

1

**ADUT NEKRETNINE doo, Split**  
**U STEČAJU**

**1.St-82/15**

**Stečajna upraviteljica**

**Natalija Mladineo, dipl.oec.**

Republika Hrvatska  
**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**  
**SPLIT**

Priloga pošte

**09-03-2018**

Predmetno pošte ovrhano-ovis. ovrh. 2018.  
POSREDA  
Priloga pošte  
Trgovinski sud

*B.*  
**Split, 09.03.2018.**

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**  
**n/p Stečajnog suca**  
**gosp.Velimira Vukovića**

U prilogu se dostavlja Procjena vrijednosti nekretnine-Poslovni kompleks u Badalićevoj 5A u Zagrebu, izrađena od strane stalnog sudskog vještaka Igora Rajčića.

Time su procjenjene sve nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika.

Sa štovanjem,

**PRILOG:**

Kao u tekstu

**ADUT NEKRETNINE d.o.o.**  
**SPLIT**  
**u stečaju**

*Natalija Mladineo*  
**Stečajna upraviteljica:**

**Natalija Mladineo, dipl.oec.**

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

18/01/786

### POSLOVNI KOMPLEKS



**Adresa nekretnine: Badalićeva 5A, 10000 Zagreb**

**Naručitelj: Adut nekretnine d.o.o. u stečaju, Istarska 3, Split**

Datum kakvoće: 07.03.2018

Datum vrednovanja: 07.03.2018

Datum izrade: 07.03.2018

Procjenitelj: Igor Rajčić d.i.a., stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnosti

Svrha: za potrebe Adut nekretnine d.o.o. u stečaju.

Izveštaj je namijenjen postupku pod posl.br.1.St-82/15 na Trgovačkom sudu u Splitu.

## **SADRŽAJ:**

**RJEŠENJE O IMENOVANJU**

**POPIS KORIŠTENIH IZVORA I LITERATURE**

**ZADATAK**

**IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA**

**PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA**

**PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA**

**ODABIR METODE I PROCJENA**

**IZRAČUN – MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE,  
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA OBRADA**

**ZAKLJUČAK**

**PRILOZI**

## RJEŠENJE O IMENOVANJU



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

Broj: 4 Su- 1536/17  
Zagreb, 19. rujna 2017.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Prudens Certus d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ( NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **PRUDENS CERTUS d.o.o.** iz Zagreba, Radnički dol 15 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **ARHITEKTURE, GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

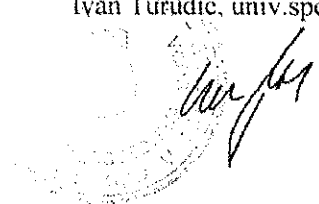
### Obrazloženje

Pravna osoba Prudens Certus d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Prudens Certus d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, Igora Rajčića iz Zagreba, Radnički dol 15, potvrde Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz kojih je vidljivo da je imenovani zaposlen u tvrtci Prudens Certus d.o.o., kao i ugovor o osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. PRUDENS CERTUS d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

## POPIS KORIŠTENIH IZVORA I LITERATURE

Elaborat procjene izrađuje se u skladu sa slijedećim važećim dokumentima:

- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ( NN 8 6/12, 143/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 79/14)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84)
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH, Zagreb, cijena stanova na području RH
- Odluka o komunalnom doprinosu
- Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredbe o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Standardi za svojstva zgrada - Definiranje i proračun površina i prostora, HRN ISO 9836:2011
- Krtalić V. - Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina HDSV 5/07
- Podaci o cijenama građevinskog zemljišta za adekvatnu lokaciju normi
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 88/08), Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 8/09 i 126/11)
- <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/index.jsp>
- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- <http://www.arkod.hr/>
- <http://geoportal.dgu.hr/>
- <https://www.google.com/maps/>
- <https://www.dzs.hr/>

## ZADATAK

Na temelju zahtjeva naručitelja, zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine koju predstavlja POSLOVNI KOMPLEKS na adresi Badalićeva 5A, 10000 Zagreb.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti, na temelju prikupljene dokumentacije, podataka i uvida u stanje 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 (čl.4. točka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN78/15).

Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

Datum kakvoće: 07.03.2018

Datum vrednovanja: 07.03.2018

Procjena tržišne vrijednosti izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i prema metodama zasnovanim na međunarodnim standardima procjene vrijednosti.

**SVRHA PROCJENE VRIJEDNOSTI:** za potrebe Adut nekretnine d.o.o. u stečaju. Izvještaj je namijenjen postupku pod posl.br. 1.St-82/15 na Trgovačkom sudu u Splitu.

*Kvalifikacija procjenitelja:*

*Igor Rajčić dipl. ing arh.,*

*stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina.*

*Pretpostavke, ograničavajuće okolnosti:*

*Procjena se izrađuje uvidom u neslužbenu vlasničku dokumentaciju, stoga je u daljnjem postupku potrebna dodatna provjera istovjetnosti originalne i dokumentacije priložene u procjeni.*

*Izjava o neovisnosti i nepristranosti:*

*Pri utvrđivanju tržišne vrijednosti predmetne nekretnine PRUDENS CERTUS d.o.o. djeluje neovisno i nepristrano, uz garanciju se da je elaborat izrađen bez bilo kakvog oblika pritiska, te da je rezultat primjene najboljih stečenih znanja i iskustva vještaka. Ne postoji trenutni niti budući interes vezan uz nekretninu koja je predmet ovog izvještaja, od strane sudionika izrade ovog elaborata.*

*Pretpostavljena je vjerodostojnost dostavljenih i dostupnih podataka.*

Elaborat procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine u digitalnom formatu trajno je pohranjen u arhivi vještaka.

## IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA

### IDENTIFIKACIJA

kat. općina:	GRAD ZAGREB
z.k.ul.br.:	23507
br. poduloška:	
z.k.čest.br.:	5024/4
k. č. br.:(identifikacija)	772/1 k.o. Trešnjevka
opis nekretnine:	6 ZGRADA I DVORIŠTE U BADALIĆEVOJ ULICI
vlasnik nekretnine:	ADUT NEKRETNOSTI D.O.O, ISTARSKA BR.3,SPLIT
površina čestice:	1922 m <sup>2</sup>

### OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmetni poslovni kompleks nalazi se u Zagrebu u naselju Trešnjevka, u neposrednoj blizini stadiona NK Zagreb. Radi se o 6 prizemnih objekata uredske i skladišne namjene. Objekti su dotrajali i nisu u funkciji. Cijeli kompleks je zapušten i obrastao divljim raslinjem, te ga u ovom stanju nije moguće koristiti.



Kompleksu se pristupa kroz kolni prolaz ulične višestambene zgrade Badalićeva 7B i dvorišnu česticu obiteljske kuće Badalićeva 7. Sve objekte bi bilo potrebno temeljito obnoviti.

Prema prostornom planu radi se o zoni mješovite namjene za koju je potrebna izrada UPU NK Zagreb.

Teren zemljišta je ravan.

### LEGALNI STATUS

Nekretnina je u naravi u skladu sa upisom u zemljišnu knjigu i katastar.

Pristup predmetnoj nekretnini sa javne prometne površine moguć je posredno iz Badalićeve ulice k.č.1026 i to preko čestica 771/1, 771/2 koje nemaju u svojim vlasničkim listovima upisano pravo prolaza u korist predmetne čestice 772/1 (sve k.o. Trešnjevka).

Direktan pristup sa javne površine mogao bi se omogućiti sa zapadne strane sa k.č. 785/1.

*Tereti i zabilješke vidljivi su iz priloženog z.k. izvatka.*



**Zagreb** je glavni grad Republike Hrvatske, i najveći grad u Hrvatskoj po broju stanovnika. Povijesno gledano, Zagreb je izrastao iz dva naselja na susjednim brdima, Gradeca i Kaptola, koji čine jezgru današnjeg Zagreba, njegovo povijesno središte.

Zagreb se nalazi u kontinentalnoj središnjoj Hrvatskoj, na južnim obroncima Medvednice te na obalama rijeke Save. Nalazi se na nadmorskoj visini od 122 metara (Zrinjevac). Povoljan zemljopisni smještaj na jugozapadnom kutu Panonske nizine, između alpske, dinarske, jadranske i panonske regije, uzrok je činjenici da se Zagreb nalazi na prometno čvorištu puteva između Srednje i Jugoistočne Europe te Jadranskog mora.

Država: Hrvatska  
Županija: Grad Zagreb  
Površina  
Ukupna: 641 km<sup>2</sup>  
Gradskog naselja: 305,99 km<sup>2</sup>

Stanovništvo (2011.)  
Ukupno: 790.017 stanovnika

## LOKACIJA PREDMETNE NEKRETNINE



Stambene nekretnine na dobrim lokacijama
Zemljišta za stambenu izgradnju na dobrim lokacijama
Stambene nekretnine izvan dobrih lokacija
Zemljišta za stambenu izgradnju izvan dobrih lokacija
Poslovni prostori na dobrim lokacijama
Zemljišta za poslovnu izgradnju na dobrim lokacijama
Poslovni prostori izvan dobrih lokacija
Zemljišta za poslovnu izgradnju izvan dobrih lokacija
Poslovni prostori sa širom uporabnom vrijednosti
Skladišta sa širom uporabnom vrijednosti
Poslovni prostori namijenjeni specifičnoj upotrebi
Skladišta namijenjeni specifičnoj upotrebi
Poljoprivredna i šumska zemljišta
Ostale specijalne nekretnine

## TEHNIČKI OPIS

**NKP:** 585,18 m<sup>2</sup>

**GBP:** 721,00 m<sup>2</sup>

**Godina izgradnje:** 1975

**Namjena:** poslovna

**Gradska zona:** A

**Katnost:** Prizemlje

**Orijentacija:** sjever - jug

**Prometne veze:** tramvaj

**Parkiranje:** moguće na čestici

**Konstrukcija:**

Temelji:	betonski trakasti
Nosiva k.:	zidana od opeke + AB serklaži
Međukatna k.:	-
Preg. zidovi:	od opeke
Krovna k.:	Drvena jednostrešna, pokrivena valovitim salonitom (dotrajalo)
Limarija:	Pocinčana (dotrajalo)
Hidroizolacije:	Izvedene (dotrajalo)

**Pročelje:** ožbukano i obojano (dotrajalo)

**Obrada zidova:** ožbukani i obojani (dotrajalo)

**Obrada podova:** tepison, keramičke pločice, cem. glazura (dotrajalo)

**Stolarija:**

Unutrašnja st.:	drvena, puna i ostakljena, lakirana (dotrajalo)
Fasadna st.:	drvena sa dvostrukim ostakljenjem (dotrajalo)

**Sanitarije:** keramičke

**Instalacije:**

Električne:	provedene
Telefon:	proveden
Vodovod:	proveden

Kanalizacija: provedena  
Plin: dostupan  
Klima uređaj: -  
Grijanje: -

**Održavanje:** Ne održava se

**Okoliš:** uredan

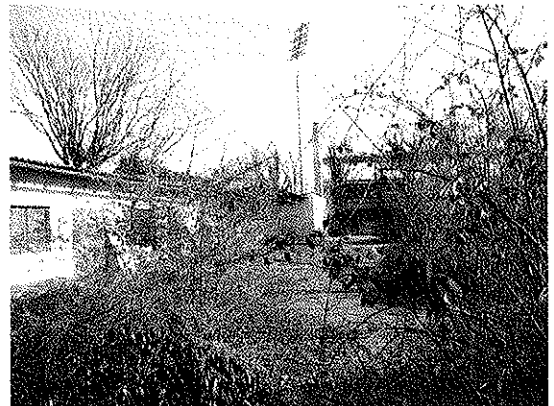
**Opći dojam:** objekt u okvirima nižih standarda adekvatne izgradnje 70-ih godina XX stoljeća

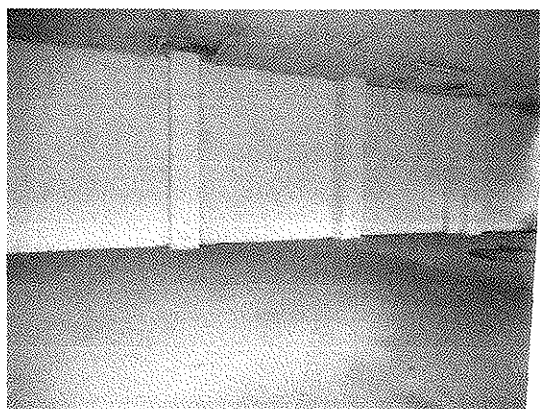
## IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

PROSTOR	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef.	netto korisna površina m <sup>2</sup>	brutto površina m <sup>2</sup>	BVO m <sup>3</sup>
<b>PRIZEMLJE</b>					
objekt (sjeveroistok)	230,00	1,00	230,00	264,00	
nadstrešnica (sjeveroistok)	75,00	0,50	37,50	75,00	
objekt (sjeverozapad)	181,67	1,00	181,67	218,00	
objekt (istok)	23,33	1,00	23,33	28,00	
objekt (jug)	117,50	1,00	117,50	141,00	
<b>UKUPNO:</b>	627,50		590,00	708,00	2.478,00
<b>SVEUKUPNO:</b>	627,50		590,00	708,00	2.478,00

Sukladno Pravilniku o procjeni nekretnosti i normi HRN ISO 9836:2011

## FOTODOKUMENTACIJA

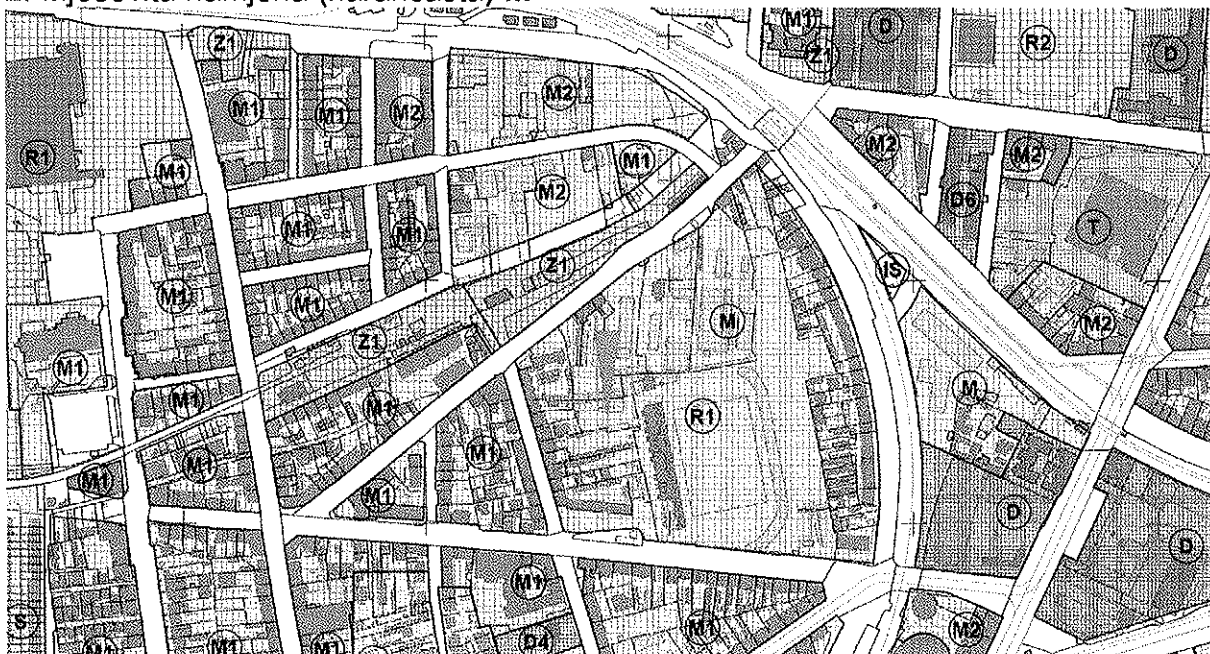




## GUP

Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i označene bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA u mjerilu 1:5000, i to:

### 2. Mješovita namjena (narančasta) M



#### 1.2.2. Mješovita namjena - M

Članak 10.

Na površinama mješovite namjene moguće je graditi i uređivati prostore iz mješovite - pretežito stambene namjene - M1 i mješovite - pretežito poslovne namjene - M2. Provedbenim se dokumentima prostornog uređenja određuje pretežitost mješovite namjene - M1 ili M2.

Pretežitost namjene definira se u odnosu na zonu, a ne na građevnu česticu.

Na površinama mješovite namjene, (M1 i M2) potrebno je osigurati površine igrališta za djecu uzrasta:

- do 6 godina - 4 m<sup>2</sup> po djetetu, na područjima gdje je predviđena obveza izrade provedbenog dokumenta prostornog uređenja;
- od 7 do 18 godina - 2 m<sup>2</sup> po djetetu, na svim niskokonsolidiranim područjima za koje se predviđa nova regulacija na neizgrađenom prostoru.

Iznimno, na područjima transformacije, definirat će se programom za izradu provedbenog dokumenta prostornog uređenja, nakon provedene analize šireg prostora o zadovoljenju potreba djece navedenih uzrasta, poštujući mjere zaštite i smjernice nadležnog tijela zaštite, kada se ona nalaze unutar granica kulturnog dobra.

**Urbana preobrazba (3.1.)** - prostori: Sv. Duh, Heinzelova, Ferenščica, Branimirova, Njivice - Pile, Martinovka, Kruge, Brezje, Staro Trnje, Sigečica, Vrbik (Ul. I. Lučića), središnji dio Savice (Ujevićeva - Jeđutova), industrijska baština u Trnju (Paromlin,



bivša industrija uz Radničku cestu), Cvjetno naselje (istočno od HRT-a), prostor između Save i ulice Prisavlje, Istočni kolodvor, Tvornica autobusa, Ulica grada Gospića, Ciglana, područje Glavnog kolodvora s kontaktnim prostorom Trnja, Ul. kneza Lj. Posavskog - Heinzelova - Branimirova, Kruga, Tvornica cementa u Podsusedu, Oranice, Savska - Šarengradska, središte Trešnjevke, **NK Zagreb Kranjčevićeva**, Klanječka - Tomislavova, Studentski kampus Borongaj i drugi prema grafičkom prikazu.



### Opća pravila:

- uklanjanje i zamjena gradskog tkiva stanje i namjena kojega nisu adekvatni položaju u gradu;
- promjena postojeće namjene i morfologije te definiranje nove ulične mreže i urbane strukture;
- obvezno je donošenje urbanističkog plana uređenja;
- programom za izradu urbanističkog plana uređenja definirat će se osnovni urbanistički parametri za korištenje prostora, način korištenja i uređenja površina, sukladno planiranoj namjeni, javnim i društvenim potrebama, poštujući vrijednosti i specifičnosti područja za koje se izrađuje urbanistički plan uređenja;
- na javnim gradskim površinama - tematskim zonama (Z4) mogu se graditi građevine za kulturu, znanost, rekreaciju, ugostiteljske i vjerske građevine, uz uvjet da kin zone nije veći od 0,2 i podzemne garaže kojim GBP ne ulazi u obračun ki, udaljenost građevine od susjedne međe nije propisana;
- **do donošenja urbanističkog plana uređenja mogući su zahvati u skladu s člankom 104.** ove odluke osim ako programskim smjernicama ovog članka nije određeno drugačije;

### Članak 104.

*Na područjima za koja je propisana obveza donošenja provedbenih dokumenata prostornog uređenja i provedba urbanističko-arhitektonskih natječaja označenih na kartografskom prikazu 4b) Procedure urbano-prostornog uređenja, a građevine su, prema namjeni, u skladu s namjenom utvrđenom Generalnim urbanističkim planom omogućuje se:*

**1. u građevinama stambenih odnosno stambeno-gospodarskih namjena:**

- prenamjena i funkcionalna preinaka postojećih građevina;
- rekonstrukcija i interpolacija na područjima gdje je to omogućeno urbanim pravilima ove odluke;
- rekonstrukcija individualnih građevina ne s više od tri stana, s povećanjem postojećeg GBP-a do 20%, na područjima gdje to urbanim pravilima ove odluke nije omogućeno;

**2. u građevinama drugih namjena** (gospodarskim građevinama, građevinama javne i društvene namjene, komunalnim i prometnim te pratećim građevinama i sl.):

- rekonstrukcija građevina do 10 m<sup>2</sup> GBP-a za građevine do 100 m<sup>2</sup> GBP-a, i do 20% ukupnog GBP-a za veće građevine, ali ne više od 500 m<sup>2</sup> GBP-a, jednokratno, a iznimno više ukoliko je neophodno za funkcionalno i oblikovno poboljšanje građevine, odnosno dovršenje građevine.

Do donošenja plana, odnosno provedbe urbanističko - arhitektonskog natječaja, moguća je rekonstrukcija, promjena namjene građevine, gradnja i rekonstrukcija tehnološkog procesa i gradnja građevina javne namjene, ulica i infrastrukturnih građevina s pripadajućom mrežom uz suglasnost nositelja izrade plana.

Do donošenja plana, odnosno provedbe urbanističko-arhitektonskog natječaja, moguća je rekonstrukcija građevina koje su građene u skladu s propisima koji su važili do stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju a namjena kojih je protivna namjeni utvrđenoj Generalnim urbanističkim planom u skladu s člankom 103. ove odluke.

**Članak 103.**

Građevine koje su građene u skladu s propisima koji su važili do stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), a namjena kojih je protivna namjeni utvrđenoj Generalnim urbanističkim planom, mogu se, do privođenja konačnoj namjeni, rekonstruirati, dograditi i nadograditi, uz sljedeće uvjete:

**1. stambene, odnosno stambeno-gospodarske građevine:**

- sanacija i zamjena dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevine i krovista u postojećim gabaritima;
- dogradnja, odnosno nadogradnja stambenih prostora i spremišta za ogrjev tako da s postojećim ne prelazi više od 75 m<sup>2</sup> bruto - građevne površine svih etaža, s tim da se ne povećava broj stanova;
- priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture, niskonaponsku i telekomunikacijsku mrežu;
- postavljanje novog krovista bez nadozida, na građevinama s dotrajalim ravnim krovom ili s nadozidom, ako se radi o povećavanju stambenog prostora iz točke 1. alineje 2. ovog stavka;
- sanacija postojećih ograda i gradnja potpornih zidova radi sanacije terena.

**2. građevine drugih namjena** (gospodarske građevine, građevine javne i društvene namjene,

komunalne i prometne te prateće građevine i sl.):

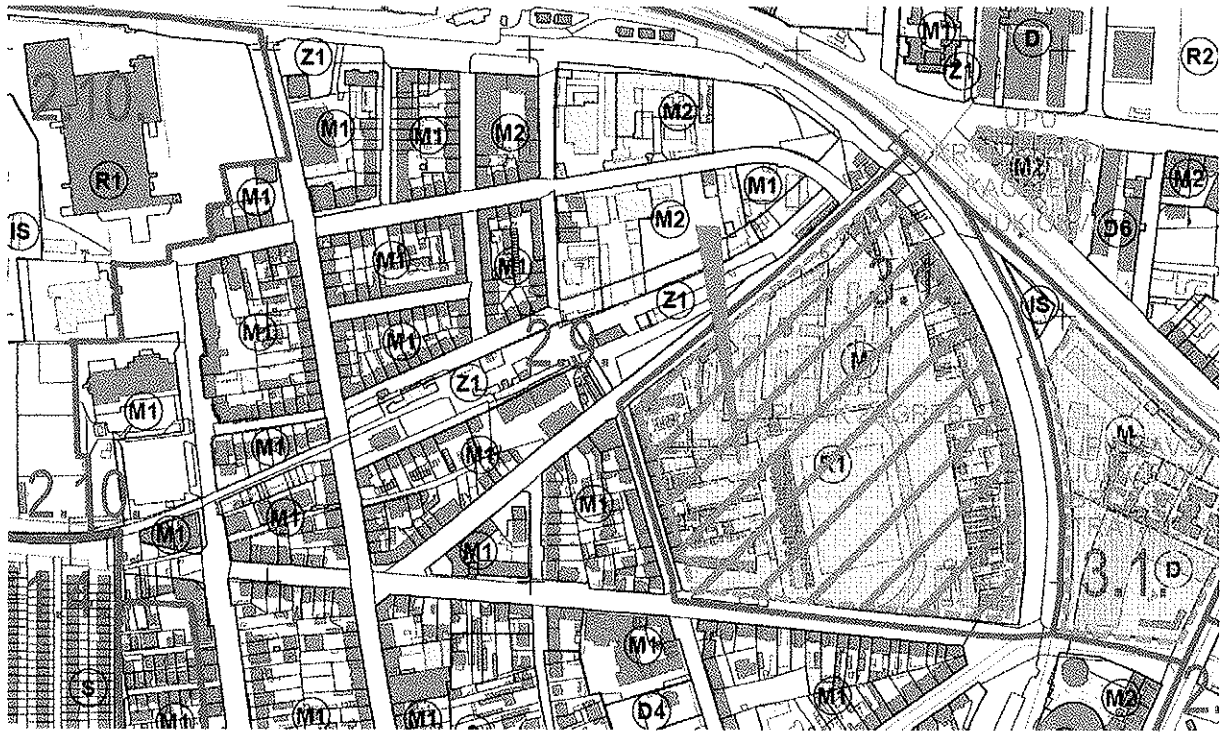
- sanacija dotrajalih konstruktivnih dijelova građevine i krovista;
- dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sl., površine do 10 m<sup>2</sup> izgrađenosti za građevine do 100 m<sup>2</sup> GBP-a i do 5% ukupnog GBP-a za veće građevine;
- prenamjena i funkcionalna preinaka građevine, osim u stambenu namjenu;
- dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija;
- priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture, niskonaponsku i telekomunikacijsku mrežu;
- dogradnja i zamjena građevina i uređaja komunalne infrastrukture i rekonstrukcija javnoprometnih površina.

Građevine koje su građene u skladu s propisima koji su važili do stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju, a kojih namjena jest u skladu s namjenom utvrđenom GUPom, a nisu u skladu s urbanim pravilima ove odluke, mogu se rekonstruirati, dograditi i nadograditi uz iste uvjete iz stavka 1. ovog članka.



- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke.

### Programske smjernice:



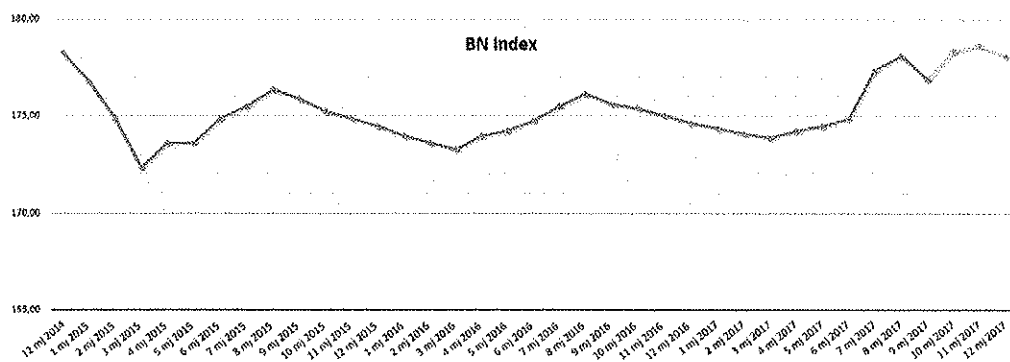
### 8. UPU NK Zagreb

- površine mješovite i sportsko-rekreacijske namjene;
- uređenje prostora pretežito visoke gradnje; uređenje prostora gradskog značaja;
- transformacija u prostor visokoga urbanog standarda;
- prometno, sadržajno i funkcionalno povezivanje s prostorom Donjeg grada.

## PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA

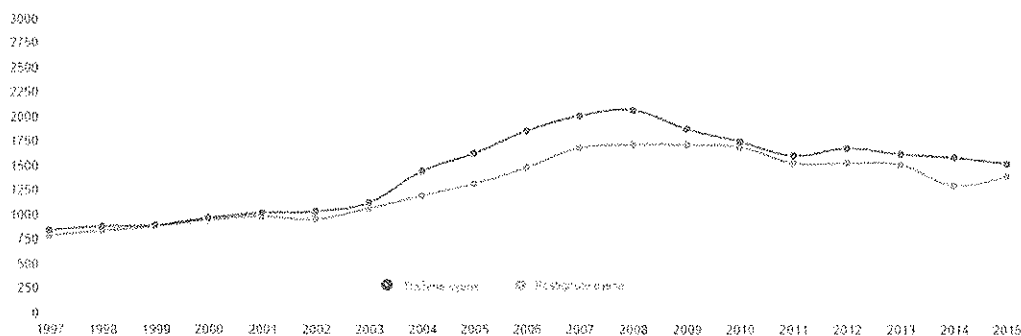
Na predmetnom području u protekloj godini nije zabilježen promet cjelovitih poslovnih objekata. Prodano je 12 poslovnih prostora, a ponuda i potražnja tipološki sličnih nekretnina su relativno usklađene.

BN indeks je u rastu, a uzrok nije turistička aktivnost tijekom sezone. Dio rasta je bio uzrokovan aktivnošću u svezi državnih subvencija, ali i povećanom potražnjom za određenim vrstama nekretnina u Hrvatskoj. Sam porast indeksa ukazuje na povećanu tržišnu aktivnost. Treba upozoriti da se indeks iskazuje na temelju realiziranih kupoprodaja, a one se događaju samo na određenim lokacijama u RH. Veliki dio Hrvatske još uvijek nije tržišno aktivan i nekretnine teško pronalaze kupca. U narednom periodu se očekuje manji rast, kao što će se rast indeksa iskazati i na godišnjoj razini.

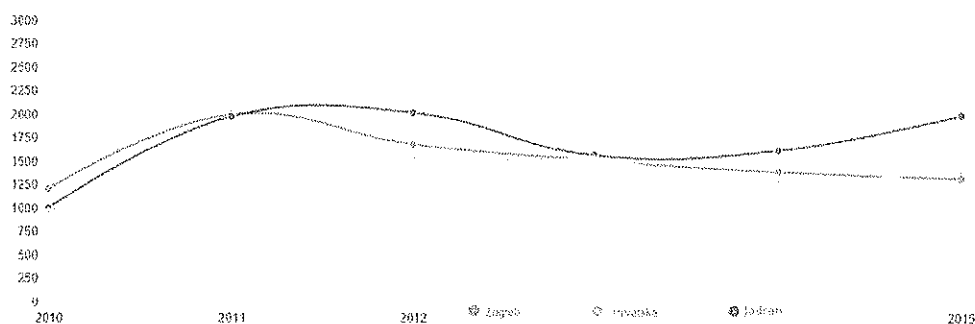


### Tražene i postignute cijene

Graf prikazuje kretanje traženih i postignutih cijena od 1997. - 2015. g. u RH i za Zagrebačku županiju.



### Prosječno postignute cijene



Izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>

## PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI

#### Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnosti definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnosti na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnosti u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnosti"

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI

		Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>1)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>1)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20

Izvor: <https://www.dzs.hr/>

## ODABIR METODE I PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti izrađuje se na temelju dostupne dokumentacije kao i uvidom u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji. Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine propisane metode su: **poredbena metoda**, **prihodovna metoda** i **troškovna metoda**.

Pri izračunu koriste se službeni podaci mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ekvivalentnu lokaciju i gradnju, te vlastita iskustva.

## ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

Na temelju dostupnih podataka o nekretninama koje su po vrsti i tipologiji slične predmetnoj nekretnini, sukladno st.(1) čl. 24 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine korištene su sve tri metode. Poredbena metoda za zemljište, troškovna metoda kao kontrolna, a odabrana je **PRIHODOVNA METODA** zbog zakonom propisanih metoda obzirom na vrstu i karakteristike procjenjivane nekretnine, te dovoljno dostupnih važećih podataka primjenjivih u izračunu.

## TROŠKOVNA METODA

### PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA GRAĐEVINSKOJ VRIJEDNOSTI

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti. Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje. Vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode.

Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema površini, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine.

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje. Iznimno se troškovi ugradnje građevinskih uređaja mogu utvrditi na temelju uobičajenih troškova gradnje pojedinih sastavnica.

Normalne troškove gradnje se prilagođava cjenovnim odnosima na dan vrednovanja uz pomoć prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje. Normalni troškovi gradnje obuhvaćaju uobičajene troškove gradnje u određenom razdoblju uključivo iznos

odgovarajuće stope poreza na dodanu vrijednost u odnosu na vrstu građevine, godinu izgradnje i standard gradnje procjenjivane građevine. Prilikom korištenja normalnih troškova gradnje iz zemalja Europske unije potrebno je primarno uzeti u obzir razlike u visini poreza na dodanu vrijednost u odnosu na stope koje su propisane u RH.

Prilikom procjene vrijednosti starijih građevina u obzir se uzimaju troškovi gradnje novih građevina, a ne troškovi rekonstrukcije. Posebna obilježja građevine prema vrsti građevine, godini izgradnje i standarda gradnje, mogu se uzeti u obzir interpolacijom.

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m<sup>2</sup> ili m<sup>3</sup> odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji". U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, građevinski i završni radovi, priključci instalacija te uređenje okoliša.

Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGV) dobiva se umanjeanjem NGV zbog starosti i trošnosti konstrukcije, obrtničkih, završnih radova i instalacija koje se računa kao zbroj umanjeanih vrijednosti konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija u prikazanom postotku učešća u odnosu na vrijednost novog objekta. Umanjenje zbog starosti i trošnosti je odnos prosječnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n).

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI			
Neto komercijalna površina - m <sup>2</sup>		Jed. cij. ekv. obj. kn/m <sup>2</sup>	Nova građevinska vrijednost
585,18		5.000,00	2.925.905,80 kn
UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI			
Faktor korištenja zgrade (FK)			
A	lokacija/tržište	2,0	5,0
B	zgrada općenito	2,0	
C	stanje zgrade	5,0	
starost građevine G		43	
održivi vijek korištenja OVK		90	
relativna starost (G/OVK)		48%	
OOVK = 20,00% x OVK		18	
zamjenska starost (OVK - OOVK)		72	
linearni otpis = (OVK-OOVK)/OVK		80%	
IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA			
Neto komercijalna površina- m <sup>2</sup>		Sadašnja cijena - kn/m <sup>2</sup>	Sadašnja građevinska vrijednost
585,18		1.000,00	585.181,16 kn
uklanjanje nedostataka 0,00%		0,00	0,00 kn
ukupno - sadašnja građevinska vrijednost		585.181,16 kn	
utjecaj buke	0 do > 45%	0,00%	0,00 kn
utjecaj zagađenja	0 do >35%	0,00%	0,00 kn

lokacija - pozicija	-10 do 10%	0,00%	0,00 kn
održavanje	-10 do 10%	0,00%	0,00 kn
UKUPNO			585.181,16 kn
<b>VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA I KOMUNALNIH DOPRINOSA</b>			
Vrsta troška	BVO-m <sup>3</sup>	kn/m <sup>3</sup>	Sadašnja građevinska vrijednost
Komunalni doprinos	2.523,50	135,00	340.672,50 kn
Vodni doprinos	2.523,50	26,25	66.241,88 kn
UKUPNO:			406.914,38 kn
<b>VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>			
Površina (m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	
1.922,00	1.158,54	156,02	2.226.704,62 kn
<b>IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI</b>			
<b>Elementi vrijednosti nekretnine</b>			
vrijednost objekta			585.181,16 kn
vrijednost doprinosa			406.914,38 kn
vrijednost zemljišta			2.226.704,62 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST UKUPNO			3.218.800,15 kn

$$\begin{aligned}
 &3.218.800,15 \text{ kn} = 433.475,63 \text{ €} \\
 &3.220.000,00 \text{ kn} = 433.000,00 \text{ €} \\
 &\text{€} = 7,42556 \text{ kn} \quad 739,94 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

#### IZRAČUN GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA (U GRADNJI)

Vrsta radova	%	Nova građ. Vrijednost kn/m <sup>2</sup>	učešće (%)	izvedeno (%)
dokumentacija		140,00	2,80	
zemljani radovi	1,97	95,74	1,91	1,91
betonski radovi	4,76	231,34	4,63	
armiranobetonski radovi	11,12	540,43	10,81	
oplate	7,02	341,17	6,82	6,82
izolaterski radovi	1,91	92,83	1,86	
nosivi zidovi	8,65	420,39	8,41	8,41
pregradni zidovi	3,69	179,33	3,59	
cementna glazura	1,28	62,21	1,24	
grubo i fino žbukanje (unutarnje)	7,00	340,20	6,80	
zidarski radovi (ugradbe)	1,32	64,15	1,28	
tesarski radovi - krovšte	3,49	169,61	3,39	
fasaderski radovi (kompletno sa žbukom)	11,96	581,26	11,63	
pokrivački radovi	1,02	49,57	0,99	
limarski radovi	1,10	53,46	1,07	
stolarski radovi	7,90	383,94	7,68	
bravarski radovi	2,73	132,68	2,65	
staklarski radovi	0,34	16,52	0,33	
soboslikarski radovi	1,57	76,30	1,53	
ličilački radovi	0,99	48,11	0,96	
teracerski radovi	2,45	119,07	2,38	
keramičarski radovi	1,64	79,70	1,59	
parketarski radovi	2,56	124,42	2,49	
roletarski radovi (eslinger)	0,58	28,19	0,56	
instalacije vodovoda	1,17	56,86	1,14	
instalacije kanalizacije	0,63	30,62	0,61	

sanitarije	1,64	79,70	1,59	
električne instalacije	3,13	152,12	3,04	
centralno grijanje	6,38	310,07	6,20	
UKUPNO	100,00	5000,00	100,00	17,15
	4860,00		<b>857,30 kn</b>	

vrijednost sanacije objekata /m <sup>2</sup>	<b>4.142,70 kn</b>
vrijednost sanacije objekata - ukupno	<b>2.424.227,65 kn</b>

## PRIHODOVNA METODA

### PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI IZ BUDUĆEG PRIHODA

Procjena vrijednosti objekta prema budućem prihodu temelji se na ostvarivom čistom godišnjem prihodu građevinske čestice, koji se utvrđuje na temelju procijenjenog bruto godišnjeg prihoda umanjenog za troškove gospodarenja (amortizacija, upravljanje, pogonski troškovi, investicijsko održavanje, rizik gubitka najamnine). Čisti prihod umanjuje se za ukamaćenu tržišnu vrijednost neizgrađene čestice (ili dijela čestice potrebnog objektu koji se procjenjuje) prema kamatnoj stopi nekretnosti. Vrijednost objekta iz budućeg prihoda, izračunata od bruto prihoda umanjenog za troškove gospodarenja i iznos kamate na zemljišta, množi se faktorom kapitalizacije koji uzima u obzir ostatak vijeka održivog korištenja zgrade i stanje na tržištu nekretnosti s primjerenom kamatnom stopom.

Opća prihodovna metoda (čl.40. Pravilnika)

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

$$M = (q^n - 1) / q^n \times (q - 1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnosti; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; q - faktor ukamaćivanja; p = kamatna stopa nekretnosti; n = predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Za utvrđivanje iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta mjerodavna je kamatna stopa na nekretnosti koja se uzima kao osnovica za kapitalizaciju. Kod utvrđivanja iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta ne uzimaju se u obzir djelomične površine koje se mogu samostalno koristiti.

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

Pojednostavljena prihodovna metoda (čl.41. Pravilnika)

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz kapitaliziranog čistog 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 = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Pojednostavljena prihodovna metoda se također primjenjuje kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda, pri čemu se vrijednost samostalno iskoristivih djelomičnih površina mora uzeti u obzir u punome iznosu.

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

$$PV = PG \times M$$

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

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta neće se zanemariti i umanjiti će se za troškove uklanjanja kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina kraćeg od 20 godina, pa izraz za jednotračnu prihodovnu metodu glasi:

$$PV = PG \times M + (VZ - TU)/q^n$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; TU = troškovi uklanjanja; M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Nekretnina							Prilagodba										
Adresa	površina	ukupni najam	najam €/m²	bazni indeks Državnog zavoda za statistiku RH	Datum ponude / transakcije	starost / stanje	cijena %	veličina %	lokacija %	opremljenost %	atraktivnost %	ostalo %	ukupno %	indeks razvijenosti	najam / m²	apsolutno odstupanje €	apsolutno odstupanje %
Tratinska 15	39,85 m²	165,0 €	4,1 €	90,90	3/16	adaptiran	0	0	-30	0	0	0	-30	139,82	3,4 €	1,3 €	28,21%
GROBNIČKA 26	62,00 m²	249,3 €	4,0 €	90,85	6/14	adaptiran	0	0	-10	0	0	0	-10	139,82	4,2 €	0,5 €	10,33%
Ozaljska 39	35,39 m²	276,0 €	7,8 €	88,72	11/15	adaptiran	0	0	-30	0	0	0	-30	139,82	6,6 €	1,8 €	38,54%
srednja vrijednost	45,75 m²	230,1 €	5,3 €												4,7 €		
Predmet procjene																	
Badalićeva 5A	585,18 m²	2.766,75 €	4,73 €	106,45										139,82		4,7 €	



## IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI - PRIHODOVNA METODA

PARAMETAR		NKP (m²)	€/m²	VRIJEDNOST
NAJAMNINA				
uredski prostor		585,18	4,73	2.766,75 €
UKUPNO:		585,18	4,73	2.766,75 €
GODIŠNJI PRIHOD UKUPNO:				33.201,05 €
TROŠKOVI				
upravljanje		3,00%		83,00 €
održavanje i zaštita		5,00%		138,34 €
mogućnost izostanka najma		6,00%		166,01 €
TROŠKOVI UKUPNO:		14,00%		387,35 €
GODIŠNJI TROŠKOVI UKUPNO:				4.648,15 €
GODIŠNJI NETO PRIHOD				28.552,90 €
odabrana kamatna stopa		6,00%		
položaj	-0,5 do 1,0%	0,00%		
kvaliteta objekta	-0,5 do 1,0%	0,00%		
gospodarska situacija	-0,5 do 1,0%	0,00%		
rizik naplate	-0,5 do 1,0%	0,00%		
razvojni potencijal	-2,0 do 0,0%	0,00%		
kamatna stopa		6,00%		
Multiplikator - Faktor kapitalizacije		10,83		
FK matrica	A	B	C	
5,0	2,0	2,0	5,0	
godina gradnje		1975	god.	
godina vrednovanja		2018	god.	
starost - G		43	god.	
održivi vijek korištenja - OVK		90	god.	
Relativna starost G/OVK		47,78%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK		20,00%		
ostatak održivog vijeka korištenja OOVK		18	god.	
VRIJEDNOST OBJEKTA				309.159,48 €
vrijednost zemljišta (za OOVK< 50 god.)				300.000,00 €
*izračun poredbene metode				
vrijednost uklanjanja objekta				25.235,00 €
faktor diskontiranja		0,3503		
diskontirana vrijednost zemljišta				113.944,06 €
VRIJEDNOST OBJEKTA I ZEMLJIŠTA				423.103,54 €
utjecaj buke		0-30 %	0,00%	0,00 €
utjecaj zagađenja		0-35 %	0,00%	0,00 €
UKUPNA VRIJEDNOST				423.103,54 €

SREDNJI TEČAJ € 7,425562 723,03 €/m<sup>2</sup>  
**3.141.000,00 kn = 423.000,00 €**

## POREDBENA METODA

Poredbenom metodom vrijednost nekretnine utvrđuje se uspoređivanjem stvarno postignutih cijena adekvatnih nekretnina. Nekretnina koja je predmet procjene uspoređuje se sa nekretninama sličnih karakteristika čiji je promet ostvaren u protekle četiri godine. Odabrana vrijednost korigira se parametrima korekcije u skladu sa karakteristikama nekretnine.

Prema čl.24. ZPVN 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.

Prema čl.35. Pravilnika, za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno interkvalitativnom izjednačenju.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Vrijednost zemljišta i vrijednost izgrađenih katastarskih čestica u poredbenoj metodi  
Utvrđivanje poredbene vrijednosti zemljišta

Poredbena vrijednost zemljišta se u poredbenoj metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina.

Postojeće građevine na katastarskoj čestici izvan građevinskog područja uzimaju se u obzir kod utvrđivanja vrijednosti zemljišta ako su pravno i gospodarski iskoristive.

Očekuje li se uskoro uklanjanje građevina, vrijednost zemljišta iz stavka 1. ovoga članka umanjit će se za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja.

Do skorog uklanjanja građevina dolazi:

1. ako građevine nisu više iskoristive
2. ako se ne radi o postojećoj građevini
3. ako ne diskontirana vrijednost zemljišta bez uzimanja u obzir troškova rušenja, odvoza i čišćenja dostiže ili premašuje prihodovnu vrijednost koja je utvrđena u prihodovnom postupku.

U slučaju značajnog odstupanja činjeničnog od dopuštenog korištenja, za utvrđivanje tržišne vrijednosti mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici, posebice glede značajne okrnjenosti iskoristivosti putem postojećih građevina na katastarskoj čestici, ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

*Poredbena vrijednost kod izgrađenih katastarskih čestica*

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

Tržišna vrijednost izgrađenih zemljišta može se utvrditi poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena i uz pomoć poredbenih pokazatelja (pokazatelji prihoda i pokazatelji zgrade).

U slučaju primjene poredbenih pokazatelja poredbena vrijednost dobiva se putem umnoška godišnjeg prihoda ili drugih odnosnih jedinica procjenjivane nekretnine s poredbenim pokazateljem. Poredbeni pokazatelji su prikladni ako se obilježja nekretnine korištenih nekretnina dovoljno podudaraju s obilježjima procjenjivane nekretnine pri čemu se mogu koristiti lokalno izvedeni poredbeni pokazatelji.

*Poredbena metoda kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela*

U slučaju da se radi o prodaji zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela sukladno Priopćenju Komisije o elementima državne potpore kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela (97/C 209/03) i da ne postoje poredbene kupoprodajne cijene za nekretninu koja je predmet procjene, dopušteno je u okviru poredbenog postupka koristiti najbolje ponude iz postupka ponude:

1. ako je proveden »kvalificirani ponudbeni postupak«
2. ako se mogu isključiti neuobičajene ili osobne okolnosti s najvećim odstupanjem od -20% u odnosu na najbolju ponudu
3. ako se kupoprodaja može realizirati prema najboljoj obvezujućoj ponudi.

*Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/> ili Izvadak iz zbirke kupoprodajnih ugovora*



k.č.	1416	1416	1371/1	1386	1386	1386	1386
k.o.	Trešnjevka	Trešnjevka	Trešnjevka	Trešnjevka	Trešnjevka	Trešnjevka	Trešnjevka
ID ZKC	658907	610079	640400	636230	816228	825139	825140
Datum pregleda	7.3.2018.	7.3.2018.	7.3.2018.	7.3.2018.	7.3.2018.	7.3.2018.	7.3.2018.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište	GZ - Građevinsk o zemljište	GZ - Građevinsk o zemljište	GZ - Građevinsk o zemljište	GZ - Građevinsk o zemljište	GZ - Građevinsk o zemljište	GZ - Građevinsk o zemljište
ID PN (PU)	3493130	2999837	3486703	3481689	3709564	3710413	3710413
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	KP - kupoprodaja	KP - kupoprodaja	KP - kupoprodaja	KP - kupoprodaja	KP - kupoprodaja	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	240	87,25	294	18,1	12,5	57,17	90,5
Vrijednost nekr. (KN)	1.585.000,00	7.500,00	89.897,41	36.050,24	18.415,88	135.838,99	240.246,73
Datum ugovora	14.10.2016	7.4.2014	16.9.2016	8.4.2015	2.11.2017	6.11.2017	6.11.2017
Status podatka	Provedena evaluacija	Preuzeto od PU	Preuzeto od PU	Provedena evaluacija	Provedena evaluacija	Provedena evaluacija	Provedena evaluacija
urbano pravilo	2.9.	2.9.	2.7.	2.7.	2.7.	2.7.	2.7.
ki	3	3	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2

## IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

### IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI - POREDBENA METODA

		PREDMET PROCJENE	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4	Usporedba 5	Usporedba 6	Usporedba 7
ADRESA		Badaličeva 5A	Trakošćanska	Trakošćanska	Rasinska 8	Kneginečka 6	Kneginečka 6	Kneginečka 6	Kneginečka 6
ZEMLJIŠNA	Z.K.Č.	5024/4							
KNJIGA	ZK. O.	Grad Zagreb							
KATASTAR	K.Č.	772/1	3749/2	791	2773/1	2763	2662	2453/3	2426/3
	K.O.	Tešnjevka	Tešnjevka	Tešnjevka	Tešnjevka	Tešnjevka	Tešnjevka	Tešnjevka	Tešnjevka
PODACI IZ APLIKACIJE E-NEKRETNOSTI	Datum pregleda		7.3.2018.	7.3.2018.	7.3.2018.	7.3.2018.	7.3.2018.	7.3.2018.	7.3.2018.
	Vrsta nekretnine		GZ - Građevinsko zemljište	GZ - Građevinsk zemljište	GZ - Građevinsko zemljište	GZ - Građevinsko zemljište	GZ - Građevinsko zemljište	GZ - Građevinsko zemljište	GZ - Građevinsko zemljište
	ID PN (PU)		3493130	2999837	3486703	3481689	3709564	3710413	3710413
	Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja	KP - kupoprodaja	KP - kupoprodaja	KP - kupoprodaja	KP - kupoprodaja	KP - kupoprodaja	KP - kupoprodaja
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	1.922,00	240	87,25	294	18,1	12,5	57,17	90,5
	Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)		1.585.000,00	7.500,00	89.897,41	36.050,24	18.415,88	135.838,99	240.246,73
	Datum ugovora		14.10.2016	7.4.2014	16.9.2016	8.4.2015	2.11.2017	6.11.2017	6.11.2017
	Status podatka		Provedena evaluacija	Preuzeto od PU	Preuzeto od PU	Provedena evaluacija	Provedena evaluacija	Provedena evaluacija	Provedena evaluacija
JEDINIČNA VRIJEDNOST (kn/m²)			6.604,17	85,96	305,77	1.991,73	1.473,27	2.376,05	2.654,66
GUP	NAMJENA	M	M1	M1	M1	M1	M1	M1	M1
	URBANA PRAVILA								
	KOEFICIJENT	0,375	3	3	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2	1	1	1	1	1	1	1
CIJENOVNI BLOK									
PRIMJENA				x					
NAPOMENA				niska cijena					

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

BAZNI INDEKS DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU RH	106,45	89,36		90,61	88,72	106,45	106,45	106,45
KOREKCIJA		1,19		1,17	1,20	1,00	1,00	1,00

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,64	1,84		1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)		0,35		0,59	0,59	0,59	0,59	0,59
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2	1		I	I	I	I	I
UDIO VRIJEDNOSTI (I 100, II 50-90, III 25-60)	80,00%	100,00%		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Korektivni faktor (PN/UN)		0,80		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
UJEDNACENA CIJENA (kn/m²)		2.198,34		168,26	1.119,32	690,05	1.112,90	1.243,39
LOKACIJA	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
PROMETNA POVEZANOST	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
UTJECAJ BUKE	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
UTJECAJ ZAGAĐENJA	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TERETI	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
OSTALO - pristup	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
UKUPNO	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
JEDINIČNA VRIJEDNOST		2198,34 kn/m²		168,26 kn/m²	1119,32 kn/m²	690,05 kn/m²	1112,90 kn/m²	1243,39 kn/m²
SREDNJA UJEDNACENA CIJENA	1088,71 kn/m²							

## STATISTIČKA OBRADA PODATAKA

APSOLUTNO ODSUPANJE		1109,64 kn/m²		-920,45 kn/m²	30,61 kn/m²	-398,86 kn/m²	24,19 kn/m²	154,68 kn/m²
RELATIVNO ODSUPANJE		101,92%		-84,55%	2,81%	-36,62%	2,22%	14,21%
PRIMJENA	1088,71 kn/m²	2198,34 kn/m²		168,26 kn/m²	1119,32 kn/m²	690,05 kn/m²	1112,90 kn/m²	1243,39 kn/m²
MEDIAN KVADRATA	2.262.902,65	1.231.289,97		847.236,09	936,77	158.928,17	585,08	23.926,58
STANDARDNA DEVIJACIJA	672,74	61,79%						
DVOSTRUKA ST. DEVIJACIJA	1.345,48	123,59%						
VRIJEME ČEKANJA (u godinama)	0,0 god.							
kamatna stopa	5,00%							
ODABRANA JEDINIČNA	1158,64 kn/m²				1119,32 kn/m²		1112,90 kn/m²	1243,39 kn/m²
TRŽIŠNA VRIJEDNOST					2.226.704,62 kn			
ZAOKRUŽENO	1158,69 kn/m²				2.227.000,00 kn			

srednji tečaj €	7,425562		kn	€
k.č.	772/1	1.922,00 m²	2.226.704,62 kn	299.870,18 €
UKUPNO		1.922,00 m²	2.226.704,62 kn	299.870,18 €
			2.227.000,00 kn	300.000,00 €

## ZAKLJUČAK

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine, POSLOVNOG KOMPLEKSA na adresi Badalićeva 5A, 10000 Zagreb, odabrana je prihodovnom metodom u skladu sa st.(1) čl. 24 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, Vrijednost zemljišta utvrđena je poredbenom metodom.

Vrijednost nekretnine iznosi:

**3.141.000,00 kn        =        423.000,00 €**

Porezi nisu uključeni.

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB 07.03.2018 godine i iznosi 7,425562 kn/€ (srednji tečaj).

Izrada:

**Igor Rajčić** dipl. ing. arh.  
Stalni sudski vještak za arhitekturu,  
graditeljstvo i procjenu nekretnina

## PRILOZI

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 25.01.2018. 00:17

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 23507

Broj zadnjeg dnevnika: Z-64262/2017

Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5024/4	6 ZGRADA I DVORIŠTE U BADALIČEVOJ ULICI		534,4	1922	
		UKUPNO:		534,4	1922	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ADUT NEKRETNOSTI D.O.O, ISTARSKA BR.3,SPLIT	

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 13.03.2008. broj Z-15926/08  Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnosti od 20. 02. 2008. godine, javnobilježnički potvrđenog dana 27. 02. 2008. godine pod Brojem: OV-3791/08, uknjižuje se založno pravo u iznosu KN 6.036.238,91 odnosno protuvrijednost EUR 830.000,00 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora, uvećano za kamata u ukupnom iznosu od KN 1.175.917,52 u protuvrijednosti EUR 161.692,00 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora, te interkalarnu kamatu za period odgode plaćanja, kao i eventualne zatezne kamate i sve eventualne ostale troškove za korist:	6.036.238,91 KN	
3.2	Zaprimljeno 24.01.2017.g. pod brojem Z-3472/2017  Prvenstveni red upisa: Z-15926/2008  Na temelju ugovora o cesiji od 15.12.2016. te punomoći od 12.12.2016. pohranjene u ovosudnoj zbirci isprava br. 3470/17, uknjižuje se založno pravo pod prvenstvenim redom založnog prava uknjiženog pod posl. br. Z-15926/08, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 6.036.238,91 KN, sa imena nosioca tog prava ALPE-ADRIA POSLOVODSTVO d.o.o., OIB: 99488126785, Slavenska avenija br. 6/A, Zagreb u korist novog založnog vjerovnika:		na 3.1
3.3	Zaprimljeno 29.11.2017.g. pod brojem Z-64262/2017  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI 29.11.2017, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl. br. Z-15926/08, u iznosu od 6.036.238,91 KN sa imena nosioca tog prava Adriatic Assets d.o.o. (OIB 18846383988), za korist novog založnog vjerovnika:		na 3.2

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 23507

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>HEČIMOVIĆ DANKO, OIB: 53683894242, GRAČANSKA CESTA 217, 10000 ZAGREB</b>			
4.			
4.1	Zaprimljeno 26.05.2011. broj Z-27206/11  Temeljem ugovora o kreditu br. 23-1382 sa sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava hipoteke od 06. svibnja 2011. g. uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 10.000.000,00 KN (desetmilijunakuna), što predstavlja protuvrijednost od 1.356.656,06 EUR, uz promjenjivu redovnu kamatu koja u trenutku zaključenja ugovora o kreditu iznosi 9% godišnje i ugovorne naknade i troškove, za korist: <b>BANKA SPLITSKO-DALMATINSKA D.D., OIB: 25351138943, SPLIT, 114. BRIGADE 9</b>	10.000.000,00 KN	
5.			
5.1	Zaprimljeno 12.02.2014. broj Z-6627/14  Na temelju rješenja posl. br. Ovr-3039/13 od 6. veljače 2014. g. uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 101.233,71 kn sve do isplate po članku 29. stavka 2. Zakona o obveznim odnosima po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena do isplate, kao i troškove ovog postupka sa zateznim kamatama po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, koja teče od dana donošenja rješenja pa do isplate - za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>	101.233,71 KN	
5.2	Zaprimljeno 12.02.2014. broj Z-6627/14  zabilježuje se ovršnost tražbine.		ZABILJEŽBA
6.			
6.1	Zaprimljeno 09.03.2016. broj Z-11363/16  Temeljem pravomoćnog i ovršnog rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu posl. br. Ovr-925/15-39 (stari broj Ovr-2404/12.) od 08. veljače 2016. uknjižuje se pravo zaloga pod prvenstvenim redom zabilježbe ovrhe, koji upis je dopušten i proveden pod posl. br. Z-45872/12. u iznosu od 249.480,52 kn s pripadajućom zakonskom kamatom tekućom na iznosu od 64.987,50 kn od 20. rujna 2012. do isplate, a na iznos od 184.493,02 kn od 08. veljače 2016. do isplate za korist: <b>ALPE ADRIA POSLOVODSTVO D.O.O., OIB: 99488126785, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA BR. 6A</b>	249.480,52 KN	
6.2	Zaprimljeno 09.03.2016. broj Z-11363/16  zabilježuje se ovršnost tražbine.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.01.2018.



## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



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

**NESLUŽBENA VERZIJA**

K.o. TREŠNJEVKA, 335622  
k.č. br.: 772/1

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 07.03.2018

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.01.2018. 00:17

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 5409

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"AQUARIUS GRUPA" D.O.O., ULICA HUGA BADALIĆA 7B. ZAGREB, HRVATSKA (KORISNIK)	06603696924

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		772/1	BADALIĆEVA	2008	6		
			ZGR.BR. 5/A.6 ZGR., Zagreb, Ulica Huga Badalića 5A	721			
			DVORIŠTE	1287			
Ukupna površina katastarskih čestica				2008			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.