PRODAK d.o.o.
PROSTORNO PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE, NADZOR I PROCJENA NEKRETNINA
ZAGREB, A.STIPANČIĆA 13, tel: 01/ 631-0682; e-mail: prodak@prodak.hr

Naručitelj :
Stečajna masa iza JAKOV-PROMET d.o.o.
Matice hrvatske 10
21000 Split
OIB 35752281048

PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



NEKRETNINA : POSLOVNA ZGRADA, SKLADIŠTA I DVORIŠTE

LOKACIJA : Zagreb, Oreškovićeva ulica 1c

PROCJENU IZRADIO: DAMIR KURFÜRST , dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za područje građevinarstva
I procjene vrijednosti nekretnina

Damir Kurfürst

Digitally signed by Damir Kurfürst
DN: c=HR, o=HKIG, 2.5.4.97=VATHR-65080653676, ou=Signature, sn=Kurfürst, givenName=Damir, serialNumber=PNOHR-07668603957, cn=Damir Kurfürst
Date: 2026.11.03 18:37:10 +01'00'

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJE GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Damir Kurfürst
dipl.ing.građ.
ZAGREB
Antuna Stipančića 13

Zagreb 30. listopad 2026. godine

S A D R Ž A J

RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA

1. UVOD

1.1. Zadatak
1.2. Status procjenitelja i sukob interesa

2. **SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA**

3. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

3.1. Zemljišno knjižno stanje
3.2. Katastarsko stanje
3.3. Opis nekretnine
3.4. Konstruktivni elementi
3.5. Površina poslovne zgrade i skladišta

4. Lokacija
4.1. Položaj nekretnine
4.2. Namjena zemljišta

5. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

5.1. Odabir metode
5.2. Prihodovna metoda

6. IZRAČUN

7. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

8. PRILOZI
- izvadak iz zemljišne knjige,
  br.uloška 7011 k.o. Klara Nova
- prijepis podataka katastarskog operata

U Zagrebu 30. listopad 2026. godine

RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/891
URBROJ: 514-03-04-01/01-25-06

Zagreb, 17. siječnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Damira Kurfürsta, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Ulica Antuna Stipančića, OIB: 07668603957, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Damir Kurfürst, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Ulica Antuna Stipančića 13, OIB: 07668603957, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 19. siječnja 2025.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Damir Kurfürst, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog

514|UPI7100324O1891|6

studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR

Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. Damir Kurfürst, Zagreb, Uliça Antuna Stipančića 13
2. Pismohrana-ovdje

514|UPI7100324018916

1. UVOD

1.1. Zadatak

Za Naručitelja, potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine koja se sastoji od poslovne zgrade, dva skladišta i dvorišta u Oreškovićeboj ulici 1c u Zagrebu.

Pregled nekretnine izvršen je dana 21.10.2026. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete, izrađena je ova procjena tržišne vrijednosti poslovne građevine i dva skladišna prostora.

1.2. Status procjenitelja i sukob interesa

Izjava o neovisnosti procjenitelja

Izrađivač procjembenog elaborata Damir Kurfürst, izjavljuje da je procjembemi eleborat izrađen bez ikakvih vanjskih utjecaja tj. da je izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa.



Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina utvrđena je na temelju:
- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)
- Zakona o izvlaštenju (NN br. 74/14, 69/17 i 98/19)
- Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (”Narodne novine” 38/14, 61/19)
- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (”Narodne novine” 91/96,
- 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakona o zemljišnim knjigama (”Narodne novine” 91/96, 68/98,137/99,
- 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakona o prostornom uređenju (”Narodne novine” 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
  Zakona o gradnji (”Narodne novine” 153/1320/17, 39/19, 125/19)
- Osobnog saznanja vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta,
- HRN U.C2.100,
- načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina , V. Krtalić , svibanj 2007
- Važeći građevinski propisi i normativi u RH
- Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Zagrebu
- Izvod iz posjedovnog lista

2. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina	POSLOVNA ZGRADA, DVA SKLADIŠTA I DVORIŠTE
Lokacija	OREŠKOVIĆEVA 1C, 10000 ZAGREB
Naručitelj	Stečajna masa iza JAKOV-PROMET d.o.o. Split
Dan kakvoće	21.10.2026. godine
Dan vrednovanja	30.10.2026. godine
Osnova procjene	Tržišna vrijednost
Metodologija procjene	prihodovna metoda
Namjena procjene	stečajni postupak
Regija	Regija 2 – centralna Hrvatska
Županija-tržišna zona	0101 Grad Zagreb-zona 1
z.k.izvadak	od 21.10.2026. verificiran
Općinski sud	Novi Zagreb / Novi Zagreb
Zemljišne knjige	k.o. Klara nova, zk.ul. 7011, zk.čestica 2477/2
katastar	k.o. Klara nova, k.č.br. 2477/2
Opis nekretnine	poslovna zgrada, dva skladišta i dvorište
Teret	stečajni postupak
Vlasnik	JAKOV-PROMET d.o.o. Zagreb, Oreškovićeva 1c
Legalitet	Nekretnina je upisana u ZK i ucrtana u katastar Zgrade su upisana bez uporabne dozvole Zgrada ima neposredni pristup na JJP Etažno vlasništvo nema Energetski certifikat – nema
Godina gradnje	1968,godine, rekonstrukcija 2008 godine
NKP (m²)	poslovna zgrada 256,00 m2, skladište 491,00 m2, skladište 140,00 m2
Tržišna vrijednost	**848.000,00 €**

PROCJENU IZRADIO
DAMIR KURFÜRST , dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za područje građevinarstva
I procjene vrijednosti nekretnina



3.PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

3.1. Zemljišnoknjižno stanje

Broj z.k. čestice: 2477/2
Katastarska općina: Klara Nova
Broj z.k. uloška/poduloška: 7011
Nekretnina: poslovna zgrada 256 m2 , skladište 491 m2, skladište 140 m2 i dvorište Oreškovićeva ulica 1159 m2
Površina: 2046 m2
Upis vlasništva: JAKOV PROMET d.o.o. Zagreb, Oreškovićeva 1c

3.2. Katastarsko stanje

Broj katastarske čestice: 2477//2
Katastarska općina: Klara Nova
Broj posjedovnog lista: 7011
Nekretnina: poslovna zgrada 256 m2 , skladište 491 m2, skladište 140 m2 i dvorište Oreškovićeva ulica 1159 m2
Površina: 2046 m2
Posjednik: JAKOV PROMET d.o.o. Zagreb, Oreškovićeva 1c



3.3 Opis nekretnine

Poslovna zgrada

Namjena	uredska sa skladištem
Godina izgradnje	1968. godina
Godina rekonstrukcije	2008. godina
Katnost	prizemlje + potkrovlje
Veličina prostora	
Visina prostora	
Konstrukcija	
Temelji	beton
Nosiva konstrukcija	opeka s armiranobetonskim serklažima i nadvojima
Pregradni zidovi	opeka
Međukatna konstrukcija	armiranobetonska ploča
Krovište i pokrov	drveno dostrešno krovište pokriveno crijepom

Instalacije

Vodovod	priključena na gradski vodovod
Kanalizacija	priključena na gradsku kanalizaciju
Elektrika	priključena na nn mrežu elek. struje
Plin	priključen na plinsku mrežu
Telefon	priključen TT mrežu
TV i UKV antena	izvedena

Obrada podova	keramika : sanitarni čvor betonski pod i tepison : uredske pr. I skladište
Obrada zidova	prostorija: žbukano + bojano Sanitarni čvor : keramika
Obrada stropova	spušteni strop tipa armstrong
Prozor	Prozori PVC sa iso ostakljenjem
Vrata	drvena uredskog prostora vrata skladišta metalna klizna bravarske obrade
Instalacije	pod žbukom
Sanitarna oprema	umivaonik, WC sa kotlićem, zidni i podni sifoni
Komunalna uređenost	struja, vodovod, kanalizacija, telefon,
Stanje poslovnog prostora	prizemlje održavano Potkrovlje izvedeno kao „roh bau“ Južni dio poslovne zgrade nalazi se izvan građrvinske parcele

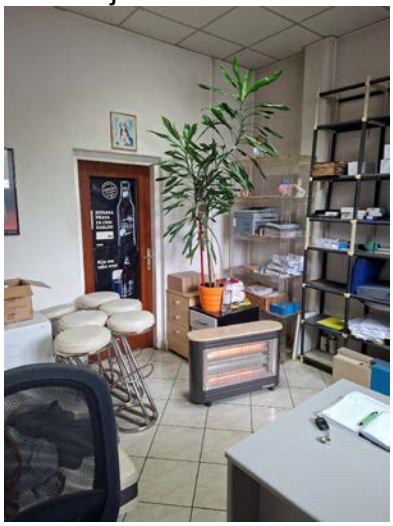
Foto snimci poslovnog prostora

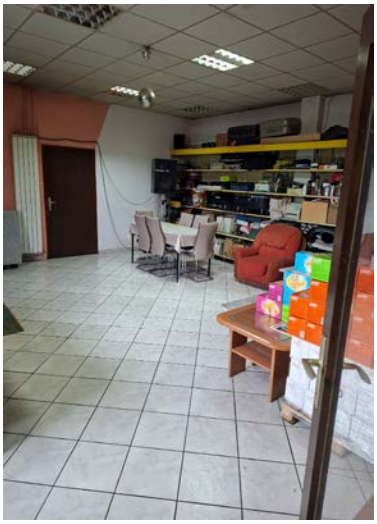


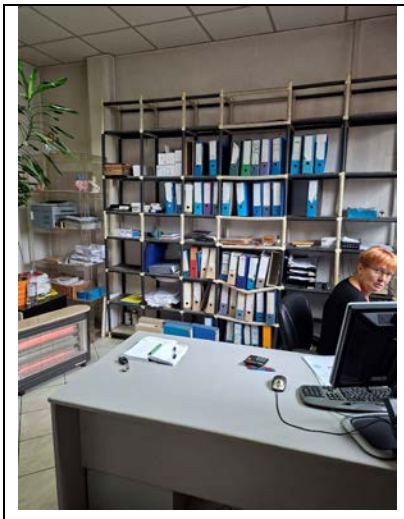




Prizemlje – uredski dio











Skladišni dio







Neuređeno potkrovlje







Skladišta

Namjena	skladišni prostor sa uredskim prostorom
Godina izgradnje	1968. godina
Godina rekonstrukcije	2008. godina
Katnost	prizemlje
Veličina prostora	
Visina prostora	
Konstrukcija	
Temelji	beton
Nosiva konstrukcija	opeka s armiranobetonskim serklažima i nadvojima
Pregradni zidovi	opeka
Međukatna konstrukcija	nema
Krovište i pokrov	jednostrešno čelično krovište s pokrovom od profiliranog lima

Instalacije

Vodovod	priključena na gradski vodovod
Kanalizacija	priključena na gradsku kanalizaciju
Elektrika	priključena na nn mrežu elek. struje
Plin	priključen na plinsku mrežu
Telefon	priključen TT mrežu
TV i UKV antena	izvedena

Obrada podova	keramika : sanitarni čvor betonski pod i tepison : uredske pr. I skladište
Obrada zidova	prostorija: žbukano + bojano Sanitarni čvor : keramika
Obrada stropova	spušteni strop tipa
Prozor	Prozori PVC sa iso ostakljenjem
Vrata	drvena uredskog prostora Rolo vrata skladišta metalna klizna bravarske obrade
Instalacije	pod žbukom
Sanitarna oprema	umivaonik, WC sa kotlićem, zidni i podni sifoni
Komunalna uređenost	struja, vodovod, kanalizacija, telefon,

Stanje poslovnog prostora	prizemlje održavano Potkrovlje izvedeno kao „roh bau“

Površina poslovnog prostora koji se nalazi na parceli iznosi 256,00 m2. Ostali dio južnog dijela poslovnog nalazi se izvan prostora pripadajuće parcele i nije obračunat u površinu poslovnog prostora.

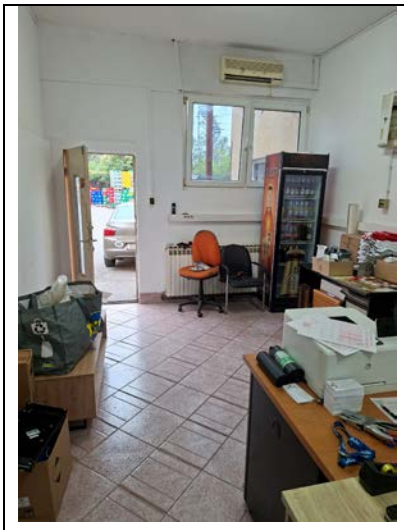
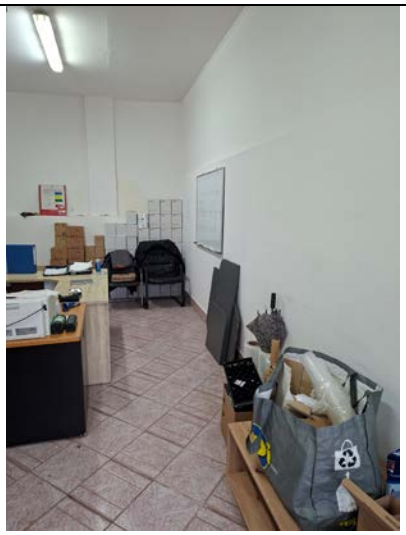
Foto snimci skladišta

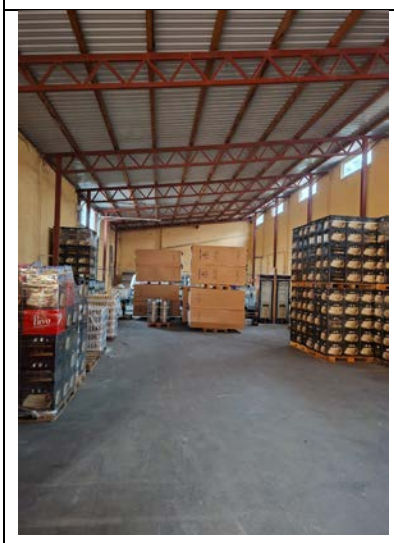


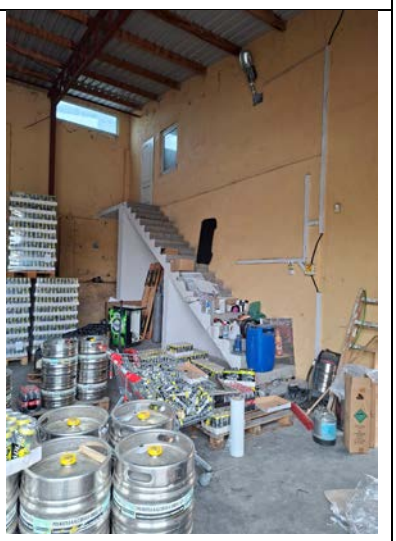
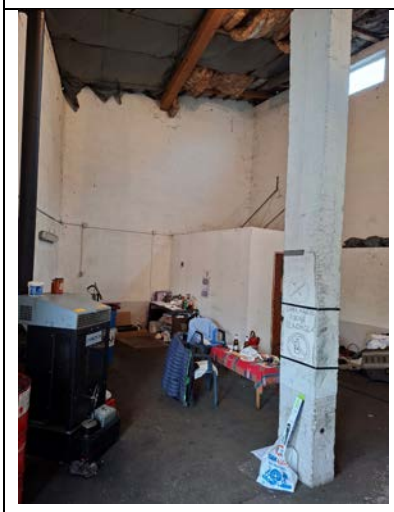


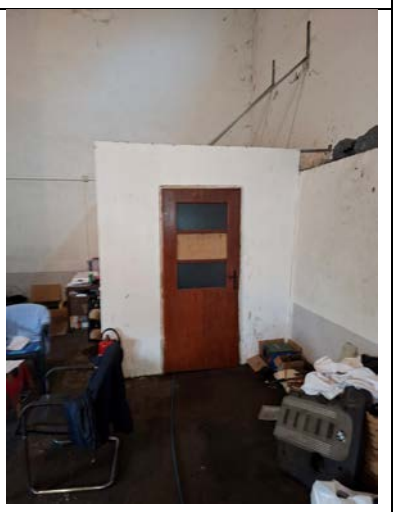








3.5 POVRŠINE POSLOVNOG PROSTORA I SKLADIŠTA

Površina poslovnog prostora
Tlocrtna površina poslovne zgrade koja se nalazi unutar pripadajuće parcele

Prizemlje	Kat
28,35 x 7,90 = 223,97 m	28,35 x 7,90 = 223,97 m2
3,86 x 7,00 = 27,02 m	23,86 x 7,00 = 27,02 m2
2,00 x 2,50 = 5,00 m	1,00 x 9,00 = 9,00 m2 x 0,25 = 2,25 m2
UKUPNO = 255,99 m2	UKUPNO = 253,24 m2

UKUPNI BRP POSLOVNE ZGRADE = 510,93 m2

NETO POVRŠINA POSLOVNE ZGRADE
Prizemlje

1.Kuhinja sa sanitarnim čvorom	2,72 x 5,53 =	15,04 m2 x 1,00 = 15,04 m2
2. Uredski prostor 1	7,00 x 7,35 =	51,45 m2 x 1,00 = 51,45 m2
3. Uredski prostor 2	2,95 x 2,35 =	6,93 m2 x 1,00 = 6,93 m2
4. Uredski prostor 3	2,95 x 4,90 =	14,46 m2 x 1,00 = 14,46 m2
5. Uredski prostor 4	3,45 x 4,60 =	15,87 m2 x 1,00 = 15,87 m2
6. Uredski prostor 5	3,45 x 2,65 =	9,14 m2 x 1,00 = 9,14 m2
7. Skladište	13,72 x 7,35 =	100,84 m2 x 0,75 = 75,63 m2
8. Spremište	1,60 x 2,10 =	3,36 m2 x 0,50 = 1,68 m2

Ukupno prizemlje..... 190,20 m2

Kat

1. Stubište	9,00 x 1,00 = 9,00 m2 x 0,25 =	2,25 m2
2. Prostorija 1	2,72 x 5,53 =	15,04 m2
3. Hodnik	27,50 x 1,55 =	42,63 m2
4. Prostorija 2-9	3,30 x 5,80 = 19,14 m2 x 8 =	153,12 m2

Ukupno kat 213,04 m2

Površina skladišta

Skladište 1
BRP = 16,00 m2 x (6,00 + 11,50)/ 2 = 140,00 m2 x 0,75 = 105,00 m2
NKP = 15,80 m2 x (5,60 + 11,10)/ 2 = 131,93 m2 x 0,75 = **98,95 m2**

Skladište 2

BRP =	39,00 m2 x 11,85 m2 = 462,15 m2 x 0,75 =	346,61 m2
	3,70 m2 x 7,80 m2 = 28,86 m2 x 1,00 =	28,86 m2
Potkrovlje =	3,70 m2 x 7,80 m2 = 28,86 m2 x 0,75 =	21,65 m2
Ukupno BRP = ...		397,12 m2

NKP =	38,60 m2 x 11,45 m2 = 441,97 m2 x 0,75 =	331,48 m2
	3,48 m2 x 7,41 m2 = 25,79 m2 x 1,00 =	25,79 m2
Potkrovlje =	3,48 m2 x 7,41 m2 = 25,79 m2 x 0,75 =	19,34 m2
Ukupno NKP = ...		**376,61 m2**

LOKACIJA

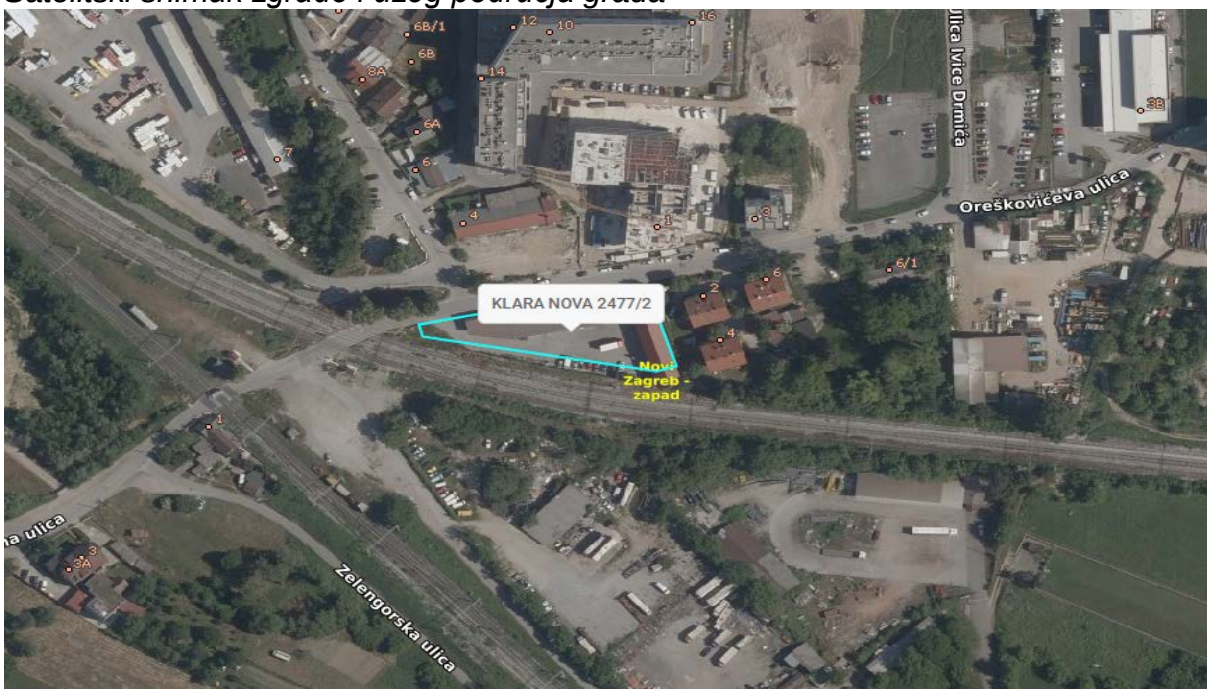
4.1. Položaj nekretnine

Adresa (ulica i kućni broj): Oreškovićeva ulica 1c
Gradska četvrt: Zagreb, Novi Zagreb
Do objekata je moguć izravan pješački i kolni pristup s kolnika Oreškovićeve ulice.

Prikaz lokacije u odnosu na područje grada Zagreba



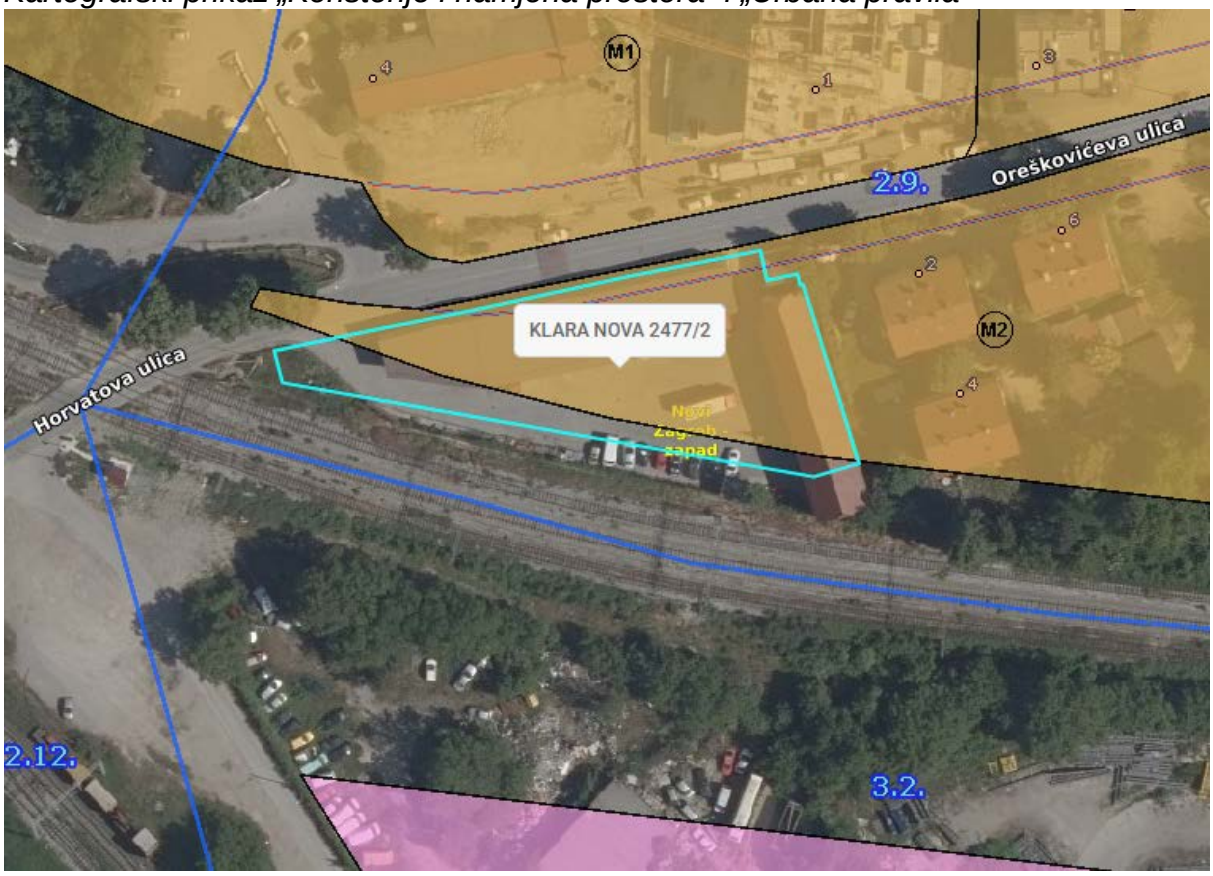
Satelitski snimak zgrade i užeg područja grada



4.2.Zemljište

Zgrade su smještena na zemljištu koje se prema GUP-u Grada Zagreba nalazi u zoni M2 mješovite namjene urbanih pravila 2.9. Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje.

Kartografski prikaz „Korištenje i namjena prostora“ i „Urbana pravila“



Članak 76.

(1) **Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje (2.9.)** - prostori: Trešnjevka - centar, Voltino - sjever, ulica Dubrava, ulica Svetice, Brezje, Savska - Veslačka, Vrbik, Chromos - Radnička, Heinzelova - Vukovarska - sjever, Radnička, Sloboština, Remetinec - Lanište, blok Krešimir i drugi prema grafičkom prikazu.

(2) **Opća pravila:**

1. obnova i dovršetak urbane matrice gradnjom novih građevina, interpolacijom, rekonstrukcijom i zamjenom trošnih građevina uz omogućavanje promjena oblika i veličine građevnih čestica;
2. očuvanje elemenata identiteta (elementi urbane matrice s naglaskom na vrijednim neizgrađenim prostorima i pješačkim pravcima, ambijentalna obilježja i prostorni doživljaji, izvorne graditeljsko-oblikovne karakteristike i sl.);
3. podizanje urbanog standarda rekonstrukcijom postojeće i gradnjom nove ulične mreže i komunalne infrastrukture, te obveznim osiguravanjem prostora za prateće sadržaje;

4. 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;
5. obvezno je uređenje prostora prema planovima na snazi: UPU Oporovečka - sjever, UPU Vrbik - Savska - Slavonska, DPU Savska - Vukovarska, UPU Brezje - zona jug; DPU Vrbik - uz Ulicu Ivana Lučića (Sveučilišna aleja);
6. obavezna je izrada plana UPU Kraš, prema smjernicama iz stavka 4. ovog članka.

(3) **Detaljna pravila**

a. u zoni stambene i mješovite namjene:

1. **gradnja** slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;
2. na jednoj građevnoj čestici moguće je graditi više građevina;
3. najveći broj samostalnih uporabnih jedinica za stambenu i/ili mješovitu stambeno-poslovnu građevinu računa se po kriteriju 50 m² građevne čestice po samostalnoj uporabnoj jedinici;
4. razmak između građevina i/ili nadzemnih dijelova građevine na istoj građevnoj čestici ne može biti manji od zbroja polovica njihovih visina do vijenca;
5. izgrađenost građevne čestice je do 50%;
6. najveći je koeficijent iskoristivosti nadzemno kisn 2,0 za poslovnu, stambenu i stambeno-poslovnu namjenu;
7. najmanji je koeficijent iskoristivosti nadzemno kisn 1,0, osim za građevine javne i društvene namjene; u rekonstrukciji postojeći manji kisn može biti i manji od propisanog;
8. građevine niže od četiri nadzemne etaže mogu se graditi samo kao dio složenih građevina i ne mogu predstavljati prvu etapu ili fazu na način da se visoka građevina izvodi u kasnijoj etapi ili fazi gradnje;
9. najmanji prirodni krajobrazno uređen teren je 30%;
10. za gradnju na regulacijskoj liniji najmanja širina koridora ulice je 18,0 m;
11. potreban broj PGM-a treba osigurati na građevnoj čestici ili drukčije prema odredbama urbanističkog plana uređenja, u skladu sa člankom 39. ovih odredbi;
12. rekonstrukcija se izvodi uz obvezu zadovoljenja PGM; rekonstrukcija i gradnja novih građevina i interpolacija izvode se prema pravilima za novu gradnju;
13. uz gradske avenije i glavne gradske ulice omogućava se gradnja visokih građevina i s većim kisn, ali ne većim od 3,0, uz uvjet donošenja urbanističkog plana uređenja; predmetni urbanistički plan uređenja mora obavezno u grafičkom dijelu propisivati oblik i veličinu građevnih čestica i ne može obuhvaćati samo jednu građevnu česticu ukoliko je njena površina manja od 1 ha;
14. izrada urbanističkog plana uređenja obavezna je za površine/građevne čestice veće od 1 ha ukoliko se predlaže urbana preobrazba (uvodi se nova ulična mreža te mijenja urbana struktura i morfologija);
15. opća i detaljna pravila primjenjuju se i za gradnju građevina svih namjena, osim javne i društvene i sportsko-rekreacijske namjene - sport s gradnjom, koje se mogu graditi u zoni stambene i mješovite namjene. Gradnja građevina javne i društvene namjene te sportsko-rekreacijske namjene - sport s gradnjom prema detaljnim pravilima za odgovarajuću zonu iz članka 77. ovih odredbi;

b. u zoni javne i društvene namjene:

1. **gradnja i rekonstrukcija** moguća je prema programu osnovne namjene;
2. najveća izgrađenost građevne čestice je 40%; najveća visina četiri nadzemne etaže, pri čemu je četvrta etaža potkrovlje bez nadozida; najmanji prirodni, krajobrazno uređen teren je 30%, drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;
3. u rekonstrukciji i gradnji zamjenske građevine postojeća izgrađenost građevne čestice i visina, veće od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja; najmanji prirodni teren može biti postojeći;
4. gradnja novih građevina prema javnom arhitektonskom natječaju osim ako člankom 99. ove odluke nije određeno drugačije;

c. u zoni poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene:

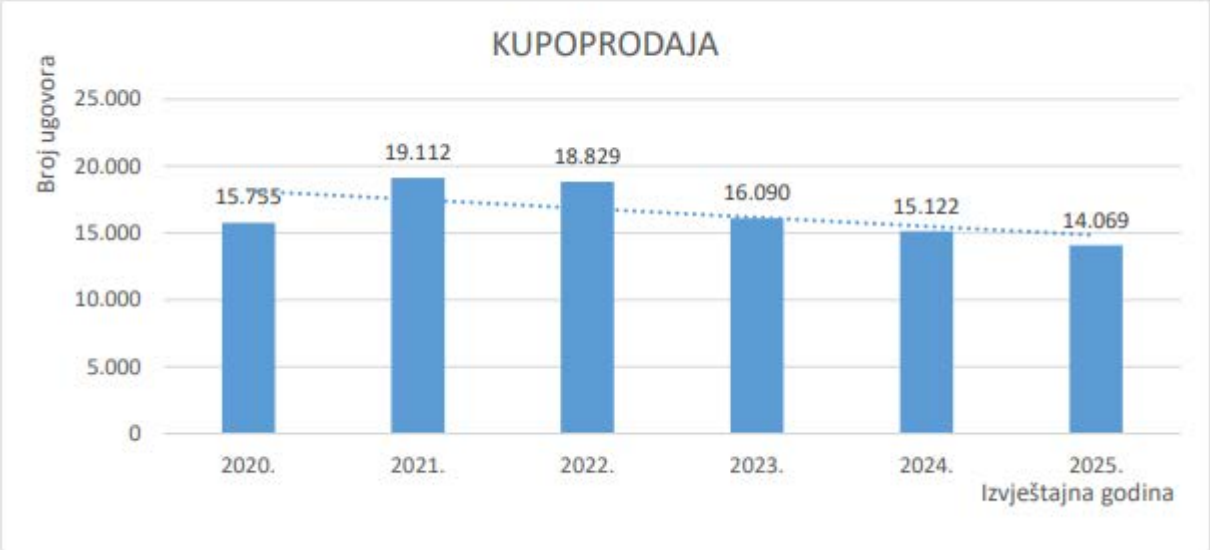
1. **gradnja** slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;
2. na jednoj građevnoj čestici moguće je graditi više građevina;
3. izgrađenost građevne čestice je do 50%;
4. najveći je koeficijent iskoristivosti nadzemno kisn 3,0;
5. najmanji je koeficijent iskoristivosti nadzemno kisn 1,5, osim za građevine javne i društvene namjene;
6. najmanji prirodni krajobrazno uređen teren je 30%;
7. za gradnju na regulacijskoj liniji najmanja širina koridora ulice je 18,0 m;
8. potreban broj PGM-a treba osigurati na građevnoj čestici ili drugačije prema odredbama urbanističkog plana uređenja;
9. rekonstrukcija i gradnja novih građevina i interpolacija izvode se prema pravilima za novu gradnju;
10. **iznimno**, na prostoru Trnja, istočno od ogranka Radničke ceste u zoni K1 označenom na kartografskom prikazu 4a. Urbana pravila - izmjene i dopune 2025., udaljenost nove visoke građevine od međe pripadajuće građevne čestice može biti i manja od h/2, ali ne manja od 6,0 m, osim od onih međa na koje je prislonjena i javnoprometnih površina. Ostali parametri prema detaljnim pravilima. Na jugoistočnom dijelu prostora omogućava se zadržavanje, rekonstrukcija i zamjena ugrađene građevine;
11. opća i detaljna pravila primjenjuju se i za gradnju građevina svih namjena koje se mogu graditi u zoni poslovne namjene.

5. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

5.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Analiza prometa u 2025. godini pokazuje da dominantan udio čine ugovori o najmu nekretnina, primarno stanova i obiteljskih kuća, s udjelom od 56 %, nakon čega slijedi kupoprodaja koja čini 27 % ukupnog prometa, zakup 14%, dok je najmanji udio prava služnosti i prava građenja.
Za razliku od kupoprodaje, tržište zakupa i najma teže je precizno kvantificirati jer značajan dio ugovora nije georeferenciran (povezan s katastarskom česticom). Ipak, relevantan pokazatelj trendova je izniman skok broja ugovora o najmu u 2025. godini od preko 40 %, što se može izravno povezati s uvođenjem poreza na nekretnine. Što se tiče kupoprodaje nekretnine, priloženi Grafikon 2. prikazuje kretanje ukupnog broja kupoprodajnih ugovora u posljednjih šest godina. Vidljivo je da je nakon 2020. godine, koju su obilježili potresi i pandemija, uslijedio snažan oporavak i rast prometa. Ipak, taj se trend mijenja 2023. godine, kada bilježimo kontinuirani blagi pad broja transakcija.

Grafikon 2. Broj kupoprodaja od 2020. do 2025. godine



5.2. Metode procjena nekretnina

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

5.3. Odabir metode

Za procjenu vrijednosti nekretnine koristiti ćemo prihodovnu metodu, prema kupoprodajnim cijenama zakupa iz baze enekretnina MIGUP-a.

5.4. Prihodovna metoda

Prihodovna metoda se koristi za procjenu vrijednosti nekretnina čija je svrha stvaranje prihoda. Tako se ovom metodom mogu procjenjivati trgovačke nekretnine, hoteli, klinike, domovi za starije osobe, logističke nekretnine i drugo.

Po prihodovnoj metodi nekretnina vrijedi onoliko koliko je novčanih sredstava u stanju generirati tijekom svog životnog vijeka. Kako bi se adekvatno upotrijebila ova vrsta procjene, bitno je nekretnina generira prihode te da se mogu točno odrediti svi budući prihodi i rashodi vezani uz nekretninu.
Nakon određivanja prihoda i rashoda, računa se neto prihod svih budućih razdoblja te se diskontira adekvatnom diskontnom stopom kako bi se dobila sadašnja vrijednost budućih novčanih tokova. Ako budući novčani tokovi nisu sigurni ili ih je nemoguće procijeniti , ne sugerira se korištenje ove metode procjena vrijednosti nekretnina

Cijene najma za skladišta i uredskog prostora uzete su iz baze enekretnina ISPU-a. Vrijednost nekretnine će biti izrađena putem pojednostavljene prihodovne metode pri čemu se polazi od kretanja tržišnih cijena najma poslovnih prostora ugostiteljske namjene u gradu i cijena građevinskog zemljišta utvrđene poredbenom metodom, uzevši u obzir starost građevine , kakvoću održavanja, atraktivnost lokacije i opremljenost komunalnom infrastrukturom.

Za utvrđivanje iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta mjerodavna je kamatna stopa na nekretnine 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.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda. Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:
pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i

Primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda-Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice

-Prihodovna vrijednost građevne čestice utvrđuje se na temelju „kapitaliziranog čistog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz izuzimanje vrijednosti samostalno iskoristivih djelomičnih površina prema općenitom izrazu:”
PV = prihodovna vrijednost nekretnine;
PG = čisti prihod građevine;
VZ = vrijednost zemljišta;
M = multiplikator;
p = kamatna stopa nekretnine;
n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.
Za utvrđivanje iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta mjerodavna je kamatna stopa na nekretnine 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. (čl. 40. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti

nekretnina (NN 105/2015)). Ukupni godišnji prihod Stvarno postignuti prihodi kao i prihodi koji se postižu na tržištu u načelu se moraju utvrditi. Utvrđivanje stvarno postignutih prihoda i prihoda koji se postižu na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu. Ako stvarno postignuti prihodi odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, tada će se (privremena) prihodovna vrijednost utvrditi na temelju prihoda koji se postižu na tržištu.
Kod zgrada kojima je svrha stvaranje prihoda, stambene i poslovne površine odvojeno se razmatraju te se odvojeno procjenjuju i dokumentiraju na temelju vlastitih ili zadanih obračuna (s navedenim izvorima). Raščlanjeni obračun prihoda prema vrsti građevine, katu i površini samostalni je prilog procjembenog elaborata. Troškovi gospodarenja koji se utvrđuju u okviru prihodovne metode su redovito i održivo nastali izdatci. Troškovi gospodarenja se u načelu utvrđuju kao uobičajeni i građevini prikladni troškovi gospodarenja uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja prema iskustvenim stopama. Ako odstupanja između stvarnih i uobičajenih troškova gospodarenja utječu na prihodovnost građevine, moraju se dodatno uzeti u obzir prigodom procjene vrijednosti. Hipotekarni dugovi na nekretnini kao i druga plaćanja na temelju privatnopravnih obveza koja su nastala na nekretnini ne uračunavaju se u troškove gospodarenja, ali ih je potrebite navesti. Ako nije moguće izračunati troškove gospodarenja, takvi se troškovi utvrđuju na temelju iskustvenih stopa za gospodarenje sličnim nekretninama.

IZRAČUN TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNE NEKRETNINE

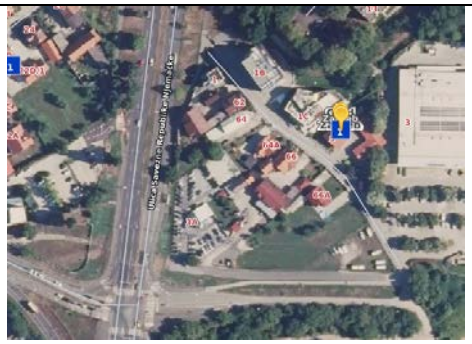
6.1. Procjena tržišne cijene zakupa skladišta

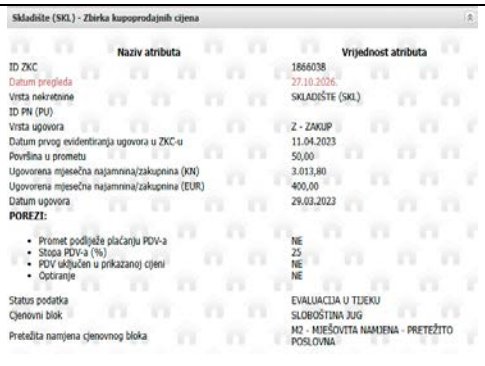
Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine , poredbene nekretnine za zakup skladišta uzete su najbliže premetnoj lokaciji na području Sloboštine, Hrelića.

R.BR. NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA	JEDINIČNA VRIJEDNOST PP €/m2	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1	Z	ABRAMOVIĆEVA 9	SKLADIŠTE	1934	ZAPRUDSKI OTOK	235,00	1.500,00	14,77	NE	10.3.2026
2	Z	OREŠKOVIĆEVA 22	SKLADIŠTE	1959/5	ZAPRUDSKI OTOK	50,00	400,00	12,50	NE	29.03,2023
3	Z	NEŽIĆEVA 3	SKLADIŠTE	1587	ZAPRUDSKI OTOK	171,00	1.500,00	7,14	NE	29.1.2024
4	Z	MATUNOVA 14	SKLADIŠTE	895	JAKUŠEVAC	240,00	1.600,00	5,55	NE	25.2.2026
5	Z	MATUNOVA 14	SKLADIŠTE	895	JAKUŠEVAC	100,00	800,00	10,40	NE	9.2.2026
6	Z	MATUNOVA 14	SKLADIŠTE	895	JAKUŠEVAC	100,00	800,00	20,74	NE	3.2.2025
7	Z	J. DENZIADA 26	SKLADIŠTE	198/2	JAKUŠEVAC	220,00	1.600,00	17,51	NE	3.3.2026


Skladište (SKL) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2501207
Datum pregleda	27.10.2026.
Vrsta nekretnine	SKLADIŠTE (SKL)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.04.2026
Površina u prometu	235,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	11.301,75
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	1.500,00
Datum ugovora	10.03.2026
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Oporezivanje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	HRELIĆ MIŠKININA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K1 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA




Skladište (SKL) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1866038
Datum pregleda	27.10.2026.
Vrsta nekretnine	SKLADIŠTE (SKL)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.04.2023
Površina u prometu	50,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	3.013,80
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	400,00
Datum ugovora	29.03.2023
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Oporezivanje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	SLOBOŠTINA JUG
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA




Skladište (SKL) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2235867
Datum pregleda	27.10.2026.
Vrsta nekretnine	SKLADIŠTE (SKL)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.12.2024
Površina u prometu	171,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	11.301,75
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	1.500,00
Datum ugovora	29.01.2024
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Oporezivanje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	SLOBOŠTINA ZAPAD
Pretežita namjena cjenovnog bloka	D - DRUŠTVENA NAMJENA



Skladište (SKL) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2481248
Datum pregleda	27.10.2026.
Vrsta nekretnine	SKLADIŠTE (SKL)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.03.2026
Površina u prometu	240,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	12.055,20
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	1.600,00
Datum ugovora	25.02.2026
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opitiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	HRELIĆ NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2480505
Datum pregleda	27.10.2026.
Vrsta nekretnine	SKLADIŠTE (SKL)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.03.2026
Površina u prometu	100,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	6.027,60
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	800,00
Datum ugovora	09.02.2026
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opitiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	HRELIĆ NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

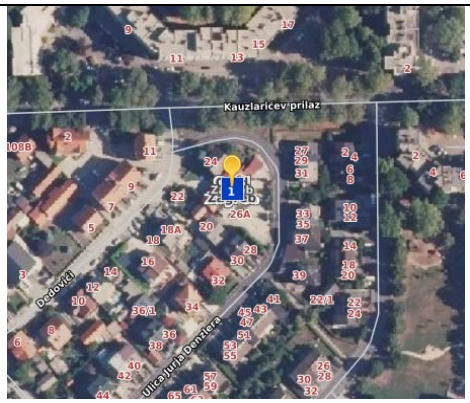


Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2282030
Datum pregleda	27.10.2026.
Vrsta nekretnine	SKLADIŠTE (SKL)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.03.2025
Površina u prometu	100,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	6.027,60
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	800,00
Datum ugovora	03.02.2025
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opitiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	HRELIĆ NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Skladište (SKL) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2491725
Datum pregleda	27.10.2026.
Vrsta nekretnine	SKLADIŠTE (SKL)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.03.2026
Površina u prometu	220,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	12.055,20
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	1.600,00
Datum ugovora	03.03.2026
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opitiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	HRELIĆ NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Prilagodba vrijednosti kupoprodajnih cijena

Pomoću indeksnih nizova potrebno je provesti je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja (Indeks cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku).

		Indices (Ø 2010 = 100)					
		Total	New dwellings	Existing dwelings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2021.	Q1	59,3	62,0	58,8	58,0	62,5	53,5
	Q2	61,4	64,8	60,7	61,0	63,2	56,4
	Q3	62,5	65,7	61,8	61,8	64,9	56,6
	Q4	64,1	67,9	63,3	63,6	66,9	57,1
2022.	Q1	67,4	74,6	66,0	67,7	69,6	60,9
	Q2	69,8	74,8	68,8	70,3	71,3	64,7
	Q3	71,7	76,6	70,8	73,2	73,3	64,1
	Q4	75,0	78,9	74,2	77,8	75,6	67,1
2023.	Q1	76,8	80,6	76,1	77,4	78,4	70,9
	Q2	79,5	83,9	78,7	80,2	80,3	76,0
	Q3	79,5	86,5	78,2	82,0	79,4	74,9
	Q4	82,3	82,1	82,3	82,7	84,0	76,6
2024.	Q1	83,7	84,1	83,5	84,2	85,0	78,3
	Q2	87,5	89,4	87,0	87,5	89,2	82,7
	Q3	89,6	89,6	90,6	89,4	88,2	91,8
	Q4	90,50	90,5	90,9	90,4	90,6	91,7
2025.	Q1	94,80	96,90	94,00	95,10	95,20	93,00
	Q2	98,70	98,10	98,90	98,10	99,50	97,90
	Q3	101,60	100,90	101,80	102,80	100,40	101,70
	Q4	104,90	104,00	105,30	104,10	104,80	107,40
2026	Q1	108,40	106,30	109,20	109,00	107,20	109,80
	Q2	111,24	107,13	112,84	113,53	108,46	113,34

R.BR. NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU	VRIJEDNOST ZAKUPA IZ UGOVORA	JEDINIČNA VRIJEDNOST PP €/m2	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Bazni indeks na dan ugovaranja	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena
1	Z	ABRAMOVIĆEVA 9	SKLADIŠTE	1934	ZAPRUDSKI OTOK	235,00	1.500,00	6,38	NE	10.3.2026	109,00	113,53	1,04	6,65
2	Z	OREŠKOVIĆEVA 22	SKLADIŠTE	1959/5	ZAPRUDSKI OTOK	50,00	400,00	8,00	NE	29.03,2023	77,40	113,53	1,47	11,73
3	Z	NEŽIĆEVA 3	SKLADIŠTE	1587	ZAPRUDSKI OTOK	171,00	1.500,00	8,77	NE	29.1.2024	84,20	113,53	1,35	11,82
4	Z	MATUNOVA 14	SKLADIŠTE	895	JAKUŠEVAC	240,00	1.600,00	6,67	NE	25.2.2026	109,00	113,53	1,04	6,95
5	Z	MATUNOVA 14	SKLADIŠTE	895	JAKUŠEVAC	100,00	800,00	8,00	NE	9.2.2026	109,00	113,53	1,04	8,33
6	Z	MATUNOVA 14	SKLADIŠTE	895	JAKUŠEVAC	100,00	800,00	8,00	NE	3.2.2025	98,10	113,53	1,16	9,26
7	Z	J. DENZIADA 26	SKLADIŠTE	198/2	JAKUŠEVAC	220,00	1.600,00	7,27	NE	3.3.2026	109,00	113,53	1,04	7,57
												srednja vrijednost		8,90

U slijedećoj tabeli je izvršena analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja cijena zemljišta većih od ±30% od prosječne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina. Nekretnine koje odstupaju od ±30% od prosječne cijene istovrsnih nekretnina bile bi isključene iz daljnjeg izračuna.

R.BR. NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA	JEDINIČNA VRIJEDNOST PP €/m2	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Bazni indeks na dan ugovaranja	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	ODSTUPANJE		POSTOTAK ODSTUPANJA	ISKLJUČENA
1	Z	ABRAMOVIĆEVA 9	SKLADIŠTE	1934	ZAPRUDSKI OTOK	235,00	1.500,00	6,38	NE	10.3.2026	109,00	113,53	1,04	6,65	0,75	-0,25	-25,35	
2	Z	OREŠKOVIĆEVA 22	SKLADIŠTE	1959/5	ZAPRUDSKI OTOK	50,00	400,00	8,00	NE	29.03,2023	77,40	113,53	1,47	11,73	1,32	0,32	31,82	DS
3	Z	NEŽIĆEVA 3	SKLADIŠTE	1587	ZAPRUDSKI OTOK	171,00	1.500,00	8,77	NE	29.1.2024	84,20	113,53	1,35	11,82	1,33	0,33	32,83	DA
4	Z	MATUNOVA 14	SKLADIŠTE	895	JAKUŠEVAC	240,00	1.600,00	6,67	NE	25.2.2026	109,00	113,53	1,04	6,95	0,78	-0,22	-21,96	
5	Z	MATUNOVA 14	SKLADIŠTE	895	JAKUŠEVAC	100,00	800,00	8,00	NE	9.2.2026	109,00	113,53	1,04	8,33	0,94	-0,06	-6,40	
6	Z	MATUNOVA 14	SKLADIŠTE	895	JAKUŠEVAC	100,00	800,00	8,00	NE	3.2.2025	98,10	113,53	1,16	9,26	1,04	0,04	4,00	
7	Z	J. DENZIADA 26	SKLADIŠTE	198/2	JAKUŠEVAC	220,00	1.600,00	7,27	NE	3.3.2026	109,00	113,53	1,04	7,57	0,85	-0,15	-14,94	
												srednja vrijednost		8,90				

R.BR. NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA	JEDINIČNA VRIJEDNOST PP €/m2	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Bazni indeks na dan ugovaranja	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	ODSTUPANJE		POSTOTAK ODSTUPANJA	ISKLJUČENA
1	Z	ABRAMOVIĆEVA 9	SKLADIŠTE	1934	ZAPRUDSKI OTOK	235,00	1.500,00	6,38	NE	10.3.2026	109,00	113,53	1,04	6,65	0,86	-0,14	-14,27	
4	Z	MATUNOVA 14	SKLADIŠTE	895	JAKUŠEVAC	240,00	1.600,00	6,67	NE	25.2.2026	109,00	113,53	1,04	6,95	0,90	-0,10	-10,37	
5	Z	MATUNOVA 14	SKLADIŠTE	895	JAKUŠEVAC	100,00	800,00	8,00	NE	9.2.2026	109,00	113,53	1,04	8,33	1,08	0,08	7,50	
6	Z	MATUNOVA 14	SKLADIŠTE	895	JAKUŠEVAC	100,00	800,00	8,00	NE	3.2.2025	98,10	113,53	1,16	9,26	1,19	0,19	19,45	
7	Z	J. DENZIADA 26	SKLADIŠTE	198/2	JAKUŠEVAC	220,00	1.600,00	7,27	NE	3.3.2026	109,00	113,53	1,04	7,57	0,98	-0,02	-2,31	
												srednja vrijednost		7,75				

Nakon analize pribavljenih podataka (zbirke kupoprodajnih cijena), te nakon provedbe međuvremenskog, interkvalitativnog izjednačavanja utvrđeno je da Je jedinična vrijednost zakupa skladišmpg prostora iznosi 7,75 €/m2.

Stopa kapitalizacije %

Skladišne hale	6,0

Prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka

položaj	prosječan rizici	0,00
kvaliteta građevine	loša	+ 0,50
gospodarska situacija	loša	+ 1,00
razvojni potencijal	ne postoji	0,00
Stopa kapitalizacije %		7,00
namjena	Skladišni prostor	
površina (m2)	475,56	
mjesečni najam (€/m2)	7,75	

VREDNOVANJE

Ukupni godišnji prihod				
Površina (m2)	god. najam(€/m2)		iznos (€)	
475,56	93,00			44.227,08
Troškovi gospodarenja				
ukupni prihod (€)				44.227,08
Troškovi upravljanja	udio %	3%	trošak (€)	1.326,83
Troškovi održavanja	udio %	5%	trošak (€)	2.211,35
Rizik gubitka najamnine	udio %	6%	trošak (€)	2.653,67
Pogonski troškovi	udio %	5%	trošak (€)	2.211,35
ukupno	udio %	19%	trošak (€)	8.403,15
čisti prihod (€)				35.823,93

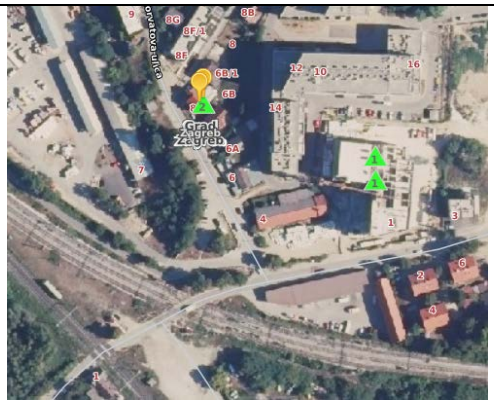
6.2. Procjena tržišne cijene zakupa uredskog poslovnog prostora

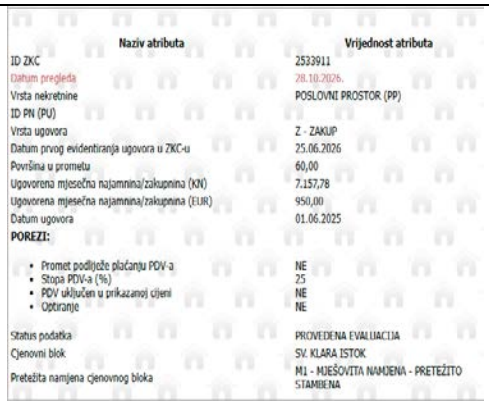
R.BR. NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA	JEDINIČNA VRIJEDNOST PP €/m2	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1	Z	HORVATOVA 8A	PP	2441/1	KLARA NOVA	150,00	1,500,00	10,00	NE	1.7.2025
2	Z	HORVATOVA 8A	PP	2441/1	KLARA NOVA	60,00	950,00	15,83	NE	1.6.2025
3	Z	OREŠKOVIĆEVA 6	PP	2025/1	ZAPRUDSKI OTOK	473,81	6.159,53	13,00	DA	7.11.2024
4	Z	MATANOVA 7	PP	854	JAKUŠEVEC	379,00	2.000,00	5,41	NE	23.4.2024
5	Z	MATANAOVA 15	PP	849	JAKUŠEVEC	62,00	600,00	9,68	NE	23.1.2026



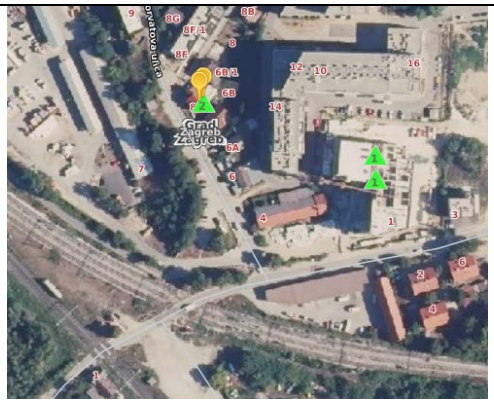
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

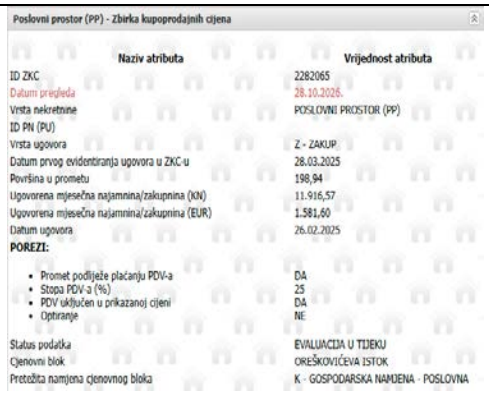
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2337349
Datum pregleda	28.10.2026.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.07.2025
Površina u prometu	150,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	11.301,75
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	1.500,00
Datum ugovora	01.07.2025
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SV. KLARA ISTOK
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA





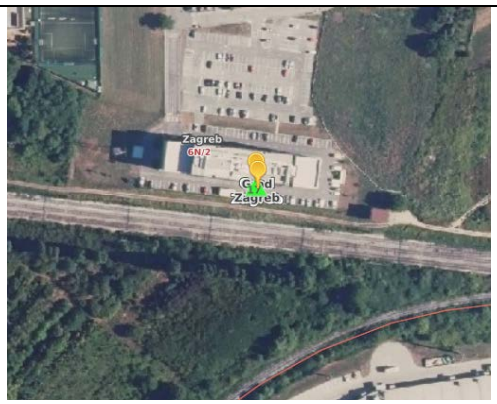
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2533911
Datum pregleda	28.10.2026.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.06.2026
Površina u prometu	60,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	7.157,78
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	950,00
Datum ugovora	01.06.2025
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SV. KLARA ISTOK
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA





Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2282065
Datum pregleda	28.10.2026.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.03.2025
Površina u prometu	198,94
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	11.916,57
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	1.581,60
Datum ugovora	26.02.2025
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	OREŠKOVIĆEVA ISTOK
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA





Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2113756
Datum pregleda	28.10.2026.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.05.2024
Površina u prometu	370,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	15.069,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	2.000,00
Datum ugovora	23.04.2024
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Oporezivanje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	HRELIĆ NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2585972
Datum pregleda	28.10.2026.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.09.2026
Površina u prometu	62,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	4.520,70
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	600,00
Datum ugovora	23.01.2026
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Oporezivanje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	HRELIĆ NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Usklađenje cijena bez PDV

R.BR. NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA	JEDINIČNA VRIJEDNOST PP €/m2	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1	Z	HORVATOVA 8A	PP	2441/1	KLARA NOVA	150,00	1,500,00	10,00	NE	1.7.2025
2	Z	HORVATOVA 8A	PP	2441/1	KLARA NOVA	60,00	950,00	15,83	NE	1.6.2025
3	Z	OREŠKOVIĆEVA 6	PP	2025/1	ZAPRUDSKI OTOK	473,81	6.159,53	10,40	NE	7.11.2024
4	Z	MATANOVA 7	PP	854	JAKUŠEVEC	379,00	2.000,00	5,41	NE	23.4.2024
5	Z	MATANOVA 15	PP	849	JAKUŠEVEC	62,00	600,00	9,68	NE	23.1.2026

Prilagodba vrijednosti kupoprodajnih cijena

Pomoću indeksnih nizova potrebno je provesti je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja (Indeks cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku

R.BR. NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU	VRIJEDNOST ZAKUPA IZ UGOVORA	JEDINIČNA VRIJEDNOST PP €/m2	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Bazni indeks na dan ugovaranja	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena
1	Z	HORVATOVA 8A	PP	2441/1	KLARA NOVA	150,00	1,500,00	10,00	NE	1.7.2025	102,80	113,53	1,10	11,04
2	Z	HORVATOVA 8A	PP	2441/1	KLARA NOVA	60,00	950,00	15,83	NE	1.6.2025	98,10	113,53	1,16	18,32
3	Z	OREŠKOVIĆEVA 6	PP	2025/1	ZAPRUDSKI OTOK	473,81	6.159,53	10,40	NE	7.11.2024	109,00	113,53	1,04	10,83
4	Z	MATANOVA 7	PP	854	JAKUŠEVEC	379,00	2.000,00	5,41	NE	23.4.2024	90,24	113,53	1,26	6,81
5	Z	MATANOVA 15	PP	849	JAKUŠEVEC	62,00	600,00	9,68	NE	23.1.2026	84,20	113,53	1,35	13,05
												srednja vrijednost		12,01

U slijedećoj tabeli je izvršena analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja cijena zemljišta većih od ±30% od prosječne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina. Nekretnine

koje odstupaju od ±30% od prosječne cijene istovrsnih nekretnina bile bi isključene iz daljnjeg izračuna.

R.+A31.:S38 BR. NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA	JEDINIČNA VRIJEDNOST PP €/m2	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Bazni indeks na dan ugovaranja	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	ODSTUPANJE		POSTOTAK ODSTUPANJA	ISKLJUČENA
1	Z	HORVATOVA 8A	PP	2441/1	KLARA NOVA	150,00	1,500,00	10,00	NE	1.7.2025	102,80	113,53	1,10	11,04	0,92	-0,08	-8,05	
2	Z	HORVATOVA 8A	PP	2441/1	KLARA NOVA	60,00	950,00	15,83	NE	1.6.2025	98,10	113,53	1,16	18,32	1,53	0,53	52,53	DA
3	Z	OREŠKOVIĆEVA 6	PP	2025/1	ZAPRUDSKI OTOK	473,81	6.159,53	10,40	NE	7.11.2024	109,00	113,53	1,04	10,83	0,90	-0,10	-9,81	
4	Z	MATANOVA 7	PP	854	JAKUŠEVEC	379,00	2.000,00	5,41	NE	23.4.2024	90,24	113,53	1,26	6,81	0,57	-0,43	-43,33	DA
5	Z	MATANOVA 15	PP	849	JAKUŠEVEC	62,00	600,00	9,68	NE	23.1.2026	84,20	113,53	1,35	13,05	1,09	0,09	8,67	
												srednja vrijednost		12,01				

R.BR. NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA	JEDINIČNA VRIJEDNOST PP €/m2	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Bazni indeks na dan ugovaranja	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	ODSTUPANJE		POSTOTAK ODSTUPANJA	ISKLJUČENA
1	Z	HORVATOVA 8A	PP	2441/1	KLARA NOVA	150,00	1,500,00	10,00	NE	1.7.2025	102,80	113,53	1,10	11,04	0,95	-0,05	-5,14	
3	Z	OREŠKOVIĆEVA 6	PP	2025/1	ZAPRUDSKI OTOK	473,81	6.159,53	10,40	NE	7.11.2024	109,00	113,53	1,04	10,83	0,93	-0,07	-6,96	
5	Z	MATANOVA 15	PP	849	JAKUŠEVEC	62,00	600,00	9,68	NE	23.1.2026	84,20	113,53	1,35	13,05	1,12	0,12	12,10	
												srednja vrijednost		11,64				

Nakon analize pribavljenih podataka (zbirke kupoprodajnih cijena), te nakon provedbe međuvremenskog, interkvalitativnog izjednačavanja utvrđeno je da Je jedinična vrijednost zakupa uredskog prostora iznosi 11,64 €/m2.

Stopa kapitalizacije %

Uredski poslovni prostor	5,5

Prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka

položaj	prosječan rizici	0,00
kvaliteta građevine	loša	+ 0,50
gospodarska situacija	loša	+ 1,00
razvojni potencijal	ne postoji	0,00
Stopa kapitalizacije %		7,00
namjena	Uredski poslovni prostor	
površina (m2)	189,16	
mjesečni najam (€/m2)	11,64	

VREDNOVANJE

Ukupni godišnji prihod				
Površina (m2)	god. najam(€/m2)		iznos (€)	
189,16	139,68			26.421,87
Troškovi gospodarenja				
ukupni prihod (€)				26.421,87
Troškovi upravljanja	udio %	3%	trošak (€)	792,66
Troškovi održavanja	udio %	5%	trošak (€)	1.321,09
Rizik gubitka najamnine	udio %	6%	trošak (€)	1.585,31
Pogonski troškovi	udio %	5%	trošak (€)	1.321,09
ukupno	udio %	19%	trošak (€)	5.020,16
čisti prihod (€)				21.401,71

6.3.Građevina – vijek korištenja

FK matrica

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	• optimalna 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 dugoročnije dana/osigurana	• dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	**vrlo dobra** infrastruktura • dobro oblikovanje 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/ne 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

UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI - FK MATRICA

FK matrica		4,0
A	lokacija/tržište	2,5
B	zgrada općenito	4,0
C	stanje zgrade	3,5
starost građevine G		18
održivi vijek korištenja OVK		60
relativna starost (G/OVK)		30%
OOVK =	35,00% x OVK	21
Preostali vijek građevine (OVK - OOVK)		42
linearni otpis = (OVK-OOVK)/OVK		70%

6.4.Vrijednost zemljišta

Zbirka kupoprodajnih cijena
Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine , nađene su poredbene nekretnine za građevinska zemljišta u blizini predmetne nekretnine.



R.BR. NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	LOKACIJA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA	JEDINIČNA VRIJEDNOST PP €/m2	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1	KP	HORVATOVA	Z	2316/1	KLARA NOVA	1017,00	300.000,00	295,00	NE	11,5.2023
2	KP	HORVATOVA	Z	2315	KLARA NOVA	1201,00	300.250,00	250,00	NE	26.6.2023.
3	KP	HORVATOVA	Z	2317	KLARA NOVA	4834,00	1.208.500,00	250	NE	29.6.2023.

Prilagodba vrijednosti kupoprodajnih cijena

Pomoću indeksnih nizova potrebno je provesti je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja
(Indeks cijena zemljišta na području GUP-a Grad Zagreba)

TABLICA IV

GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GUP-a GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2025.

Vrsta građevinskog korištenja zemljišta / namjena	Mjera građ. korištenja (Kin)	Kategorija	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
BOLOGNA - ILICA	1.0 - 1.7.	1. - 3.	85,4	93,2	96,5	100,0	108,8	98,3	101,0	110,8	112,5	140,7	156,1	193,0	187,5	202,3
TREŠNJEVKA - RUDEŠ - JARUN	1.0 - 1.7.	1. - 3.	114,7	101,8	99,7	100,0	107,9	110,8	100,8	107,5	104,7	112,5	126,5	165,2	141,1	155,8
ŽITNJAK - IVANJA REKA	1.0 - 1.7.	1. - 3.	95,5	102,2	106,3	100,0	104,5	107,5	102,2	102,7	111,8	134,0	146,6	148,5	142,9	-
DUBRAVA	1.0 - 1.7.	1. - 3.	121,8	115,5	106,7	100,0	107,3	113,5	115,1	120,7	125,7	153,6	161,0	220,4	253,8	282,6
SESVETE	1.0 - 1.7.	1. - 3.	137,8	130,4	115,2	100,0	119,8	121,5	119,7	137,6	131,9	133,3	147,6	174,6	174,0	241,6
SESVETSKI KRALJEVEC	1.0 - 1.7.	1. - 3.	104,7	112,5	92,8	100,0	122,0	118,7	120,9	118,0	111,9	122,4	165,6	178,7	174,1	243,8
NOVI ZAGREB	1.0 - 1.7.	1. - 3.	103,4	101,9	95,0	100,0	110,1	115,8	120,2	136,7	123,3	134,8	148,6	161,2	172,7	187,2
DZS / Zagreb	N/A	N/A	109,9	103,5	102,2	100,0	100,7	105,1	116,4	131,8	142,5	152,7	180,0	201,0	218,9	246,5

R.BR. NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	LOKACIJA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA	JEDINIČNA VRIJEDNOST PP €/m2	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Bazni indeks na dan ugovaranja	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena
1	KP	HORVATOVA	Z	2316/1	KLARA NOVA	1017,00	300.000,00	295,00	NE	11,5.2023	161,20	187,20	1,16	342,58
2	KP	HORVATOVA	Z	2315	KLARA NOVA	1201,00	300.250,00	250,00	NE	26.6.2023.	161,20	187,20	1,16	290,32
3	KP	HORVATOVA	Z	2317	KLARA NOVA	4834,00	1.208.500,00	250	NE	29.6.2023.	161,20	187,20	1,16	290,32

R.BR. NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	LOKACIJA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA	JEDINIČNA VRIJEDNOST PP €/m2	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Bazni indeks na dan ugovaranja	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	ODSTUPANJE		POSTOTAK ODSTUPANJA	ISKLJUČENA
1	KP	HORVATOVA	Z	2316/1	KLARA NOVA	1017,00	300.000,00	295,00	NE	11,5.2023	161,20	187,20	1,16	342,58	1,11	0,11	11,32	
2	KP	HORVATOVA	Z	2315	KLARA NOVA	1201,00	300.250,00	250,00	NE	26.6.2023.	161,20	187,20	1,16	290,32	0,94	-0,06	-5,66	
3	KP	HORVATOVA	Z	2317	KLARA NOVA	4834,00	1.208.500,00	250	NE	29.6.2023.	161,20	187,20	1,16	290,32	0,94	-0,06	-5,66	
												srednja vrijednost		307,74				

Provedbom međuvremenskog, interkvalitativnog izjednačavanja utvrđeno je da jedinična vrijednost građevinskog zemljišta na području Klare iznosi **307,74 €/m2**

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Površina (m²)	€/m²	€
2.046,00	307,74	629.636,04

6.5.Postupak pojednostavljene prihodovne metode

Primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda
-Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice
-Prihodovna vrijednost građevne čestice utvrđuje se na temelju „kapitaliziranog čistog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz izuzimanje vrijednosti samostalno iskoristivih djelomičnih površina prema općenitom izrazu:"

$$PV = PG \times M + VZ \times (1/ q^n)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; p = kamatna stopa nekretnine; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - SKLADIŠTE

PARAMETAR		NKP (m²)	€/m²	VRIJEDNOST
NAJAMNINA				
Skladište		475,56	7,75	3.685,59 €
GODIŠNJI PRIHOD UKUPNO:				44.227,08 €
TROŠKOVI				
Troškovi upravljanja		3,00%		1.326,83
Troškovi održavanja		5,00%		2.211,35
Rizik gubitka najamnine		6,00%		2.653,67
Pogonski troškovi		5,00%		2.211,35
TROŠKOVI UKUPNO:		19,00%		8.403,15
GODIŠNJI NETO PRIHOD				35.823,93
odabrana kamatna stopa		6,00 %		
položaj	*-0,5 do1,0%*	0,00 %		
kvaliteta objekta	*-0,5 do1,0%*	+0,50 %		
gospodarska situacija	*-0,5 do1,0%*	+1,00 %		
razvojni potencijal	*-2,0 do 0,0%*	0,00 %		
kamatna stopa		7,50 %		
Multiplikator - Faktor kapitalizacije		12,27		
FK matrica	A	B	C	
4,0	2,5	3,5	4,0	
godina gradnje		2008	god.	
godina vrednovanja		2026	god.	
starost - G		18	god.	
održivi vijek korištenja - OVK		60	god.	
Relativna starost G/OVK		30,00%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK		35,00%		
ostatak održivog vijeka korištenja OOVK		42	god.	
VRIJEDNOST SKLADIŠTA				**439.559,62 €**

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – POSLOVNA ZGRADA

PARAMETAR		NKP (m²)	€/m²	VRIJEDNOST
NAJAMNINA				
Poslovna zgrada		403,24	11,64	4.693,71 €
GODIŠNJI PRIHOD UKUPNO:				56.324,56 €
TROŠKOVI				
Troškovi upravljanja		3,00%		1.689,74 €
Troškovi održavanja		5,00%		2.816,23 €
Rizik gubitka najamnine		6,00%		3.379,47 €
Pogonski troškovi		5,00%		2.719,43 €
TROŠKOVI UKUPNO:		19,00%		10.701,67 €
GODIŠNJI NETO PRIHOD				45.622,89 €
odabrana kamatna stopa		5,50 %		
položaj	*-0,5 do1,0%*	0,00 %		
kvaliteta objekta	*-0,5 do1,0%*	+0,50 %		
gospodarska situacija	*-0,5 do1,0%*	+1,00 %		
razvojni potencijal	*-2,0 do 0,0%*	0,00 %		
kamatna stopa		7,00 %		
Multiplikator - Faktor kapitalizacije		13,45		
FK matrica	A	B	C	
4,0	2,5	3,5	4,0	
godina gradnje		2008	god.	
godina vrednovanja		2026	god.	
starost - G		18	god.	
održivi vijek korištenja - OVK		60	god.	
Relativna starost G/OVK		30,00%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK		35,00%		
ostatak održivog vijeka korištenja OOVK		42	god.	
VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE				**613.627,87 €**

6.6. VRIJEDNOST ZE MLJIŠTA ZA (za OOVK< 50 god.)

Površina (m²)	€/m²	€
2.046,00	307,74	629.636,04

N = 42 godine
Kamatna stopa 7%
Faktor diskontiranja = 0,0583

Diskontirana vrijednost zemljišta = VZ x fd = 629.636,04 € x 0,0583
Diskontirana vrijednost zemljišta =36.707,78 €

6.7. VRIJEDNOST RADOVA DA SE POTKROVLJE STAVI U FUNKCIJU

U poslovnoj zgradi potkrovlje je neuređeno, te se zbog toga potkrovlje ne može staviti u funkciju.
Površina potkrovlja 200,22 m2

Radovi koje potrebno izvesti u postotku na ukupne radove :
(razna zidarska ugradnja, unutarnja stolarijacementna glazura, lamperija, soboslikarski i ličilački radovi, keramičarski i parketarski radovi, instalacije vodovoda i kanalizacije, sanitarni predmeti, električnie instalacije i centralno grijanje) – postotak potrebnih radova = 46,50%.

Vrijednost novogradnje
Prema standardnoj kalkulaciji IGH , jedinična cijena građenja za II tromjesečje
Za tip građevine A.2. ZAGREB (prizemlje + potkrovlje) iznosi
2.446,00 €/m2 neto korisne površine.

Vrijednost radova potrebnih da se uredi potkrovlje poslovne zgrade
Površina potkrovlja x jedinična cijena novih radova x postotak potrebnih radova

Vrijednost potrebnih radova = 213,04 m2 x 2.446,00 €/m2 x 0,465
Vrijednost potrebnih radova da se potkrovlje stavi u funciju = 242.309,57 €

7. POSTUPAK POJEDNOSTAVLJENE PRIHODOVNE METODE

Primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda
-Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice
-Prihodovna vrijednost građevne čestice utvrđuje se na temelju „kapitaliziranog čistog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz izuzimanje vrijednosti samostalno iskoristivih djelomičnih površina prema općenitom izrazu:"

$$PV = PG \times M + VZ \times (1/ q^n)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; p = kamatna stopa nekretnine; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Vrijednost nekretnine	
Skladišta	439.559,62 €
Poslovna zgrada	613.627,87 €
Zemljište – diskontuirana vrijednost	36.707,78 €
UKUPNO	1.089.895,27 €
Vrijednost radova za uređenje potkrovlja	242.309,57 €
	847.585,70 €
zaokruženo	848.000,00 €

7. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine, koja se nalazi na adresi Oreškovićeva 1c u Zagrebu, na k.č.br. 2477/2 k.o. Klara nova, iznosi zaokruženo:

Tv = 848.000,00 EUR

Vještački nalaz sačinjen je prema metodama vrednovanja koje se zasnivaju na međunarodnim standardima procjene vrijednosti nekretnina i u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/15), Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) i na temelju uvida u dostupnu dokumentaciju.

Dan kakvoće 21.10.2026. godine
Dan vrednovanja 30.10.2026. godine

Status procjenitelja i sukob interesa

Izjava o neovisnosti sudskog vještaka
Izrađivač nalaza i mišljenja Damir Kurfürst, izjavljuje da je nalaz izrađen bez ikakvih vanjskih utjecaja tj. da je izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa.

Ovaj elaborat sačinjen je u tri istovjetna primjerka od čega se dva predaju naručiocu , a jedan ostaje u pismohrani vještaka.

U Zagrebu, 30. listopad 2026. godine .

PROCJENU IZRADIO
Damir Kurfürst , dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo



PRILOZI

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KLARA NOVA
k.č.br.: 2477/2

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 21.10.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 21.10.2026. 17:42

Katastarska općina: 340715, KLARA NOVA **Broj ZK uloška: 7011**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-16852/2026
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2477/2	83;13	**OREŠKOVIĆEVA ULICA**	**2046**	
			DVORIŠTE	1159	
			POSLOVNA ZGRADA	256	
			SKLADIŠTE	491	
			SKLADIŠTE	140	
		UKUPNO:		**2046**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-32277/2024/7011 upisuje se: ZABILJEŽBA, da za evidentiranje poslovne zgrade (256 m2), skladišta (491 m2) i skladišta (140 m2) sagrađenih na kčbr. 2477/2 u katastru nije priložena uporabna dozvola.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
JAKOV-PROMET D.O.O. , OIB: 37503808444, ZAGREB, OREŠKOVIĆEVA ULICA 1C		
2.1	Zaprimljeno 27.01.2023.g. pod brojem Z-2560/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU POSL.BR.36. ST-584/2022 27.01.2023, nad stečajnim dužnikom JAKOV-PROMET, d.o.o., Split, Matice hrvatske 10, oib:35752281048	
1.2	Zaprimljeno 15.06.2026.g. pod brojem Z-16852/2026 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-584/2022-47 15.06.2026, zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnine.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

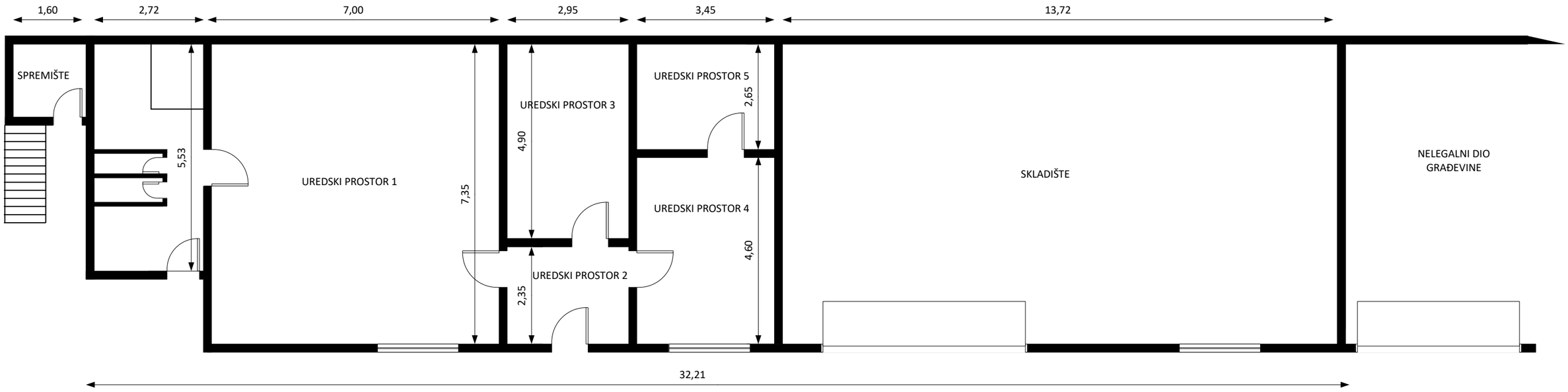
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-32277/2024/7011 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 19.listopada 2004., Z-32818/04 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčanih tražbina zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 18. listopada 2004., solemniziranog po javnom bilježniku Ilinki Lisonek pod br. OU-2235/2004 dana 18. listopada 2004. uknjižuje se pravo zaloga i to: a) u iznosu od 116.570,63 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju za devize Hypo Alpe Adria Bank d.d. b) u iznosu od 574.000,00 HRK c) u iznosu od 200.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju za devize Hypo Alpe Adria Bank d.d. d) u iznosu od 500.000,00 HRK e) u iznosu od 1.500.000,00 HRK f) u iznosu od 150.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju za devize Hypo Alpe Adria Bank d.d., sve uvećano za ugovorne kamate, te ostalim uvjetima u skladu sa Sporazumom, za korist:		GLAVNI ULOŽAK
2.			
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-32277/2024/7011 prenosi se slijedeći upis: Zabilježuje se da je zk.ul.br. 641 k.o. Dolnjaci - sporedni uložak.		
3.			
3.1	Temeljem zapisnika broj Z-32277/2024/7011 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 09.07.2015.g. pod brojem Z-17744/2015 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Temeljem Ugovora o ustupu tražbine od 08. svibnja 2015. i Punomoći GR-389/15 od 16. veljače 2015. uknjižuje se prijenos založnog prava upisanog pod posl. brojem Z-32818/04 sa imena nosioca tog prava HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d., Koturaška br. 47, Zagreb na sada:		
4.			
4.1	Temeljem zapisnika broj Z-32277/2024/7011 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 27.05.2022.g. pod brojem Z-14913/2022 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 30.03.2022, POTVRDA O PLAĆENOJ NAKNADI 04.05.2022, PUNOMOĆ 12.07.2021, uknjižuje se prijenos založnog prava upisanog pod posl. brojem Z-32818/04 sa imena nosioca tog prava HABDUCO d.o.o., OIB: 13667298928, iz Radnička cesta 41, 10000 Zagreb, na sada: **GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O., OIB: 22880720451, VUKOVAR, VIJEĆA EUROPE 28**		
5.			
5.1	Zaprimljeno 28.02.2006. broj Z-14360/06 Na temelju sporazuma od 20. veljače 2006. broj OV-3269/2006 uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 3.202.388,58 kn uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate te ostale uvjete u skladu sa sporazumom od 20.02.2006. za korist: **GORNJACI, D.O.O., OIB: 35765914032, ZAGREB, ČAKOVEČKA ULICA 17**	3.202.388,58 KN	
7.			

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 17.11.2006. broj Z-74424/06 Temeljem rješenja posl. br. Ovrv-13015/05 od 20. listopada 2006. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 25.753,59 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom od 15% tekućom na iznose specificirane u rješenju kao i radi naplate troškova ovršnog postupka broj Ovrv-13015/05 u iznosu od 1.830,00 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom po stopi od 15% tekućom od 23.01.2006. pa do isplate, te radi naplate troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 1.860,00 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom po stopi od 15% tekućom od 20.10.2006. pa do isplate, za korist: **VINDIJA D.O.O., OIB: 80096790804, VARAŽDIN, MEĐIMURSKA ULICA 6**	25.753,59 KN	
8.			
8.1	Zabilježuje se ovršivost tražbine		
9.			
9.1	Zaprimljeno 30.01.2008. broj Z-6063/08 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. Ovrv-13015/05 od 20. listopada 2006. godine uknjižuje se založno pravo u iznosu 25.753,59 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom po stopi od 15% na iznose navedene u rješenju i radi naplate troškova ovršnog postupka br. Ovrv-13015/05 u iznosu 1.830,00 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom po stopi od 15% tekućom od 23. siječnja 2006. godine pa do isplate te radi naplate troškova postupka osiguranja u iznosu 1.860,00 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom po stopi od 15% tekućom od 20. listopada 2006. godine pa do isplate, za korist: **VINDIJA D.O.O., OIB: 80096790804, VARAŽDIN, MEĐIMURSKA ULICA 6**	25.753,59 KN	
10.			
10.1	Zaprimljeno 30.01.2008. broj Z-6063/08 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		
11.			
11.1	Zaprimljeno 10.12.2008. broj Z-71243/08 Temeljem ugovora o osnivanju nadhipoteke od 5. prosinca 2008. godine uknjižuje se podzaložno pravo - nadhipoteka u iznosu od 975.363,40 kn sa zakonskom zateznom kamatom na navedeni iznos tekućom počev od dana 26. travnja 2008. godine do isplate, na založnom pravu upisanom u korist GORNJAKA d.o.o. iz Zagreba, Čakovečka 17, uknjiženog pod posl.br. Z-14360/06, za korist: **DALMACIJAVINO - ZAGREB D.O.O., OIB: 93269876765, ZAGREB, GAJEVA ULICA 26**	975.363,40 KN	
12.			
12.1	Zaprimljeno 08.09.2009. broj Z-44560/09 Temeljem rješenja o osiguranju ovog suda posl.br. Ovr-1848/09 od 8. srpnja 2009. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 200.197,39 kn sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama počev od 23. rujna 2008. godine, kao dana ovršnosti rješenja do isplate, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	200.197,39 KN	
13.			

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.1	Zaprimljeno 08.09.2009. broj Z-44560/09 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 21.10.2026.

POSLOVNA ZGRADA
PRIZEMLJE
MJ 1 : 100



POSLOVNA ZGRADA
POTKROVLJE

