

ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA: Poslovni prostor - etaža E-27, TC Millenium
LOKACIJA: Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, kbr. 7247/5 k.o. Sesvete novo
NARUČITELJ: Klagis nekretnine d.o.o. u stečajnom postupku, Zagrebačka ulica 89, Varaždin
VLASNIK: Klagis nekretnine d.o.o. u stečajnom postupku, Zagrebačka ulica 89, Varaždin
SVRHA: Stečajni postupak



| | | | |
|----------------------|----------------------|-----|------------------------------------|
| Tržišna vrijednost = | 422.000,00 kn | ili | 56.117,02 € (1 € = 7,52 kn) |
|----------------------|----------------------|-----|------------------------------------|

Varaždin, 17.06.2022. godine

Izradio :

Aleksandar Samac, dipl.ing.gra .

Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i
procjenu nekretnina



SADRŽAJ

- **RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA**
- 1. **UVOD I OP I PODACI**
- 2. **TEHNI KI OPIS I ZATE ENO STANJE NEKRETNINE**
- 3. **ISKAZ KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA I DRUGIH PODATAKA**
- 4. **ANALIZA OP IH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**
- 5. **PROCJENA POSLOVNOG PROSTORA - POREDBENA METODA**
- 6. **METODA ZA POTPORU I PROVJERU REZULTATA - PRIHODOVNA METODA**
- 7. **REZIME - ZAKLJU AK**
- 8. **VLASNI KA DOKUMENTACIJA - ZK IZVADAK**

RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



Republika Hrvatska
 Županijski sud u Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednice suda
 Broj: 4 Su-246/18-5
 Varaždin, 23. listopada 2018.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16. – Uredba) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15. i 29/16. - Ispravak), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan, donosi

RJEŠENJE

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Varaždina, Fabijanska 23, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj 4 Su-383/14-4 od 22. listopada 2014., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva, podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak izdano od strane nadležnog suda, te popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



Predsjednica suda

Snježana Hrupek-Šabijan

RJEŠENJE TVRTKE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDsjedNICE SUDA

Broj: 4 Su-428/2021-4
Varaždin, 12. siječnja 2022.

Predsjednica Trgovačkog suda u Varaždinu Marija Levanić-Škerbić odlučujući povodom zahtjeva za imenovanje stalnim sudskim vještakom nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu Pravilnik) donosi,

RJEŠENJE

- I Društvu ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, OIB: 96795844378, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Trgovačkog suda u Varaždinu.
- II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Aleksandar Samac dipl. ing. građ.

Obrazloženje

Društvo ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, podnijelo je zahtjev za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu te je uz zahtjev priložena dokumentacija propisana Pravilnikom.

Ispitavši osnovanost zahtjeva utvrđeno je da je tvrtka ARSING d.o.o. Varaždin, registrirana u Trgovačkom sudu u Varaždinu za obavljanje djelatnosti vještačenja, te da tvrtka ima zaposlenog sudskog vještaka iz područja graditeljstva Aleksandra Samac dipl. ing. građ.

Sud je utvrdio da se protiv društva ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđivano za kazneno djelo.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, proizlazi da su ispunjeni svi zakonski uvjeti za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu na vrijeme od 4 (četiri) godine, te je stoga temeljem čl. 126. Zakona o sudovima i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDsjedNICA SUDA
Marija Levanić-Škerbić

Dokument je elektronički potpisan:
MARIA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ

Vrijeme potpisivanja:
12-01-2022
14:51:40



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
2.5.4.19-F004802817000279E100101
L=VARAŽDIN
OU=LEVANIĆ ŠKERBIĆ
O=MARIA
DN=MARIA LEVANIĆ ŠKERBIĆ

1. UVOD I OPIS I PODACI

Temeljem zahtjeva za procjenom nekretnine od naručitelja tvrtke Klagis nekretnine d.o.o. u Stecaju, Zagrebačka ulica 89, Varaždin, izvršiti će se procjena predmetne nekretnine - Poslovni prostor - etaža E-27, TC Millenium, na lokaciji Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, kbr. 7247/5 k.o. Sesvete novo.

Pregled nekretnine nije izvršen. Procjenitelju su poslana fotografije i opis iste.

Ovaj elaborat izrađen je u dobroj vjeri, koristeći sve dostavljene i dostupne dokumente od strane Naručitelja elaborata i sve ostale dostupne informacije.

Imovinsko-pravna dokumentacija, tereti i vlasništvo nekretnine nisu predmet procjene, te stoga nisu niti provjeravani, a u konačnici ne predstavljaju relevantan podatak koji bi mogao imati utjecaj na vrijednost nekretnine. Zbog toga se procjena ne dotiče eventualnih tereta niti vlasništva, osim navođenja trenutnog vlasnika u vrijeme procjene - konstatacije trenutnog stanja.

1.1. Identifikacija i vlasništvo:

Predmetna nekretnina Poslovni prostor - etaža E-27, TC Millenium, na lokaciji Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, zk. ul. 817 k.o. Sesvete novo označena je u zemljišnim knjigama pod oznakom, etažno vlasništvo s određenim omjerima E-27:

- pod A - Posjedovnica:

| | |
|--|----------------------------|
| 1. kbr. 7247/5 LJUDEVITA POSAVSKOG | |
| DVORIŠTE | 19657 m ² |
| ZGRADA, SESVETE, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG | 34990 m ² |
| UKUPNO: | 24647 m² |

- pod B - vlastovnica:

**27. Suvlasnički dio: 68,28/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27)
povezano s vlasništvom posebnog dijela - lokal oznake D4-L213, površine 90,95 m²**

KLAGIS NEKRETNINE D.O.O. ZA POSLOVANJE NEKRETNINAMA, ZAGREBAČKA ULICA 89,
42000 VARAŽDIN

Osvrt na usklađenost gruntnice sa stanjem u naravi:

Stanje navedeno u gruntnici odgovara stanju u naravi.

1.2. Podaci o teretima:

Teret je naveden u zk.ul. 817 k.o. Sesvete novo pod "C" na suvlasnički dio: 68,28/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27).

1.3. Legalitet:

Procjenitelju nije predana dokumentacija koja bi dokazivala legalitet predmetne građevine.

U pregledniku ispu.mgipu.hr nema podataka o legalitetu predmetne građevine.

Predmetna građevina na kbr. 7247/5 k.o. Sesvete novo je etažirana.

Zaključak: uz inženjersku da je predmetna građevina etažirana upisana u zk dokumentaciju, može se zaključiti da je predmetna nekretnina legalna.

1.4. Definicija tržišne vrijednosti i metode procjene:

Tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između uvoljnog kupca i uvoljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine) i Pravilnika o metodama vrijednosti procjene nekretnina (NN 105/15):

- za poslovni prostor - POREDBENA METODA.

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnina.

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

DAN VREDNOVANJA: 17.06.2022. god.

DAN KAKVOĆE: 17.06.2022. god.

1.5. Opće napomene:

Za potrebe ovog elaborata nisu naružene i nisu izvršene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema, nasadi i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata. U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

1.6. Podaci o procjenitelju:

Osoba određena za procjenu je stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina **Aleksandar Samac dipl.ing.građ., Arsing d.o.o. Fabijanska 23, Varaždin.**

1.7. Popis primjenjenih propisa te literature:

- Zakon o građevinskom zemljištu (NN RH br.53/90)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Svi važeći i normativi i propisi u graditeljstvu u RH
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji“ (mgipu.hr)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 112/17, 36/19)
- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majićica, Zagreb 2016. godine-
- Procjena vrijednosti nekretnine i sve oko toga, Šebalj, Šarić, Begić, Bijelić, Štefančić, Njegovan, Kolarić, Dimić, Zagreb 2018. godine

2. TEHNI KI OPIS I ZATE ENO STANJE NEKRETNINE

2.1. ELEMENTI TEHNI KOG OPISA ZGRADE I POSLOVNOG PROSTORA - Poslovni prostor - etaža E-27, TC Millenium, na lokaciji Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, kbr. 7247/5 k.o. Sesvete novo:

Konstrukcija zgrade

Temelji: Armirano–betonski
 Nosiva konstrukcija: Armirano-betonska
 Me ukatna konstrukcija: armirano-betonska
 Krovište: Armirano-etonsko, ravni krov, dio lu na eli na konstrukcija, polikarbonatne plo e
 Pokrov: standardni slojevi termo i hidro izolacije
 Zidovi vanjski: Armirani beton / ispuna opekam
 Zidovi unutarnji: Armirano-betonski, gipsartonski
 Pro elja: Izvedena, kamena obloga
 Limarija: Da

Unutarnja obrada

Podovi: Kamen, Keramika, laminat
 Zidovi: Ožbukani i oli eni disperzivnim bojama, u sanitarijama keramika
 Stropovi: Spušteni stropovi
 Stolarija, vanjska: Aluminijska

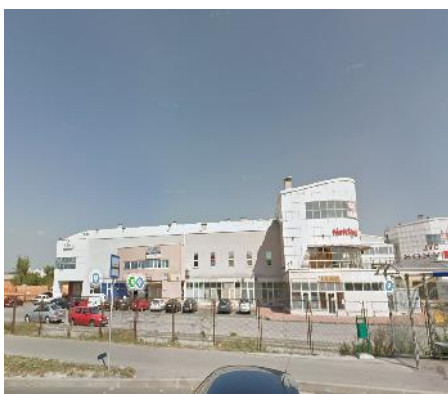
Oprema / instalacije

Oprema: Sanitarije, rasvjeta, ventilacija, protuprovalni alarm, videonadzor, vatrodojava...
 Grijanje: Nema instalacije zajedni kog grijanja, grijenje je na struju zasebno
 Klimatizacija: Da

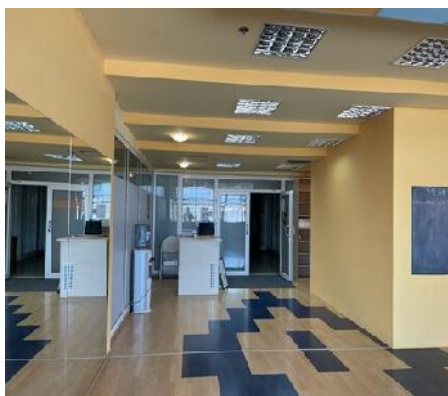
Op i dojam: posje no, uredno održavano. Prostor je dio trgova kog centra se trenutno ne koristi u potpunosti. Trgova ki centar je izgra en 2002. godine.

FOTODOKUMENTACIJA:

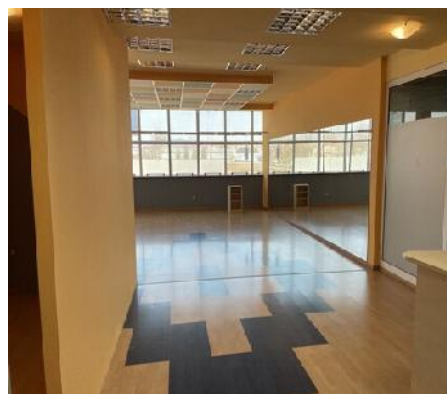
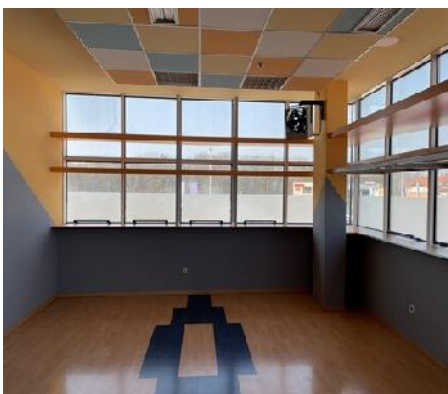
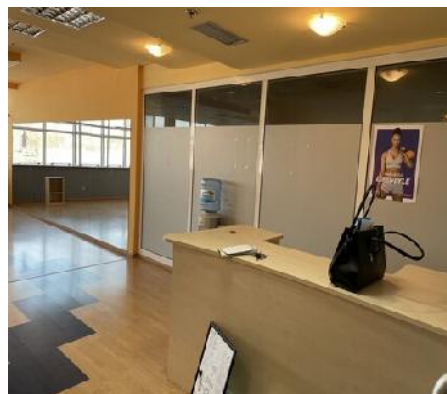
- vanjski izgled gra evine i vanjsko ure enje gra evine

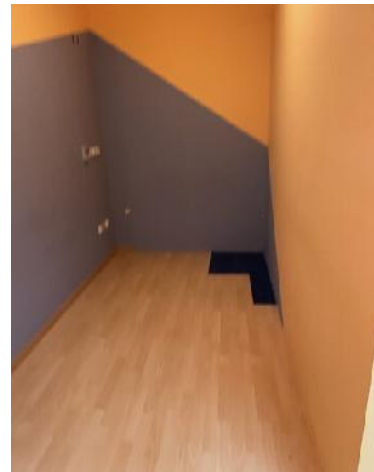


- unutarjni izgled gra evine



- unutarjni izgled PP etaža E-27





2.2. ZEMLJIŠTE kbr. 7247/5 k.o. Sesvete novo

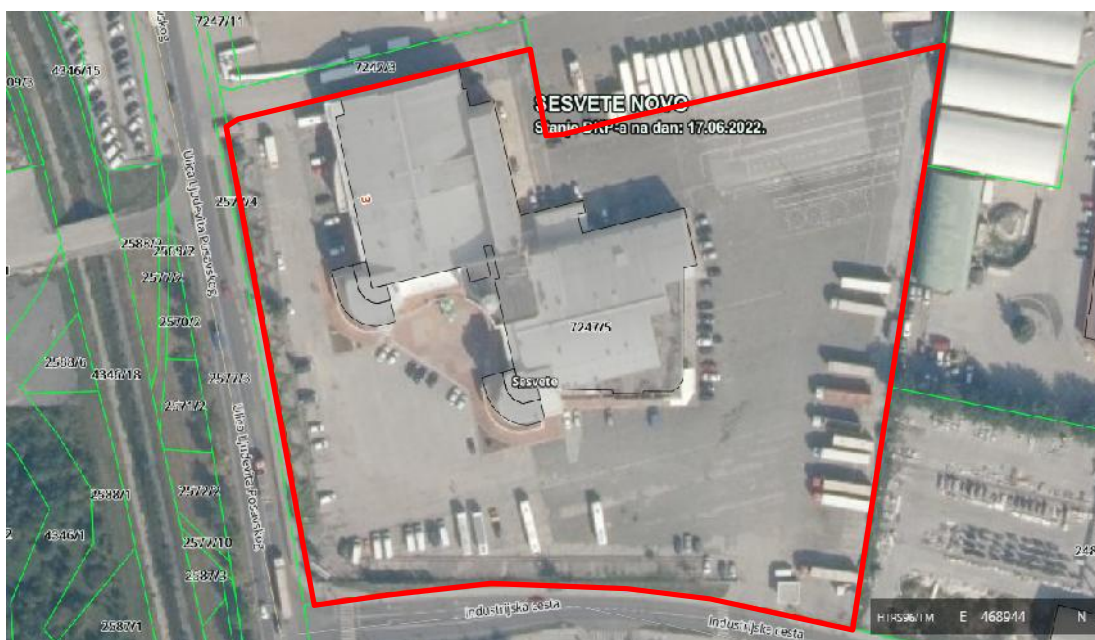
Predmetna nekretnina se nalazi na adresi Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, kbr. 7247/5 k.o. Sesvete novo, na raskrižju ulice Ljudevita Posavskog i Industrijske ulice, na urbaniziranom i komunalno opremljenom zemljištu u južnom središnjem dijelu Sesveta. U okolici su poslovne i skladišne zgrade. Prema sjeveru je dalje neizgrađeno zemljište, a prema zapadu su pretežno stambene građevine. Pristup poslovnom prostoru omogućen je putem pješačkih i kolnih prilaza na istoku, jugu i zapadu trgovačkog centra.

U okolici su pretežno višestambene zgrade, poslovno-stambene zgrade i drugi gradski sadržaji.

Na slici 1 i 2. prikazani su lokacija, oblik i položaj kbr. 7247/5 k.o. Sesvete novo.



Slika 1. Prikaz iz Geoportal preglednika - položaj predmetne lokacije



Slika 2. - Prikaz iz Geoportal preglednika - predmetno zemljište je okvireno crveno

2.5. POLOŽAJ ZEMLJIŠTA kbr. 7247/5 k.o. Sesvete novo OBZIROM NA PROSTORNI PLAN

Iz podataka u GUP Zagreb 9/2016 i Sesvete (19/2015) - NAMJENA, Geoportalzagreb.hr (izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>) vidljivo je da se estica kbr. 7247/5 k.o. Sesvete novo nalazi u zoni izgra enog gra evinskog podru ja i to u zoni GOSPODARSKE NAMJENE, oznake K, urbano pravilo 3.1. (Slika 3 - predmetna estica je ozna ena crno).



Slika 3. prikaz položaja predmetne estice GUP Zagreb i Sesvete - ozna eno plavo.

3. ISKAZ KORISNE POVRŠINE

Za potrebe obračuna korisnih vrijednosti površina (KVP) te za izračun odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se korisna površina proračunata prema točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u dodatku A Pravilnika o metodama procjene nekretnina (I. 7).

- površine su preuzete iz zk. ul. 817 k.o. Sesvete novo, etažno vlasništvo s određenim omjerima E-27:

3.1. Poslovni prostor - etaža E-27, TC Millenium, na lokaciji Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, kbr. 7247/5 k.o. Sesvete novo:

| r.br. | opis | neto površina (m ²) - bez koef. | koef. (prema dodatku A) | korisna vrijednost površine KVP (m ²) | bruto površina (m ²) | bruto volumen (m ³) |
|-------------------|---|---|----------------------------------|--|--|---------------------------------------|
| ETAŽA E-27 | | | | | | |
| 1. | ETAŽA E-27: lokal oznake D4-L213, površine 90,95 m ² | 90,95 | 1,00 | 90,95 | | |
| SVEUKUPNO: | | 90,95 | | 90,95 | 113,69 | 341,06 |

4. ANALIZA OP IH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

BN Komentar 21.01.2022.

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/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². 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 cijena i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijena, 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 komentar: stručnjaci Burze nekretnina

BN Index

BN indeks je jecinstveni 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 indeks 12/2021

222,5

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,17%

Promjena u odnosu na godinu dana

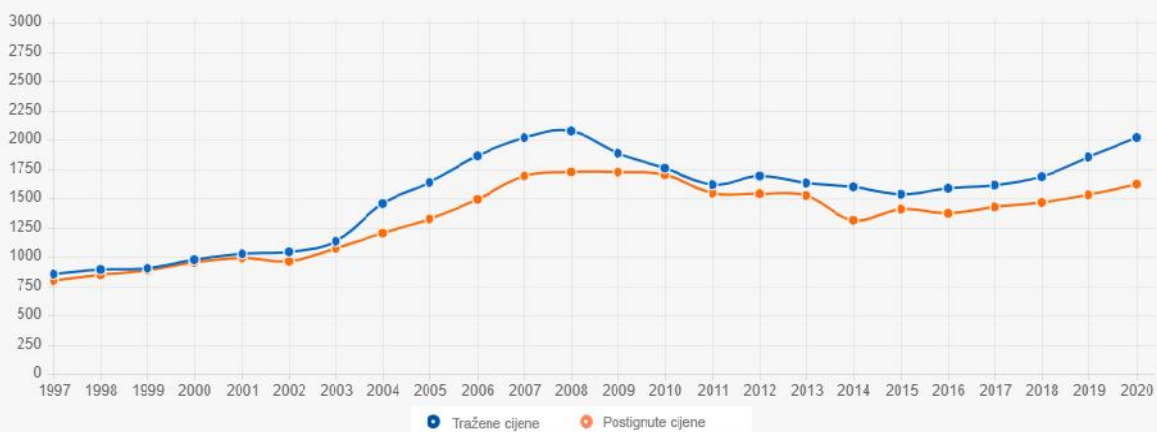
7,34%

U odnosu na početak godine

7,02%

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



5. PROCJENA POSLOVNOG PROSTORA - POREDBENA METODA

5.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je POREDBENA METODA.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i izgrađenih 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.

Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedina odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja vremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedina odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja vremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih jedinica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske jedinice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanja katastarske jedinice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje su procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovoga Pravilnika.

Objašnjenje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenta za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.

Korišteni su podaci iz eNekretnina (internetske stranice Ministarstva (apis.mpig)).

5.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

Primjer 1: poslovni prostor 52,62 m2 u istoj poslovnoj zgradi.

| Informacije | Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|----------------|--------------------------------|
| ID ZKC | | 1418711 |
| Datum pregleda | | 16.5.2022. |
| Vrsta nekretnine | | POSLOVNE PROSTOR (PP) |
| ID PN (PU) | | 4690523 |
| Vrsta ugovora | | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | | 17.03.2022. |
| Površina u prometu | | 52,62 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | | 4.118,10 |
| Datum ugovora | | 16.11.2022. |
| POREZI: | | |
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a | | NE |
| • Stopa PDV-a (%) | | 25 |
| • PDV uključen u prikazanu cijenu | | NE |
| • Oporezivanje | | NE |
| Status podatka | | PREUZETO OD PUJ |
| Cijenovni blok | | GOSPODARSKA ZONA SESVETE SEVER |
| Prateća namjena cjenovnog bloka | | G - GOSPODARSKA NAMJENA |

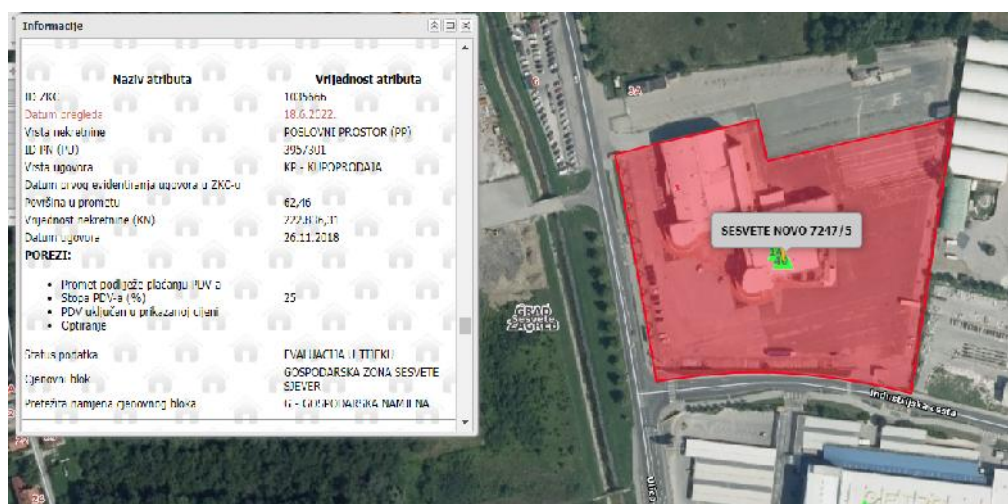
Primjer 2: poslovni prostor 17,60 m2 u istoj poslovnoj zgradi.

| Informacije | Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|----------------|--------------------------------|
| ID ZKC | | 1415978 |
| Datum pregleda | | 16.5.2022. |
| Vrsta nekretnine | | POSLOVNE PROSTOR (PP) |
| ID PN (PU) | | 444949 |
| Vrsta ugovora | | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | | 07.04.2021. |
| Površina u prometu | | 17,60 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | | 90.639,41 |
| Datum ugovora | | 23.03.2022. |
| POREZI: | | |
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a | | NE |
| • Stopa PDV-a (%) | | 25 |
| • PDV uključen u prikazanu cijenu | | NE |
| • Oporezivanje | | NE |
| Status podatka | | PREUZETO OD PUJ |
| Cijenovni blok | | GOSPODARSKA ZONA SESVETE SEVER |
| Prateća namjena cjenovnog bloka | | G - GOSPODARSKA NAMJENA |

Primjer 3: poslovni prostor 21,32 m2 u istoj poslovnoj zgradi.

| Informacije | Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|----------------|--------------------------------|
| ID ZKC | | 1454282 |
| Datum pregleda | | 16.5.2022. |
| Vrsta nekretnine | | POSLOVNE PROSTOR (PP) |
| ID PN (PU) | | 4193079 |
| Vrsta ugovora | | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | | 11.11.2021. |
| Površina u prometu | | 21,32 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | | 100.000,00 |
| Datum ugovora | | 03.11.2021. |
| POREZI: | | |
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a | | NE |
| • Stopa PDV-a (%) | | 25 |
| • PDV uključen u prikazanu cijenu | | NE |
| • Oporezivanje | | NE |
| Status podatka | | PREUZETO OD PUJ |
| Cijenovni blok | | GOSPODARSKA ZONA SESVETE SEVER |
| Prateća namjena cjenovnog bloka | | G - GOSPODARSKA NAMJENA |

Primjer 4: poslovni prostor 62,46 m² u istoj poslovnoj zgradi.



5.3. Tablica - ulazni podaci:

| Ulazni podaci | Redni broj transakcije | 1. | 2. | 3. | 4. |
|---------------|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Katastarska općina | Sesvete novo | Sesvete novo | Sesvete novo | Sesvete novo |
| | ID PN (PU) / ID ZKC | 4690523 | 4449840 | 4499079 | 3957301 |
| | Nadnevak sklapanja kupoprodaj | 18.01.2022. | 23.03.2021. | 08.06.2021. | 26.11.2018. |
| | Lokacija | Sesvete | Sesvete | Sesvete | Sesvete |
| | Vrsta nekretnine | PP | PP | PP | PP |
| | Kupoprodajna cijena (kn) | 451.089,00 | 90.809,41 | 100.000,00 | 222.836,31 |
| | Površina nekretnine (m ²) | 52,62 | 17,60 | 21,32 | 62,46 |
| | Kupopr. jedini na cijena (kn/m ²) | 8.572,58 | 5.159,63 | 4.690,43 | 3.567,66 |

| DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS | | Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
|--|-------------|--------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| | | Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| Godina | Tromjesečje | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| Year | Quarter | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| 2018. | Q1 | 109,44 | 99,03 | 111,59 | 112,19 | 110,54 | 99,57 |
| | Q2 | 109,26 | 98,51 | 111,47 | 114,51 | 109,33 | 98,94 |
| | Q3 | 112,32 | 100,78 | 114,68 | 118,96 | 112,20 | 100,51 |
| | Q4 | 113,54 | 101,49 | 116,00 | 119,82 | 113,50 | 102,00 |
| 2019. | Q1 | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| | Q2 | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |
| | Q3 | 121,36 | 109,07 | 123,90 | 133,46 | 118,05 | 103,98 |
| | Q4 | 124,90 | 108,49 | 128,08 | 137,38 | 120,35 | 109,64 |
| 2020. | Q1 | 128,25 | 107,69 | 132,12 | 140,79 | 125,39 | 109,31 |
| | Q2 | 130,57 | 111,34 | 134,23 | 142,54 | 126,30 | 115,90 |
| | Q3 | 129,75 | 110,83 | 133,35 | 141,09 | 126,91 | 113,35 |
| | Q4 | 132,95 | 108,66 | 137,45 | 145,45 | 127,61 | 119,45 |
| 2021. | Q1 | 134,19 | 113,37 | 138,20 | 145,43 | 132,80 | 115,71 |
| | Q2 | 139,03 | 118,77 | 143,00 | 152,55 | 134,34 | 122,17 |
| | Q3 | 141,44 | 120,30 | 145,56 | 154,60 | 138,18 | 122,62 |
| | Q4 | 144,99 | 124,98 | 148,97 | 158,32 | 142,51 | 124,37 |

5.4. Tablica - izra un jedini ne cijene poslovnih prostora:

| ME UVREMENSKO IZJEDNA ENJE | | | | | |
|---|--|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Ulazni podaci | Indeks na dan kupoprodaje | 158,32 | 145,43 | 152,55 | 119,82 |
| | Indeks na dan vrednovanja | 158,32 | 158,32 | 158,32 | 158,32 |
| | Koeficijent korekcije | 1,00 | 1,09 | 1,04 | 1,32 |
| | Me uvremenski izjedna ena jedini na cijena (kn) | 8.572,58 | 5.616,94 | 4.867,84 | 4.714,01 |
| INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE | | | | | |
| Interkvalitativno izjedna enje | Lokacija | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | Veli ina | 0,95 | 0,90 | 0,90 | 0,95 |
| | Komunalna infrastruktura | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | Ure enost | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | Stanje gra evine | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | Ostalo (pogled, zona) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Me uvremenski i interkvalitativno izjedna ena cijena | | 8.143,95 | 5.055,25 | 4.381,06 | 4.478,31 |
| Dozvoljeno odstupanje (max ±40%) | | -5% | -10% | -10% | -5% |
| Prosjek (medijan) | | 5.514,64 | | | |
| STATISTI KA OBRADA PODATAKA | | | | | |
| Statisti ka obrada | Odstupanje od prosjeka (aps.) | 2.629,31 | -459,39 | -1.133,58 | -1.036,33 |
| | Odstupanje od prosjeka (rel.) | 47,68% | -8,33% | -20,56% | -18,79% |
| | Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u prora un (DA/NE) | NE | DA | DA | DA |
| | Kvadrat apsolutnih odstupanja | 6.913.258,72 | 211.041,37 | 1.285.012,06 | 1.073.983,05 |
| | Suma kvadrata aps. odstupanja | 9.483.295,20 | | | |
| | Standardno odstupanje (±): | 2.177,53 | 39,49% | | |
| | Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)): | 4.355,06 | 78,97% | | |
| | Dozvoljeno odstupanje: | ZADOVOLJAVA | | | |
| Odabrana jedini na cijena | | 4.638,20 | | | |

JEDINI NA VRIJEDNOST - Poslovni prostor - etaža E-27, TC Millenium, na lokaciji Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, kbr. 7247/5 k.o. Sesvete novo:

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Uskla ena vrijednost u kn/m2: | 4.638,20 |
| ili €/m2: | 616,78 |

5.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA - Poslovni prostor - etaža E-27, TC Millenium, na lokaciji Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, kbr. 7247/5 k.o. Sesvete novo:

| | Zemljište | Površina - m2 | Jed. cijena kn/m2 | Ukupno: |
|--------|--|---------------|-------------------|----------------------|
| 5.5.1. | Poslovni prostor - etaža E-27, TC Millenium, na lokaciji Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, kbr. 7247/5 k.o. Sesvete novo | 90,95 | 4.638,20 | 421.844,29 kn |

ili **56.096,32 €**

6. METODA ZA POTPORU I PROVJERU REZULTATA - PRIHODOVNA METODA

Vrijednost nekretnine - Poslovni prostor - etaža E-27, TC Millenium, na lokaciji Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, kbr. 7247/5 k.o. Sesvete novo, procjeniti se uz pomoć PRIHODOVNE METODE, u skladu sa važećim Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama vrijednosti procjene nekretnina.

Uz osnovnu metodu, procjena predmetne nekretnine izvršiti se uz pomoć nu metodu za potporu i provjeru rezultata. Za potpornu metodu odabrana je PRIHODOVNA METODA.

Prema čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina vrijedi: ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. U nastavku se se provesti provjera rezultata procjene građevine dobivenih poredbenom metodom.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni nekretnina Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih objekata na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Prema čl. 30 Pravilnika o metodama procjene nekretnina poslovne nekretnine – to su one nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba. Prilikom primjene prihodovne metode na primjereni način utvrđuje se položaj na tržištu nekretnina uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnine, troškova gospodarenja i drugih okolnosti koje utječu na vrijednost nekretnine.

Prema čl. 41 Pravilnika o metodama procjene nekretnina u pojednostavljenoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz kapitaliziranog istog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz izuzimanje vrijednosti samostalno iskoristivih djelomičnih površina prema općenitom izrazu:

$$PV = PG \times M + VZ/q^n ;$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine;

PG = isti prihod građevine;

VZ = vrijednost zemljišta;

M = multiplikator;

n = predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina dužeg od 50 godina pa se izraz za jednodnevnu prihodovnu metodu svodi na:

$$PV = PG \times M$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = isti prihod građevine; M = multiplikator;

Objašnjenje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prilozi su iz Pravilnika o metodama procjene nekretnina: Faktori diskontiranja - Prilog 8, Održivi vijek korištenja građevina - Prilog 9. Predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja - Prilog 9. Orijentacijske stope kapitalizacije - Prilog 13, Multiplikator - Prilog 14

6.3. PRIKAZ ODABIRA STOPA KAPITALIZACIJE I DRUGI PODACI ZA IZRA UN VRIJEDNOSTI:**Prikaz odabira stope kapitalizacije:**

(prema Prilogu 13. Pravilnika o metodama procjene nekretnina)

za poslovne prostore stopa kapitalizacije iznosi od 4,50-6%: korigirana stopa: po etno 6,00%, (6,00+0,00+0,00+0,00+1,00+0,00) = **7,00%**

| |
|---------------------------|
| odabrano 7,00% |
|---------------------------|

U nastavku je prikazano prilago avanje stope kapitalizacije od prosje nih podataka:

| prema položaju nekretnine: | | odabrano: |
|---|----------------|------------------|
| jako dobar do visoko vrijedan, ograni eni rizici | -0,5 do -1,0 % | ±0,00 |
| dobro do jako dobro, prosje ni rizici | 0,0% | |
| slab do dobro, pove ani rizici | +0,5 do +1,0% | |
| kvaliteta gra evine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...): | | |
| naro ito dobra | do -0,5% | |
| prosje na | 0,00% | |
| naro ito loša | do +1,0% | |
| rizik naplate najamnine/zakupnine: | | |
| nizak rizik | do -0,5% | |
| prosje an rizik | 0,00% | |
| pove an rizik | do +1,0% | |
| gospodarska situacija: | | |
| naro ito dobra | do -0,5% | |
| prosje na | 0,00% | |
| naro ito loša | do +1,0% | |
| razvojni potencijal nekretnine: | | |
| ne postoji | 0,00% | |
| uo lživ | do -1,0% | |
| visok | do -2,0% | |

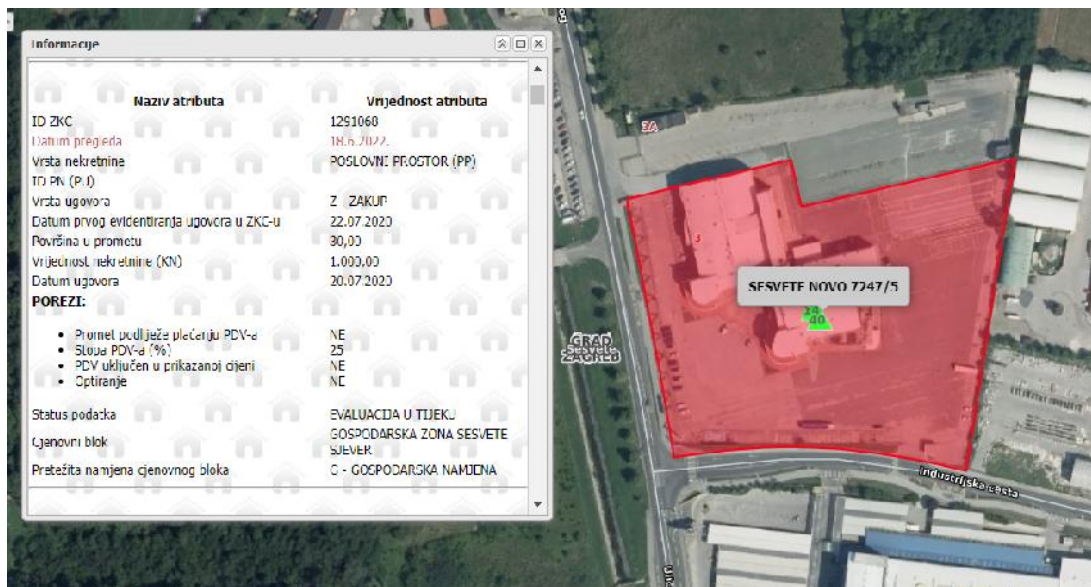
Jedini ne cijene najma: eNekretnine - baza cijena zakupa (Apis - Ministarstvo Graditeljstva RH).

6.4. Izra un prosje ne cijene zakupa istih poslovnih prostora:

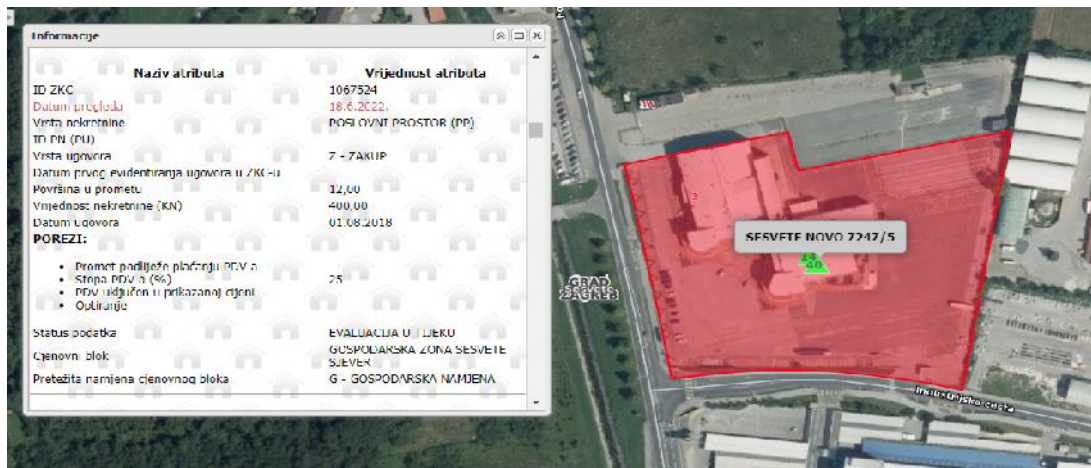
Primjer 1: zakup poslovnog prostora na istoj lokaciji:



Primjer 2: zakup poslovnog prostora na istoj lokaciji:




Primjer 3: zakup poslovnog prostora na istoj lokaciji:



6.4.1. Tablica - ulazni podaci:

| | | | |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Redni broj transakcije | 1. | 2. | 3. |
| Nadnevak sklapanja ugovora | 01.09.2020. | 20.07.2020. | 01.08.2018. |
| Cjenovni blok | Gosp. Zona Sesvete-sjever | Gosp. Zona Sesvete-sjever | Gosp. Zona Sesvete-sjever |
| Vrsta ugovora | PP-Zakup | PP-Zakup | PP-Zakup |
| Cijena zakupa (kn) | 1.000,00 | 1.000,00 | 400,00 |
| Površina nekretnine (m2) | 30,00 | 30,00 | 12,00 |
| Jedini na cijena (kn/m2) | 33,33 | 33,33 | 33,33 |
| Indeks na dan kupoprodaje | 141,09 | 141,09 | 119,82 |
| Indeks na dan vrednovanja | 158,32 | 158,32 | 158,32 |
| Koeficijent korekcije | 1,12 | 1,12 | 1,32 |
| Me uvremenski izjedna ena jedini na cijena | 37,40 | 37,40 | 44,04 |
| Koeficijent korekcije - indeks razvijenosti (ista lokacija) | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Koeficijent korekcije - veli ina, opremljenost i dr. | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Interkvalitativno izjedna ena jedini na cijena | 35,53 | 35,53 | 41,84 |

| | |
|--|--------------|
| Prosje na cijena zakupa poslovnog prostora u kn/m2: | 37,64 |
| ili €/m2: | 5,00 |

|  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS | | | Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ | | | | |
|---|-------------|--------|---------------------------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| | | | Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | |
| 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 |
| 2018. | Q1 | 109,44 | 99,03 | 111,59 | 112,19 | 110,54 | 99,57 |
| | Q2 | 109,26 | 98,51 | 111,47 | 114,51 | 109,33 | 98,94 |
| | Q3 | 112,32 | 100,78 | 114,68 | 118,96 | 112,20 | 100,51 |
| | Q4 | 113,54 | 101,49 | 116,00 | 119,82 | 113,50 | 102,00 |
| 2019. | Q1 | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| | Q2 | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |
| | Q3 | 121,36 | 109,07 | 123,90 | 133,46 | 118,05 | 103,98 |
| | Q4 | 124,90 | 108,49 | 128,08 | 137,38 | 120,35 | 109,64 |
| 2020. | Q1 | 128,25 | 107,69 | 132,12 | 140,79 | 125,39 | 109,31 |
| | Q2 | 130,57 | 111,34 | 134,23 | 142,54 | 126,30 | 115,90 |
| | Q3 | 129,75 | 110,83 | 133,35 | 141,09 | 126,91 | 113,35 |
| | Q4 | 132,95 | 108,66 | 137,45 | 145,45 | 127,61 | 119,45 |
| 2021. | Q1 | 134,19 | 113,37 | 138,20 | 145,43 | 132,80 | 115,71 |
| | Q2 | 139,03 | 118,77 | 143,00 | 152,55 | 134,34 | 122,17 |
| | Q3 | 141,44 | 120,30 | 145,56 | 154,60 | 138,18 | 122,62 |
| | Q4 | 144,99 | 124,98 | 148,97 | 158,32 | 142,51 | 124,37 |

6.6. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRA EVINE:

PRIHOD OD NEKRETNINE

| GRA EVINA | POVRŠINA | MJESE NI NAJAM netto | | |
|--|----------|----------------------|---------------------|------------------|
| | KVP (m2) | ugovorni (kn/m2) | procjenjeni (kn/m2) | kn ukupno/mjesec |
| poslovni prostor etaža E-27 | 90,95 | | 37,64 | 3.423,03 kn |
| GODIŠNJI BRUTTO NAJAM(kn ukupno/mjesec x 12 mj.): | | | | 41.076,40 kn |

| | | | |
|------------------------|-----|---|---------------------|
| GODIŠNJI BRUTTO PRIHOD | | | 41.076,40 kn |
| TROŠKOVI GOSPODARENJA: | | | |
| operativni troškovi | 8% | = | -3.286,11 kn |
| porez | 10% | = | -4.107,64 kn |
| GODIŠNJI NETTO PRIHOD | | | 33.682,65 kn |

Stopa kapitalizacije (Strana 19.) **7,0%**

Održivi ostatak vijeka korištenja **40 godina**

Multiplikator (Prilog 14) **13,33**

Diskontirana vrijednost zemljišta (Prilog 8.) 0,00 kn 0,0000 **0,00 kn**
(vrijednost zemljišta - zanemaruje se)

(GODIŠNJI NETO PRIHOD x Multiplikator + Diskontirana vrijednost zemljišta)

6.6.1. **TRŽIŠNA VRIJEDNOST Poslovni prostor - etaža E-27, TC Millenium, na lokaciji Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, kbr. 7247/5 k.o. Sesvete novo** **448.989,70 kn**

ili **€/m2 NKP** **656,47**

- uz osnovnu metodu, za provjeru rezultata korištena je metoda za potporu - PRIHODOVNA METODA.

| | |
|---|----------------------|
| 6.7. PROVJERA REZULTATA - METODA ZA POTPORU - VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA (t.6.6.1. PRIHODOVNA METODA) | 448.989,70 kn |
| PROVJERA REZULTATA - VRIJEDNOST GRA EVINE I ZEMLJIŠTA: | 448.989,70 kn |

- po poredbenoj metodi (t.5.5.1.) vrijednost poslovnog prostora iznosi:

| | |
|---|----------------------|
| VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA - Poslovni prostor - etaža E-27, TC Millenium, na lokaciji Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, kbr. 7247/5 k.o. Sesvete novo | 421.844,29 kn |
|---|----------------------|

Zaključak - provjera rezultata: rezultat vrijednosti poslovne gra evine i zemljišta, dobiven izra unom pomo u metode za potporu (PRIHODOVNE METODE - t.6.6.1.) približno odgovara izra unu vrijednosti gra evine prema glavnoj metodi (POREDBENA METODA - t.5.5.1.). **Mjerodavna je vrijednost po poredbenoj metodi (t.5.5.1.).**

7. REZIME - ZAKLJUČAK

Nakon sveukupno provedene analize:

REZIMIRAM:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST: Poslovni prostor - etaža E-27, TC Millenium, na lokaciji Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, kbr. 7247/5 k.o. Sesvete novo, NA DAN VREDNOVANJA IZNOSI:

| | | | |
|------|--|--------------------------|--------------------|
| 7.1. | Poslovni prostor - etaža E-27, TC Millenium, na lokaciji Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, kbr. 7247/5 k.o. Sesvete novo | 421.844,29 kn ili | 56.096,32 € |
| 7.2. | ZAOKRUŽENO (na cijele tisućice): | 422.000,00 kn ili | 56.117,02 € |
| | | ili €/m2: | 617,01 € |

(Tečaj EUR, NBH na dan procjene : 1 EUR = 7,52 Kn)

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnina.

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

Procjenitelj izjavljuje da je predmetnu procjenu obavio stručno, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili mogu sukob interesa, Procjenitelj je procjenu je izradio u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

U Varaždinu, 17.06.2022. god.

Izradio:
Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.



8. VLASNI KA DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 17.06.2022. 22:58

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 817

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO STANJE

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 27 (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. | 7247/5 | 52 | LJUDEVITA POSAVSKOG DVORIŠTE ZGRADA, SESVETE, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3 | 24647 19657 4990 | |
| UKUPNO: | | | | 24647 | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|--|--|--------------|
| 27. Suvlasnički dio: 68,28/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) | | |
| Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/817 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom posebnog dijela - lokal oznake D4-L213, površine 90,95 m2. | | |
| KLAGIS NEKRETNINE D.O.O., OIB: 05787296641, ZAGREBAČKA ULICA 89, 42000 VARAŽDIN | | |
| 27.3 | Zaprimljeno 27.01.2022.g. pod brojem Z-1054/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BROJ: ST-490/2021-7 27.01.2022., zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka koji se vodi kod Trgovačkog suda u Varaždinu pod posl. br.2 St-490/2021-7. | na 27 (27,2) |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--|--|-----------------|---------------------------------------|
| 1. Na suvlasnički dio: 27 (68,28/10000) | | | |
| 1.1 | Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/817 prenosi se slijedeći upis: Prilježeno:11.ožujka 2005 Z-884/05 Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteka) na nekretnine br. 51401652-5102280019 od 10.ožujka 2005, solemniziranog kod j.b. Ignaca Vugera pod br. OU-326/2005 dana 11.ožujka 2005 uknjiženo je pravo zaloga na nekretnine pod B-27 u iznosu od 145.000,00 EUR u kumskoj protuvrijednosti, uvećano za ugovorenu godišnju kamatu od 9,5% promjenjiva, zatezne kamate, te sve ostale troškove i naknade prema Sporazumu za korist: ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A | 145.000,00 EUR | |
| 2. Na suvlasnički dio: 27 (68,28/10000) | | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 17.10.2013. broj Z-3292/13 Temeljem Ugovora o kreditu od 14. listopada 2013. potvrđenog kod javnog bilježnika Ignaca Vugera iz Sesveta pod posl.br. OV-9766/2013 dana 17. listopada 2013. uknjižuje se pravo zaloga, u iznosu glavnice od kn =334.783,21, s redovnom kamatnom stopom od 10,50% godišnje, promjenjiva, sukladno odluci kreditora, kamatom po dospijeću po stopi zakonske zatezne kamate, interkalarnoj kamati po stopi istovjetnoj redovnoj, te otplatom jednokratno 15. siječnja 2014., uz mjesečni obračun i plaćanje kamata, odnosno i radnjim dospijećem po otkazu Ugovora o kreditu u skladu s ugovornim odredbama, te za troškove eventualnog sudskog spora ili ovrhe, sve za korist ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 1, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO) | 334.783,21 KN | |
| 3. Na suvlasnički dio: 27 (68,28/10000) | | | |
| 3.1 | Zaprimljeno 07.02.2014. broj Z-423/14 Na temelju čl. 111. zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se odbijeni prijedlog Istarske kreditne banke Umag d.d., Umag Ernesta Miloša 1 za dopunu upisa prava zaloga pod Z-3292/13. | | ZABILJEŽBA ODBIJENOG PRIJEDLOGA |
| 100. Na suvlasnički dio: 27 (68,28/10000) | | | |
| 100.1 | Zaprimljeno 04.04.2019.g. pod brojem Z-4244/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U SESVETAMA, STALNA SLUŽBA U SVETOM IVANU ZELINI OVR-767/19 01.04.2019. radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 1.039.978,80 KN, te svim ostalim kamatama, naknadama i troškovima prema rješenju o osiguranju br. Ovr-767/19 od 01.04.2019., za korist: ERSTE CARD CLUB D.O.O., OIB: 85941596441, ULICA FRANA FOLNEGOVIĆA 6, 10000 ZAGREB | 1.039.978,80 KN | vezano uz B 27 (1.1) |
| 100.2 | Zaprimljeno 04.04.2019.g. pod brojem Z-4244/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE | | na 100.1 |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 17.06.2022.