

Naručitelj: TERMOBLOK d.o.o. u stečaju  
Sesvete, Sesevetska cesta 37  
OIB: 29996892107

Predmet: POSLOVNI PROSTOR - LOKAL NA PRVOM KATU  
TRGOVAČKOG CENTRA "MILLENNIUM"  
Sesvete, Ljudevita Posavskog 3

Identifikacija: k.o. Sesvete Novo  
zk.ul.br. 817  
suvl. dio 1. Suvlasnički dio: 7,78/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

Površine: KVP = 10,36 m<sup>2</sup>

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I  
VRIJEDNOSTIMA U IV/2020.G.**



Tržišna vrijednost: 109.000,00 kn = 14.439,05 EUR

STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA  
Izradio:  
Hrvoje Balića  
dipl.ing.grad.

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

Zagreb, 29.04.2020. g.





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

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

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske, 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),

riješio je

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

### Obrazloženje

Hrvoje Balijske, 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.



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



## 1. UVODNI PODACI

### 1.1. Zadatak

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

Identifikacija:	k.o.	<b>Sesvete Novo</b>
	zk.ul.br.	<b>817</b>
	suvl. dio	<b>1. Suvlasnički dio: 7,78/10000</b>
		<b>ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)</b>
nekretnina:		<b>POSLOVNI PROSTOR - LOKAL NA PRVOM KATU</b>
na lokaciji:		<b>TRGOVAČKOG CENTRA "MILLENNIUM"</b>
		<b>Sesvete, Ljudevita Posavskog 3</b>
Dan kakvoće:		29.04.2020.
Dan vrednovanja:		29.04.2020.
Datum očevida:		29.04.2020.
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

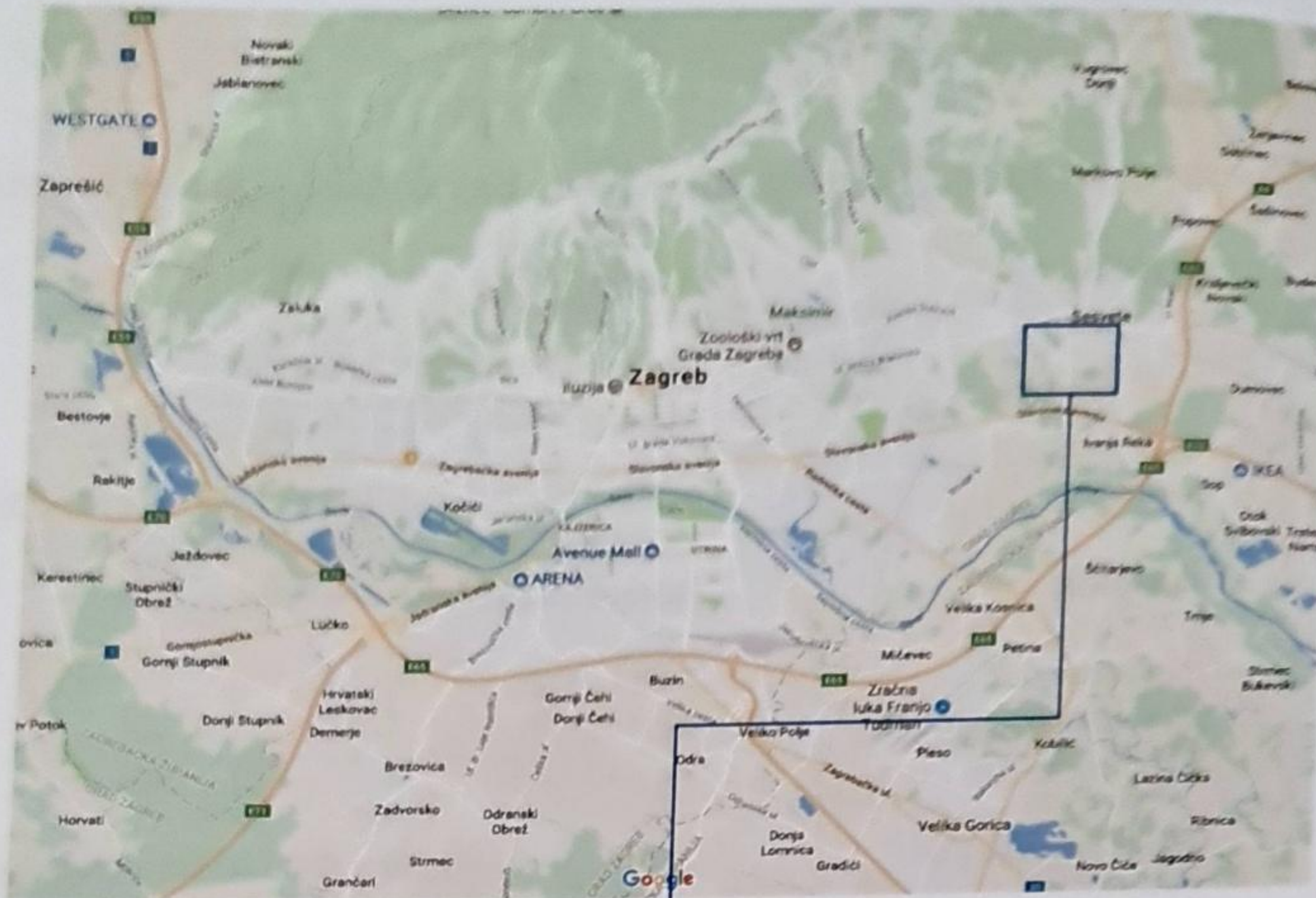
### 1.3. Ostalo

- Vještaku je predočena preslika etažnog elaborata poslovne zgrade u kojoj je locirana predmetna nekretnina na prvom katu. Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u predočenu presliku etažnog elaborata poslovne zgrade te 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.
- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.





ZEMLJOPISNA KARTA



DETALJNA SITUACIJA



2. **NALAZ**2.1. **Identifikacija nekretnine**

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

a. **Zemljišno-knjižno stanje**

U pribavljenom prikazu zk. uložka iskazano je:

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

<b>Suvlasnički dio</b>	<b>Nekretnina</b>
1. Suvlasnički dio: 7,78/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	povezano s vlasništvom posebnog dijela lokala oznake D3-L179 na prvom katu

Vlasnik: **TERMOBLOK D.O.O. U STEČAJU**  
**Sesvete, Sesevetska cesta 37**  
 OIB: **29996892107**

b. **Katastarsko stanje**

k.o. **Sesvete**  
 k.č.br. **7247/5**







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/>.



Početna stranica

Ministarstvo pravosuđa

Državna geodetska uprava

Korisne informacije

Prijava

PREGLED KATASTARSKOG OPERATA

PREGLED ČESTICA

PREGLED STATUSA PREDMETA

PREGLED STATUSA DRUGOSTUPANJSKOG PREDMETA

Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarsko ured<sup>™</sup>:

Katastarska općina<sup>™</sup>:

Broj kat. čestice<sup>™</sup>:

Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu

Broj posjedovnog lista:

GRAFIKA

Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Pravo građenja
	7247/5	K817	52	LJUDEVITA POSAVSKOG	24647	<input type="checkbox"/>
		K817		DVORIŠTE	19657	
		K817		ZGRADA, Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 3	4990	

Str. 1 od 1

1 - 1 od 1

Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Plombe/Oznake
817	K817		262/2020	756/2002		

## 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, električna, kanalizacija, plinooskrba 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.



## 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. Krovnište 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 - električna, vodovod, kanalizacija, plinopskrba i telefonija. Na zgradi je ugrađen sustav video-nadzora. Parkiranje je omogućeno u dvorištu predmetne zgrade.

### 2.3.2. Poslovni prostor

Predmetni lokal nalazi se na prvom katu poslovne zgrade. Ulazna vrata su plastificirana, ostakljena. Pod je završno obrađen keramičkim pločicama. Zidovi su ožbukani, gletani i obojeni. Strop je izveden kao spuštenu s ugrađenim rasvetnim tijelima i klimatizacijskim sustavom zgrade. Instalacije su položene podžbučno. Lokal ima izveden priključak elektrike.

### 2.4. Površine

Površine se utvrđuju glede uvida u predočenu presliku etažnog elaborata poslovne zgrade i kontrolnog pregleda u naravi

#### 2.4.1. Poslovni prostor

Prostorije	h = 2,93 m	NGP m <sup>2</sup>	k	KVP m <sup>2</sup>
Lokal		10,36	1,00	10,36
<b>Ukupno:</b>		<b>10,36</b>		<b>10,36</b>

### 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 zgrade. Vještak izrađuje ovaj elaborat procjene uz pretpostavku da je predmetna 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](http://www.hnb.hr) i dr.), za 2020. g. prognozira se usporavanje oporavka ekonomije i rasta BDP-a, uzrokovano prvenstveno globalnom pandemijom virusa COVID-19, stoga je i stanje na tržištu u nadolazećem razdoblju neizvjesno.

##### 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/>.

##### BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.





## 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:

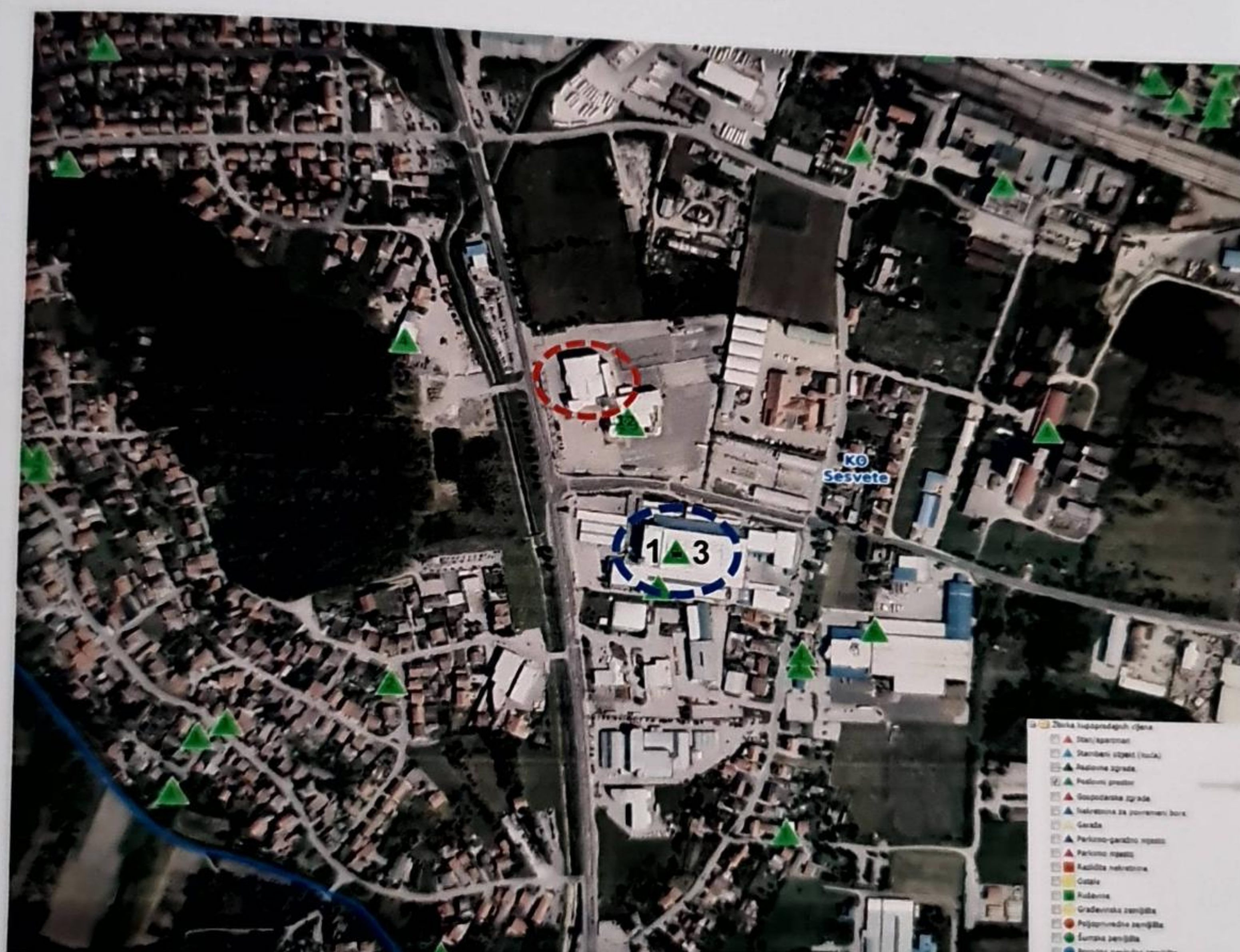
- Registar prometa nekretnina e-Nekretnine propisan Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).


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 (m <sup>2</sup> )	Vrsta nekretnine
1.	Sesvete	7241/25	15,00	zakup
2.	Sesvete	7241/25	191,40	zakup
3.	Sesvete	7241/25	250,00	zakup

Redni broj	Datum ugovora	Cijena zakupa (kn) s PDV-om	Cijena zakupa (kn) bez PDV-a	Cijena zakupa (EUR/m <sup>2</sup> ) bez PDV-a	Cijena zakupa (kn/m <sup>2</sup> ) bez PDV-a	Odstupanje od prosjeka (%)	Trajanje zakupa
1.	24.04.2019.	1.160,31	928,25	8,20	61,88	10,9%	
2.	01.04.2019.	14.211,56	11.369,25	7,87	59,40	6,4%	
3.	11.12.2018.	14.431,80	11.545,44	6,12	46,18	-17,3%	
<b>Prosječna zakupnina:</b>				<b>7,39</b>	<b>55,82</b>		



 Lokacija predmetne nekretnine

 Lokacija poredbenih nekretnina



## 4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA				1.	2.	3.
<b>OZNAKA NEKRETNINE</b>						
<b>JEDINIČNA CIJENA c1</b>				64,82	62,22	52,95
<b>VRSTA TRANSAKCIJE</b>				zakup	zakup	zakup
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>LOKACIJA</b>						
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA</b>						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>VELIČINA (m<sup>2</sup>)</b>						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	0,90	0,90
				<b>1,00</b>	<b>1,11</b>	<b>1,11</b>
<b>ETAŽA</b>						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>FIZIČKE KARAKTERISTIKE</b>						
0,90	do	1,10	0,95	1,00	1,00	1,00
				<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>
<b>NAMJENA</b>				-		
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>OPĆE STANJE</b>						
0,90	do	1,10	0,95	1,00	1,00	1,00
				<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>
<b>Korekcijski koeficijent:</b>				<b>0,9030</b>	<b>1,0020</b>	<b>1,0020</b>
<b>Usklađena jedinična cijena c2:</b>				<b>58,53</b>	<b>62,34</b>	<b>53,06</b>

## 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/m <sup>2</sup> )	+/- avg. (%)
1.	58,53	0,9%
2.	62,34	7,5%
3.	53,06	-8,5%
<b>Prosječna vrijednost:</b>		<b>57,98</b>

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

$$c = 57,98 \text{ kn/m}^2 = 7,68 \text{ EUR/m}^2$$



#### 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:	20 g.
OVK - održivi vijek korištenja:	80 g.
G/OVK =	0,25
OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:	

FK matrica:

A	B	C	FK
1/2	2	2	2

OOVK: 66,0% ( 53 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%
<b>Ukupno:</b>	<b>4,5%</b>



Korisna vrijednost površine:  
 Tržišna zakupnina za poslovni prostor:  
 Popunjenost:  
 Troškovi gospodarenja :

10,36 m<sup>2</sup>  
 57,98 kn/m<sup>2</sup>  
 90%  
 16%

Ukupni godišnji prihodi:  
 $12 * 0,90 * 10,36 * 57,98 =$

6.487,27 kn

Troškovi gospodarenja:  
 $6.487,27 * 0,16 =$

1.037,96 kn

PG - čisti prihod:

5.449,30 kn

M - multiplikator (prilog 14.):

OOVK:

53

20,07

prilagođena stopa kapitalizacije:

4,5%

PV - prihodovna vrijednost nekretnine:

$5.449,30 * 20,07 =$

109.367,52 kn

**$T_v = 109.000,00 \text{ kn} = 14.439,05 \text{ EUR}$**

$c = 10.521,24 \text{ kn /m}^2 \text{ KVP} =$

1.393,73 EUR /m<sup>2</sup> KVP



# MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.

## 5.1. Predmet procjene

nekretnina:

**POSLOVNI PROSTOR - LOKAL NA PRVOM KATU  
TRGOVAČKOG CENTRA "MILLENNIUM"  
Sesvete, Ljudevita Posavskog 3**

na lokaciji:

Sesvete Novo

k.o.

817

zk.ul.br.

suvl. dio

**1. Suvlasnički dio: 7,78/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)**

## 5.2. Vlasnik

**TERMOBLOK D.O.O. U STEČAJU**

**Sesvete, Sesvetska cesta 37**

**OIB: 29996892107**

## 5.3. Površina

Uredski poslovni prostor

**KVP = 10,36 m<sup>2</sup>**

## 5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

**T<sub>v</sub> = 109.000,00 kn = 14.439,05 EUR**

c = 10.521,24 kn /m<sup>2</sup> KVP = 1.393,73 EUR /m<sup>2</sup> KVP

Tečaj HNB: 1 EUR = 7,548975 kn

Zagreb, 29.04.2020. g.



Izradio:

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





Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 3

Predmetna poslovna zgrada—  
Trgovački centar „Millennium“



Uređenje zajedničkih dijelova  
zgrade







Uređenje zajedničkih dijelova zgrade



Predmetni poslovni lokal na prvom katu





Uređenje predmetnoga poslovnog prostora—lokala na prvom katu