

PROCJEMBENI ELABORAT

REVIZIJA PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI
(MEĐUVREMENSKO USKLAĐENJE)

NEKRETNINA: 25 lokala u poslovnoj zgradi "Trgovačkog centra Millenium"
Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 3
zk.čest.br. 7247/5, k.o. Sesvete novo, zk.ul. 817,
suvlasnički dijelovi: 6, 155, 164, 165, 166, 168, 173, 175, 185, 198, 201,
212, 213, 218, 225, 233, 234, 235, 236, 244, 245, 246, 247, 248 i 249

NARUČITELJ: Stečajni upravitelj: Damir Šebetić za Prigorka d.d. u stečaju

BROJ ELABORATA: P-351-2022

SVRHA PROCJENE: Prodaja stečajne mase

PROCJENITELJ: Goran Korica, mag.ing.aedif., REV
sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

DIREKTOR: Goran Korica

MJESTO I DATUM: Zagreb, 17. listopada 2022.



SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA:

NEKRETNINA:	25 lokala u poslovnoj zgradi "Trgovačkog centra Millenium" Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 3 zk.čest.br. 7247/5, k.o. Sesvete novo, zk.ul. 817, suvlasnički dijelovi: 6, 155, 164, 165, 166, 168, 173, 175, 185, 198, 201, 212, 213, 218, 225, 233, 234, 235, 236, 244, 245, 246, 247, 248 i 249		
NARUČITELJ:	Stečajni upravitelj: Damir Šebetić za Prigorka d.d. u stečaju		
ZADATAK:	Procjena vrijednosti nekretnine		
DAN OČEVIDA:	25.10.2021.		
DAN VREDNOVANJA:	17.10.2022.		
DAN KAKVOĆE:	17.10.2022.		
SVEUKUPNA POVRŠINA LOKALA (m ²):	1.592,30		
PROCIJENJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE SVEUKUPNO:	4.047.100 HRK	ili	537.142 EUR
SURADNICI:	Goran Rumenović, mag.ing.aedif. sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Anamarija Bezjak, mag.ing.aedif.		
PROCJENITELJ:	Goran Korica, mag.ing.aedif., REV sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina		

SADRŽAJ:

Sažetak procjemenog elaborata.....	2
Sadržaj.....	3
Registracija trgovačkog društva Desidia d.o.o.....	4
Ovlaštenje - Rješenje o imenovanju vještaka.....	5
1. Popis primijenjenih propisa i literature.....	6
2. Općenito.....	7
3. Izjava procjenitelja o nepristranosti i neovisnosti.....	7
4. Zadatak procjenitelja i svrha procjene.....	8
5. Površina nekretnine.....	8
6. Procjena vrijednosti nekretnine.....	10
6.1.Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.....	10
6.2. Izbor metode procjene vrijednosti s obrazloženjem.....	11
6.3. Procjena vrijednosti lokala poredbenom metodom.....	12
7. Zaključak o vrijednosti nekretnine.....	21

REGISTRACIJA TRGOVAČKOG DRUŠTVA DESIDIA d.o.o.

<p>Nadležni sud Trgovački sud u Zagrebu</p> <p>MBS 080395082</p> <p>OIB 89243570715</p> <p>EUID HRSR.080395082</p> <p>Status Bez postupka</p> <p>Tvrtka DESIDIA, d.o.o. za projektiranje, nadzor i gradnje DESIDIA d.o.o.</p> <p>Sjedište/adresa Zagreb (Grad Zagreb) Rapska ulica 46B</p> <p>Temeljni kapital 20.000,00 kuna</p> <p>Pravni oblik društvo s ograničenom odgovornošću</p> <p>Predmet poslovanja * kupnja i prodaja robe * pružanje usluga u trgovini * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu * zastupanje inozemnih tvrtki * vještačenje iz područja graditeljstva * vještačenje iz područja procjene nekretnina * projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja * energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi * stručni poslovi prostornog uređenja * djelatnost upravljanja projektom gradnje * djelatnost tehničkog ispitivanja i analize * skladištenje robe * djelatnost pakiranja * istraživanje tržišta i isplivanje javnog mnijenja * savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem * promidžba (reklama i propaganda) * organiziranje radionica, seminara, tečajeva, kongresa, audicija i promocija * izdavačka djelatnost * tiskanje časopisa, periodičnih izdanja, knjiga i brošura, glazbenih rukopisa, karata, atlasa, plakata, igračih karata, djelevoznika, albuma, poslovnih obrazaca, papirne robe za osobne potrebe i tiskanih stvari putem knjižoteka, termokopiranja, ofseta, fotografure, sitotiska i tiskarskih izrada * iznajmivanje strojeva i opreme * industrijski dizajn * grafički dizajn * dizajn interijera * pripremanje i usluživanje jela, pica i napitaka i pružanje usluga smještaja * pripremanje jela, pica i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrbu tim jelima, pićima i napicima (catering)</p>	<ul style="list-style-type: none"> * turističke usluge u nautičkom turizmu * turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude * ostale turističke usluge * turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti * poslovanje nekretninama * posredovanje u prometu nekretnina * poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina * usluge informacijskog društva * računalne i srodne djelatnosti * izrada i održavanje web stranica * web dizajn * poduke iz informatike * proizvodnja računala i periferne opreme * čišćenje svih vrsta objekata * uređenje i održavanje krajolika * poljoprivredna djelatnost * ekološka proizvodnja, prerada, distribucija, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda * integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda * proizvodnja brašna i stavljanje brašna na tržište * potvrđivanja sukladnosti sa specifikacijom proizvoda * stručni poslovi u području savjetodavne djelatnosti u poljoprivredi, ruralnom razvoju, ribarstvu te unapređenju gospodarstva u šumama i šumskim zemljištima šumoposjednika * stručni poslovi zaštite okoliša * usluge fotografiranja * usluge prevodenja * pružanje poduka iz stranih jezika * iznajmivanje motornih vozila <p>Osnivači/članovi društva Goran Korica, OIB: 83195611432, (Prikaži vezane subjekte) Zagreb, Rapska ulica 46B - jedini osnivač d.o.o.</p> <p>Osobe ovlaštene za zastupanje GORAN KORICA, OIB: 83195611432, (Prikaži vezane subjekte) Zagreb, Rapska ulica 46B - direktor - zastupa samostalno i pojedinačno</p> <p>Pravni odnosi</p> <p>Osnivački akt: Odluka o osnivanju od 27.10.1994. god. usklađena sa ZTD-om 18.12.1995. god. i sastavljena u novom obliku kao Izjava. Odlukom Skupštine od 8. siječnja 2014. izmijenjena je Izjava o osnivanju od 18. prosinca 1995. u dijelu koji se odnosi na sjedište društva, te je zamijenjena novim tekstom Izjave društva od 8. siječnja 2014. koji se dostavlja u zbirku isprava. Odlukom Skupštine društva od 18.09.2017. godine izmijenjena je u ojelosti Izjava o osnivanju društva od 08.01.2014. godine te je u novom tekstu dostavljena sudu u zbirku isprava.</p> <p>Promjene temeljnog kapitala: Odlukom osnivača od 18.12.1995. god. povećan je temeljni kapital za iznos od 10.000,00 kuna na iznos od 20.000,00 kuna.</p> <p>Ostali podaci Subjekt je bio upisan kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod reg. ul. broj 1-61348.</p> <p>Financijska izvješća Datum predaje Godina Obračunsko razdoblje Vrsta izvješćaja 30.05.2021 2020 01.01.2020 - 31.12.2020 GF-POD izvještaj</p>
--	--

OVLAŠTENJE - RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA



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

Broj: 4 Su-1464/2020
Zagreb, 25. siječnja 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Gorana Korice, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Goran Korica (OIB 83195611432), mag.ing.aedif. iz Zagreba, Rapska 46b, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Goran Korica, 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 su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Goran Korica
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Kod procjene tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NN 114/15, 122/15 i 68/20
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Ž. Uhlir, B. Majčica, Društvo građevinskih inženjera Zagreb 2016. g.
- Europski standardi za procjenu vrijednosti nekretnina, TEGoVA 9. izdanje 2020
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 5/07
- Vrednovanje korisnog prostora u višestambenim zgradama 12/04, Bezak, Horvat, Beler
- Metode procjene vrijednosti nekretnina - seminar, Hrvatski institut za financije 03/14
- Metode procjene vrijednosti nekretnina - simpozij, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 09/14
- Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d.d. Zagreb, 12/04
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa NN 107/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19
- Hrvatska norma za obračun površina u građevinama HRN ISO 9836:2017
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Institut IGH d.d., bilten 277, 2022.
- Jednostavni cjenik usluga za arhitekta i investitore, HKAIG
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Područje građevinarstvo broj 3.1.5/1. Cijene prodanih novih stanova u prvom polugodištu 2022.
- Bilten, Hrvatska narodna banka
- Indeks cijena stambenih nekretnina, Državni zavod za statistiku
- Izvješće o tržištu nekretnina Grada Zagreba za 2021. g.
- eNekretnine, Informacijski sustav prostornog uređenja

2. OPĆENITO

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predloženi podaci istiniti i točni.

Očevidom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je ovaj elaborat.

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

Pokretnine, prenosiva i neugrađena oprema nisu predmet procjene ovog elaborata.

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

3. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisani, ovim izjavljujem kako sam izvršio svoje dužnosti nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost, te da moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima elaborata.

Dostupnim podacima koristio sam se najbolje i u dobroj vjeri.

U Zagrebu 17. listopada 2022.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.



4. ZADATAK PROCJENITELJA I SVRHA PROCJENE

Naručitelj je nakon skupštine vjerovnika zatražio provjeru procijenjene vrijednosti 25 lokala u poslovnoj zgradi "Trgovačkog centra Millenium" u Sesvetama, Ulica Ljudevita Posavskoj 3, izrađene na dan vrednovanja 17. studenog 2021. godine pod brojem P-279-2021, u procijenjenom iznosu od 3.524.700 HRK ili 469.494 EUR, a obzirom na protek od jedne godine od zadnje procjene.

Naručitelj navodi na fizički nema promjene na nekretninama, stoga nije izvršen ponovni pregled. Obzirom na značajan rast opći cijena nekretnina posljednjih godinu dana i nakon analize evidentiranih kupoprodaja nakon izrađene prethodne procjene, dajem reviziju procijenjene tržišne vrijednosti.

5. POVRŠINA NEKRETNINE

Površina nekretnine preuzeta je iz upisa u zemljišnu knjigu obzirom da ulaz u većinu lokala nije bio omogućen te nije mogla biti provedena detaljna izmjera stvarnih površina lokala i usporedba sa upisanim površinama u zk.

rb.	suvlasnički dio	broj lokala	dilatacija	kat	oznaka lokala*	površina (m2)
1	6	140	D1	I. kat	JK 11	25,29
2	155	100	D4	prizemlje	SP 40	24,02
3	164	47	D2	prizemlje	JP 09	36,68
4	165	18	D1	prizemlje	JP 38	20,02
5	166	111	D4	prizemlje	SP 36	25,99
6	168	115	D4	prizemlje	M 2	21,96
7	173	56	D2	prizemlje	JP 57	21,61
8	175	25	D1	prizemlje	JP 32	28,01
9	185	121	D4	prizemlje	M 8	18,18
10	198	85	D3	prizemlje	SP 24	15,80
11	201	93	D3	prizemlje	SP 16	15,07
12	212	184	D3	I. kat	SK 34	19,28
13	213	148	D2	I. kat	JK 05	23,88
14	218	188	D3	I. kat	SK 24	248,45
15	225	196	D4	I. kat	SK 11	10,89
16	233	172	D3	I. kat	SK 31	21,49
17	234	178	D3	I. kat	SK 37	10,82
18	235	210	D4	I. kat	SK 15	87,39
19	236	211	D4	I. kat	SK 16	15,34
20	244	222	D3	II. kat	-	142,40
21	245	223	D3	II. kat	-	88,00
22	246	224	D3	II. kat	-	93,28
23	247	225	D3	II. kat	-	188,40
24	248	226	D3	II. kat	-	227,52
25	249	227	D3	II. kat	-	162,53
UKUPNO:						1.592,30

* oznake lokala koje se nalaze na izlogu lokala i koje odgovaraju oznakama u nacrtima u prilogu elaborata, J=jug, S= sjever, P=prizemlje, K=kat, M=mesnica (prostor u sjevernom dijelu prizemlja)

Položaj lokala prikazan je na tlocrtu prizemlja i I. kata u prilogu elaborata. Tlocrt II. kata nije dostavljen. Kakvoća pojedinih lokala utvrđena je pregledom lokala kroz izlog tamo gdje je to bilo moguće. Kakvoća ostalih lokala utvrđena je prema stanju izloga i eventualnih tragova korištenja, oznaka na vratima i slično. U slučaju značajnog odstupanja od pretpostavljenog stanja lokala potrebno je korigirati procijenjenu vrijednost.

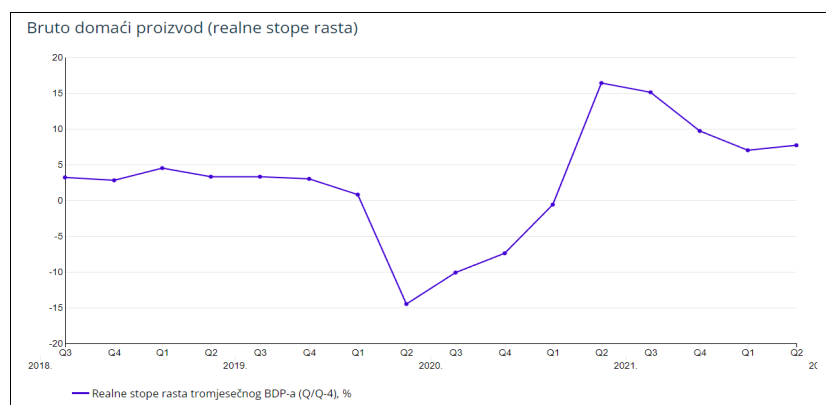
rb.	suvlasnički dio	broj lokala	kat	oznaka lokala*	površina (m ²)	opis kakvoće**	orijentacija
1	6	140	I. kat	JK 11	25,29	uređen	jednostrano, hall
2	155	100	prizemlje	SP 40	24,02	uređen	jednostrano, hall
3	164	47	prizemlje	JP 09	36,68	uređen - pretpostavka	jednostrano, vanjski
4	165	18	prizemlje	JP 38	20,02	uređen - pretpostavka	jednostrano, hall
5	166	111	prizemlje	SP 36	25,99	uređen - pretpostavka	jednostrano, hall
6	168	115	prizemlje	M 2	21,96	uređen	jednostrano, hall
7	173	56	prizemlje	JP 57	21,61	uređen	dvostrano-poprečno, hall-vanjski
8	175	25	prizemlje	JP 32	28,01	uređen - pretpostavka	jednostrano, hall
9	185	121	prizemlje	M 8	18,18	uređen	jednostrano, hall
10	198	85	prizemlje	SP 24	15,80	rohbau	jednostrano, hall
11	201	93	prizemlje	SP 16	15,07	uređen	ugaono-dvostrano, hall
12	212	184	I. kat	SK 34	19,28	uređen	jednostrano, hall
13	213	148	I. kat	JK 05	23,88	uređen - pretpostavka	jednostrano, hall
14	218	188	I. kat	SK 24	248,45	uređen, loše stanje	trostrano-poprečno, hall-vanjski
15	225	196	I. kat	SK 11	10,89	uređen, loše stanje	ugaono-dvostrano, hall
16	233	172	I. kat	SK 31	21,49	rohbau	jednostrano, hall
17	234	178	I. kat	SK 37	10,82	uređen	jednostrano, hall
18	235	210	I. kat	SK 15	87,39	uređen	dvostrano-poprečno, hall
19	236	211	I. kat	SK 16	15,34	rohbau	jednostrano, hall
20	244	222	II. kat	-	142,40	otvoreni neomeđeni prostor na II. katu opustošen požarom, direktno ispod oštećenog krovišta	
21	245	223	II. kat	-	88,00		
22	246	224	II. kat	-	93,28		
23	247	225	II. kat	-	188,40		
24	248	226	II. kat	-	227,52		
25	249	227	II. kat	-	162,53		

** izlozi dijela predmetnih lokala obložena su iznutra zaštitnim papirom te je kakvoća pretpostavljena prema stanju lokala izvana

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

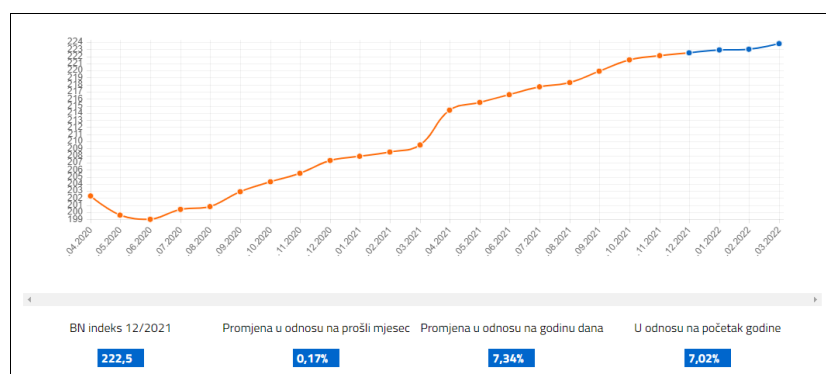
6.1. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema indeksu razvijenosti, Grad Zagreb spada u 8. razvojnu skupinu čija je vrijednost indeksa razvijenosti 116,560% prosjeka RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). U predmetnom trgovačkom centru prethodnih nekoliko godina vidljivo je 40-ak kupoprodaja poslovnih prostora (9 novih nakon izrađene prethodne procjene) što ukazuje na relativno aktivno tržište, unatoč stanju zgrade. Analizom novih transakcija utvrđeno je da cijena lokala iznose od 246 kn/m² do 1902 kn/m², a što se obzirom na raniji proračun može smatrati neuobičajeno niskim cijenama, kao i jedna transakcija od 8.572 kn/m² koja je neuobičajeno visoka, stoga se nove transakcije ne uzimaju u proračun.



Izvor: Podaci Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2022. u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 5,0%. U odnosu na prvo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,5%. Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 9,2%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2021. za 20,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 4,4%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2021. za 12,5%. Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2022. u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 6,5%, za Jadran za 3,3%, a za Ostalo za 6,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 16,0%, za Jadran za 10,9% i za Ostalo za 14,4%.



Indeks cijena stambenih nekretnina

Prema portalu Burza nekretnina, BN indeks je u kontinuiranom rastu od trećeg kvartala 2020. godine. Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije. Nastavlja se trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su očekivanja vlasnika nekretnina ipak prevelika, barem za jedan dobar dio nekretnina. BN indeks za prosinac 2021. godine iznosi 222,5, a što je promjena 0,17% u odnosu na prošli mjesec, tj. 7,34% u odnosu na godinu dana te 7,02% u odnosu na početak godine.

6.2. IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM

Nekretnina koja je predmet procjene nalazi se na izgrađenom građevinskom zemljištu koje ima obilježja zemljišta 1. kategorije. Isto tako buduće očekivano korištenje zemljišta u narednom periodu bilo bi iste namjene prema stanju prostorno planske dokumentacije i stanju sličnog zemljišta u okolini. Na čestici je izgrađena poslovna zgrada - trgovački centar s posebnim etažnim cjelinama - lokalima te obzirom na takve karakteristike zemljišne čestice odabrana je poredbena metoda sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za procjenu prema poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na istoj lokaciji i sa sličnim obilježjima sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine, a sve prema podacima iz službenog preglednika eNekretnina Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (poredbene nekretnine):

- Ista kategorija zemljišta kao i procjenjivana - prva kategorija
- Vrsta i mjera planskog korištenja - utvrđuje se proporcionalno nekretnini
- Upisana prava i tereti - nema upisanih ni stvarnih tereta koji bi ograničavaju korištenje
- Položajna obilježja - uspoređuju se tabelarnim prikazom

Ostale poznate prednosti - nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost nekretnine


Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

6.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI LOKALA POREDBENOM METODOM

Lokacija poredbenih nekretnina

Sve poredbene nekretnine odabrane su u istom trgovačkom centru u Sesvetama, Ulica Ljudevita Posavskog 3.

Indeks cijena nekretnina (Državni zavod za statistiku RH)

 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	adran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2018.	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
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

Analiza grupa lokala

Obzirom da su predmet procjene lokali različite površine, orijentacije i kakvoće, izradit će se proračun za svaku grupu lokala sličnih obilježja.

GRUPA 1: Najbrojniji su uređeni lokali, jednostrano orijentirani na hall trgovačkog centra ili na vanjski dio zgrade, površine od 10,82 m² do 36,68 m². Lokali rbr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 12, 13 i 17.

GRUPA 2: Uređeni lokal, ali značajno oštećen vlagom i curenjem, trostrano orijentiran na hall trgovačkog centra i na vanjsku terasu zgrade, površine 248,45 m². Lokal rbr. 14.

GRUPA 3: Uređeni lokal, ali značajno oštećeni vlagom i curenjem, ugaono-dvostrano orijentirani na hall trgovačkog centra, površine 10,89 m². Lokal rbr. 15.

GRUPA 4: Uređeni lokal, dvostrano-poprečno orijentiran na hall trgovačkog centra i na vanjsku terasu zgrade ili imaju prozore, površine 21,61 m² i 87,39 m². Lokal rbr. 7 i 18.

GRUPA 5: Uređeni lokal, ugaono-dvostrano orijentiran na hall trgovačkog centra, površine 15,07 m². Lokal rbr. 11.

GRUPA 6: Rohbau lokali, jednostrano orijentirani na hall trgovačkog centra, površine 15,34 m² do 21,49 m². Lokali rbr. 10, 16 i 19.

GRUPA 7: Lokali uništeni u požaru na II. katu, površine 88,00 m² do 227,52 m². Lokali rbr. 20, 21, 22, 23, 24 i 25.

6.3.1. LOKALI GRUPA 1

GRUPA 1: Najbrojniji su uređeni lokali, jednostrano orijentirani na hall trgovačkog centra ili na vanjski dio zgrade, površine od 10,82 m² do 36,68 m². Lokali rbr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 12, 13 i 17.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA									
Rbr.	Lokacija	Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	Etaža	Približna godina izgradnje	Katnost zgrade nadzemno	Kupoprodajna cijena kn/m ² KVP	Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	Nadnevak sklapanja ugovora	Izvor kupoprodajne cijene (izvadak/eNekretnine ID PN)
1	TC Millenium, Sesvete	21,32	1	1999	Pr+2	4.690	100.000,00	08.06.2021	4499079
2	TC Millenium, Sesvete	54,30	Pr, K (2 lokala)	1999	Pr+2	2.947	160.000,00	19.09.2019	4121476
3	TC Millenium, Sesvete	23,18	1	1999	Pr+2	2.588	60.000,00	27.02.2019	3991956
4	TC Millenium, Sesvete	34,29	Pr	1999	Pr+2	2.916	100.000,00	17.10.2019	4132057

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE					Izjednačenje u kvaliteti		
Rbr.	Adresa	ICSN na dan sklapanja kupopr. (A)	ICSN na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m ²	Koeficijent korekcije zbog razlike u održavanju	Međuvrem. I interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²
1	TC Millenium, Sesvete	152,55	175,12	1,148	5.384	1,00	5.384
2	TC Millenium, Sesvete	133,46	175,12	1,312	3.866	1,00	3.866
3	TC Millenium, Sesvete	125,02	175,12	1,401	3.626	1,00	3.626
4	TC Millenium, Sesvete	137,38	175,12	1,275	3.717	1,00	3.717

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI)									
Rbr.	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m ²	Kat k _k	Orijentacija k _o	Geografski položaj k _{gs}	Utjecaj okoliša k _{uo}	Komfor stanovanja k _{ss}	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora K _p	Koeficijent preračunavanja	Međuvrem. I interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²
<i>Procjenjivana nekretnina</i>		1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99		
1	5.384	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	5.384
2	3.866	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	3.866
3	3.626	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	3.626
4	3.717	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	3.717

$$K_p = 0,28xk_k + 0,09xk_o + 0,22xk_{gs} + 0,27xk_{uo} + 0,14xk_{ss}$$

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
Rbr.	Adresa	Namjena	Kupoprodajna cijena kn/m ² KVP	Međuvrem. I interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
1	TC Millenium, Sesvete	ST	4.690	5.384	29,79%	1235,90	1.527.459	zadovoljava	zadovoljava
2	TC Millenium, Sesvete	ST	2.947	3.866	6,80%	282,10	79.581	zadovoljava	zadovoljava
3	TC Millenium, Sesvete	ST	2.588	3.626	12,60%	522,77	273.284	zadovoljava	zadovoljava
4	TC Millenium, Sesvete	ST	2.916	3.717	10,39%	431,04	185.793	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna cijena : **4.148**

Standardno odstupanje (±): 718,70 17,32%

Pravilo dva-sigma (±): 1437,40

Na poredbene i procjenjivanu nekretninu, sukladno Prilogu 6. Pravilnika, nema utjecaja buke na vrijednost nekretnine.

Na poredbene i procjenjivanu nekretninu, sukladno Prilogu 7. Pravilnika, nema utjecaja zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.

Razlike u koeficijentima katnosti i geografskog položaja se zanemaruju obzirom da se radi o lokalima unutar trgovačkog centra.

Prosječna cijena lokala iz grupe 1 iznosi 4.148 kn/m²

Dobivena cijena u odnosu na prethodnu cijenu od 3.614 kn/m² predstavlja povećanje od cca 15%.

6.3.2. LOKALI GRUPA 2

GRUPA 2: Uređeni lokal, ali značajno oštećen vlagom i curenjem, trostrano orijentiran na hall trgovačkog centra i na vanjsku terasu zgrade, površine 248,45 m². Lokal rbr. 14.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA									
Rbr.	Lokacija	Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	Etaža	Približna godina izgradnje	Katnost zgrade nadzemno	Kupoprodajna cijena kn/m ² KVP	Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	Nadnevak sklapanja ugovora	Izvor kupoprodajne cijene (izvadak/eNekretnine ID PN)
1	TC Millenium, Sesvete	21,32	1	1999	Pr+2	4.690	100.000,00	08.06.2021	4499079
2	TC Millenium, Sesvete	54,30	Pr, K (2 lokala)	1999	Pr+2	2.947	160.000,00	19.09.2019	4121476
3	TC Millenium, Sesvete	23,18	1	1999	Pr+2	2.588	60.000,00	27.02.2019	3991956
4	TC Millenium, Sesvete	34,29	Pr	1999	Pr+2	2.916	100.000,00	17.10.2019	4132057

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE					Izjednačenje u kvaliteti		
Rbr.	Adresa	ICSN na dan sklapanja kupopr. (A)	ICSN na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m ²	Koeficijent korekcije zbog razlike u održavanju	Međuvrem. I interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²
1	TC Millenium, Sesvete	152,55	175,12	1,148	5.384	0,90	4.846
2	TC Millenium, Sesvete	133,46	175,12	1,312	3.866	0,90	3.480
3	TC Millenium, Sesvete	125,02	175,12	1,401	3.626	0,90	3.263
4	TC Millenium, Sesvete	137,38	175,12	1,275	3.717	0,90	3.346

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI)									
Rbr.	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m ²	Kat k _k	Orijentacija k _o	Geografski položaj k _{gs}	Utjecaj okoliša k _{uo}	Komfor stanovanja k _{ss}	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora K _p	Koeficijent preračunavanja	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²
<i>Procjenjivana nekretnina</i>		1,00	1,08	1,00	1,00	1,00	1,01		
1	4.846	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,01	4.916
2	3.480	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,01	3.530
3	3.263	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,01	3.310
4	3.346	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,01	3.394

$$K_p = 0,28xk_k + 0,09xk_o + 0,22xk_{gs} + 0,27xk_{uo} + 0,14xk_{ss}$$

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
Rbr.	Adresa	Namjena	Kupoprodajna cijena kn/m ² KVP	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
1	TC Millenium, Sesvete	ST	4.690	4.916	29,79%	1128,45	1.273.393	zadovoljava	zadovoljava
2	TC Millenium, Sesvete	ST	2.947	3.530	6,80%	257,57	66.344	zadovoljava	zadovoljava
3	TC Millenium, Sesvete	ST	2.588	3.310	12,60%	477,31	227.828	zadovoljava	zadovoljava
4	TC Millenium, Sesvete	ST	2.916	3.394	10,39%	393,56	154.890	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna cijena : **3.788**

Standardno odstupanje (±): 656,21 17,32%

Pravilo dva-sigma (±): 1312,42

Na poredbene i procjenjivanu nekretninu, sukladno Prilogu 6. Pravilnika, nema utjecaja buke na vrijednost nekretnine.

Na poredbene i procjenjivanu nekretninu, sukladno Prilogu 7. Pravilnika, nema utjecaja zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.

Razlike u koeficijentima katnosti i geografskog položaja se zanemaruju obzirom da se radi o lokalima unutar trgovačkog centra.

Prosječna cijena lokala iz grupe 2 iznosi 3.788 kn/m²

Dobivena cijena u odnosu na prethodnu cijenu od 3.300 kn/m² predstavlja povećanje od cca 15%.

6.3.3. LOKALI GRUPA 3

GRUPA 3: Uređeni lokal, ali značajno oštećeni vlagom i curenjem, ugaono-dvostrano orijentirani na hall trgovačkog centra, površine 10,89 m². Lokal rbr. 15.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA									
Rbr.	Lokacija	Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	Etaža	Približna godina izgradnje	Katnost zgrade nadzemno	Kupoprodajna cijena kn/m ² KVP	Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	Nadnevak sklapanja ugovora	Izvor kupoprodajne cijene (izvadak/eNekretnine ID PN)
1	TC Millenium, Sesvete	21,32	1	1999	Pr+2	4.690	100.000,00	08.06.2021	4499079
2	TC Millenium, Sesvete	54,30	Pr, K (2 lokala)	1999	Pr+2	2.947	160.000,00	19.09.2019	4121476
3	TC Millenium, Sesvete	23,18	1	1999	Pr+2	2.588	60.000,00	27.02.2019	3991956
4	TC Millenium, Sesvete	34,29	Pr	1999	Pr+2	2.916	100.000,00	17.10.2019	4132057

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE					Izjednačenje u kvaliteti		
Rbr.	Adresa	ICSN na dan sklapanja kupopr. (A)	ICSN na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m ²	Koeficijent korekcije zbog razlike u održavanju	Međuvrem. I interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²
1	TC Millenium, Sesvete	152,55	175,12	1,148	5.384	0,90	4.846
2	TC Millenium, Sesvete	133,46	175,12	1,312	3.866	0,90	3.480
3	TC Millenium, Sesvete	125,02	175,12	1,401	3.626	0,90	3.263
4	TC Millenium, Sesvete	137,38	175,12	1,275	3.717	0,90	3.346

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI)									
Rbr.	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m ²	Kat k _k	Orijentacija k _o	Geografski položaj k _{gs}	Utjecaj okoliša k _{uo}	Komfor stanovanja k _{ss}	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora K _p	Koeficijent preračunavanja	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²
<i>Procjenjivana nekretnina</i>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
1	4.846	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,01	4.881
2	3.480	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,01	3.505
3	3.263	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,01	3.287
4	3.346	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,01	3.370

$$K_p = 0,28xk_k + 0,09xk_o + 0,22xk_{gs} + 0,27xk_{uo} + 0,14xk_{ss}$$

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
Rbr.	Adresa	Namjena	Kupoprodajna cijena kn/m ² KVP	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
1	TC Millenium, Sesvete	ST	4.690	4.881	29,79%	1120,38	1.255.252	zadovoljava	zadovoljava
2	TC Millenium, Sesvete	ST	2.947	3.505	6,80%	255,73	65.399	zadovoljava	zadovoljava
3	TC Millenium, Sesvete	ST	2.588	3.287	12,60%	473,90	224.582	zadovoljava	zadovoljava
4	TC Millenium, Sesvete	ST	2.916	3.370	10,39%	390,75	152.683	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna cijena : 3.761

Standardno odstupanje (±): 651,52 17,32%

Pravilo dva-sigma (±): 1303,04

Na poredbene i procjenjivanu nekretninu, sukladno Prilogu 6. Pravilnika, nema utjecaja buke na vrijednost nekretnine.

Na poredbene i procjenjivanu nekretninu, sukladno Prilogu 7. Pravilnika, nema utjecaja zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.

Razlike u koeficijentima katnosti i geografskog položaja se zanemaruju obzirom da se radi o lokalima unutar trgovačkog centra.

Prosječna cijena lokala iz grupe 3 iznosi 3.761 kn/m²

Dobivena cijena u odnosu na prethodnu cijenu od 3.276 kn/m² predstavlja povećanje od cca 15%.

6.3.4. LOKALI GRUPA 4

GRUPA 4: Uređeni lokal, dvostrano-poprečno orijentiran na hall trgovačkog centra i na vanjsku terasu zgrade ili imaju prozore, površine 21,61 m² i 87,39 m². Lokal rbr. 7 i 18.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA									
Rbr.	Lokacija	Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	Etaža	Približna godina izgradnje	Katnost zgrade nadzemno	Kupoprodajna cijena kn/m ² KVP	Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	Nadnevak sklapanja ugovora	Izvor kupoprodajne cijene (izvadak/eNekretnine ID PN)
1	TC Millenium, Sesvete	21,32	1	1999	Pr+2	4.690	100.000,00	08.06.2021	4499079
2	TC Millenium, Sesvete	54,30	Pr, K (2 lokala)	1999	Pr+2	2.947	160.000,00	19.09.2019	4121476
3	TC Millenium, Sesvete	23,18	1	1999	Pr+2	2.588	60.000,00	27.02.2019	3991956
4	TC Millenium, Sesvete	34,29	Pr	1999	Pr+2	2.916	100.000,00	17.10.2019	4132057

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE					Izjednačenje u kvaliteti		
Rbr.	Adresa	ICSN na dan sklapanja kupopr. (A)	ICSN na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m ²	Koeficijent korekcije zbog razlike u održavanju	Međuvrem. I interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²
1	TC Millenium, Sesvete	152,55	175,12	1,148	5.384	1,00	5.384
2	TC Millenium, Sesvete	133,46	175,12	1,312	3.866	1,00	3.866
3	TC Millenium, Sesvete	125,02	175,12	1,401	3.626	1,00	3.626
4	TC Millenium, Sesvete	137,38	175,12	1,275	3.717	1,00	3.717

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI)									
Rbr.	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m ²	Kat k _k	Orijentacija k _o	Geografski položaj k _{gs}	Utjecaj okoliša k _{uo}	Komfor stanovanja k _{ss}	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora K _p	Koeficijent preračunavanja	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²
<i>Procjenjivana nekretnina</i>		1,00	1,08	1,00	1,00	1,00	1,01		
1	5.384	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,01	5.462
2	3.866	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,01	3.922
3	3.626	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,01	3.678
4	3.717	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,01	3.771

$$K_p = 0,28xk_k + 0,09xk_o + 0,22xk_{gs} + 0,27xk_{uo} + 0,14xk_{ss}$$

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
Rbr.	Adresa	Namjena	Kupoprodajna cijena kn/m ² KVP	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
1	TC Millenium, Sesvete	ST	4.690	5.462	29,79%	1253,83	1.572.090	zadovoljava	zadovoljava
2	TC Millenium, Sesvete	ST	2.947	3.922	6,80%	286,19	81.907	zadovoljava	zadovoljava
3	TC Millenium, Sesvete	ST	2.588	3.678	12,60%	530,35	281.269	zadovoljava	zadovoljava
4	TC Millenium, Sesvete	ST	2.916	3.771	10,39%	437,29	191.222	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna cijena : 4.209

Standardno odstupanje (±): 729,12 17,32%

Pravilo dva-sigma (±): 1458,25

Na poredbene i procjenjivanu nekretninu, sukladno Prilogu 6. Pravilnika, nema utjecaja buke na vrijednost nekretnine.

Na poredbene i procjenjivanu nekretninu, sukladno Prilogu 7. Pravilnika, nema utjecaja zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.

Razlike u koeficijentima katnosti i geografskog položaja se zanemaruju obzirom da se radi o lokalima unutar trgovačkog centra.

Prosječna cijena lokala iz grupe 4 iznosi 4.209 kn/m²

Dobivena cijena u odnosu na prethodnu cijenu od 3.666 kn/m² predstavlja povećanje od cca 15%.

6.3.5. LOKALI GRUPA 5

GRUPA 5: Uređeni lokal, ugaono-dvostrano orijentiran na hall trgovačkog centra, površine 15,07 m². Lokal rbr. 11.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA									
Rbr.	Lokacija	Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	Etaža	Približna godina izgradnje	Katnost zgrade nadzemno	Kupoprodajna cijena kn/m ² KVP	Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	Nadnevak sklapanja ugovora	Izvor kupoprodajne cijene (izvadak/eNekretnine ID PN)
1	TC Millenium, Sesvete	21,32	1	1999	Pr+2	4.690	100.000,00	08.06.2021	4499079
2	TC Millenium, Sesvete	54,30	Pr, K (2 lokala)	1999	Pr+2	2.947	160.000,00	19.09.2019	4121476
3	TC Millenium, Sesvete	23,18	1	1999	Pr+2	2.588	60.000,00	27.02.2019	3991956
4	TC Millenium, Sesvete	34,29	Pr	1999	Pr+2	2.916	100.000,00	17.10.2019	4132057

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE					Izjednačenje u kvaliteti		
Rbr.	Adresa	ICSN na dan sklapanja kupopr. (A)	ICSN na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m ²	Koeficijent korekcije zbog razlike u održavanju	Međuvrem. I interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²
1	TC Millenium, Sesvete	152,55	175,12	1,148	5.384	1,00	5.384
2	TC Millenium, Sesvete	133,46	175,12	1,312	3.866	1,00	3.866
3	TC Millenium, Sesvete	125,02	175,12	1,401	3.626	1,00	3.626
4	TC Millenium, Sesvete	137,38	175,12	1,275	3.717	1,00	3.717

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI)									
Rbr.	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m ²	Kat k _k	Orijentacija k _o	Geografski položaj k _{gs}	Utjecaj okoliša k _{uo}	Komfor stanovanja k _{ss}	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora K _p	Koeficijent preračunavanja	Međuvrem. I interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²
<i>Procjenjivana nekretnina</i>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
1	5.384	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,01	5.423
2	3.866	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,01	3.894
3	3.626	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,01	3.652
4	3.717	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,01	3.744

$$K_p = 0,28xk_k + 0,09xk_o + 0,22xk_{gs} + 0,27xk_{uo} + 0,14xk_{ss}$$

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
Rbr.	Adresa	Namjena	Kupoprodajna cijena kn/m ² KVP	Međuvrem. I interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
1	TC Millenium, Sesvete	ST	4.690	5.423	29,79%	1244,87	1.549.694	zadovoljava	zadovoljava
2	TC Millenium, Sesvete	ST	2.947	3.894	6,80%	284,15	80.740	zadovoljava	zadovoljava
3	TC Millenium, Sesvete	ST	2.588	3.652	12,60%	526,56	277.262	zadovoljava	zadovoljava
4	TC Millenium, Sesvete	ST	2.916	3.744	10,39%	434,16	188.498	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna cijena: **4.179**

Standardno odstupanje (±): 723,91 17,32%

Pravilo dva-sigma (±): 1447,82

Na poredbene i procjenjivanu nekretninu, sukladno Prilogu 6. Pravilnika, nema utjecaja buke na vrijednost nekretnine.

Na poredbene i procjenjivanu nekretninu, sukladno Prilogu 7. Pravilnika, nema utjecaja zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.

Razlike u koeficijentima katnosti i geografskog položaja se zanemaruju obzirom da se radi o lokalima unutar trgovačkog centra.

Prosječna cijena lokala iz grupe 5 iznosi 4.179 kn/m²

Dobivena cijena u odnosu na prethodnu cijenu od 3.640 kn/m² predstavlja povećanje od cca 15%.

6.3.6. LOKALI GRUPA 6

GRUPA 6: Rohbau lokali, jednostrano orijentirani na hall trgovačkog centra, površine 15,34 m² do 21,49 m². Lokali rbr. 10, 16 i 19.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA									
Rbr.	Lokacija	Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	Etaža	Približna godina izgradnje	Katnost zgrade nadzemno	Kupoprodajna cijena kn/m ² KVP	Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	Nadnevak sklapanja ugovora	Izvor kupoprodajne cijene (izvadak/eNekretnine ID PN)
1	TC Millenium, Sesvete	17,80	Pr	1999	Pr+2	2.528	45.000,00	19.05.2021	4491233
2	TC Millenium, Sesvete	76,79	Pr (2 lokala)	1999	Pr+2	2.149	165.000,00	30.04.2020	4254632
3	TC Millenium, Sesvete	30,65	Pr	1999	Pr+2	1.631	50.000,00	21.01.2020	4194109
4	TC Millenium, Sesvete	52,62	Pr	1999	Pr+2	2.117	111.418,15	26.11.2018	3958177

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE					Izjednačenje u kvaliteti		
Rbr.	Adresa	ICSN na dan sklapanja kupopr. (A)	ICSN na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m ²	Koeficijent korekcije zbog razlike u održavanju	Međuvrem. I interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²
1	TC Millenium, Sesvete	152,55	175,12	1,148	2.902	1,00	2.902
2	TC Millenium, Sesvete	142,54	175,12	1,229	2.640	1,00	2.640
3	TC Millenium, Sesvete	140,79	175,12	1,244	2.029	1,00	2.029
4	TC Millenium, Sesvete	119,82	175,12	1,462	3.095	1,00	3.095

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI)									
Rbr.	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m ²	Kat k _x	Orijentacija k _o	Geografski položaj k _{gs}	Utjecaj okoliša k _{uo}	Komfort stanovanja k _{sk}	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora K _p	Koeficijent preračunavanja	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²
<i>Procjenjivana nekretnina</i>		1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99		
1	2.902	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	2.902
2	2.640	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	2.640
3	2.029	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	2.029
4	3.095	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	3.095

$$K_p = 0,28x_{k_x} + 0,09x_{k_o} + 0,22x_{k_{gs}} + 0,27x_{k_{uo}} + 0,14x_{k_{sk}}$$

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
Rbr.	Adresa	Namjena	Kupoprodajna cijena kn/m ² KVP	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
1	TC Millenium, Sesvete	ST	2.528	2.902	8,84%	235,69	55.552	zadovoljava	zadovoljava
2	TC Millenium, Sesvete	ST	2.149	2.640	1,00%	26,59	707	zadovoljava	zadovoljava
3	TC Millenium, Sesvete	ST	1.631	2.029	23,90%	637,33	406.189	zadovoljava	zadovoljava
4	TC Millenium, Sesvete	ST	2.117	3.095	16,06%	428,22	183.373	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna cijena : **2.666**
 Standardno odstupanje (±): 401,81 15,07%
 Pravilo dva-sigma (±): 803,63

Na poredbene i procjenjivanu nekretninu, sukladno Prilogu 6. Pravilnika, nema utjecaja buke na vrijednost nekretnine.

Na poredbene i procjenjivanu nekretninu, sukladno Prilogu 7. Pravilnika, nema utjecaja zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.

Razlike u koeficijentima katnosti i geografskog položaja se zanemaruju obzirom da se radi o lokalima unutar trgovačkog centra.

Prosječna cijena lokala iz grupe 6 iznosi 2.666 kn/m²

Dobivena cijena u odnosu na prethodnu cijenu od 2.323 kn/m² predstavlja povećanje od cca 15%.

6.3.7. LOKALI GRUPA 7

GRUPA 7: Lokali uništeni u požaru na II. katu, površine 88,00 m² do 227,52 m². Lokali rbr. 20, 21, 22, 23, 24 i 25.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA									
Rbr.	Lokacija	Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	Etaža	Približna godina izgradnje	Katnost zgrade nadzemno	Kupoprodajna cijena kn/m ² KVP	Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	Nadnevak sklapanja ugovora	Izvor kupoprodajne cijene (izvadak/eNekretnine ID PN)
1	TC Millenium, Sesvete	17,80	Pr	1999	Pr+2	2.528	45.000,00	19.05.2021	4491233
2	TC Millenium, Sesvete	76,79	Pr (2 lokala)	1999	Pr+2	2.149	165.000,00	30.04.2020	4254632
3	TC Millenium, Sesvete	30,65	Pr	1999	Pr+2	1.631	50.000,00	21.01.2020	4194109
4	TC Millenium, Sesvete	52,62	Pr	1999	Pr+2	2.117	111.418,15	26.11.2018	3958177

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE					Izjednačenje u kvaliteti		
Rbr.	Adresa	ICSN na dan sklapanja kupopr. (A)	ICSN na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m ²	Koeficijent korekcije zbog razlike u održavanju	Međuvrem. I interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²
1	TC Millenium, Sesvete	152,55	175,12	1,148	2.902	0,75	2.177
2	TC Millenium, Sesvete	142,54	175,12	1,229	2.640	0,75	1.980
3	TC Millenium, Sesvete	140,79	175,12	1,244	2.029	0,75	1.522
4	TC Millenium, Sesvete	119,82	175,12	1,462	3.095	0,75	2.321

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA Odstupanja u KAKVOĆI)									
Rbr.	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m ²	Kat k _k	Orijentacija k _o	Geografski položaj k _{gs}	Utjecaj okoliša k _{uo}	Komfort stanovanja k _{sk}	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora K _p	Koeficijent preračunavanja	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²
<i>Procjenjivana nekretnina</i>		1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99		
1	2.177	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	2.177
2	1.980	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	1.980
3	1.522	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	1.522
4	2.321	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	2.321

$$K_p = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gs} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{sk}$$

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
Rbr.	Adresa	Namjena	Kupoprodajna cijena kn/m ² KVP	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m ²	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
1	TC Millenium, Sesvete	ST	2.528	2.177	8,84%	176,77	31.248	zadovoljava	zadovoljava
2	TC Millenium, Sesvete	ST	2.149	1.980	1,00%	19,94	398	zadovoljava	zadovoljava
3	TC Millenium, Sesvete	ST	1.631	1.522	23,90%	478,00	228.481	zadovoljava	zadovoljava
4	TC Millenium, Sesvete	ST	2.117	2.321	16,06%	321,17	103.147	zadovoljava	zadovoljava
Prosječna cijena :				2.000					
Standardno odstupanje (±):				301,36	15,07%				
Pravilo dva-sigma (±):				602,72					

Na poredbene i procjenjivane nekretnine, sukladno Prilogu 6. Pravilnika, nema utjecaja buke na vrijednost nekretnine.

Na poredbene i procjenjivane nekretnine, sukladno Prilogu 7. Pravilnika, nema utjecaja zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.

Razlike u koeficijentima katnosti i geografskog položaja se zanemaruju obzirom da se radi o lokalima unutar trgovačkog centra.

Kako je potreban protok određenog vremena da bi se saniralo krovšte kao zajednički dio zgrade i ostvarili preduvjeti za dovođenje u funkciju za prodaju ili najam lokala, valorizirati će se vrijeme čekanja postupkom diskontiranja te vrijednosti na period čekanja od 5 godina, po diskontnoj stopi $i=4,5-6,0\%$ (prilog 13. Pravilnika, poslovni prostori, odabrano 6,0%) pa proizlazi vrijednost na dan vrednovanja:

Period	Vrijednost lokala iz grupe 7 (kn/m ²)	Disk. faktor $D=(1+i)^{-n}$	Sadašnja vrijednost (kn/m ²)
5	2.000	0,7473	1.495

Dobivena cijena u odnosu na prethodnu cijenu od 1.302 kn/m² predstavlja povećanje od cca 15%.

6.3.8. ISKAZ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PO SUVLASNIČKIM DIJELOVIMA

Dobivene su jedinične vrijednosti lokala za svaku od 7 grupa te će se iskazati ukupna zaokružena vrijednost lokala.

rb.	suvlasnički dio	površina (m2)	grupa***	jedinična vrijednost (kn/m2)	ukupna vrijednost (kn)	ukupna vrijednost zaokruženo (kn)
1	6	25,29	grupa 1	4.148	104.903	104.900
2	155	24,02	grupa 1	4.148	99.635	99.600
3	164	36,68	grupa 1	4.148	152.149	152.000
4	165	20,02	grupa 1	4.148	83.043	83.000
5	166	25,99	grupa 1	4.148	107.807	107.800
6	168	21,96	grupa 1	4.148	91.090	91.100
7	173	21,61	grupa 4	4.209	90.956	91.000
8	175	28,01	grupa 1	4.148	116.185	116.000
9	185	18,18	grupa 1	4.148	75.411	75.400
10	198	15,80	grupa 6	2.666	42.123	42.100
11	201	15,07	grupa 5	4.179	62.978	63.000
12	212	19,28	grupa 1	4.148	79.973	80.000
13	213	23,88	grupa 1	4.148	99.054	99.100
14	218	248,45	grupa 2	3.788	941.129	941.000
15	225	10,89	grupa 3	3.761	40.957	41.000
16	233	21,49	grupa 6	2.666	57.292	57.300
17	234	10,82	grupa 1	4.148	44.881	44.900
18	235	87,39	grupa 4	4.209	367.825	368.000
19	236	15,34	grupa 6	2.666	40.896	40.900
20	244	142,40	grupa 7	1.495	212.831	213.000
21	245	88,00	grupa 7	1.495	131.525	132.000
22	246	93,28	grupa 7	1.495	139.416	139.000
23	247	188,40	grupa 7	1.495	281.583	282.000
24	248	227,52	grupa 7	1.495	340.051	340.000
25	249	162,53	grupa 7	1.495	242.917	243.000
					Sveukupno:	4.047.100

***grupa određena obzirom na različite površine, orijentacije i kakvoće lokala

Fiksni tečaj konverzije 1€ = 7,53450 kn

Dobivene cijene u odnosu na prethodnu procjenu predstavljaju povećanje od cca 15%.

7. ZAKLJUČAK O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 817, k.o. Sesvete novo, na zk.čest.br. 7247/5, kao suvlasnički dijelovi: 6, 155, 164, 165, 166, 168, 173, 175, 185, 198, 201, 212, 213, 218, 225, 233, 234, 235, 236, 244, 245, 246, 247, 248 i 249, u naravi 25 lokala sveukupne površine 1.592,30 m² u poslovnoj zgradi "Trgovačkog centra Millenium" u Sesvetama, Ulica Ljudevita Posavskog 3, procjenjuje se na:

4.047.100 HRK ili 537.142 EUR

Procijenjena tržišna vrijednost uključuje PDV, a ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninom.

Elaborat stručnog mišljenja je izrađen u 2 (dva) primjerka za naručitelja.

U Zagrebu 17. listopada 2022.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.

