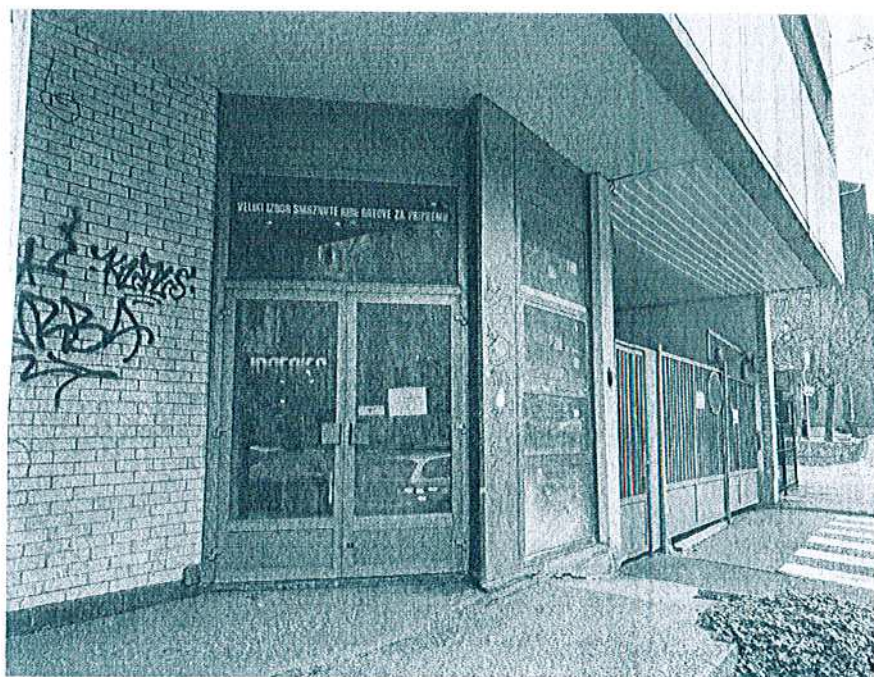


NARUČITELJ: DENT IN d.o.o.,
Kamaufova ulica br.9, 10000 Zagreb
OIB 20106955953

NEKRETNINA: Poslovni prostor u prizemlju stambeno – poslovne
zgrade
Skladište u podrumu stambeno – poslovne zgrade
Garaža u podrumu stambeno – poslovne zgrade
k.č. 5404/2 k.o. Centar

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Zagreb, prosinac 2024. god.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

Ela Mihovilović Brkić, dipl.ing.građ.

Gustava Krkleca 18, 10000 Zagreb
mob 091 3833325
elamihovilovic@hotmail.com



SADRŽAJ

RJEŠENJE O IMENOVANJU

IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

1. UVOD

2. ZADATAK

3. OPIS LOKACIJE, IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE I OPĆENITI PODACI

4. ISKAZ KORISNIH POVRŠINA

5. TEHNIČKI OPIS

6. TRŽIŠNA ANALIZA

7. PROCJENA

7.1 Opis metoda procijenjivanja

7.2 Procjena tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom –
poslovni prostor u prizemlju i skladište u podrumu

7.3 Procjena tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom –
garaža u podrumu

8. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

9. ZAKLJUČAK

10. PRATEĆA DOKUMENTACIJA

10.1. Lokacijska karta

10.2. Katastarski plan

10.3. Oglas o prodaji stečajne mase

10.4. Fotodokumentacija

RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su – 1006/21
Zagreb, 15. studeni 2021.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Ele Mihovilović Brkić za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13, 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14. , 123/15. 29/16.-ispravak i 61/19) donosi

RJEŠENJE

Ela Mihovilović Brkić (OIB: 71624369158) iz Zagreba, Ulica Gustava Krkleca 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Predsjednik suda
Nino Radić

IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisana, ovim izjavljujem kako sam izvršila svoje dužnosti stručno, 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, a koje mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost.

Dostupnim podacima koristila sam se najbolje i u dobroj vjeri.

Pri izradi procjene nitko mi nije pružao stručnu pomoć.

Zagreb, prosinac 2024. god.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

Ela Mihovilović Brkić, dipl.ing.građ.



1. UVOD

Izvršena je procjena TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine:

Poslovni prostor u prizemlju stambeno – poslovne zgrade

Skladište u podrumu stambeno – poslovne zgrade

Garaža u podrumu stambeno – poslovne zgrade

k.č. 5404/2 k.o. Centar

te iznosim svoje mišljenje u ovom izvješću.

Predmet ovog Elaborata procjene tržišne vrijednosti nije imovinsko - pravna provjera niti provjera s upravno - pravnog naslova. Pri izradi ove procjene je predložena cjelokupna originalna dokumentacija te su se za izradu procjene koristili i neslužbeni internetski podaci (e-posjedovni list, e-izvod iz katastarskog plana, grafički izvod iz PPU-a, Geoportal DGU, UPU, ISPU, e-nekretnine...). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka. Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Procjenjuje se vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja.

Popis primijenjenih propisa

1. Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

2. Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

3. Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknada (NN 74/14, 69/17, 98/19)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

4. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb, 2016. godine

5. GUP Grada Zagreba (Sl.gl.Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 12/16)

2. ZADATAK

Usmenim dogovorom sa predstavnikom Naručitelja, određena sam za vještačenje radi procjene stanja i vrijednosti nekretnina. U tu svrhu izrađena je procjena vrijednosti nekretnina – poslovni prostor u prizemlju, skladište u podrumu te garaža u podrumu stambeno – poslovne zgrade na katastarskoj čestici br. 5404/2, k.o. Centar uz pretpostavku da se isto traži u svrhu postupka kupoprodaje nekretnine.

Od strane stranke, dostavljena je sljedeća dokumentacija:

- Izvadak iz katastarskog plana
- Posjedovni list
- Oglas o prodaji prava stečajne mase

Dodatno korištena dokumentacija:

- Podaci iz sustava eNekretnine

Obavljen je uviđaj te se nakon prikupljanja podataka daje vještački nalaz i procjena, kako slijedi u daljnjem tekstu. Uviđaj je izvršen dana 12.12.2024. godine u prisustvu naručitelja procjene, u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina.

DAN OČEVIDA : 12.12.2024.

DAN KAKVOĆE : 16.12.2024.

DAN VREDNOVANJA : 16.12.2024.

Navedeni datumi su datumi na koje se odnosi izvješće odnosno zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano iz stanja nacionalne ekonomije i kupovne snage EUR-a na taj datum, a iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja. Svrha ove procjene je utvrđivanje vrijednosti nekretnine na dan vrednovanja.

3. OPIS LOKACIJE, IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE I OPĆENITI PODATCI

Predmet ove procjene su nekretnine: poslovni prostor u prizemlju, skladište u podrumu te garaža u podrumu stambeno – poslovne zgrade na katastarskoj čestici br. 5404/2, k.o. Centar.

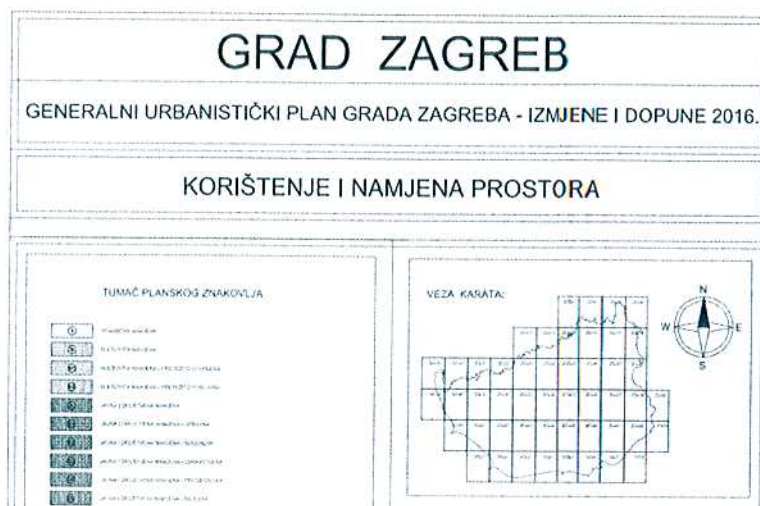
Predmetne nekretnine se nalazi na dobroj lokaciji u širem središtu grada Zagreba, u gradskoj četvrti Centar. U neposrednoj blizini su svi potrebni sadržaji (pošta, trgovine, tržnica, dom zdravlja, škola, vrtić). Okruženje samog zemljišta su građevinska zemljišta sa stambenim objektima te stambeno – poslovnim objektima. Teren je ravan, sama čestica ima pristup na javnoprometnu kolnu površinu – Ulicu Jakova Gotovca. Javni prijevoz putem tramvaja je isto vrlo blizu na Vlaškoj ulici. Parkiranje je omogućeno ispred objekta, te unutar objekta ako se posjeduje garažno mjesto, pristup stambenoj zgradi je preko nogostupa.

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju vidljivo je da je trenutno na lokaciji na snazi Generalni urbanistički plan Grada Zagreba, izmjene i dopune 2016. objavljen u "Službenom glasniku Grada Zagreba 12/16". Prema istome predmetno zemljište katastarske oznake k.č.br. 5404/2, k.o. Centar nalazi se unutar granica izgrađenog građevinskog područja, mješovite, pretežito stambene namjene M1.

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju Prostornog plana Grada Zagreba nesporno je da se predmetno zemljište nalazi u granicama izgrađenog građevinskog područja.

Namjena površina M1





Izvor: geoportal.zagreb.hr

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13) pojam građevinskog zemljišta je zemljište unutar i izvan građevinskog područja koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javnih namjena.

Predmet ove procjene su nekretnine: poslovni prostor u prizemlju, skladište u podrumu te garaža u podrumu stambeno – poslovne zgrade na katastarskoj čestici br. 5404/2, k.o. Centar. Lokacija nekretnina nalazi se na dobrom položaju u središnjem gradu Zagreba. Cijela okolina je mirna, a dobro prometno povezana sa ostalim dijelovima grada, pogotovo preko Ulice Jakova Gotovca i Petrove ulice. Pristup samim nekretninama je direktan asfaltiranom prometnicom Ulice Jakova Gotovca.

Stambeno -poslovnaa zgrada sastoji se od podruma gdje se nalaze spremišta stanara, skladišta i garaže, prizemlja i pet katova. Objekt je izgrađen skeletnim konstruktivnim sistemom sa fasadom. Vertiklani i horizontalni serklaži kao i stubište izvedeni su od armiranog betona. Općenito stanje stambeno - poslovne zgrade je vrlo dobro, zgrada je održavana. Općenito stanje poslovnog prostora u prizemlju, skladišta i garaže u podrumu je zapušteno i neodržavano.

4. ISKAZ KORISNIH POVRŠINA

Sveukupna korisna površina koja se koristi u proračunske svrhe prema oglasu o prodaji prava stečajne mase:

Poslovni prostor u prizemlju -	107,02 m ²	*1,00 = nkp 107,02 m ²
Skladište u podrumu -	128,85 m ²	*0,50 = nkp 64,43 m ²
Garaža u podrumu -	15,55 m ²	*1,00 = nkp 15,55 m ²

Izračun neto korisne površine vrši se prema Prilogu 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15.

5. TEHNIČKI OPIS

OPĆENITO:

- namjena: poslovna
- vertikalna komunikacija: putem stubišta i lifta
- opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima i napravama individualne potrošnje: I kategorija
- opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima i napravama kolektivne potrošnje: I kategorija
- godina dovršenja izgradnje: 1980.

KONSTRUKCIJA:

- temelji: armiranobetonski, temeljne trake i stope
- nosivi zidovi: armiranobetonski
- stropna, međukatna konstrukcija: armiranobetonska
- pregradni zidovi: šuplja blok opeka, obostrano žbukano
- stubište: armiranobetonsko
- krovište i pokrov: ravni neprohodni krov

ZAVRŠNI RADOVI I OBLOGE:

- pročelje: vlaknocementne ploče i fasadna opeka
- limarija: pocinčani lim
- obrada podova: keramičke pločice u kupaonici i kuhinji, ostale prostorije parket, keramika na stubištu
- obrada zidova: keramičke pločice u kupaonici, ostale prostorije žbukano cementnom žbukom, gletano i bojano
- obrada stropova: gletano i bojano
- unutarnja stolarija: drvena

- **vanjska stolarija:** Al stolarija, ostakljena IZO staklom
- **dvorište:** uređeno, pristup zgradi putem nogostupa

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:

- **vodovod:** gradski, instalacije izvedene u cijelosti
- **kanalizacija:** gradski, instalacije izvedene u cijelosti
- **elektroinstalacije:** gradski, instalacije izvedene u cijelosti
- **telefon:** gradski, instalacije izvedene u cijelosti
- **TV i UKV antena:** instalacije izvedene u cijelosti
- **visina prostorija:** 260 cm
- **vrsta grijanja:** centralno grijanje

STANJE – ODRŽAVANJE:

- **održavanje poslovnog prostora:** neodržavano, roh bau
- **održavanje skladišta:** neodržavano, roh bau
- **održavanje garaže:** neodržavano

6. TRŽIŠNA ANALIZA

Zagreb je politički, gospodarski i ekonomski centar Hrvatske koja broji cca 3,9 milijuna stanovnika. Površinom od 640 km² zauzima 1,13 % kopnenog teritorija Republike Hrvatske, dok prema procjeni u njemu živi petina populacije Hrvatske. U Gradu Zagrebu, kao središtu gospodarskog potencijala Hrvatske, stvara se preko jedne trećine bruto domaćeg proizvoda i zapošljava više od četvrtine ukupno zaposlenih u gospodarstvu Hrvatske. Prema popisu stanovništva iz 2019. godine Grad Zagreb ima 806.341 stanovnika dok šire gradsko područje okuplja više od milijun stanovnika. Najvažnije grane gospodarstva u Zagrebu su: proizvodnja električnih aparata, kemijska, farmaceutska i tekstilna industrija te industrija hrane. Zagreb je međunarodno trgovinsko i poslovno središte te prometno raskrižje između Srednje i Istočne Europe. U Zagrebu je razvijen i turizam. Ponuda turističkog smještaja je raznolika. Za jačanje potencijala rasta gospodarstva nužna su ulaganja u prometnu, energetska i okolišnu infrastrukturu te u stjecanje vještina, istraživanje i inovacije. Na potencijal rasta u Hrvatskoj utječe niska razina kapitalnih ulaganja u opremu i infrastrukturu. Niska je razina kvalitete usluga i povezanosti prometne infrastrukture, osobito u željezničkom sektoru. Ulaganja u infrastrukturu nužna su i radi poboljšanja energetske učinkovitosti, vodoopskrbe i lakšeg prijelaza na kružno gospodarstvo.

6.1. Tržište nekretninama

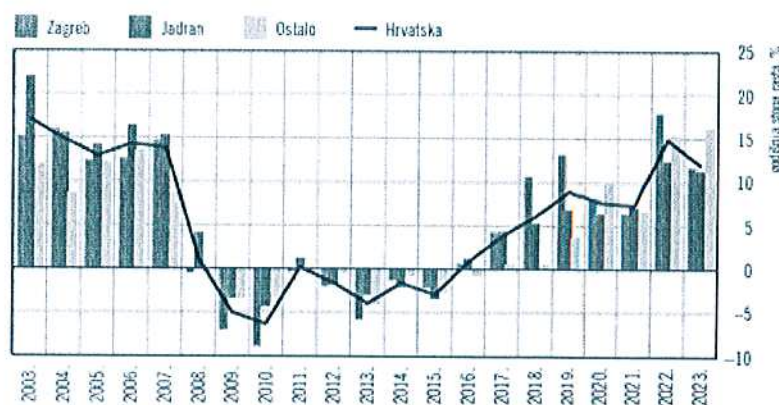
Zagreb koji je osamostaljenjem Hrvatske postajao političko središte nove države u početku doživljava procvat tržišta nekretnina, posebno u smislu potražnje uredskog i stambenog prostora. Uglavnom je potražnja bila orijentirana na manje uredske cjeline i stanove, veličine 50 – 100 m², pogodne za manja poduzeća koja su otvaranjem tržišta počela djelovati. Protekla godina dovela je međutim do promjene strukture potražnje pa je tako opala potražnja za manjim, a povećala se potražnja za većim poslovnim prostorima, ali i stambenim jedinicama, dok je i dalje znatna potražnja za manjim stambenim prostorima.

Takav trend još uvijek je prisutan na tržištu i potražnja je uglavnom u dva smjera prema lokaciji. Traženi su strogi centar – pješačka zona gdje gravitiraju uglavnom banke, osiguravajuća društva, ministarstva, državne službe i sl. ili parcele uz prilaze gradu, gdje svoje objekte grade trgovački lanci tj. smještaju se skladišno – poslovni prostori, auto saloni, robne kuće i sl. Za stanovanje i dalje je najtraženija zona u blizini javnog gradskog prijevoza ili ekološki nedirnuta prigradska i gradska naselja.

Cijene stambenih nekretnina u 2023. nastavile su snažno rasti, iako sporije nego prethodne godine. Potražnju za nekretninama podržavali su snažno tržište rada, rast plaća i državni program subvencioniranja, pa se i uz povećanje ponude nastavio rast cijena, koji je prosječno u 2023. iznosio 11,9%. Tijekom cijele 2023. cijene su rasle slabijim intenzitetom nego prethodne godine, te se i godišnja stopa rasta blago usporila. No, usporedno se usporio i rast opće razine potrošačkih

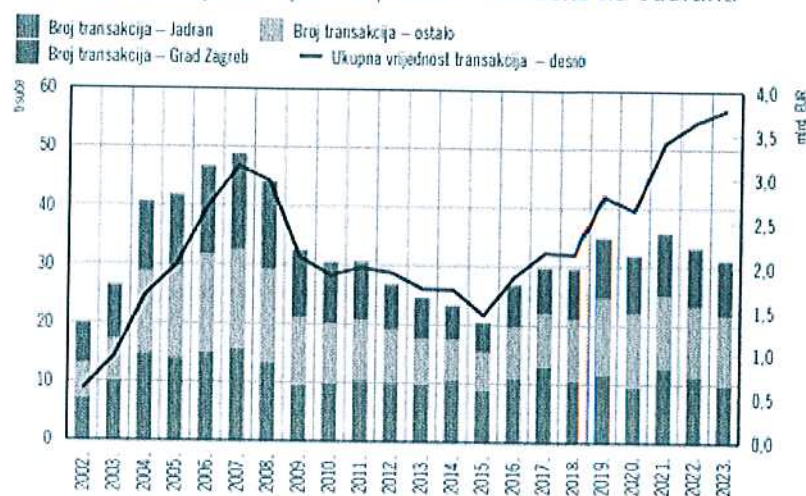
cijena, stoga se realna godišnja stopa rasta cijena već treću godinu zaredom nalazila u rasponu između 3% i 4%. Tražene cijene nekretnina u prva tri mjeseca 2024. (na temelju indeksa konstruiranog podacima iz internetskog oglasnika) navješćuju da bi se rast cijena mogao nastaviti usporavati i u 2024. Rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj bio je najviši među zemljama EU-a jer se u većini država tijekom 2023. ciklus na tržištu preokrenuo. Cijene stambenih nekretnina u cijelom EU-u prosječno su se u 2023. smanjile za 0,3%, a unutar europodručja za 1,2%. Pritom je pad cijena bio naglašeniji u državama sjeverozapadne Europe, što je u skladu s lošijim makroekonomskim pokazateljima u tim zemljama. S druge strane, uz Hrvatsku se s relativno snažnim rastom cijena, iako slabijim nego u Hrvatskoj, izdvajaju uglavnom nove zemlje članice (Bugarska, Litva, Poljska). Usporavanje rasta cijena u Hrvatskoj odvijalo se usporedno s nastavkom pada broja kupoprodajnih transakcija nekretninama. Tako se u 2023. broj kupoprodaja na godišnjoj razini smanjio za 6,3%, dok se rast njihove vrijednosti u istom razdoblju usporio na 3,9% (u 2022. iznosio je 6,9%). Pad broja kupoprodaja posljedica je ponajviše smanjenja tržišne aktivnosti na Jadranu (za gotovo 20%) i u Zagrebu, a u ostatku Hrvatske broj kupoprodaja ostao je gotovo nepromijenjen.

Slika B.1. Iako se usporio, rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj ostaje visok



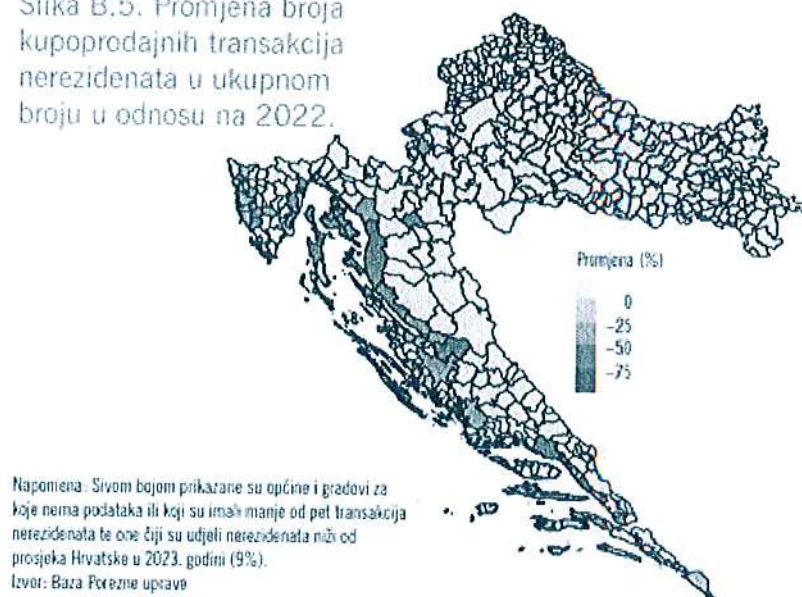
Napomena: Za detalje o konstrukciji nominalnog indeksa vidi D. Kunovac i K. Kotarac (2019): Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj.
Izvor: DZS

Slika B.3. Unatoč rastu ukupne vrijednosti nastavio se pad broja transakcija, što je bilo posebno izraženo na Jadranu



Izvor: Preliminarni podaci Porezne uprave

Slika B.5. Promjena broja kupoprodajnih transakcija nerezidenata u ukupnom broju u odnosu na 2022.



DZS-ov indeks cijena stambenih objekata mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama stambenih objekata (kuća i stanova/apartmana) izražene u kunama na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera jest vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih u prethodnoj godini. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

6.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Obzirom da isti još nisu izvedeni od strane Procjeniteljskog povjereništva Grada Zagreba, koristiti će se Indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku, a za područje Grada Zagreba.

Bazni indeks cijena DZS sa prikazanim baznim indeksima prema tromjesječjima za razdoblja od 4. godine prije datuma vrednovanja u skladu sa čl.57 st.7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina Tromjesječje		Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0

Tablica Indeksi cijena stambenih nekretnina

Trenutni bazni indeks je za Grad Zagreb za II tromjesječje, Q2, 2024. godine i iznosi 218,4.

7. PROCJENA NEKRETNINA

7.1. OPIS METODA PROCJENJIVANJA

Danas korištene metodologije za procjenu vrijednosti nekretnine su:

- POREDBENA METODA
- PRIHODOVNA METODA
- TROŠKOVNA METODA

Procjena tržišne vrijednosti poredbenom metodom

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

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju te se uspoređuju njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Procjena tržišne vrijednosti prihodovnom metodom

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

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

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

Procjena tržišne vrijednosti troškovnom metodom

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Tržišna vrijednost troškovnom metodom je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina.

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

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,

2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,

3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa

4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,

5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse

6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.

7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

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

Zaključak

PRIHODOVNA METODA nije odabrana obzirom da nekretnina nije namjenjena stvaranju prihoda. Obzirom na vrstu nekretnine (neizgrađeno zemljište) i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine neće se utvrditi ni TROŠKOVNOM METODOM.

Vrijednost predmetnih nekretnina odrediti će se POREDBENOM METODOM iz dostupnih podataka. U izračunu vrijednosti koristiti će se podaci dostupni iz sustava eNekretnine na području Grada Zagreba, katastarske općine Centar.

Poredbenom metodom tržišna vrijednost nekretnine određuje se iz najmanje tri ostvarene transakcije nekretnine, a da je isto ostvareno u zadnjih četiri godine, a za ovu procjenu koristiti ćemo 3 ostvarene transakcije. Podaci koji se upotrebljavaju su oni koji su evidentirani u bazi podataka o kupoprodajnim ugovorima na usporedivom području, a preuzimaju se od Porezne uprave sa

stranice nekretnine.mgipu.hr. Kod usporedbe uvijek moramo odbaciti najvišu i najnižu vrijednost kako nam to nebi utjecalo na pravednu usporedbu te su iste odbačene odmah kod prikupljanja podataka.

Sukladno čl.4. Pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajen neuobičajnih okolnosti. Utjecaj neuobičajnih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena. Prije međuvremenskog izjednačavanja grubo će se eliminirati transakcije koje odskaku svojim neuobičajnim okolnostima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajno odstupanje odnose se na pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitetnog izjednačenja.

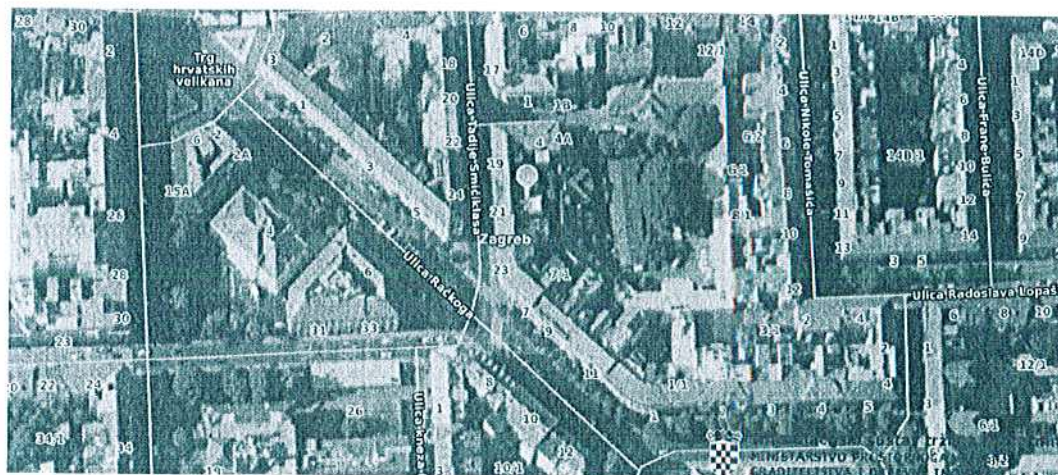
Dobivene transakcije sklopljene su u razdoblju od studenog 2020. god do rujna 2024. god. te je potrebno sukladno čl. 7. Pravilnika provesti međuvremensko izjednačavanje pomoću indeksnih nizova (baznih indeksa) danih na strani 14. ovog elaborata, koji odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu na području Grada Zagreba.

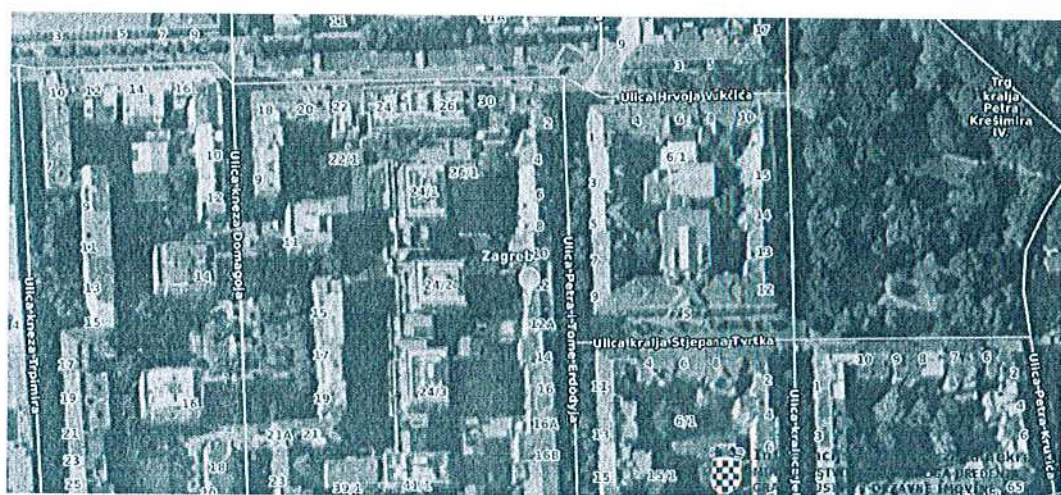
7.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM – POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU I SKLADIŠTE U PODRUMU

Poredbene nekretnine, izvor enekretnine.mgipu.hr

2221683	5434141	GRAD ZAGREB	CENTAR	6092	POSLOVNI PROST...	KP - KUPOP...	27.11.2024.	69.484,02 EUR	58,41 M ²
2135830	5309440	GRAD ZAGREB	CENTAR	6172	POSLOVNI PROST...	KP - KUPOP...	13.06.2024.	100.000,00 EUR	135,31 M ²
2126594	5296331	GRAD ZAGREB	CENTAR	7191/3	POSLOVNI PROST...	KP - KUPOP...	02.05.2024.	73.964,35 EUR	82,01 M ²

Prikaz poredbenih lokacija, izvor enekretnine.mgipu.hr





Međuvremensko izjednačavanje cijena (€/m²)

Lokacija	Kupoprodajna cijena / Oglašena cijena (€)	Datum ugovora	Površina nekretnine koja se prodaje (m ²)	Bazni* indeks na dan oglasa / sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
k.o.Centar	69.484,02	27.11.2024.	58,41	218,4	218,4	1,00	69.484,02	1.189,59
k.o.Centar	100.000,00	13.06.2024.	135,31	218,4	218,4	1,00	100.000,00	739,04
k.o.Centar	73.964,35	02.05.2024.	82,01	218,4	218,4	1,00	73.964,35	901,89
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA								943,51

Napomena: Za vrijednost baznog indeksa na dan vrednovanja (B) uzet je najbliži trenutno dostupni podatak, odnosno podatak za 2024., Q2

Sve transakcije se uklapaju u dozvoljenim granicama od +/- 30 % utvrđene prosječne vrijednosti (660,46 €/m² / 1.226,56 €/m²).

Nisu utvrđene pojave neuobičajenih ili osobnih okolnosti sukladno Članku 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, odnosno nisu utvrđena

pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ (statistička obrada – odstupanje od prosjeka) od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog izjednačenja.

Interkvalitativno izjednačavanje cijena (za odstupanje u kakvoći)

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene pomoću koeficijenta za preračunavanje.

Odabrane transakcije nekretnina nalaze se na usporedivom području, na istoj katastarskoj čestici te su istog cjenovnog bloka i istog fizičkog aspekta: lokacije, veličine, konfiguracije terena, gradivosti, cestovnog pristupa, komunalne infrastrukture. Korištene poredbene cijene i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice. Vrijednosti nakon interkvalitativnog izjednačavanja ne prelaze $\pm 40\%$ izlazne vrijednosti.

Utvrđena prosječna međuvremenski izjednačena vrijednost = 943,51 €/m².

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

Obzirom na stanje predmetnih nekretnina koje je loše, neodržavane su u rohu izvedbi pristupiti će se umanjenju vrijednosti međuvremenski izjednačene cijene.

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeno u odnosu na starost građevine. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeno vrijednosti kao postotak troška gradnje.

Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

Procjenu predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema postupku faktora korištenja (FK) kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada tj. U kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

Postupak se provodi u dva koraka pomoću FK matrice i pripadne tabele s predviđivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK).

Odabir faktora korištenja se određuje u slijedećoj tablici:

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	• izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude	• vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	• dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	• vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda	• dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	• umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	• dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	• nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/je postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda	• nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	• znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	2,0	2,5	2,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	2,5		

Predmetna nekretnina izgrađena je 1980. godine pa je starost građevine 44 godina.

Iz priloga 9. Održivi vijek korištenja građevina, Prilog 2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) odabire se za skupinu građevina Stambene zgrade održivi vijek korištenja građevina 100 godina.

PRILOG 9.

ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINA

Vrsta/korištenje zgrada	Napomena/prinjet	god.
Lagane konstrukcije	napuhane konstrukcije	5 - 15
Benzijske postaje		10 - 20
Spalionice otpada		15 - 25
Kontejnerske građevine		15 - 30
Lagane konstrukcije	nadstrešnice	15 - 30
Lagane konstrukcije	spremišta od valovitog lima i drvene konstrukcije	20 - 30
Crpne stanice, transformatorske i rasklopno-uklopne stanice		25 - 40
Uređaji za pročišćavanje	komunalni	25 - 50
Sportske i rekreacijske građevine	otvoreni bazeni sa skakaonicom	30 - 40
Građevine za parkiranje motornih vozila	garaže s pojedinačnim boksovima	30 - 50
Sportske i rekreacijske građevine	Zatvoreni bazeni, dvorane za klizanje/tenis	30 - 50
Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)	masivne, uobičajene	30 - 60
Hale	masivne	30 - 60
Građevine za parkiranje motornih vozila	skupne garaže, podzemne/nadzemne garaže	40 - 60
Domovi za starije osobe		40 - 70
Zatvorene tržnice	masivne	40 - 70
Sportske i rekreacijske građevine	gimnastičke i sportske dvorane	40 - 70
Hoteli		40 - 80
Komunalne zgrade	vatrogasni domovi, društveni i omladinski domovi, dječji vrtići, centri za razonodu	40 - 80
Upravne i uredske zgrade	takoder i zgrade banaka, osiguravajućih društava i sudova, vijećnice	40 - 80
Robne kuće		40 - 80
Bolnice, klinike, ljekarišta		50 - 70
Mješovite zgrade	mješovito korištene stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%	50 - 70
Stambene i poslovne zgrade	socijalna stanogradnja	50 - 70
Jednoobiteljske i dvoobiteljske kuće	montažne kuće	60 - 80
Škole	svih vrsta	60 - 80
Stambene i mješovite zgrade	zgrade s pretežitom najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu	60 - 80
Crkve, kapele		60 - 100
Obiteljske kuće	gradnja na licu mjesta, masivna gradnja	70 - 100
Obiteljske kuće	reprezentativna gradnja (vile)	100 - 120
Stambene i poslovne zgrade	klasična urbana gradnja (u građovinu 19. st.)	100 - 120

Relativna starost građevine (G/OVK) iznosi $44/100 \times 100 = 44 \%$.

Iz Tablice s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja sukladno relativnoj starosti od 44 % održivog vijeka korištenja i odabranog faktora korištenja FK 2,5 dobije se predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u iznosu od 52 % održivog vijeka korištenja koji iznosi 100 godina.

Ostatak održivog vijeka korištenja iznosi 56 godina.

Starost građevine (G)	god.	44
Održivi vijek korištenja (OVK) - (Pravilnik prilog 9 i 10)	god.	100
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	god.	56
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE	FK	2,5
Relativna starost (G/OVK):	%	44%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10	52%	52,00
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	god.	48,00
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)	%	48%
IZNOS M2 SA GOSPODARSKIM UMANJENJEM		490,63

Temeljem poredbenih radnji te umanjena zbog gospodarskog zastarivanja te lošeg stanja nekretnine kao ukupna prosječna tržišna vrijednost nekretnina - poslovnog prostora i skladišta, uzima se vrijednost od **490,63 €/m²**.

Ukupna prosječna cijena m²

490,63 €

Ukupna prosječna cijena nekretnine – poslovni prostor, nkp 107,02 m²

52.507,22 €

Ukupna prosječna cijena nekretnine – skladište, nkp 128,85 m² * 0,5 = 64,43 m²

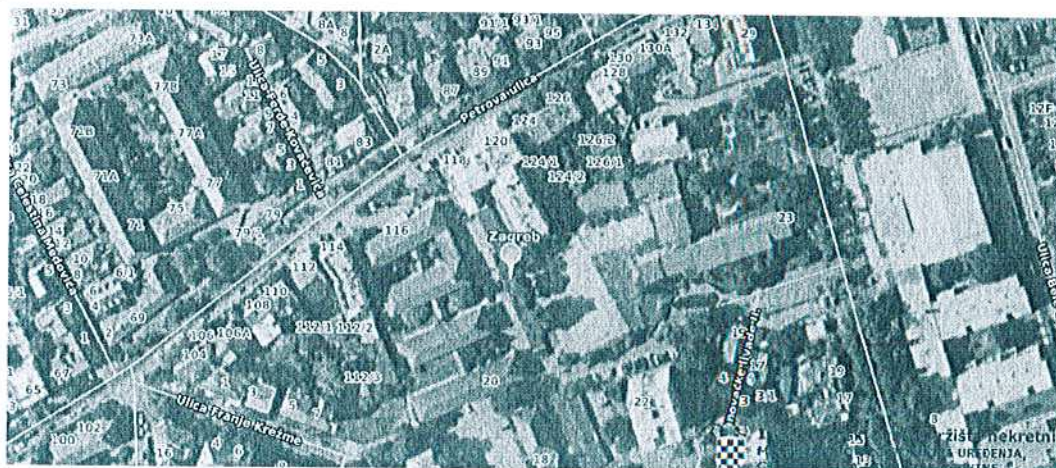
31.611,29 €

7.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI POREDBENOM METODOM – GARAŽA U PODRUMU

Poredbene nekretnosti, izvor enekretnosti.mgipu.hr

1916068	5041169	GRAD ZAGREB	CENTAR	7107	GARAŽA (G)	KP - KUPOP...	03.07.2023.	17.500,00 EUR	18,00 M ²
1871395	4984876	GRAD ZAGREB	CENTAR	4726	GARAŽA (G)	KP - KUPOP...	04.04.2023.	14.000,00 EUR	15,00 M ²
1866694	4977767	GRAD ZAGREB	CENTAR	6783	GARAŽA (G)	KP - KUPOP...	28.03.2023.	13.000,00 EUR	13,33 M ²

Prikaz poredbenih lokacija, izvor enekretnosti.mgipu.hr





Međuvremensko izjednačavanje cijena (€/m²)

Lokacija	Kupoprodajna cijena / Oglašena cijena (€)	Datum ugovora	Površina nekretnosti koja se prodaje (m ²)	Bazni* Indeks na dan oglasa / sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
k.o.Centar	17.500,00	03.07.2023.	18,00	204,4	218,4	1,07	18.698,63	1.038,81
k.o.Centar	14.000,00	04.04.2023.	15,00	199,6	218,4	1,09	15.318,64	1.021,24
k.o.Centar	13.000,00	28.03.2023.	13,33	193,3	218,4	1,13	14.688,05	1.101,88
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA								1.053,98

Napomena: Za vrijednost baznog indeksa na dan vrednovanja (B) uzet je najbliži trenutno dostupni podatak, odnosno podatak za 2024., Q2

Sve transakcije se uklapaju u dozvoljenim granicama od +/- 30 % utvrđene prosječne vrijednosti (737,78 €/m² / 1.370,17 €/m²).

Nisu utvrđene pojave neuobičajenih ili osobnih okolnosti sukladno Članku 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, odnosno nisu utvrđena pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% (statistička obrada – odstupanje od prosjeka) od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog izjednačenja.

Interkvalitativno izjednačavanje cijena (za odstupanje u kakvoći)

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Odabrane transakcije nekretnina nalaze se na usporedivom području, na istoj katastarskoj čestici te su istog cjenovnog bloka i istog fizičkog aspekta: lokacije, veličine, konfiguracije terena, gradivosti, cestovnog pristupa, komunalne infrastrukture. Korištene poredbene cijene i poredbeni pokazatelji izgrađenih

katastarskih čestica svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice. Vrijednosti nakon interkvalitativnog izjednačavanja ne prelaze $\pm 40\%$ izlazne vrijednosti.

Utvrđena prosječna međuvremenski izjednačena vrijednost = 1.053,98 €/m².

Ukupna prosječna cijena nekretnine – garaža, nkp 15,55 m²

16.389,39 €

8. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU

Temeljem dobivenih podataka poredbenom metodom za promatrani poslovni prostor u prizemlju, neto korisne površine ukupno 107,02 m² dobivena je ukupna prosječna tržišna vrijednost kvadrata nekretnine kao vrijednost:

Ukupna prosječna cijena m²

490,63 €

Ukupna prosječna cijena nekretnine – poslovni prostor, nkp 107,02 m²

52.507,22 €

SKLADIŠTE U PODRUMU

Temeljem dobivenih podataka poredbenom metodom za promatrano skladište u podrumu, neto korisne površine ukupno 64,43 m² dobivena je ukupna prosječna tržišna vrijednost kvadrata nekretnine kao vrijednost:

Ukupna prosječna cijena m²

490,63 €

Ukupna prosječna cijena nekretnine – skladište, nkp 128,85 m² * 0,5 = 64,43 m²

31.611,29 €

GARAŽA U PODRUMU

Temeljem dobivenih podataka poredbenom metodom za promatranu garažu u podrumu, neto korisne površine ukupno 15,55 m² dobivena je ukupna prosječna tržišna vrijednost kvadrata nekretnine kao vrijednost:

Utvrđena prosječna međuvremenski izjednačena vrijednost = 1.053,98 €/m².

Ukupna prosječna cijena nekretnine – garaža, nkp 15,55 m²

16.389,39 €

9. ZAKLJUČAK

Za ovo izvješće nisu naručene niti su s njim u vezi nikakve analize tla ili geološke studije te nisu istražene karakteristike tla u seizmološkom smislu i njihov utjecaj na vrijednost nekretnine. Na prvoj je stranici datum na koji se odnosi izvješće odnosno zaključci i mišljenja. Stambeno – poslovna zgrada sa predmetnim nekretninama je ispravno indentificirana u katastru te nisu uočene nikakve nepravilnosti. Predmetna zgrada nije upisana u zemljišne knjige grada Zagreba.

Tržišna vrijednost je: *Procijenjeni iznos koji bi nekretnina trebala postići na dan vrednovanja, pogodbom prodavatelja i kupca u postupku nagodbe nakon cjelovitog sagledavanja nekretnine u kojem stranke djeluju upućeno, razborito i bez prisile.*

Prosječna tržišna vrijednost nekretnine:

POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU	52.507,22 €
SKLADIŠTE U PODRUMU	31.611,29 €
GARAŽA U PODRUMU	16.389,39 €
SVEUKUPNO	100.507,90 €

Prema članku 68. st.5. Pravilnika i Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem, pa procijenjeni iznos jedinične vrijednosti predmetne nekretnine iznosi

Vrijednost nekretnina poredbenom metodom
101.000,00 €

U Zagrebu, 16.12.2024.

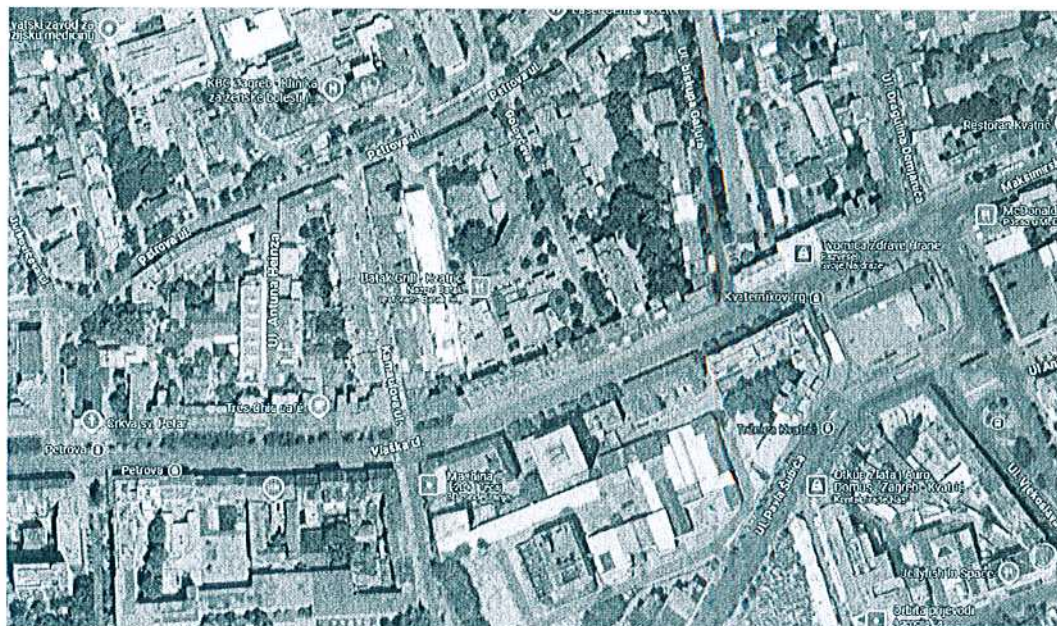
Potvrđuje:

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu
vrijednosti nekretnina

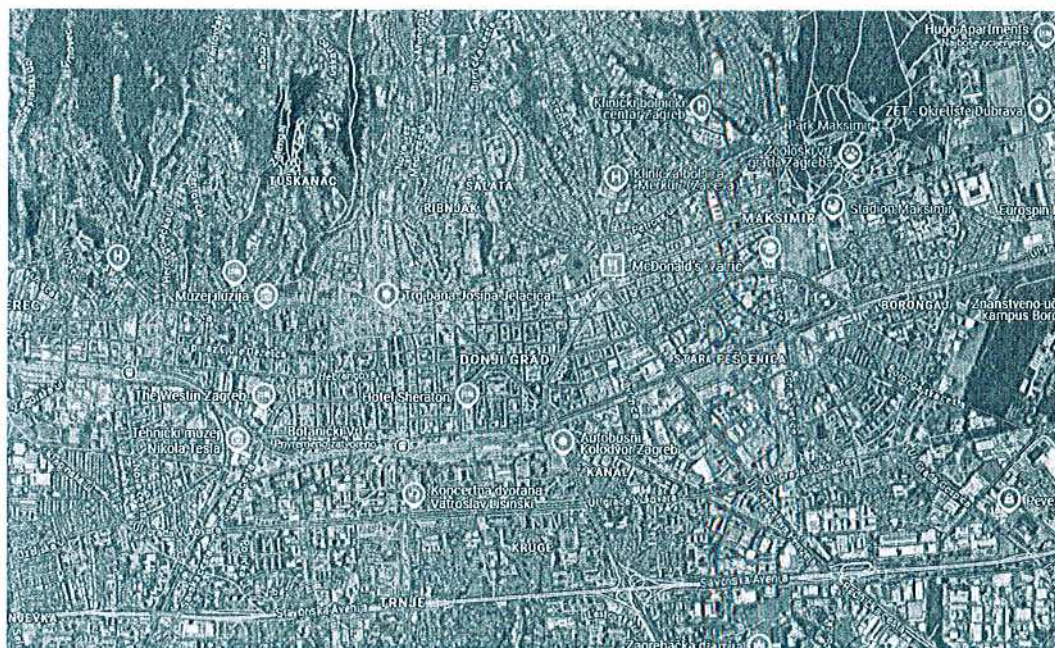


10. PRATEĆA DOKUMENTACIJA

10.1. Lokacijska karta



Mikrolokacija



Makrolokacija

10.2. Katastarski plan



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 13.12.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

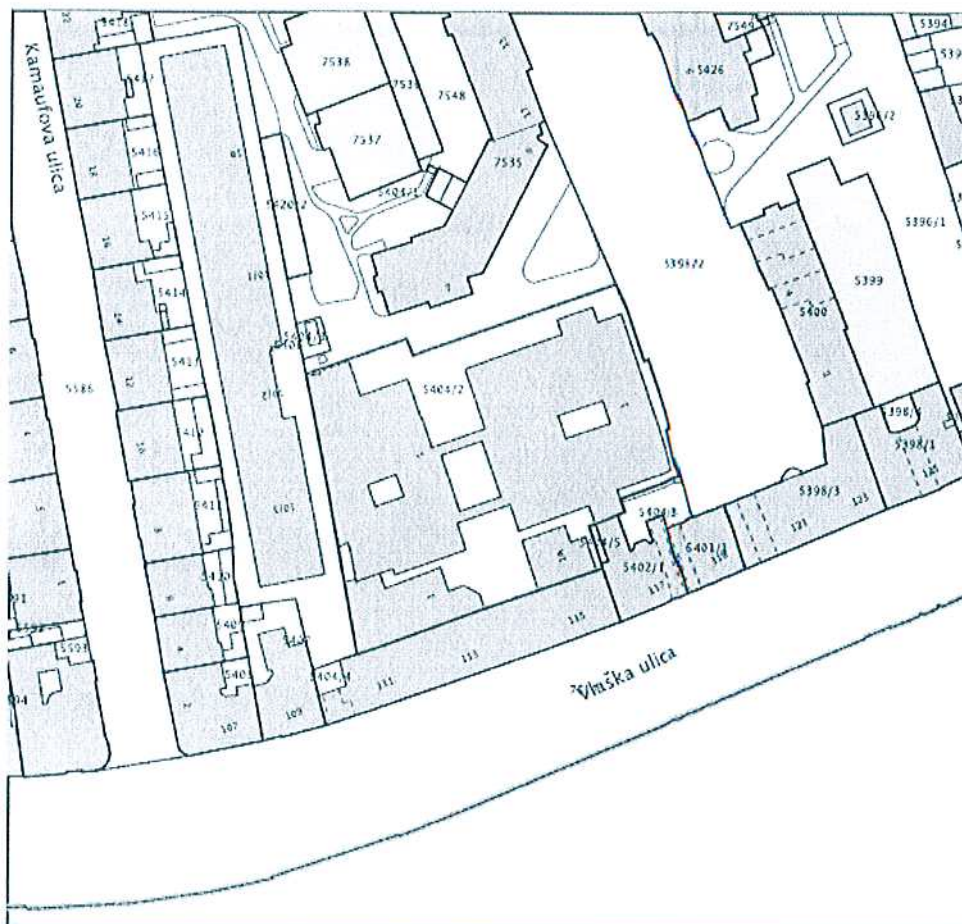
K. o. CENTAR

k.č.br.: 5404/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1



10.3. Oglas o prodaji stečajne mase

Stečajni upravitelj, RIBA-RIJEKA d.d. u stečaju, Demetrova 3/1, Rijeka, OIB: 84580906397, Posl.br. St-9/2002 Trgovačkog suda u Rijeci, temeljem Odluke Skupštine vjerovnika objavljuje slijedeći oglas:

OGLAS O PRODAJI PRAVA NA POSLOVNOM PROSTORU

I PREDMET PRODAJE

Određuje se prodaja prava koja stečajni dužnik ima u odnosu na nekretninu u Zagrebu, u naravi poslovni prostor ukupne površine 252 m² u zgradi Ulice Jakova Gotovca br.1, izvanknjižno vlasništvo, koja se sastoji od poslovnog prostora trgovina br.1. u prizemlju veličine 107,02 m² i skladišta u podrumu veličine 128 m², zajedno sa suvlasničkim dijelom zemljišta i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Zgrada u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor nije upisana u zemljišne knjige već je samo evidentirana u katastru (4 kuće 1, a, 3, 5 i dvorište sagrađene na k,č, br, 5404/2 upisanoj u posjedovni list 3409 k,o, Centar. Predmetnom poslovnom prostoru pripada i garaža u podrumu zgrade. Stečajni dužnik je u posjedu predmetnog poslovnog prostora.

Početna kupoprodajna cijena prava na poslovnom prostoru iznosi 75.000,00 EUR po srednjem tečaju HNB, ispod koje cijene se ne može prodati.

II UVJETI PRODAJE

1. Prodaja se obavlja isključivo putem prikupljanja pismenih ponuda na adresu stečajnog upravitelja RIBA – RIJEKA d.d., u stečaju, Verdieva 6/III, 51000 Rijeka.;

17.02.1999., , Dovolja za priuopredaju garaze, Ugovor o prodaji od 04.01.2018.

23. GARAŽA 54	15,55 M2	TELEBUN IVAN
24. GARAŽA 55	15,55 M2	RIBA RIJEKA D.D. Rijeka, Demetrova 3/I – dostavlja se Tabulama izjava 22.04.2005., Rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju od 05.09.1996., Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci Posl.broj 14 St-9/2002 od 13.03.2012.
25. GARAŽA 56	15,55 M2	KNEŽEVIĆ STEVO

10.4. Fotodokumentacija

