

**Naručitelj:**

**GRAND D.O.O. U STEČAJU  
OIB: 24116923291  
NINSKA ULICA 18A  
10360 SESVETE**

**Predmet:**

**Procjena tržišne vrijednosti  
nekretnine VIII/2023**

**Tip nekretnine:**

**Poslovni prostor na II katu**

**Adresa:**

**Slavenskoga 1  
10000 Zagreb**



**Tržišna vrijednost nekretnine:**

**76.500,00 EUR**

**OVLAŠTENI SUDSKI VJEŠTAK:**

**Nikola Anić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina**

**Datum izrade procjene:**

**29.08.2023.**

**Datum kakvoće nekretnine:**

**29.08.2023.**

**Datum vrednovanja nekretnine:**

**29.08.2023.**

## Sadržaj

1	UVODNI PODACI .....	3
1.1	OPĆE INFORMACIJE .....	3
1.2	PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU .....	3
1.3	PODACI O OČEVIDU .....	4
1.4	IDENTIFIKACIJA .....	5
1.4.1	IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA .....	5
1.4.2	IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA .....	7
1.5	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .....	8
1.6	OPĆI UVJETI .....	8
2	OPISNI PODACI O NEKRETNINI I NJEZINOJ LEGALNOSTI .....	9
2.1	PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA .....	9
2.2	LOKACIJA.....	10
2.3	OPREMLJENOST .....	11
2.4	GOSPODARSKO STANJE RH .....	12
2.5	TEHNIČKI OPIS .....	13
2.5.1	ZGRADE.....	13
2.5.2	POSLOVNI PROSTOR.....	13
2.6	KORISNA POVRŠINA STANA.....	13
3	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE .....	14
3.1	IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM .....	14
3.2	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POJEDNOSTAVLJENOM PRIHODOVNOM METODOM .....	15
3.2.1	IZVOD IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA.....	16
3.2.2	MEĐUVREMENSKO I INTERAKTIVNO IZJEDNAČENJE .....	17
3.2.3	Jedinična cijena zakupa predmetne nekretnine.....	19
3.2.4	OOVK - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine .....	19
3.2.5	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	20
4	MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK .....	22
4.1	PREDMET PROCJENE .....	22
4.2	VLASNIK .....	22
4.3	POVRŠINA PROSTORA .....	22
4.4	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	22
5	FOTOGALERIJA.....	23



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

Broj: 4 Su-1521/2020  
Zagreb, 3. veljače 2021.

RJEŠENJE

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

riješio je

**Mr.oec. Nikola Anić (OIB 52065340758), ing.građ.** iz Zagreba, Dugavska 30, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Nikola Anić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Nikola Anić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

## **1 UVODNI PODACI**

### **1.1 OPĆE INFORMACIJE**

Vrsta predmeta procjene:	Poslovni prostor na II katu
Adresa zgrade:	Slavenskoga 1 10000 Zagreb
Izvadak iz zemljišnih knjiga:	k.o.: VRAPČE NOVO z.k.uložak: 6756 poduložak: 75 lokal br. 168 u etaži II. (drugog) kata korisne površine 49,49 čm
Katastarski podaci:	k.o. VRAPČE k.č. 5658/1 GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE GRAD ZAGREB

### **1.2 PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU**

Naručitelj:	GRAND D.O.O. U STEČAJU OIB: 24116923291 NINSKA ULICA 18A 10360 SESVETE udio 1/1
Vlasnik:	GRAND D.O.O. U STEČAJU OIB: 24116923291 NINSKA ULICA 18A 10360 SESVETE udio 1/1

### 1.3 PODACI O OČEVIDU

Datum kakvoće: 28.08.2023.

Datum vrednovanja procjene: 28.08.2023.

Datum obilaska terena 25.08.2023.

Opseg obilaska: Obavljen je vizualni pregled zgrade izvana.

Obavljeni je očevid poslovnog prostora. Za dijelove građevine koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i dr.) stečeni dojam o građevini tijekom obilaska se prenosi i na te dijelove.

Na očevidu su prisutni: -

Na očevidu korištena dokumentacija: Izvadak iz zemljišne knjige

## 1.4 IDENTIFIKACIJA

### 1.4.1 IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 29.08.2023. 10:27

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6756

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28630/2023  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 75 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5658/1	POSLOVNA ZGRADA I ZGRADA U PREČKOM I DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA I ZGRADA U PREČKOM DVORIŠTE		1314 869 445	4726 3124 1602	
		UKUPNO:		1314	4726	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 08.02.2023.g. pod brojem Z-7089/2023	
1.1	ZABILJEŽBA, da je u tijeku postupak obnove zemljišne knjige, te je za zkčbr. 5658/1 (nova 5658/1) sastavljen nacrt novog zk.ul. 341 k.o. Donje Vrapče, u novoj glavnoj knjizi.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
75.	Suvlasnički dio: 49/8670 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-75) lokal br. 168 u etaži II. (drugog) kata korisne površine 49,49 čm GRAND D.O.O. U STEČAJU, OIB: 24116923291, NINSKA ULICA 18A, 10360 SESVETE	
75.4	Zaprimljeno 02.05.2023.g. pod brojem Z-24499/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, POSL. BR. 3 ST-190/2023-15 02.05.2023	na 75 (75.2)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>38. Na suvlasnički dio: 75 (49/8670)</b>			
38.1	Zaprimljeno 03.09.2019.g. pod brojem Z-41077/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OKVIRNOM IZNOSU ZADUŽENJA BR. 030-59000631 I SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINAMA 03.09.2019, u iznosu od EUR 320.000,00 (slovima: tristodvadesettisućaeura), preračunato po srednjem tečaju HNB-e na dan dospijeća tražbine uvećano za ugovorene kamate, naknade, eventualne troškove i zatezne kamate za slučaj kašnjenja u plaćanju a sve prema ugovoru i sporazumu, za korist: <b>BKS BANK AG, OIB: 95202348925, ST. VEITER RING 43, KLAGENFURT, AUSTRIJA</b>	320.000,00 EUR	Glavni uložak vezano uz B 75 (75.2)
38.2	Zaprimljeno 03.09.2019.g. pod brojem Z-41077/2019  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, u zk.ul. 4544 i zk.ul. 321 k.o. Županja kod Općinskog suda u Vinkovcima, Zemljišnoknjižni odjel Županja.		na 38.1
<b>49. Na suvlasnički dio: 75 (49/8670)</b>			
49.1	Zaprimljeno 11.08.2021.g. pod brojem Z-43676/2021  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU 11.08.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 320.000,00 EUR-a (slovima: tristodvadesettisućaeura) u kunskoj protuvrijednosti preračunato po srednjem tečaju za istu valutu tečajne liste HNB na dan isplate kredita /izdavanja jamstva, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: <b>BKS BANK AG, OIB: 95202348925, ST. VEITER RING 43, 9020 KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE</b>	320.000,00 EUR	glavni uložak vezano uz B 75 (75.2)
49.2	Zaprimljeno 25.08.2021.g. pod brojem Z-45275/2021  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U VINKOVCIIMA, STALNA SLUŽBA U ŽUPANJI POSL.BR. Z-6602/2021-3 23.08.2021, zajedničke hipoteke s tim da se zk. ul.6756 (E-75) k.o. Vrapče novo određuje kao glavni uložak, a zk. ul.321 k.o. Županja kao sporedni uložak.		zabilježba na 49.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.08.2023.



## 1.4.2 IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 29.08.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VRAPČE  
k.č.br.: 5658/1

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000



(Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public-services/review-lr-bdc>)



## **1.5 POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

Popis:

- Zakon o vlasništvu i drugim pravnim stvarima (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)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakon o gradnji ("Narodne novine" 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 135/13, 67/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji i Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" 153/13)
- -Vladimir Krtalić : Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.

## **1.6 OPĆI UVJETI**

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.

Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.

Porez na promet nekretnina nije sadržan u procjeni vrijednosti nekretnine.

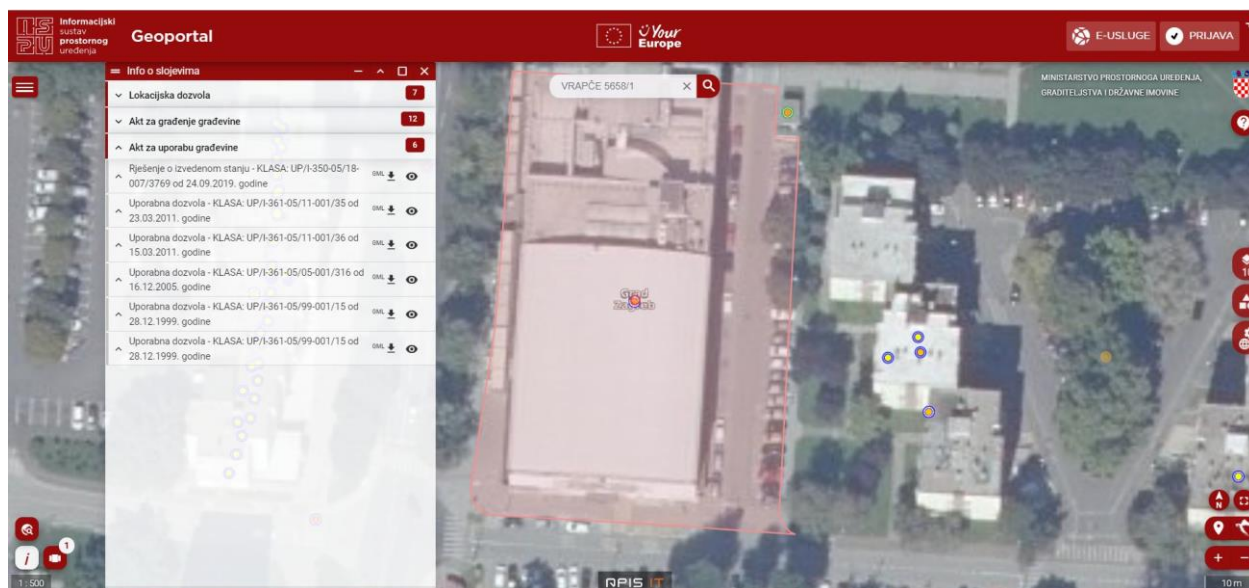
Predmet procjene nije utvrđivanje vrijednosti nekretnine prema pravnim radnjama i ovrhama na nekretnini.

## 2 OPISNI PODACI O NEKRETNINI I NJEZINOJ LEGALNOSTI

Uvidom u pribavljeni prikaz zk. uloška nekretnine nije evidentirana niti negativna niti pozitivna zabilježba o priloženim aktima za uporabu predmetne stambene zgrade. Za predmetni nekretninu naručitelj nije dostavio podatke o legalnost građevine.

Uvidom u geoportal ISPU (Informacijskog sustava prostornog uređenja) ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja za navedene nekretnine izdano je Rješenje o izvedenom stanju KLASA UP/I-350-05/18-007/3769 od 24.09.2019. godine i Uporabne dozvole iz 1999, 2005 i 2011.

Prema prethodno navedenom, potpisani vještak ne može nedvojbeno utvrditi legalitet predmetne zgrade. Potpisani vještak izrađuje ovaj elaborat procjene uz pretpostavku da je predmetne zgrade legalne građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).

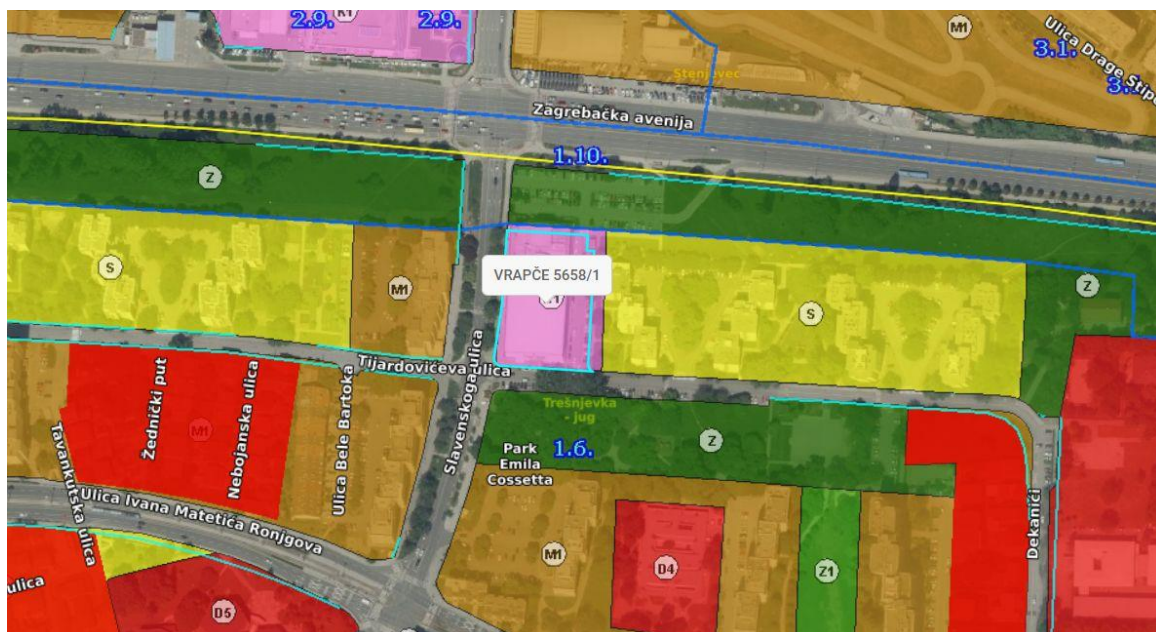


(Izvor: <https://ispu.mgipu.hr/#/>)

Teret: nema prema priloženom izvadku iz zemljišne knjige.

### 2.1 PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Nekretnina se prema GUP-u grada Zagreba K1 gospodarska namjeni –poslovna pretežito stambena urbana pravila 1.6.



Detaljne informacije za sloj: Namjena	
<b>D1</b>	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – UPRAVNA
<b>D2</b>	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – SOCIJALNA
<b>D3</b>	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – ZDRAVSTVENA
<b>D4</b>	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – PREDŠKOLSKA
<b>D5</b>	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – ŠKOLSKA
<b>D6</b>	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – VISOKO UČILIŠTE I ZNANOST, TEHNOLOŠKI PARKOVI
<b>D7</b>	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – KULTURNA
<b>D8</b>	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – VJERSKA
<b>G</b>	GOSPODARSKA NAMJENA
<b>I</b>	GOSPODARSKA NAMJENA – PROIZVODNA
<b>K1</b>	GOSPODARSKA NAMJENA – POSLOVNA
<b>K2</b>	GOSPODARSKA NAMJENA – TRGOVAČKI KOMPLEKSI
<b>T</b>	GOSPODARSKA NAMJENA – UGOSTITELJSKO TURISTIČKA

(Izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>)

## 2.2 LOKACIJA

### Makrolokacija

Predmet procjene nalazi se u gradu Zagrebu.

### Mikrolokacija

Predmet procjene je poslovni prostor na II katu u poslovnoj zgradi u zapadnom dijelu grada Zagreba u ulici Slavonskoga 1. Zgrada se nalazi u građevinskom području naselja u dijelu u kojem prevladavaju sadržaji stambene namjene i javne namjene. Javni promet nalazi se u Zagrebačkoj aveniji i ulici Slavonskog.





	inteziteta.
Komunalna infrastruktura:	Vizualnim pregledom je utvrđeno da je prostor priključen na objekte i uređaje komunalne infrastrukture.
Energetski certifikat:	nije dostavljen
Električna energija:	Priključena
Toplinska energija (toplana):	-
Kanalizacija:	Priključeno
Plin	-
Vodovod:	Priključen
DTK:	-

## 2.4 GOSPODARSKO STANJE RH

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

#### BN Index

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



BN indeks 8/2022

243,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,94%

Promjena u odnosu na godinu dana

11,69%

U odnosu na početak godine

9,61%

## 2.5 TEHNIČKI OPIS

### 2.5.1 ZGRADE

Predmetna zgrada se nalazi u gradu Zagrebu izgrađena 1999. godine. Predmetna zgrada je katnosti Su+Pr+I Kat+II Kat+III Kat+.

Konstrukcija je armiranobetonska, fasada je ventilirana aluminijska. Unutrašnji zidovi su od armiranobetonski i gipskartonski. Vertikalna komunikacija je betonskim unutarnjim stubištem, liftom i pokretnim stepenicama, međukatna konstrukcija je armiranobetonska. Krov je ravni sa slojevima izolacije.

### 2.5.2 POSLOVNI PROSTOR

Predmetni prostor je poslovni prostor na II katu poslovne zgrade. Prostor se sastoji od dvije prostorije i sanitarnog čvora. Na podu se nalaze keramičke pločice. Zidovi su žbukani i bojani. Strop je spuštenu. Vanjska stolarija je aluminijska sa izo ostakljenjem.

## 2.6 KORISNA POVRŠINA STANA

Preuzeta je površina poslovnog prostora upisanog u izvadku iz zemljišne knjige netto korisne površine iznosi 49,49 m<sup>2</sup>.

**NKP = 49,49 m<sup>2</sup>**

## 6.2. Brutto građevna površina (BGP)

$$\begin{aligned} \text{BGP} &= \text{NKP} \times k \\ \text{BGP} &= 49,49 \times 1,10 \\ \text{BGP} &= 54,44 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

## 6.3. Brutto volumen (BVO)

$$\begin{aligned} \text{BVO} &= \text{BGP} \times h \\ \text{BVO} &= 54,44 \times 2,6 \\ \text{BVO} &= 141,54 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

### REKAPITULACIJA POVRŠINA

NGP =	49,49	m <sup>2</sup>
BGP =	54,44	m <sup>2</sup>
BVO =	141,54	m <sup>3</sup>

## 3 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 3.1 IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

**POREDBENA METODA** – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

**PRIHODOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.



TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

**Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke o zakupima poslovnih prostora s eNekretnina, potpisani vještak odabrao je pojednostavljenu prihodovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti poslovnog prostora.**

### **3.2 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POJEDNOSTAVLJENOM PRIHODOVNOM METODOM**

Jedinična cijena zakupa poslovnog prostora određuje temeljem podataka dovivenih iz eNekretnina. Pribavljeni podatci poredbenih nekretnina koriste se uz pretpostavku da su prostori iste namjene i položaja.

Potpisani vještak izrađuje ovaj elaborat uz pretpostavku da se navedene površine iskazane u pribavljenim ugovorima o zakupu poslovnih prostor odnose na neto građevinske površine poslovnih prostora.

Temeljem pribavljenih ugovora o zakupu poslovnih prostora, potpisani vještak je izdvojio sljedeće nekretnine koje su predmet zakupa:

Redni broj	Adresa			Poslovni prostor				
				Namjena i položaj u zgradi				
1	Slavenskog					poslovni prostor		
2	Slavenskog					poslovni prostor		
3	Slavenskog					poslovni prostor		
						-		
Redni broj	Poslovni prostor			Pripadci				Ukupno KVP (m2)
	NGP (m2)	k	KVP (m2)	NGP (m2)	k	KVP (m2)		
1	44,70	1,00	44,70	-	0,00	0,00	0,00	44,70
2	32,56	1,00	32,56	-	0,00	0,00	0,00	32,56
3	49,79	1,00	49,79	-	0,00	0,00	0,00	49,79
Redni broj	Datum ugovora	Cijena zakupa (EUR)	Cijena zakupa (kn)	c1 (EUR/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)	Trajanje zakupa		
1	05.04.23	400,00	3.013,80	8,95	16,4%	-		
2	01.08.22	200,00	1.502,82	6,14	-20,1%	-		
3	01.03.22	397,46	3.000,00	7,98	3,8%	-		
Prosječna zakupnina:			2.505,54	7,69				

Jedinična cijena stana određuje se temeljem pribavljenih podataka s eNekretnina.

### 3.2.1 IZVOD IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Pribavljeni su na osnovu dostupnih podataka i metodom grubog čišćenja uzevši u obzir nemogućnost pristupa svim potrebnim podatcima, a koje prema iskustvu i procjeni vještaka najbliže odgovaraju predmetnoj nekretnini. Izdvojili smo siljedeće poredbene nekretnine čija je čiji zakup je realiziran u zadnjih tri godine a koje po mišljenju vještaka odgovara predmetu procjene.

1.

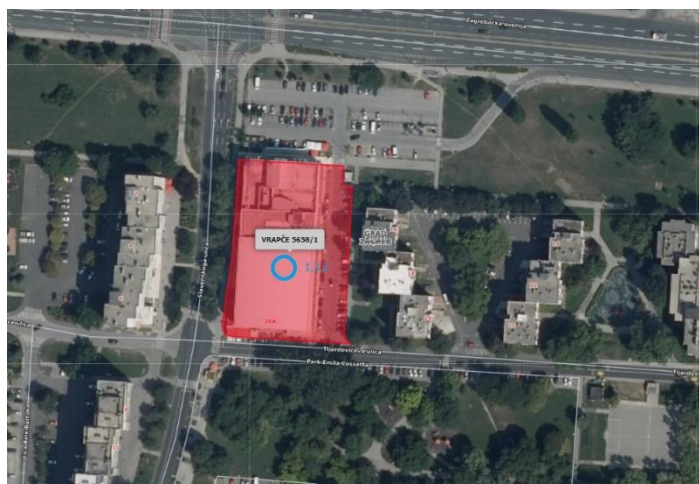
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1867050
Datum pregleda	29.8.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.04.2023
Površina u prometu	44,70
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	3.013,80
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	400,00
Datum ugovora	05.04.2023
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	PREČKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

2.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1808740
Datum pregleda	29.8.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.01.2023
Površina u prometu	32,56
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.502,82
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	200,00
Datum ugovora	01.08.2022
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	PREČKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

3.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1729673
Datum pregleda	29.8.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.08.2022
Površina u prometu	49,79
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	3.000,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	397,46
Datum ugovora	01.03.2022
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	PREČKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacija poredbenih nekretnina

### 3.2.2 MEĐUVREMENSKO I INTERAKTIVNO IZJEDNAČENJE

#### 3.2.2.1 INDEX CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice HNB-a <http://www.hnb.hr/>.

## 13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

OBJAVLJENO 05.07.2023.

HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup> Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>			Grad Zagreb City of Zagreb			Jadran Adriatic coast		Ostalo Other
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings						
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19		110,54			99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51		109,33			98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96		112,20			100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82		113,50			102,00
2019.	Q1	117,55	109,90	119,52	125,02		118,67			100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15		119,24			102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46		118,05			103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38		120,35			109,94
2020.	Q1	128,25	107,89	132,12	140,79		125,39			109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54		126,30			115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09		126,91			113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45		127,61			119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43		132,80			115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55		134,34			122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60		138,18			122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32		142,51			124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63		147,28			132,32
	Q2	157,94	137,86	162,01	175,12		151,52			140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31		155,80			139,85
	Q4	170,11	145,85	174,95	193,94		160,87			146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34		166,65			154,22

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produžena tromjesečna serija indeksa

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga

1) In order to meet users' needs, in cooperation with the Croatian National Bank (CNB), an extended quarterly series of indices is

2) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100)

3) According to the Eurostat practice, changes in the reference year caused revisions of previously published change rates due to

## 3.2.2.2 Međuvremensko izjednačavanje cijena

R.br.	Datum skl. ug.	Jed. cijena (EUR/m <sup>2</sup> KVP)	ugovor	HNB sada	k	c1 (eur/m <sup>2</sup> KVP)	+/- avg. (%)
1	05.04.23	8,95	193,34	193,34	1,000	8,95	10,6%
2	01.08.22	6,14	182,31	193,34	1,061	6,51	-19,5%
3	01.03.22	7,98	175,12	193,34	1,104	8,81	8,9%
Prosječna vrijednost:						8,09	

Napomena: Dostavljeni podatci e Nekretnina o cijenama zakupa ne sadrže informacije o trajanju Ugovora o zakupu

### 3.2.2.3 Interkvalitativno izjednačenje

POREDBENI PARAMETRI				1	2	3
<b>Jedinična cijena zakupa (kn/m2 KVP)</b>				8,95	6,51	8,81
lokacija			1,00	1,00	1,00	1,00
prilagodba				1,00	1,00	1,00
mikrolokacija			1,00	1,00	1,00	1,00
prilagodba				1,00	1,00	1,00
namjena prostora			1,00	1,00	1,00	1,00
prilagodba				1,00	1,00	1,00
<b>Fizička obilježja nekretnine</b>						
veličina (m2)			49,49	44,70	32,56	49,79
prilagodba (0,90-1,10)				1,00	0,95	1,00
fizičke karakteristike				-	-	-
prilagodba (0,80-1,20)				1,00	1,00	1,00
ostalo						
prilagodba (0,90-1,10)				1,00	1,00	1,00
Korekcionni koeficijent:				1,0000	0,9500	1,0000
<b>Izjednačena jedinična cijena zakupa:</b>				<b>8,95</b>	<b>6,18</b>	<b>8,81</b>

### 3.2.2.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti

R.br.	Izjednačena jedinična cijena zakupa (eur/m2 KVP)		+/- avg. (%)
1		8,95	12,1%
2		6,18	-22,5%
3		8,81	10,4%
<b>Prosječna vrijednost:</b>		<b>7,98</b>	

### 3.2.3 Jedinična cijena zakupa predmetne nekretnine

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

U prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih cijena zakupa. Sukladno navedenom, usvaja se da jedinična cijena zakupa iznosi:

$$C_{\text{zakupa}} = 8,00 \text{ EUR /m2 KVP}$$

### 3.2.4 OOVK - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Procjena OOVK izvršit će se postupkom faktora korištenja (FK), kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati

zahtjevima za suvremenim uvjetima rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

G - godina gradnje: 1999 g.  
 Starost: 24 g.  
 OVK - održivi vijek korištenja: 80 g.  
 G/OVK = 0,30

OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK odabrano
2,0	2,0	1,5	2,0

**OOVK: 64,0% ( 51 g.)**

### 3.2.5 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

S obzirom na izračunati OOVK > 50 g. i Čl. 41. St. (3) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, izraz za jednotračnu prihodovnu metodu svodi se na:

$$PV = PG * M$$

PV ... prihodovna vrijednost nekretnine

PG ... čisti prihod građevine

M ... multiplikator

NGP poslovni prostori: 49,49 m2

Tržišna zakupnina za poslovni prostor: 8,00 EUR/m2 NGP

Popunjenost: 90%

Troškovi gospodarenja : 10%

**Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):**

tržišna stopa kapitalizacije: 4,50%

**Prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka (prilog 13.):**

položaj nekretnine (-1,0% do 1,0%): 0,0%

kvaliteta građevine (-0,5% do 1,0%): 0,0%

gospodarska situacija (-0,5% do 1,0%) 0,0%

razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%) 0,0%

<b>Ukupno:</b>	<b>4,50%</b>
----------------	--------------

Ukupni godišnji prihodi:

$12 * 0,90 * 49,49 * 8,00 =$  4.275,94 €

Troškovi gospodarenja:

$4.275,94 * 0,10 =$  - 427,59 €

PG - čisti prihod: 3.848,34 €

M - multiplikator (prilog 14.): 19,87

OOVK: 51

prilagođena stopa kapitalizacije: 4,50%

PV - prihodovna vrijednost nekretnine:

$3.848,34 * 19,87 =$  76.466,56 €

**Zaokružena ukupna tržišna vrijednost:**

<b>Tv = 76.500,00 EUR</b>
---------------------------

$C_{pp} = 1.545,77$  EUR/m2 ukupne NKP poslovnog prostora



## 4 MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

### 4.1 PREDMET PROCJENE

Poslovni prostor na II katu u poslovnoj zgradi na adresi Slavonskog 1, Zagreb, upisan u izvadak iz zemljišne knjige k.o. VRAPČE NOVO, u Općinski građanski sud u Zagrebu, zk.ul. 6756, u poduložak 75.

### 4.2 VLASNIK

GRAND D.O.O. U STEČAJU, OIB: 24116923291, NINSKA ULICA 18A, 10360 SESVETE udio 1/1

### 4.3 POVRŠINA PROSTORA

NKP = 49,49 m<sup>2</sup>

### 4.4 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

**T<sub>vr</sub> = 76.500,00 EUR**

Izradio:

---

Nikola Anič  
dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za  
graditeljstvo i procjenu  
nekretnina

## 5 FOTOGALERIJA

