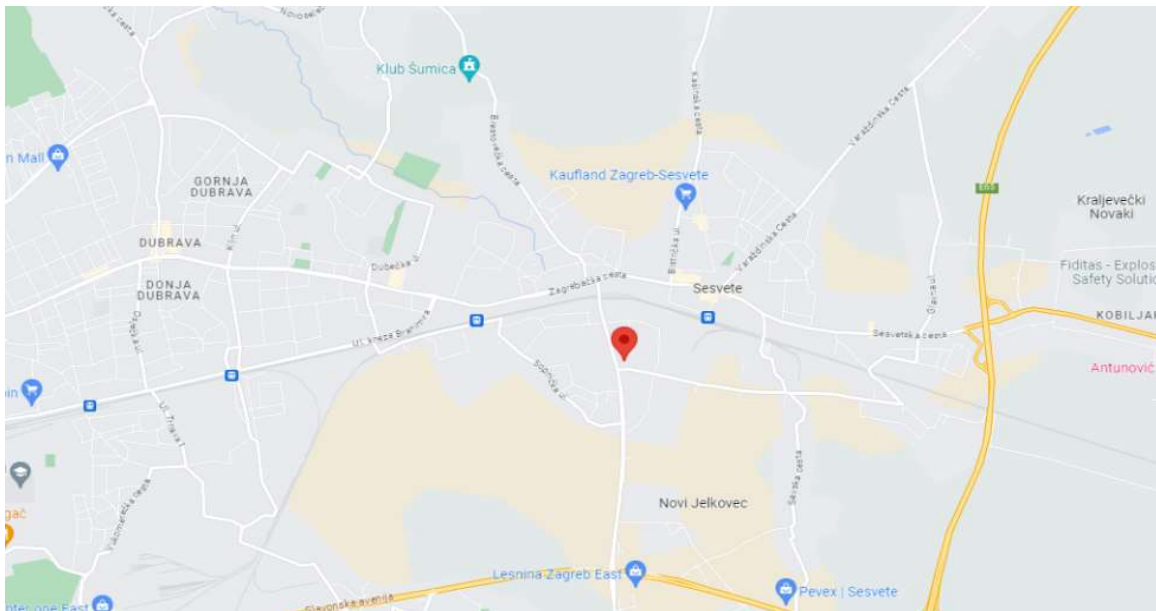
***Nekretnina je upisana u Izvadak iz BZP-a kao etažna cjelina s određenim suvlasničkim omjerima, bez zabilježbi vezanih uz legalitet.***

***Nekretnina ima neposredan pristup na javno-prometnu površinu.***

### 3. Lokacija nekretnine

Predmetna nekretnina locirana je na adresi Ulica Ljudevita Posavskog 3 u Sesvetama. Riječ je o dobroj mikrolokaciji. Okolna gradnja su stambene, poslovne i stambeno-poslovne građevine.

#### *Makrolokacija*



#### *Mikrolokacija*



izvor: <https://www.google.hr/maps>



## 4. Općenito o procjeni

Datum očevida: 13.3.2023.  
Datum kakvoće: 13.3.2023.  
Datum vrednovanja: 15.04.2023.

Procjenjuje se tržišna-prometna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

*1. e-Izvadak iz BZP-a, stanje na dan 10.03.2023., br. zk ul. 817, E-218, k.o. Sesvete novo*

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

### ZAKONI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 141/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

### PODZAKONSKI AKTI

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m3 etalonske građevine (NN 98/18)
- Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

### STRUČNA LITERATURA

- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
- Bilten 263, Hrvatska narodna banka, 13.11.2020.
- Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
- Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.
- Indeksi cijena stambenih objekata za treće tromjesečje 2020. Državni zavod za statistiku, Zagreb, 21.1.2021.

### Napomene i ograde:

*Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.*

*Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.*

*Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.*

## 5. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 5.1. Gospodarsko stanje\* u RH

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 potresom pogođenih područja.

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 (Slika 1.).

Zaposlenost je u rujnu nastavila rasti istom dinamikom kao i u kolovozu, pri čemu je broj zaposlenih porastao u većini djelatnosti, izuzevši djelatnosti usluživanja smještaja i hrane. Na razini tromjesečja zaposlenost je u trećem tromjesečju u prosjeku bila viša za 0,9% u odnosu na ostvarenje za drugo tromjesečje, kada se smanjila za 3,6% (Slika 2.).

Unatoč oporavku obujam građevinskih radova u srpnju i kolovozu 2020. bio je na razini prosjeka posljednjeg tromjesečja 2019. (Slika 3.).

Kamatne stope na prvi put ugovorene kredite uglavnom pokazuju ista kretanja (Slika 4.).

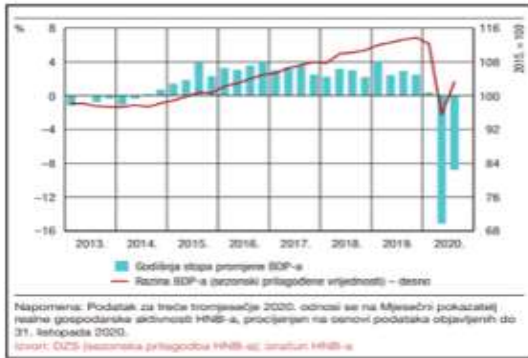
\* izvor: HPB-nekretnine d.o.o., HNB, Makroekonomska kretanja i prognoze; HNB, Bilten br. 263



## 5.2. Građevinski sektor\*\*

Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do listopada 2020. u usporedbi s istim razdobljem 2019. manji je za 7,4%.

Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



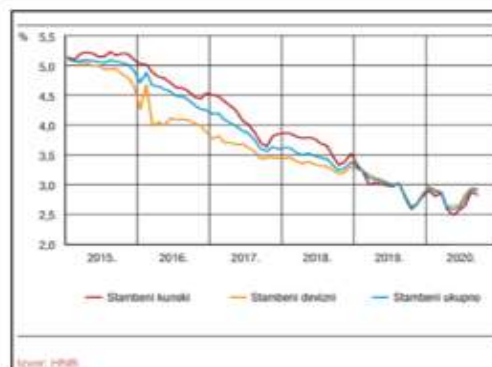
Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



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



\*\* izvor: DZS, Izdane građevinske dozvole u listopadu 2020.

### 5.3. Tržište nekretnina na području RH\*

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.

#### STANOVI\*\*

Do početka koronakrize, rezidencijalno tržište nekretnina bilo je u silovitom usponu. Naime, krajem 2019. i početkom 2020. godine cijene rezidencijalnih tj. stambenih nekretnina dosegle su rekorde iz nikad ponovljene 2008. godine. Za to je trebalo dugih 12 godina. Pritom je važno napomenuti da je u 2019. godini i BDP dostigao razinu iz 2008.

Iako s krajem 2019. Hrvatska ima niz od 23 uzastopna kvartala rasta BDP-a, gotovo svi smo svjesni da će se niz zaustaviti u 2020. Kako nam povijesni podaci pokazuju, u 19 kvartala s padom BDP-a cijene nekretnina padale su u 17 kvartala, a u 48 kvartala rasta BDP-a (razdoblje od 2003. do 2019.), cijene su rasle u njih 40. Ovo su snažni indikatori da će cijene nekretnina za stambenu namjenu padati. Kako kroz sljedećih 2-3 godine nećemo dosegnuti BDP iz 2008. (to smo upravo postigli u 2019. godini), vrlo je vjerojatno da će doći do korekcije cijene nekretnina.

U prvom polugodištu 2020. prosječna cijena 1 m<sup>2</sup> novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a, iznosila je 12.939 kuna. Ta cijena veća je za 2,2% u odnosu na drugo polugodište 2019. i za 4,6% u odnosu na prvo polugodište 2019.

U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m<sup>2</sup> svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 12.824 kune.

Broj prodanih nekretnina u središtu Grada Zagreba i posebno u Donjem gradu, gdje su nekretnine oštećene u potresu najgušće raspoređene, u posljednjim se mjesecima prepolovio. Smanjena aktivnost na tom području u skladu je s povećanom atraktivnošću života izvan središta grada i novim trendovima u načinu života koje je potaknula pandemija, kao što su držanje fizičkog razmaka ili rad od kuće. Stoga istovremeno opada potražnja za nekretninama u središtu grada koje bi imale turističku namjenu, dok, s druge strane, raste ponuda stanova za dugoročni najam ili kupovinu u tom dijelu grada.

Sve navedeno utječe na cijene nekretnina u središtu grada, u kojem su tijekom svibnja i lipnja 2020. cijene nekretnina bile niže otprilike za 10% u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Treba pritom istaknuti da je ukupan broj transakcija na identificiranom području središta grada i Donjeg grada s gusto raspoređenim objektima oštećenima u potresu vrlo malen i stoga nema bitan utjecaj na agregatno kretanje cijena na razini cijelog Zagreba, u kojem su, zaključno s podacima za lipanj, cijene u daljnjem porastu.

\*izvori: Pregled tržišta nekretnina RH 2019., MGIPU i EIZ


\*\*izvori: DZS, Cijene prodanih novih stanova u 1. polugodištu 2020., <https://www.hnb.hr/-utjecaj-pandemije-i-potresa-na-trziste-nekretnina-u-zagrebu-u-prvoj-polovini-2020>.

Slika 5. Indeks cijena stambenih objekata

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE				
	VIII – IX. 2020. <sup>1)</sup> Ø 2015.	VII – IX. 2020. IV – VI. 2020.	VIII – IX. 2020. VII. – IX. 2019.	
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	129,75	-0,6	6,9	House price index – total
Novi stambeni objekti	110,83	-0,5	1,6	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	133,35	-0,7	7,6	Existing dwellings
Grad Zagreb <sup>2)</sup>	141,09	-1,0	5,7	City of Zagreb <sup>2)</sup>
Jadran <sup>2)</sup>	126,91	0,5	7,5	Adriatic coast <sup>2)</sup>
Ostalo <sup>2)</sup>	113,35	-2,2	9,0	Other <sup>2)</sup>

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)  
2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici [Statistika u nizu](#).

1) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).  
2) The list of towns and municipalities in the Republic of Croatia for the purpose of calculating the house price index can be downloaded on the link [Statistics in Line](#).

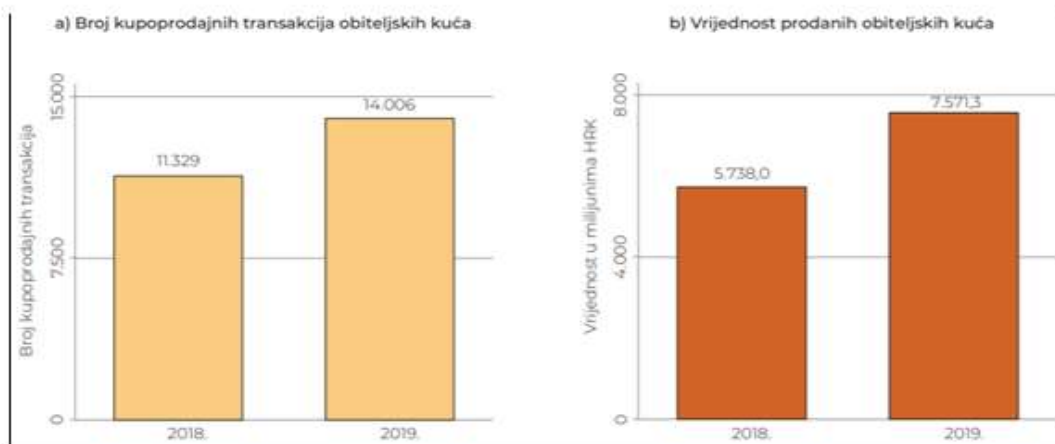
 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19

## OBITELJSKE KUĆE

S više od 1.000 transakcija obiteljskih kuća u 2019. predvode Grad Zagreb, Osječko-baranjska i Zagrebačka županija. Nakon njih slijede Splitsko-dalmatinska, Istarska, Primorsko-goranska i Zadarska županija.

U Gradu Zagrebu od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena kuća u 2019., najveći rast ostvaren je u općini Maksimir, od 101% i općini Granešina, od 85,1%.

Slika 7. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2018. i 2019. <sup>7</sup>



## POSLOVNI PROSTORI

Broj transakcija u 2018. povećao se za 32,2%, a ostvarena stopa rasta broja transakcija u 2019. je dvostruko veća od stope rasta ostvarene u 2018., što znači da je u 2019. tržište poslovnih nekretnina bilo u snažnoj ekspanziji. Broj transakcija ostvaren u 2019. ujedno je i najveći ostvareni broj transakcija u razdoblju od 2012. do 2019.

## ZEMLIŠTA

Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. porastao za 8,6% u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7%.

2019. godine ostvareno je ukupno 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja smanjenje od 0,4%.

Među županijama Kontinentalne Hrvatske najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4,2 kune po m<sup>2</sup>. U ostalim se kontinentalnim županijama medijalna cijena m<sup>2</sup> poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kn u Sisačko-moslavačkoj do 3,3 kn u Krapinsko-zagorskoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kn/m<sup>2</sup>.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina RH 2019., MGIPU i EIZ

## TURISTIČKI SEKTOR

U prvih jedanaest mjeseci 2020. u komercijalnim smještajnim objektima turisti su ostvarili 6,9 milijuna dolazaka i 40,6 milijuna noćenja, što je 63,8% manje dolazaka i 55,1% manje noćenja turista u odnosu na isto razdoblje 2019.

Utjecaj daljnjeg širenja bolesti COVID-19 vidljiv je i u studenome 2020. u komercijalnim smještajnim objektima, u kojima je ostvareno samo 87 tisuća dolazaka i 269 tisuća noćenja turista, što je 77,7% manje dolazaka i 67,2% manje noćenja turista u odnosu na studeni 2019.

Slika 9. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2020.]

<b>Hotel</b>			
<b>Županija</b>	<b>Ukupno objekata</b>	<b>Ukupan broj smještajnih jedinica</b>	<b>Ukupan broj stalnih kreveta</b>
2*	49	3871	7817
3*	312	20166	39637
4*	335	30258	58594
5*	47	6322	12389
<b>Hotel - ukupno RH:</b>	<b>743</b>	<b>60617</b>	<b>118437</b>
Hotel baština (heritage)	22	379	757
Difuzni hotel	2	32	62
Integralni hotel	22	423	905
Hotel posebnog standarda	4	1096	2196
<b>ukupno RH:</b>	<b>793</b>	<b>62547</b>	<b>122357</b>

## INDUSTRIJSKA PROIZVODNJA

Industrijska proizvodnja u trećem tromjesečju 2020. bila je za 7,9% veća nego u prethodna tri mjeseca te se tako vratila na razinu s početka godine. Na tromjesečnoj razini najviše je porasla proizvodnja trajnih proizvoda za široku potrošnju, a proizvodnja je rasla i u svim ostalim glavnim industrijskim grupacijama. Promatra li se na mjesečnoj razini, industrijska proizvodnja u rujnu povećala se za 1,7% u odnosu na kolovoz.

Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), Turizam u studenom 2020.

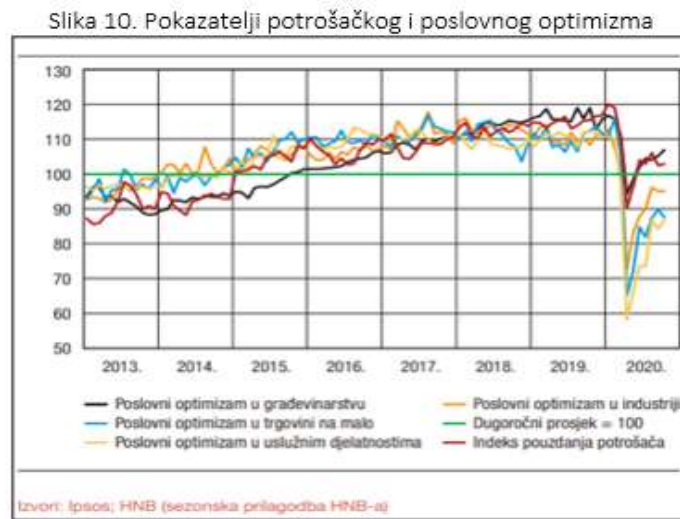
<https://mint.gov.hr/pristup-informacijama/kategorizacija-11512/arhiva-11516/11516>

[www.hnb.hr](http://www.hnb.hr), Bilten 263

## AKTUALNI RIZICI VEZANI UZ TRŽIŠTE NEKRETNINA

Prema grafu na slici 10. poslovna su se očekivanja na mjesečnoj razini poboljšala u građevinarstvu i uslugama, u industriji su se zadržala na razini rujna, a u trgovini pogoršala.

Očekuje se da će u Hrvatskoj pandemija utjecati na segmentaciju cijena nekretnina te na smanjenje potražnje i pad cijena nekretnina ukoliko se ova situacija produži u dužem vremenskom roku, a koja uvelike ovisi o psihološkom momentu jer je optimizam građana nužan za oporavak tržišta nekretnina.



Među rizike za tržište nekretnina svakako treba ubrojiti i posljedice razornih potresa koji su se dogodili u 2020. godini te njihov dugoročni utjecaj na samo tržište, a koje je trenutno teško predvidjeti.

Zasigurno će osnivanje Fonda za obnovu, donošenje zakonodavnog okvira prema kojemu će se obnova provoditi i završna faza priprema za samo izvođenje radova doprinijeti povećanoj građevinskoj aktivnosti na potresom zahvaćenim područjima. Međutim, u kraćem roku i na ruralnijim predjelima pogođenim potresom, očekuje se smanjeni opseg prometa nekretninama.

Izvor: HPB-nekretnine d.o.o., HNB, Bilten br. 263

## 6. Odabir metode procjenjivanja

### 6.1. Opis metoda procjenjivanja

#### 6.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

#### *Nova građevinska vrijednost*

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m<sup>2</sup> NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m<sup>3</sup> sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

#### *Sadašnja građevinska vrijednost*

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjjenjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.



#### **6.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM**

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

#### **6.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM**

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

#### ***Zaključak:***

***S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene PRIHODOVNOM METODOM.***

***Koristit će se podaci o realiziranim transakcijama iz e-Nekretnina, iz vlastite baze i iz drugih javno dostupnih podataka.***

## 7. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je poslovni prostor na 1. katu trgovačkog centra "Millenium" u Sesvetama, Ulica Ljudevita Posavskog 3.

### OPĆENITO

**Godina izgradnje:** 1999.

**Adaptacija:**

**Katnost:** pr+2

**Vertikalna komunikacija:** stubište

### KONSTRUKCIJA

**Nosiva konstrukcija:** beton i opeka

**Pregradni zidovi:** opeka, gipskartonske ploče

**Krovna konstrukcija:** armiranobetonska

### ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

**Pročelje:** žbuka i boja

**Obrada podova:** keramika

**Obrada zidova:** ožbukani i obojani, keramičke pločice

**Obrada stropova:** spuštteni strop

**Unutarnja stolarija:** drvena

**Vanjska stolarija:** Alu, PVC

### INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

**Vodovod:** instalacija i priključak na gradsku mrežu

**Kanalizacija:** instalacija i priključak na gradsku mrežu

**Struja:** instalacija i priključak na NN mrežu

**Plin:** instalacija i priključak na gradsku mrežu

**Grijanje i hlađenje:** ventilokonvektori, toplana

**Dodatne instalacije:** klima "split", ventilacija

### STANJE - ODRŽAVANJE

Prostor je u lošem tehničkom stanju, neodržavan, te nije u funkciji. Vidljiv je prodor oborinske vode, te oštećenja na zidnim i podnim oblogama. Potrebna su dodatna sredstva kako bi predmetni poslovni prostor bio u funkciji.

### INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je vrlo dobra.

Pristup na asfaltiranu javnu prometnicu je neposredan.

Parkiranje je moguće na vanjskim parkirališnim mjestima ispred zgrade.

## 8. Fotografije



## 9. Iskaz površina

Površina nekretnine utvrđena je prema aktualnom upisu u zemljišnoj knjizi, te uvidom u stanje na terenu.

### 9.1. Netto korisna površina (NKP)

zk.ul.br. 817, E-218, k.o. Sesvete novo

	<i>m2</i>	<i>k</i>	<i>P</i>
<i>poslovni prostor, I.kat D3</i>	248,45	1,00	248,45
UKUPNO:			248,45
		NKP =	248,45 m <sup>2</sup>

### 9.2. Brutto razvijena površina (BRP)

BRP =	NKP	x	k	
BRP =	248,45	x	1,10	
		BRP =	273,30	m <sup>2</sup>

### 9.3. Brutto volumen (BVO)

BVO =	BRP	x	h	
BVO =	273,30	x	3,90	
		BVO =	1065,85	m <sup>3</sup>

#### REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	248,45	m <sup>2</sup>
BRP =	273,30	m <sup>2</sup>
BVO =	1.065,85	m <sup>3</sup>

## 10. Pregled cijena zakupa usporedivih nekretnina

**Usporedba 1** ..... **IDZKC 1585543**

Lokacija: Sesvete, Industrijska cesta 5

Datum ugovora: 12.1.2022

ICSN: 168,63

K.č.: 7241/25

K.o.: Sesvete novo

Površina (m²): 210,60

Cijena zakupa (€): 1.257,26 bez PDV-a

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,560593

Cijena (€/m²): 5,97

**Usporedba 2** ..... **IDZKC 1867072**

Lokacija: Sesvete, Ljudevita Posavskog 25-27

Datum ugovora: 1.10.2022

ICSN: 193,94

K.č.: 3661/9

K.o.: Sesvete novo

Površina (m²): 97,95

Cijena zakupa (€): 995,43 bez PDV-a

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,569069

Cijena (€/m²): 10,16

**Usporedba 3** ..... **IDZKC 1864049**

Lokacija: Sesvete, Prelčeva 46

Datum ugovora: 6.4.2023

ICSN: 193,94

K.č.: 2945/1

K.o.: Sesvete novo

Površina (m²): 250,00

Cijena zakupa (€): 2.005,57 bez PDV-a

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,513569

Cijena (€/m²): 8,02

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 193,94

## 11. Procjena vrijednosti nekretnine

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranaj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

### 11.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

#### INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA\*

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
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
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
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19

\* izvor: [www.dsz.hr](http://www.dsz.hr)

Lokacija	Jedinična cijena zakupa bez PDV-a (EUR/m2)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa bez PDV-a (EUR/m2)
Lokacija: Sesvete, Industrijska cesta 5	5,97	168,63	193,94	1,1501	6,87
Lokacija: Sesvete, Ljudevita Posavskog 25-27	10,16	193,94	193,94	1,0000	10,16
Lokacija: Sesvete, Prelčeva 46	8,02	193,94	193,94	1,0000	8,02

## 11.2. Interkvalitativno izjednačenje (odstupanje u kakvoći)

Ulica Ljudevita Posavskog 3; Sesvete	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Ulica Ljudevita Posavskog 3; Sesvete	Lokacija: Sesvete, Industrijska cesta 5	Lokacija: Sesvete, Ljudevita Posavskog 25-27	Lokacija: Sesvete, Prelčeva 46
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	<b>6,87</b>	<b>10,16</b>	<b>8,02</b>
Površina prostora (NKP)	248,45	210,60	97,95	250,00
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
<b>Starost</b>	1999.	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	8,35	6,87	10,16	8,02
<b>Tehničko stanje</b>	prosječno	bez uvida	bez uvida	bez uvida
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	8,35	6,87	10,16	8,02
<b>Lokacija</b>	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	8,35	6,87	10,16	8,02
<b>Atraktivnost nekretnine</b>	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	8,35	6,87	10,16	8,02
<b>Cestovni pristup i parkiranje</b>	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	8,35	6,87	10,16	8,02
<b>Pristup sredstvima javnog prijevoza</b>	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	8,35	6,87	10,16	8,02
<b>Komunalna infrastruktura</b>	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	8,35	6,87	10,16	8,02
<b>Površina</b>	248,45	210,60	97,95	250,00
Prilagodba	1,00	1,00	0,90	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	8,01	6,87	9,15	8,02
<b>Ostale prilagodbe</b>	položaj na etaži			
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	7,21	6,18	8,23	7,22
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		-10%	-19%	-10%
<b>Indikator vrijednosti</b>		<b>7,21</b>	<b>6,18</b>	<b>8,23</b>
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>				
Odstupanje od prosjeka:		1,03	-1,02	-0,01
Odstupanje od prosjeka u postotku:		<b>14%</b>	14%	0%
Kvadrat odstupanja:		1,06	1,04	0,00
Standardno odstupanje:	0,84	12%	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	1,68	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava



## 11.3. Utvrđivanje OOVK - Fk matrica (čl. 17. Pravilnika NN 105/15)

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• izvrsna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom zgrade</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• loša lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nedovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
Odabir klasifikacije	2,0	2,0	1,5
Odabrani faktor korištenja zgrade ( FK )	2,0		

\* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Starost građevine (G) - prosječno	2023	-	1999	god.	24
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	80
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	56
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	2,0
Relativna starost (G/OVK):				%	30%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				64%	51

*Stopa kapitalizacije (Prilog 13.)	Odabrano	Položaj	Kvaliteta	Gosp. situacija	Razvojni potencijal	UKUPNO
Poslovni prostori: 5 - 6 %	6,00%	dobar do vrlo dobar	prosječna	prosječna	ne postoji	6,00%
Prilagodba	6,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

## 11.4. Prihodovna metoda

PARAMETAR	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	VRIJEDNOST €
Ukupno NKP	248,45	7,21	1.791,42
Mjesečni brutto prihod prema uprosječenom najmu			1.791,42
<b>Godišnji brutto prihod</b>			<b>21.497,02</b>
Rizik gubitka najamnine	10,00 %		2.149,70
Troškovi investicijskog održavanja	6,00 €/m <sup>2</sup> NKP		1.490,70
Modernizacija	2,00 % NV		3.975,20
Ukupni troškovi gospodarenja	35,43 %		7.615,60
Ukamačivanje vrijednosti zemljišta	Predviđivi OOVK nekretnine veći je od 50 god. - Prema Pravilniku čl. 41. st. 3., može se zanemariti		-
<b>Godišnji netto prihod nekretnine</b>			<b>13.881,42</b>
Stopa kapitalizacije	6,00 %		
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	51 godina		
q	1,060		
Multiplikator	15,82		
Yield Brutto	9,79 %		
Udio vrijednosti građevine			219.645,16
Udio vrijednosti zemljišta			0,00
Odbici:			0,00
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE ( € ) :</b>			<b>219.645,16</b>
<b>Pokazatelj vrijednosti nekretnine :</b>			<b>884,06 €/m<sup>2</sup>NKP</b>

<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM:</b>	<b>219.645,16 €</b>
<b>PROCIJENJENA VRIJEDNOST POTREBNA ZA ULAGANJE: (500 €/m<sup>2</sup>)*</b>	<b>-124.225,00 €</b>
<b>KORIGIRANA VRIJEDNOST NEKRETNINE:</b>	<b>95.420,16 €</b>

\* trošak podrazumijeva uklanjanje svih oštećenih dijelova završne zidne, stropne i podne konstrukcije te izvedbu nove. Također, uključuje i kontrolu i eventualnu sanaciju oštećenja svih instalacija.

## 12. Rekapitulacija - Zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Poslovni prostor na 1. katu zgrade

na adresi: Ulica Ljudevita Posavskog 3; Sesvete

z.k.č.: 7247/5

k.o.: Sesvete novo

z.k.uložak: 817

etaža: 218

utvrđene su slijedeće vrijednosti:

- Tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

95.000,00 €

382,37 €/m<sup>2</sup> NKP

- Nova vrijednost (za potrebe osiguranja) iznosi:

250.000,00 €

*U procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na dodanu vrijednost (PDV).*

*\*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

*(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )*

Procjenitelj:

Lana Štetić, dipl. ing. građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjene nekretnina

U Zagrebu, travanj 2023.

## 13. Prilozi - dokumentacija



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE  
Stanje na dan: 10.03.2023. 12:13

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 817

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6604/2022

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 218 (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/ m2	PPR
1.	7247/5	52	LJUDEVITA POSAVSKOG DVORIŠTE ZGRADA, SESVETE, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3	24647 19657 4990	
			UKUPNO:	24647	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
218.	Suvlasnički dio: 186,52/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-218)	
	Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/817 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom posebnog dijela - lokala br.188, I kat D3, površine 248,45 m2	LOKAL 188,I KAT D3
	DOMI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20233402883, ULICA MILANA PAVELIČA 21, 10000 ZAGREB	
3.1	Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/817 prenosi se slijedeći upis:  Zaprimljeno 27.12.2006. broj Z-5890/06  Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. IV ST-149/06 od 12. prosinca 2006. zabilježeno je otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Prigorka d.d. Sesvete.	
4.1	Zaprimljeno 28.09.2010. broj Z-4739/10  Na temelju čl.111. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se odbijeni prijedlog Domi d.o.o., za uknjižbu prava vlasništva- opravdanje predbilježbe prava vlasništva.	
218.1	Zaprimljeno 15.04.2021.g. pod brojem Z-4945/2021  ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju Tužbe poslovni broj P-180/21 zaprimljene kod Općinskog suda u Sesvetama dana dana 12.04.2021. zabilježen je spor koji se vodi kod Općinskog suda u Sesvetama u predmetu između tužitelja Kolak Vlade, OIB: 48376520275, Voćinska ulica 4, Sesvete protiv tuženika Prigorka, dioničko društvo za proizvodnju, graditeljstvo, trgovinu i usluge - u stečaju, OIB: 44010339796, Ulica Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, OIB: OIB: 44010339796 radi utvrđenja prava vlasništva.	na 218 (1.1)

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 817

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 10.03.2023.

## 14. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja je predložena procjenitelju u svrhu izrade procjene, a koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (podaci s portala e-Nekretnine, izvaci iz zbirke kupoprodajnih cijena, internetske stranice katastarske uprave, zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda). Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema njegovim saznanjima isti točni.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru; njome se ne utvrđuje posjedovno stanje ni vlasništvo nad predmetnom nekretninom. Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja cijelog procjemenog elaborata sa svim iznešenim podacima, pretpostavkama i prilogima.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

***Potvrđujem da procjenitelj-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.***

Lana Štetić, dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina