

**Naručitelj:**

**NAMA d.d. - u stečaju  
OIB: 62708258549  
Nemčićeva 1-3  
10000 Zagreb**

**Predmet:**

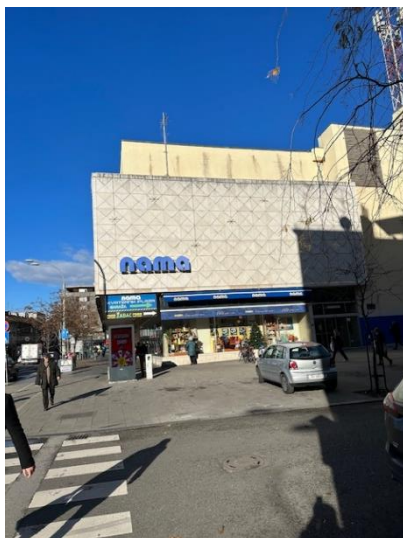
**Procjena tržišne vrijednosti  
nekretnine II/2024**

**Tip nekretnine:**

**Poslovni objekt**

**Adresa:**

**Trg Eugena Kvaternika 5 i  
Nemčićeva 1-3  
10000 Zagreb**



**Tržišna vrijednost nekretnine:**

**24.942.700,00 EUR**

**OVLAŠTENI SUDSKI VJEŠTAK:**

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

**Datum izrade procjene:**

**03.02.2024.**

**Datum kakvoće nekretnine:**

**03.02.2024.**

**Datum vrednovanja nekretnine:**

**03.02.2024.**

## Sadržaj

1	UVODNI PODACI .....	4
1.1	OPĆE INFORMACIJE .....	4
1.2	PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU .....	4
1.3	PODACI O OČEVIDU .....	5
1.4	IDENTIFIKACIJA .....	6
1.4.1	IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA .....	6
1.4.2	POSJEDOVNI LIST .....	7
1.4.3	IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA .....	8
1.5	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .....	9
1.6	OPĆI UVJETI .....	9
2	OPISNI PODACI O NEKRETNINI I NJEZINOJ LEGALNOSTI .....	10
2.1	PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA .....	10
2.2	LOKACIJA .....	11
2.3	OPREMLJENOST .....	13
2.4	GOSPODARSKO STANJE RH .....	14
2.5	TEHNIČKI OPIS .....	15
2.6	ISKAZ POVRŠINA .....	16
3	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE .....	17
3.1	IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM .....	17
3.2	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POJEDNOSTAVLJENOM PRIHODOVNOM METODOM .....	18
3.2.1	IZVOD IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA .....	18
3.2.2	MEĐUVREMENSKO I INTERAKTIVNO IZJEDNAČENJE .....	20
3.2.2.1	INDEX CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA .....	20
3.2.2.2	Međuvremensko izjednačavanje cijena .....	21
3.2.2.3	Interkvalitativno izjednačenje .....	21
3.2.2.4	Isključivanje neuobičajenih okolnosti .....	21
3.2.3	Jedinična cijena zakupa predmetne nekretnine .....	21
3.3	Usvojene jedinične cijene zakupa predmetne nekretnine .....	22
3.3.1	OOVK - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine .....	22
3.3.2	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE .....	22
4	MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK .....	24
4.1	PREDMET PROCJENE .....	24

4.2	VLASNIK.....	24
4.3	POVRŠINA PROSTORA.....	24
4.4	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	24
5	METODA POTPORE – TROŠKOVNA METODA .....	25
5.1	TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA .....	25
5.1.1	IZVOD IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA .....	25
5.1.1.1	Međuvremensko izjednačavanje cijena .....	26
5.2	Interkvalitativno izjednačavanje .....	27
5.3	Isključivanje neuobičajenih okolnosti .....	28
5.4	Usvojene jedinične cijene zemljišta građevinskog .....	28
5.5	Jedinična cijena građenja.....	29
5.6	Poslovni objekt .....	30
5.7	Vanjsko uređenje.....	30
5.8	Privremena vrijednost nekretnine prema troškovnoj metodi .....	31
5.9	Tržišna vrijednost nekretnine troškovnom metodom.....	31
6	FOTOGALERIJA .....	31



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

Zadatak izrade elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine – poslovnog objekta.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine se izrađuje za potrebe naručitelja.

Vrsta predmeta procjene:	POSLOVNI OBJEKT
Adresa zgrade:	Trg Eugena Kvaternika 5 i Nemčićeve1-3 10000 Zagreb
Izvadak iz zemljišnih knjiga:	k.o.: CENTAR z.k.uložak: 6835 k.č. 5193/1 POSLOVNA ZGRADA, TRG EUGENA KVATERNIKA 5 - ULICA ANTUNA NEMČIĆA 1 I DVORIŠTE
Katastarski podaci:	k.o. CENTAR k.č. 5193/1 GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE GRAD ZAGREB

## 1.2 PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU

Naručitelj:	NAMA d.d. - u stečaju OIB: 62708258549 Nemčićeve 1-3 10000 Zagreb
Vlasnik:	NAMA d.d. - u stečaju OIB: 62708258549 Nemčićeve 1-3 10000 Zagreb udio 1/1

### 1.3 PODACI O OČEVIDU

Datum kakvoće: 03.02.2024.

Datum vrednovanja procjene: 03.02.2024.

Datum obilaska terena 15.01.2024.

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  
Procjena vrijednosti nekretnina od Desidia  
d.o.o. iz 2006 godine

## 1.4 IDENTIFIKACIJA

### 1.4.1 IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 04.02.2024. 18:11

Katastarska općina: 335240, CENTAR

Broj zadnjeg dnevnika: Z-44329/2020  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6835

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A

##### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5193/1	POSLOVNA ZGRADA, TRG EUGENA KVATERNIKA 5 - ULICA ANTUNA NEMČIĆA 1 I DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Trg Eugena Kvaternika 5, Zagreb, Ulica Antuna Nemčića 1			3256 676 2580	
		UKUPNO:			3256	

##### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 04.10.2019.g. pod brojem Z-46582/2019 Prvenstveni red upisa: Z-46414/2017	
2.1	ZABILJEŽBA, da je za poslovnu zgradu sagrađenu na kč.br. 5193/1 k.o. Centar, priloženo rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo (Klasa: UP/I-350-05/17-007/160, Urbroj: 251-13-22-1/018-17-7) od 06. travnja 2017.	

##### B

##### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
	NAMA D.D. - U STEČAJU, OIB: 62708258549, ZAGREB, NEMČIĆEVA 1-3	

##### C

##### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.02.2024.

## 1.4.2 POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.02.2024. 18:12

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CENTAR (Mbr. 335240)

Posjedovni list: 6835

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	NAMA D.D. - U STEČAJU, ZAGREB, NEMČIĆEVA 1-3 (VLASNIK)	62708258549

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5193/I	ULICA ANTUNA NEMČIĆA - TRG EUGENA KVATERNIKA	3256	21		
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Trg Eugena Kvaternika 5, Zagreb, Ulica Antuna Nemčića 1	2580			
			DVORIŠTE	676			
Ukupna površina katastarskih čestica				3256			

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



### 1.4.3 IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**GRAD ZAGREB**

**GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE**

**Stanje na dan: 04.02.2024.**

**NESLUŽBENA KOPIJA**

K.o. CENTAR

k.č.br.: 5193/1

## 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

Prema podacima dostavljenim od naručitelja za građevinu je ishođeno odobrenje za gradnju rješenjem SO Maksimir od 22.07.1965 br. 05/I-4-18882/1-65 i ishođeno odobrenje za upotrebu Grada Zagreba, Sekretarijata za komunalne poslove, građevinarstvo i saobraćaj broj UP/I-05/4-7-5842/4-1973. od 05.07.1973 godine.

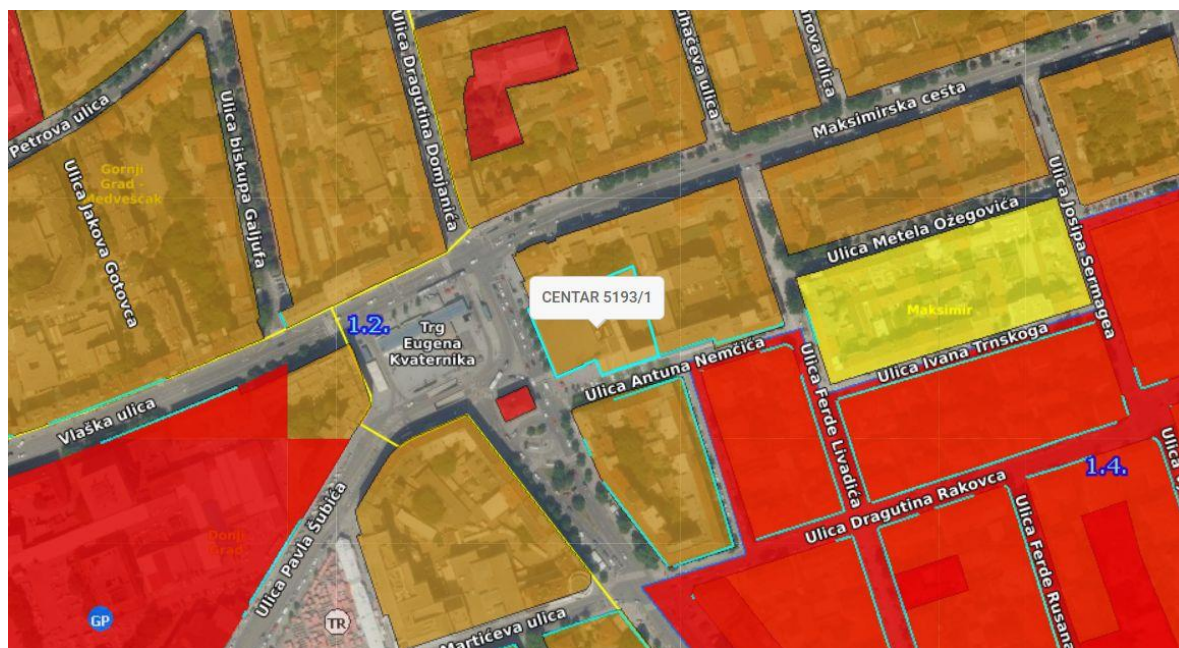
Uvidom u pribavljeni prikaz zk. uloška nekretnine evidentirana je pozitivna zabilježba o priloženom rješenju o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo (Klasa: UP/I-350-05/17-007/160, Urbroj: 251-13-22-1/018-17-7) od 06. travnja 2017.

Potpisani vještak izrađuje ovaj elaborat procjene uz pretpostavku da je predmetna nekretnina legalna građevina 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).

Teret: nema prema priloženom izvadku iz zemljišne knjige.

### 2.1 PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Nekretnina se prema GUP-u grada Zagreba nalazi u M2 – mješovita namjena pretežito stambena urbana pravila 1.2.



### Legenda

## TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA - GUP GRADA ZAGREBA

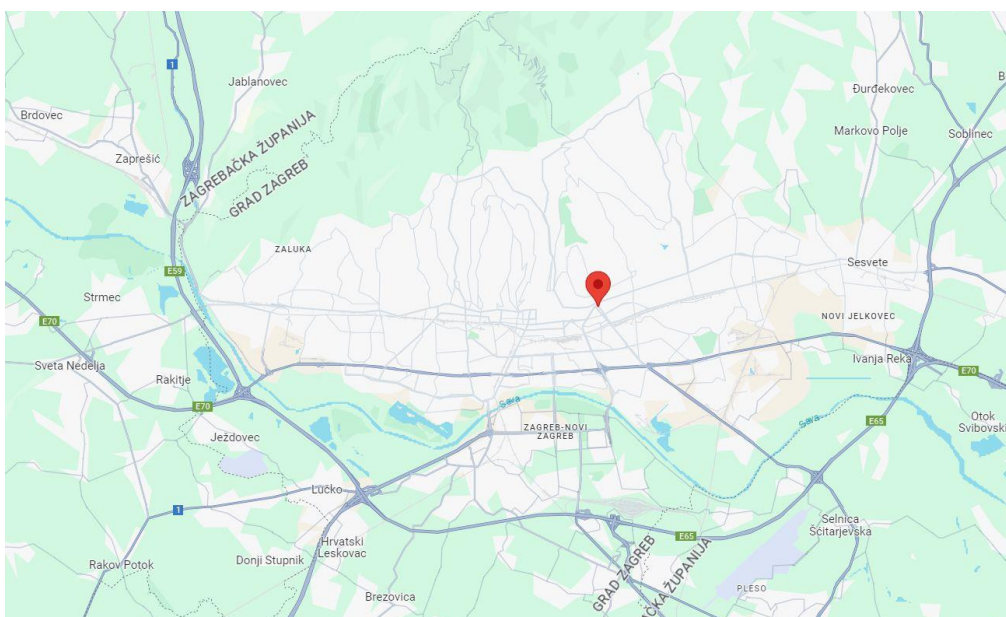
<b>S</b>	STAMBENA NAMJENA
<b>M</b>	MJEŠOVITA NAMJENA
<b>M1</b>	MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO STAMBENA
<b>M2</b>	MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO POSLOVNA
<b>D</b>	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
<b>D1</b>	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – UPRAVNA
<b>D2</b>	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – SOCIJALNA
<b>D3</b>	JAVNA I DRUŠTVENA 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

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

## 2.2 LOKACIJA

### Makrolokacija

Predmet procjene nalazi se u gradu Zagrebu.



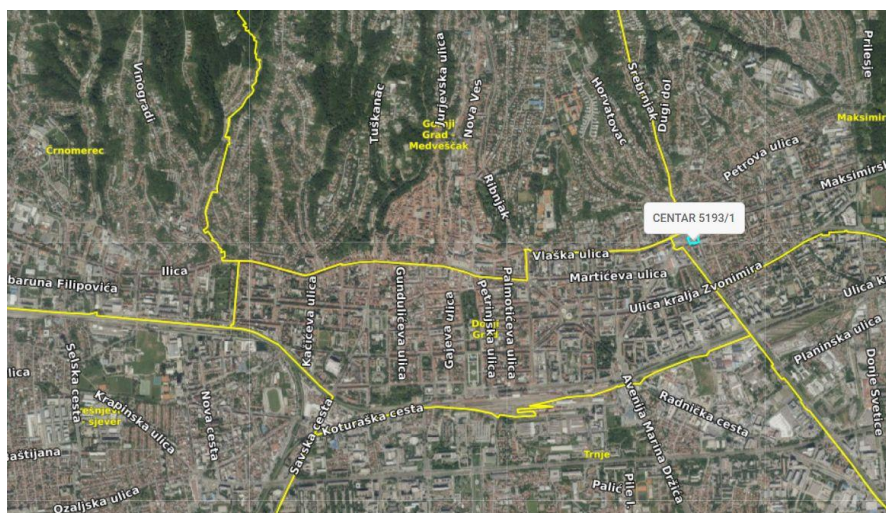
(Izvor: <https://www.google.com/maps>)



## Mikrolokacija

Predmet procjene je poslovni objekt u istočnom dijelu centra grada Zagreba na adresi Trg Eugena Kvaternika 5 i Nemčićeva1. Zgrada se nalazi u građevinskom području naselja u dijelu u kojem prevladavaju sadržaji poslovne i stambene namjene. Javni promet nalazi se Trgu Eugena Kvaternika.

Predmetna nekretnina se nalazi na području jače tržišne aktivnosti. Utrživost u kraćem vremenskom razdoblju.



(Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>)

Prilaz s javno prometne površine:

Neposredno iz ulice Antuna Nemčića i Trga Eugena Kvaternika

Potencijal mikrolokacije:

Poslovni objekt je uređen i u radu

## 2.3 OPREMLJENOST

Prometna povezanost:	Dobra prometna povezanost ulicom Antuna Nemčića i Trga Eugena Kvaternika
Prometnice:	Iz ulice Antuna Nemčića i Trga Eugena Kvaternika pristupa se do zemljišno knjižne čestice. Trg Eugena Kvaternika je prometnica visokog 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):	Centralno sa kotlovnicom
Kanalizacija:	Priključena
Plin	Priključeno
Vodovod:	Priključena
DTK:	Priključena

## 2.4 GOSPODARSKO STANJE RH

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

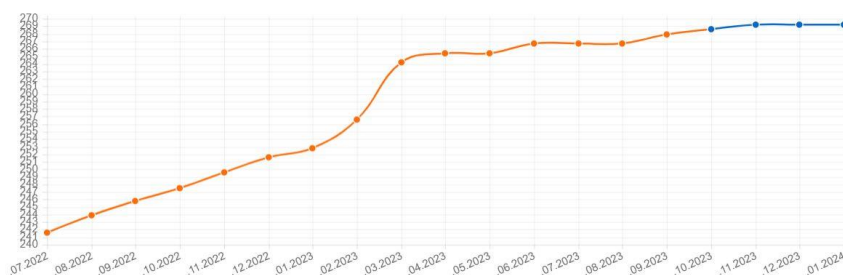
Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očitito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

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 10/2023

268,6

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

8,49%

U odnosu na početak godine

6,75%

## 2.5 TEHNIČKI OPIS

Predmetni objekt je samostojeći poslovni objekt katnosti podrum + prizemlje + polukat prizemlje + I kat + polukat I kata + II kat + polukat II kata + potkrovlje na građevinskoj čestici nepravilnog pravokutnog oblika. Javna prometnica nalazi se uz jugoistočnu i jugozapadnu među.

Konstrukcija objekta je zidana i armiranobetonska. Pregradni zidovi su zidani i betonski. Krovna konstrukcija je ravna sa naknadno postavljenom čeličnom krovnom konstrukcijom sa slojevima toplinske i hidroizolacije i sa pokrovom od profiliranog lima. Fasada je žukana i djelomično obložena kamenim pločama. Zidovi su žbukani i bojani, djelomično obloženi keramičkim pločicama, na podovima se nalazi keramičke pločice, kamene ploče, brušeni teraco. Storpovi su žbukani i bojani djelomično obloženi gipskartonskim pločama. Grijanje je centralno sa kotlovnicom za cijeli objekt.

### POSLOVNI OBJEKT

Godina izgradnje:	cca 1965
Godina obnove:	1973
Katnost:	pod.+priz.+polukat priz.+Ikat+polukat Ikata+ II kat + polukat IIkata + potkrovlje
Temelji:	AB temelji
Nosiva konstrukcija:	AB i opeka
Pregradni zidovi:	opeka i AB
Međukatna konstrukcija:	AB ploča
Krovište i pokrov:	ravna sa naknadno postavljenom čeličnom krovnom konstrukcijom sa slojevima toplinske i hidroizolacije i sa pokrovom od profiliranog lima
Pročelje:	žbukano i kamena obloga
Limarija:	pocinčana
Obrada podova:	kamene ploče, brušeni teraco
Obrada zidova:	žbukano i bojano, keramičke pločice
Vanjska stolarija:	drvena, aluminijska i pvc



## 2.6 ISKAZ POVRŠINA

Podatci o površinama objekta dobivena je od naručitelja uz primjenu koeficijenta za NKP prema pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina prilog 1.

### Netto korisna površina (NKP)

Prodajni prostor 4.899,50 m<sup>2</sup>

Uredski prostor 1.559,92 m<sup>2</sup>

Skladišno-servisni prostor 6.098,95 m<sup>2</sup>

Skladišno-servisni prostor 6.098,95 m<sup>2</sup> x koef. = 6.098,95 m<sup>2</sup> x 0,5 = 3.049,48 m<sup>2</sup>

Napomena: Na skladišno servisno prostore primjenjen je koeficijent od 0,5 prema pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina prilog 1 II. POSLOVNI PROSTORI U POSLOVNIM GRAĐEVINAMA.

UKUPNO: 4.899,50 m<sup>2</sup> + 1.559,92 m<sup>2</sup> + 3.049,48 m<sup>2</sup> = 9.508,90 m<sup>2</sup>

**NKP = 9.508,90 m<sup>2</sup>**

## 6.2. Brutto građevna površina (BGP)

**BGP = 15.069,74 m<sup>2</sup>**

## 6.3. Brutto volumen (BVO)

**BVO = 36.044,97 m<sup>3</sup>**

### REKAPITULACIJA POVRŠINA

<b>NGP =</b>	<b>9.508,90</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
--------------	-----------------	----------------------

<b>BGP =</b>	<b>15.069,74</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
--------------	------------------	----------------------

<b>BVO =</b>	<b>36.044,97</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
--------------	------------------	----------------------

### **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 nekretna 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	Antuna Nemčića					poslovni prostor		
2	Maksimirska cesta					poslovni prostor		
3	Maksimirska cesta					poslovni prostor		
						-		
Redni broj	Poslovni prostor			Pripadci				Ukupno KVP (m2)
	NGP (m2)	k	KVP (m2)	NGP (m2)	k	KVP (m2)		
1	1279,92	1,00	1279,92	-	0,00	0,00	0,00	1279,92
2	69,38	1,00	69,38	-	0,00	0,00	0,00	69,38
3	90,55	1,00	90,55	-	0,00	0,00	0,00	90,55
Redni broj	Datum ugovora	Cijena zakupa (EUR)	Cijena zakupa (kn)	c1 (EUR/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)	Trajanje zakupa		
1	01.06.22	20.798,70	156.651,46	16,25	22,1%	-		
2	21.07.22	800,00	6.005,35	11,53	-13,4%	-		
3	17.01.22	1.100,00	8.273,76	12,15	-8,7%	-		
Prosječna zakupnina:			56.976.86	13,31				

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 podacima, a koje prema iskustvu i procjeni vještaka najbliže odgovaraju predmetnoj nekretnini. Izdvojili smo sljedeće poredbene nekretnine čija je

čiji zakup je realiziran u zadnjih tri godine a koje po mišljenju vještaka odgovara predmetu procjene.

1.

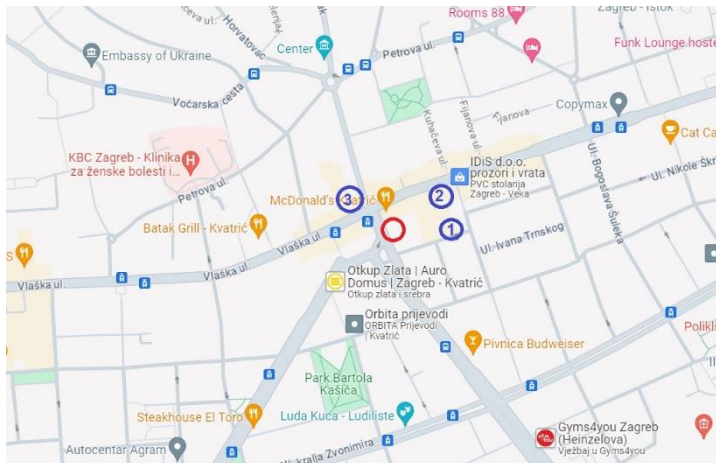
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1839130
Datum pregleda	10.2.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.03.2023
Površina u prometu	1.279,92
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	156.651,46
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	20.798,70
Datum ugovora	01.06.2022
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KVATERNIKOV TRG
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

2.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1809029
Datum pregleda	10.2.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.01.2023
Površina u prometu	69,38
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	6.005,35
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	800,00
Datum ugovora	21.07.2022
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KVATERNIKOV TRG
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

3.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1580598
Datum pregleda	10.2.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.01.2022
Površina u prometu	90,55
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	8.273,76
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	1.100,00
Datum ugovora	17.01.2022
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KVATERNIKOV TRG
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA 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/>.

Neosjetljivo - Non-sensitive

Državni zavod za statistiku  
Croatian Bureau of Statistics

13.1.4.

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

OBIJAVLJENO: 10.01.2024.

HOUSE PRICE INDICES<sup>2)</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>3)</sup> Indices (Q 2015 = 100) <sup>3)</sup>			Grad Zagreb, Jadran, Ostalo City of Zagreb, Adriatic coast, Other		
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,87	100,59
	Q2	120,80	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,69	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	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,60	162,66

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 loga

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

Informacijska informacija  
Telefon/Phone: (+385 1) 48 06 138, 48 06 154, 48 06 115  
Elektronička pošta/E-mail: stat.info@dzs.hr

1

Objavljeno/Published: 20.4.2015.  
Ažurirano/Updated: 10.1.2024.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine  
Poslovni objekt / Trg Eugena Kvaternika 5, Nemčićeva 1-3, Zagreb  
Str. 20

### 3.2.2.2 Međuvremensko izjednačavanje cijena

R.br.	Datum skl. ug.	Jed. cijena (kn/m2 KVP)	HNB ugovor	sada	k	c1 (kn/m2 KVP)	+/- avg. (%)
1	01.06.22	16,25	175,12	204,40	1,167	18,97	22,1%
2	21.07.22	11,53	182,31	204,40	1,121	12,93	-16,8%
3	17.01.22	12,15	168,63	204,40	1,212	14,72	-5,3%
Prosječna vrijednost:						15,54	

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
Jedinična cijena zakupa (kn/m2 KVP)				18,97	12,93	14,72
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
Fizička obilježja nekretnine						
veličina (m2)				1.279,92	69,38	90,55
prilagodba (0,90-1,10)				0,90	0,90	0,90
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:				0,9000	0,9000	0,9000
Izjednačena jedinična cijena zakupa:				17,07	11,64	13,25

### 3.2.2.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti

R.br.	Izjednačena jedinična cijena zakupa (EUR/m2 KVP)	+/- avg. (%)
1	17,07	22,1%
2	11,64	-16,8%
3	13,25	-5,3%
Prosječna vrijednost:		13,99

### 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:

$$C_{\text{zakupa}} = 13,99 \text{ EUR /m}^2 \text{ KVP}$$

### 3.3 Usvojene jedinične cijene zakupa predmetne nekretnine

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c_2 = 14,00 \text{ EUR/m}^2$$

#### 3.3.1 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: 1973 g.

Starost: 51 g.

OVK - održivi vijek korištenja: 100 g.

G/OVK = 0,51

OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

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

OOVK: 57,0% ( 57 g.)

Napomena: za izgradnju uzeta je 1973 godina kada je rađena rekonstrukcija

#### 3.3.2 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

NKP poslovni prostori:	9.508,90	m2
Tržišna zakupnina za poslovni prostor:	14,00	EUR/m2 NGP
Popunjenost:	90%	
Troškovi gospodarenja :	15%	
<b>Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):</b>		
tržišna stopa kapitalizacije:	5,00%	

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

položaj nekretnine (-1,0% do 1,0%):	-0,5%
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>4,5%</b>
----------------	-------------

Ukupni godišnji prihodi:	
$12 * 0,90 * 9.508,90 * 14,00 =$	1.437.745,68 €
Troškovi gospodarenja:	
$1.437.745,68 * 0,15 =$	- 215.661,85 €
PG - čisti prihod:	1.222.083,83 €
M - multiplikator (prilog 14.):	20,41
OOVK:	57
prilagođena stopa kapitalizacije:	4,5%
PV - prihodovna vrijednost nekretnine:	
$1.222.083,83 * 20,41 =$	<b>24.942.730,93 €</b>

**Zaokružena ukupna tržišna vrijednost:**

**Tv = 24.942.700,00 EUR**



## **4 MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK**

### **4.1 PREDMET PROCJENE**

Poslovni industrijski objekt na adresi Trg Eugena Kvaternika 5 i Nemčićeve 1-3, Zagreb upisan u izvadak iz zemljišne knjige u Općinski sud u Zagrebu, k.o. CENTAR, zk.ul. 6835

### **4.2 VLASNIK**

NAMA d.d. - u stečaju, OIB: 62708258549, Nemčićeve 1-3, 10000 Zagreb udio 1/1

### **4.3 POVRŠINA PROSTORA**

NKP = 9.508,90 m<sup>2</sup>

### **4.4 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

<b>T<sub>vr</sub> =</b>	<b>24.942.700,00</b>	<b>EUR</b>
-------------------------	----------------------	------------

Izradio:

---

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

## 5 METODA POTPORE – TROŠKOVNA METODA

### 5.1 TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

#### 5.1.1 IZVOD IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Pribavljeni su na osnovu dostupnih podataka i metodom grubog čišćenja uzevši u obzir nemogućnost pristupa svim potrebnim podacima, a koje prema iskustvu i procjeni vještaka najbliže odgovaraju predmetnoj nekretnini. Izdvojili smo siljedeće poredbene nekretnine čija je kupoprodaja realizirana u zadnjih četiri godine.

Redni broj	Vrsta Ugovora	ID ZKC	Neto korisna površina	Prodajna cijena (€/m2)	Datum sklapanja ugovora o prodaji	Vrsta nekretnine	jedinična cijena eur/m2
1	KP	1388016	299,50	210.000,00	05.02.21.	PP	701,17
2	KP	1279065	1313,00	1.118.000,00	10.01.20.	PP	851,49
3	KP	1428581	829,00	550.000,00	22.03.21.	ST	663,45

.1.

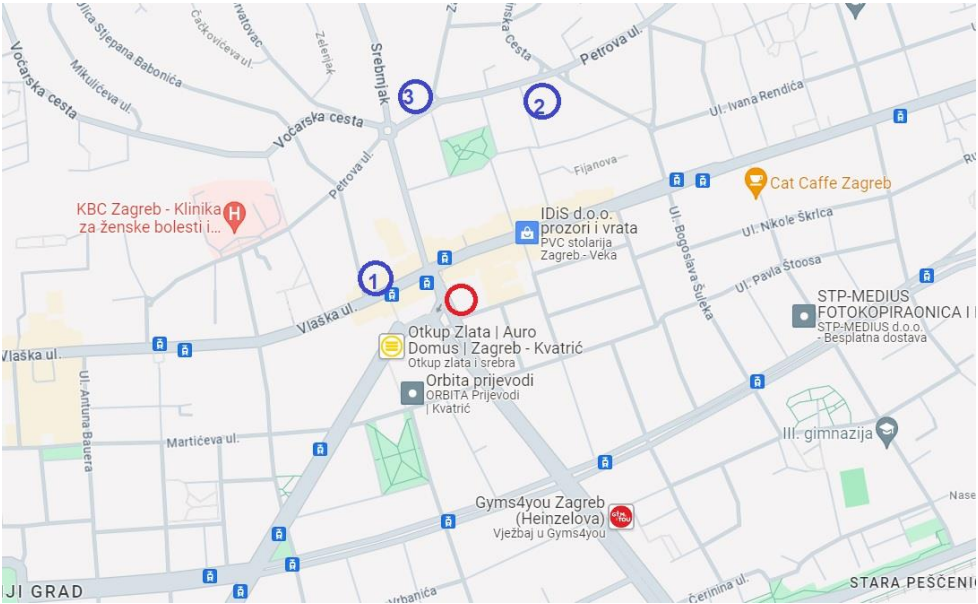
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1388016
Datum pregleda	10.2.2024.
Vrsta nekretnine	GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4418133
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.02.2021
Površina u prometu	299,50
Vrijednost nekretnine (KN)	1.589.894,88
Vrijednost nekretnine (EUR)	210.000,00
Datum ugovora	05.02.2021
<b>POREZI:</b>	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PETROVA ISTOK
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

2.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1279065
Datum pregleda	10.2.2024.
Vrsta nekretnine	GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4266958
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.313,00
Vrijednost nekretnine (KN)	8.320.194,01
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.118.000,00
Datum ugovora	10.01.2020
<b>POREZI:</b>	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MAKSIMIRSKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

3.

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1428581
Datum pregleda		10.2.2024.
Vrsta nekretnine		GRABEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4467213
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		28.04.2021
Površina u prometu		829,00
Vrijednost nekretnine (KN)		4.165.080,15
Vrijednost nekretnine (EUR)		550.000,00
Datum ugovora		22.03.2021
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		PETROVA ISTOK
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacija poredbenih nekretnina

5.1.1.1 Međuvremensko izjednačavanje cijena

Redni broj	Vrsta Ugovora	ID ZKC	Neto korisna površina	Datum sklapanja ugovora o prodaji	jedinična cijena eur/m2	Bazni indeks* na dan prodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Korekcijskim faktorima izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka
1	KP	1388016	299,50	05.02.21.	701,17	152,55	204,40	1,34	939,49	-4,46%
2	KP	1279065	1313,00	10.01.20.	851,49	140,79		1,45	1.236,19	25,71%
3	KP	1428581	829,00	22.03.21.	663,45	175,12		1,17	774,38	-21,25%
									983,35	

## 5.2 Interkvalitativno izjednačavanje

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA						
OZNAKA NEKRETNINE			204,4	152,55	140,79	175,12
JEDINIČNA CIJENA c1				939,49	1.236,19	774,38
VRSTA TRANSAKCIJE				realizacija 1,00	realizacija 1,00	realizacija 1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: čl. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE						
LOKACIJA						
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
CESTOVNI PRISTUP						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
JAVNI PRIJEVOZ						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
OBLIK PARCELE						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
VELIČINA PARCELE						
0,80	do	1,20	1,00	1,10	1,10	1,10
				0,91	0,91	0,91
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: Čl. 15, Prilozi 6 i 7)						
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
OBJEKTI ZA RUŠENJE						
0,90	do	1,00	1,00	-	-	-
				1,00	1,00	1,00
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA						
VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA						
* namjena: stvaranje prihoda (Pravilnik: Čl. 21)						
		namjena	M2	M1	M1	M1
		ki	1,00	1,00	1,00	1,00
		KP		1,00	1,00	1,00
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilog 4)						
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
AKTI ZA GRADENJE						
0,95	do	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
VLASNIČKA PRAVA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBEVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)						
0,25	do	4,00	1,00	-	-	-
				1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
Korekcionni koeficijent:				0,9100	0,9100	0,9100
Usklađena jedinična cijena c2:				854,93	1.124,94	704,68

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. Kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura – procjena nekretnina.

### 5.3 Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijedosti 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.

R.br.	k.o.	k.č.	C2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1	Centar	4475	854,93	4,5%
2	Centar	4599	1.124,94	-25,7%
3	Centar	5133	704,68	21,3%
Prosječna vrijednost:			894,85	

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.

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

**C = 894,85 EUR/m2 zemljišta**

### 5.4 Usvojene jedinične cijene zemljišta građevinskog

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

**c2 = 895,00 EUR/m2**

## 5.5 Jedinična cijena građenja

Za određivanje jedinične cijene građenja vještak je koristio kao mjerodavne podatke o cijeni građenja iskazane u tablici "Pokazatelji troškova građenja - 2022" (Hrvatska komora arhitekata").

### Pokazatelji troškova građenja - 2022

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade  
Klasa: 025-03/23-01/03  
Urbroj: 251-505-01-23-3



Hrvatska komora  
arhitekata

Vrsta zgrada	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	Poslovne zgrade	Obiteljske kuće - jednostavni standard	Obiteljske kuće s podrumom - jednostavni standard	Obiteljske kuće, nizovi i zgrade do 6 stanova - srednji standard	Višestambene zgrade - srednji standard	Stambeno-poslovne zgrade (85% stambene namjene) - srednji standard
	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi
300 Zgrada - građevinska konstrukcija	ukupno	ukupno	ukupno	ukupno	ukupno	ukupno
310 Građevna jama	2,3	1,7	4,6	2,9	4,9	1,3
320 Temeljenje	10,8	8,2	12,5	7,3	8,8	7,0
330 Vanjski zidovi	33,4	25,2	30,6	30,2	28,6	22,9
340 Unutarnji zidovi	18,0	13,6	11,9	12,0	17,1	13,7
350 Stropovi	17,1	12,9	18,4	15,0	12,6	16,2
360 Krovovi	12,1	9,1	10,6	14,1	10,6	14,2
380 Građevinske ugradnje	1,3	1,0	0,5	0,4	1,1	0,9
390 Ostale građevinske konstrukcije	5,0	3,8	1,6	5,3	7,5	6,0
Ukupno	100,0	75,5	100,0	85,9	100,0	80,3
400 Instalacije	ukupno	ukupno	ukupno	ukupno	ukupno	ukupno
410 Odvodnja, vodovod, plin	12,9	3,2	36,0	5,1	26,8	5,4
420 Grijanje	24,0	5,9	40,7	5,7	27,8	5,6
430 Instalacije za obradu zraka	9,5	2,3	0,1	3,0	2,8	0,8
440 Jaka struja	32,7	8,0	19,2	22,1	27,3	20,5
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,9	3,2	3,6	0,5	7,2	1,4
460 Transportni uređaji	2,7	0,7	-	-	7,5	1,5
470 Posebna postrojenja za korištenje	1,8	0,4	-	-	-	-
480 Automatika zgrade	3,5	0,9	-	-	-	-
490 Ostale instalacije	0,0	0,0	-	-	0,6	0,1
Ukupno	100,0	24,5	100,0	14,1	100,0	19,7
Hrvatska	kn	kn	kn	kn	kn	kn
Troškovi građenja, bez PDV-a. Vanjsko uređenje obračunava se po m2 uređene površine.	9.522	1.264	4.684	6.832	6.994	6.671
od srednji	11.297	1.499	5.250	697	7.800	1.035
do površine.	13.853	1.839	8.642	9.307	8.957	9.656
1€=7,53450 kn, fiksni tečaj 31.12.2022.						

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ratnim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

## 5.6 Poslovni objekt

				NKP (m2)	GBP (m2)	BVO (m3)	
Površine i volumeni:							
				9.508,90	15.069,74	36.044,97	
<b>Troškovi građenja:</b>							
Jedinična cijena građenja bez PDV-a:						1.650,00	EUR/m2 GBP
Stupanj dovršenosti/kvalitete:						1,00	
Jedinična cijena građenja bez PDV-a:						1.650,00	EUR/m2 GBP
PDV:						25%	
Jedinična cijena građenja s PDV-om:						2.062,50	EUR/m2 GBP
Jedinična cijena građenja s PDV-om po m2 NKP:							
c =	2.062,50		*	15.069,74	=	31.081.338,75	EUR
Cijena gradnje nove građevine:				Ngv =	31.081.338,75		
Umanjenje zbog starosti građevine:							
* G - godina gradnje:						1973	
* Starost:						51	
* OVK - održivi vijek korištenja:						100 g.	
* G/OVK =						0,51	
* OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:							
FK matrica:				A	B	C	FK odabrano
				2,0	1,5	1,5	2,0
OOVK:	57,0%				u =	43,0%	
Sadašnja vrijednost građevine:							
Sgv =	31.081.338,75		* 1 -	0,43	=	17.716.363,09	
<b>Uzgredni troškovi:</b>							
U1 - Planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, ishoenje dozvola							
U1 =	31.081.338,75		*	2,5%	=	777.033,47	
U2 - Stručni nadzor nad građenjem							
U2 =	31.081.338,75		*	1,5%	=	466.220,08	
U3 - Komunalni i vodni doprinos							
Kd =	36.044,97		*	18,35	=	661.425,20	
Vd =	36.044,97		*	1,11	=	39.996,87	
U4 - Komunalni priključci							
U4 =	31.081.338,75		*	5,0%	=	1.554.066,94	
<b>SVEUKUPNO</b>						<b>21.215.105,65 €</b>	

## 5.7 Vanjsko uređenje

Objekti vanjskog uređenja						
Sgv =	31.081.338,75		*	5,0%	=	1.554.066,94
<b>Ukupno - objekti vanjskog uređenja:</b>						<b>1.554.066,94 €</b>



## 5.8 Privremena vrijednost nekretnine prema troškovnoj metodi

Zemljište građevinsko					2.913.631,60
Troškovi gradnje i uzgredni troškovi poslovnij objekt					21.215.105,65
Vanjsko uređenje					1.554.066,94
<b>Ukupno:</b>					<b>25.682.804,19 €</b>

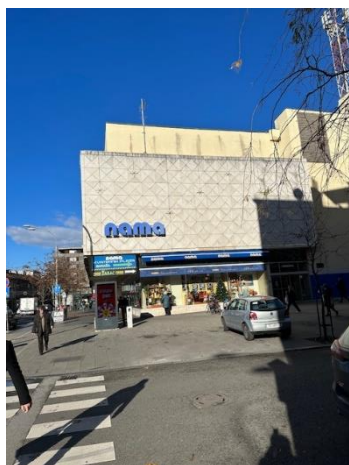
## 5.9 Tržišna vrijednost nekretnine troškovnom metodom

**$T_{vr} = 25.682.804,19 \text{ EUR}$**

Zaokružana tržišna vrijednost nekretnine:

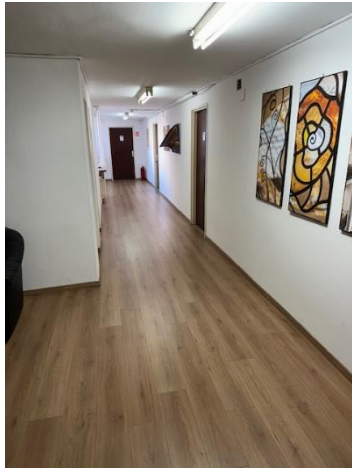
**$T_{vr} = 25.682.800,00 \text{ EUR}$**

## 6 FOTOGALERIJA





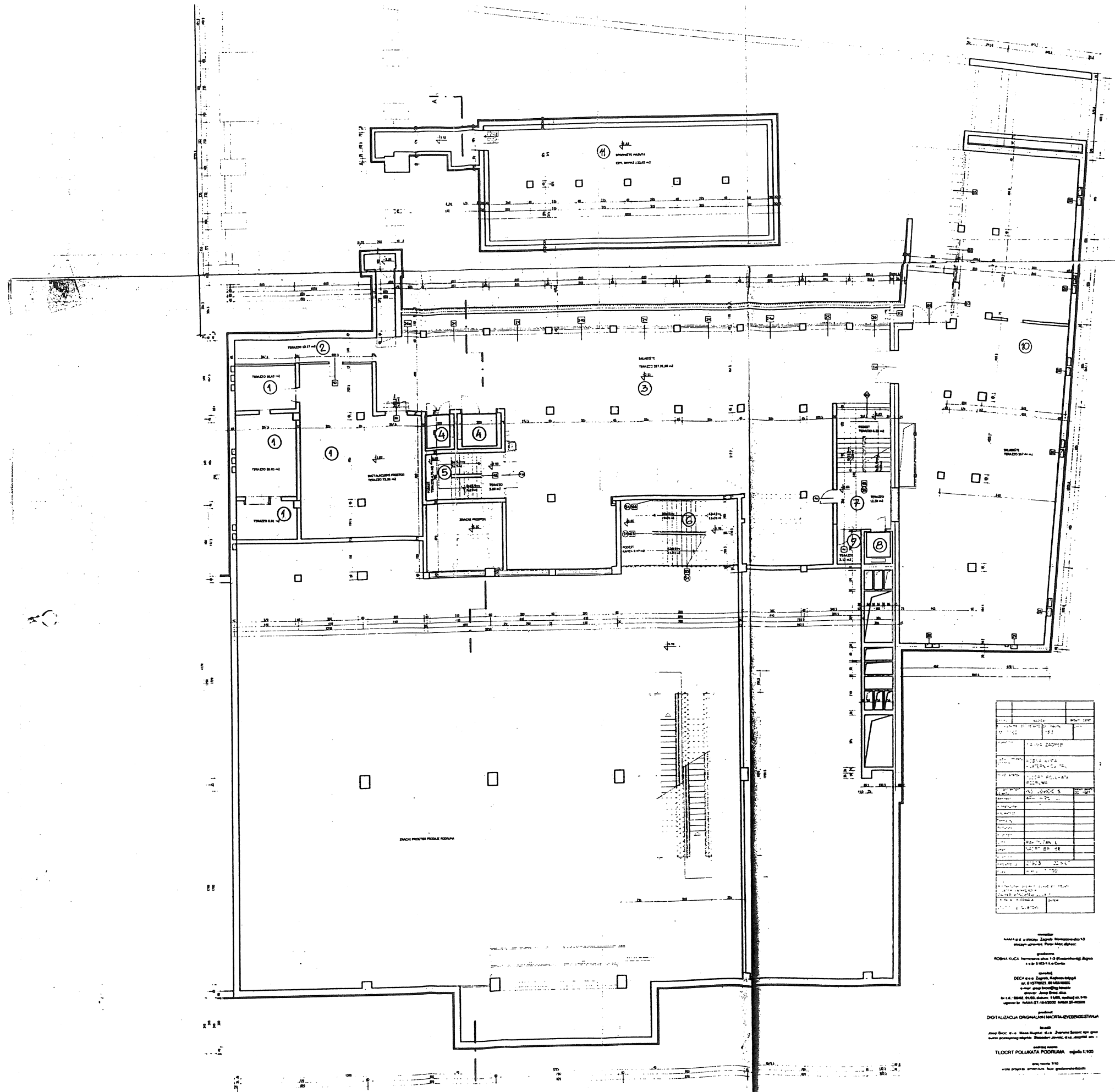




## 7 TLOCRTI







--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

1. НАИМЕНОВАНИЕ ПРОЕКТА  
 2. АДРЕС  
 3. ПОДПИСЬ  
 4. ПОДПИСЬ  
 5. ПОДПИСЬ  
 6. ПОДПИСЬ  
 7. ПОДПИСЬ  
 8. ПОДПИСЬ  
 9. ПОДПИСЬ  
 10. ПОДПИСЬ  
 11. ПОДПИСЬ  
 12. ПОДПИСЬ  
 13. ПОДПИСЬ  
 14. ПОДПИСЬ  
 15. ПОДПИСЬ  
 16. ПОДПИСЬ  
 17. ПОДПИСЬ  
 18. ПОДПИСЬ  
 19. ПОДПИСЬ  
 20. ПОДПИСЬ  
 21. ПОДПИСЬ  
 22. ПОДПИСЬ  
 23. ПОДПИСЬ  
 24. ПОДПИСЬ  
 25. ПОДПИСЬ  
 26. ПОДПИСЬ  
 27. ПОДПИСЬ  
 28. ПОДПИСЬ  
 29. ПОДПИСЬ  
 30. ПОДПИСЬ  
 31. ПОДПИСЬ  
 32. ПОДПИСЬ  
 33. ПОДПИСЬ  
 34. ПОДПИСЬ  
 35. ПОДПИСЬ  
 36. ПОДПИСЬ  
 37. ПОДПИСЬ  
 38. ПОДПИСЬ  
 39. ПОДПИСЬ  
 40. ПОДПИСЬ  
 41. ПОДПИСЬ  
 42. ПОДПИСЬ  
 43. ПОДПИСЬ  
 44. ПОДПИСЬ  
 45. ПОДПИСЬ  
 46. ПОДПИСЬ  
 47. ПОДПИСЬ  
 48. ПОДПИСЬ  
 49. ПОДПИСЬ  
 50. ПОДПИСЬ  
 51. ПОДПИСЬ  
 52. ПОДПИСЬ  
 53. ПОДПИСЬ  
 54. ПОДПИСЬ  
 55. ПОДПИСЬ  
 56. ПОДПИСЬ  
 57. ПОДПИСЬ  
 58. ПОДПИСЬ  
 59. ПОДПИСЬ  
 60. ПОДПИСЬ  
 61. ПОДПИСЬ  
 62. ПОДПИСЬ  
 63. ПОДПИСЬ  
 64. ПОДПИСЬ  
 65. ПОДПИСЬ  
 66. ПОДПИСЬ  
 67. ПОДПИСЬ  
 68. ПОДПИСЬ  
 69. ПОДПИСЬ  
 70. ПОДПИСЬ  
 71. ПОДПИСЬ  
 72. ПОДПИСЬ  
 73. ПОДПИСЬ  
 74. ПОДПИСЬ  
 75. ПОДПИСЬ  
 76. ПОДПИСЬ  
 77. ПОДПИСЬ  
 78. ПОДПИСЬ  
 79. ПОДПИСЬ  
 80. ПОДПИСЬ  
 81. ПОДПИСЬ  
 82. ПОДПИСЬ  
 83. ПОДПИСЬ  
 84. ПОДПИСЬ  
 85. ПОДПИСЬ  
 86. ПОДПИСЬ  
 87. ПОДПИСЬ  
 88. ПОДПИСЬ  
 89. ПОДПИСЬ  
 90. ПОДПИСЬ  
 91. ПОДПИСЬ  
 92. ПОДПИСЬ  
 93. ПОДПИСЬ  
 94. ПОДПИСЬ  
 95. ПОДПИСЬ  
 96. ПОДПИСЬ  
 97. ПОДПИСЬ  
 98. ПОДПИСЬ  
 99. ПОДПИСЬ  
 100. ПОДПИСЬ





DATE	NAME	DATE	NAME
1950	1950	1950	1950
1951	1951	1951	1951
1952	1952	1952	1952
1953	1953	1953	1953
1954	1954	1954	1954
1955	1955	1955	1955
1956	1956	1956	1956
1957	1957	1957	1957
1958	1958	1958	1958
1959	1959	1959	1959
1960	1960	1960	1960
1961	1961	1961	1961
1962	1962	1962	1962
1963	1963	1963	1963
1964	1964	1964	1964
1965	1965	1965	1965
1966	1966	1966	1966
1967	1967	1967	1967
1968	1968	1968	1968
1969	1969	1969	1969
1970	1970	1970	1970
1971	1971	1971	1971
1972	1972	1972	1972
1973	1973	1973	1973
1974	1974	1974	1974
1975	1975	1975	1975
1976	1976	1976	1976
1977	1977	1977	1977
1978	1978	1978	1978
1979	1979	1979	1979
1980	1980	1980	1980
1981	1981	1981	1981
1982	1982	1982	1982
1983	1983	1983	1983
1984	1984	1984	1984
1985	1985	1985	1985
1986	1986	1986	1986
1987	1987	1987	1987
1988	1988	1988	1988
1989	1989	1989	1989
1990	1990	1990	1990
1991	1991	1991	1991
1992	1992	1992	1992
1993	1993	1993	1993
1994	1994	1994	1994
1995	1995	1995	1995
1996	1996	1996	1996
1997	1997	1997	1997
1998	1998	1998	1998
1999	1999	1999	1999
2000	2000	2000	2000
2001	2001	2001	2001
2002	2002	2002	2002
2003	2003	2003	2003
2004	2004	2004	2004
2005	2005	2005	2005
2006	2006	2006	2006
2007	2007	2007	2007
2008	2008	2008	2008
2009	2009	2009	2009
2010	2010	2010	2010
2011	2011	2011	2011
2012	2012	2012	2012
2013	2013	2013	2013
2014	2014	2014	2014
2015	2015	2015	2015
2016	2016	2016	2016
2017	2017	2017	2017
2018	2018	2018	2018
2019	2019	2019	2019
2020	2020	2020	2020
2021	2021	2021	2021
2022	2022	2022	2022
2023	2023	2023	2023
2024	2024	2024	2024
2025	2025	2025	2025
2026	2026	2026	2026
2027	2027	2027	2027
2028	2028	2028	2028
2029	2029	2029	2029
2030	2030	2030	2030
2031	2031	2031	2031
2032	2032	2032	2032
2033	2033	2033	2033
2034	2034	2034	2034
2035	2035	2035	2035

Invenit  
 NAMA et al. in BRUNNEN, Zuerich, November 1968, 1-3  
 mucus, apparently Penicillium, etc. etc.  
 : gradus  
 ROMA, KUZA November 1968, 1-3 (Klausen, etc. etc.)  
 A. et al. 1968, 1-3

**Drinking**  
DECA des Zehn. Kefenwiring  
613770021 61088 N026  
e-mail gmp kemp@t-fern.de  
deklar Jupp Bann. G-12  
to id 61021 61021, datum. TUEB, nachm. 1-H  
MAMA ST. MACHOR NIMMO ST-MACRO

probat

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

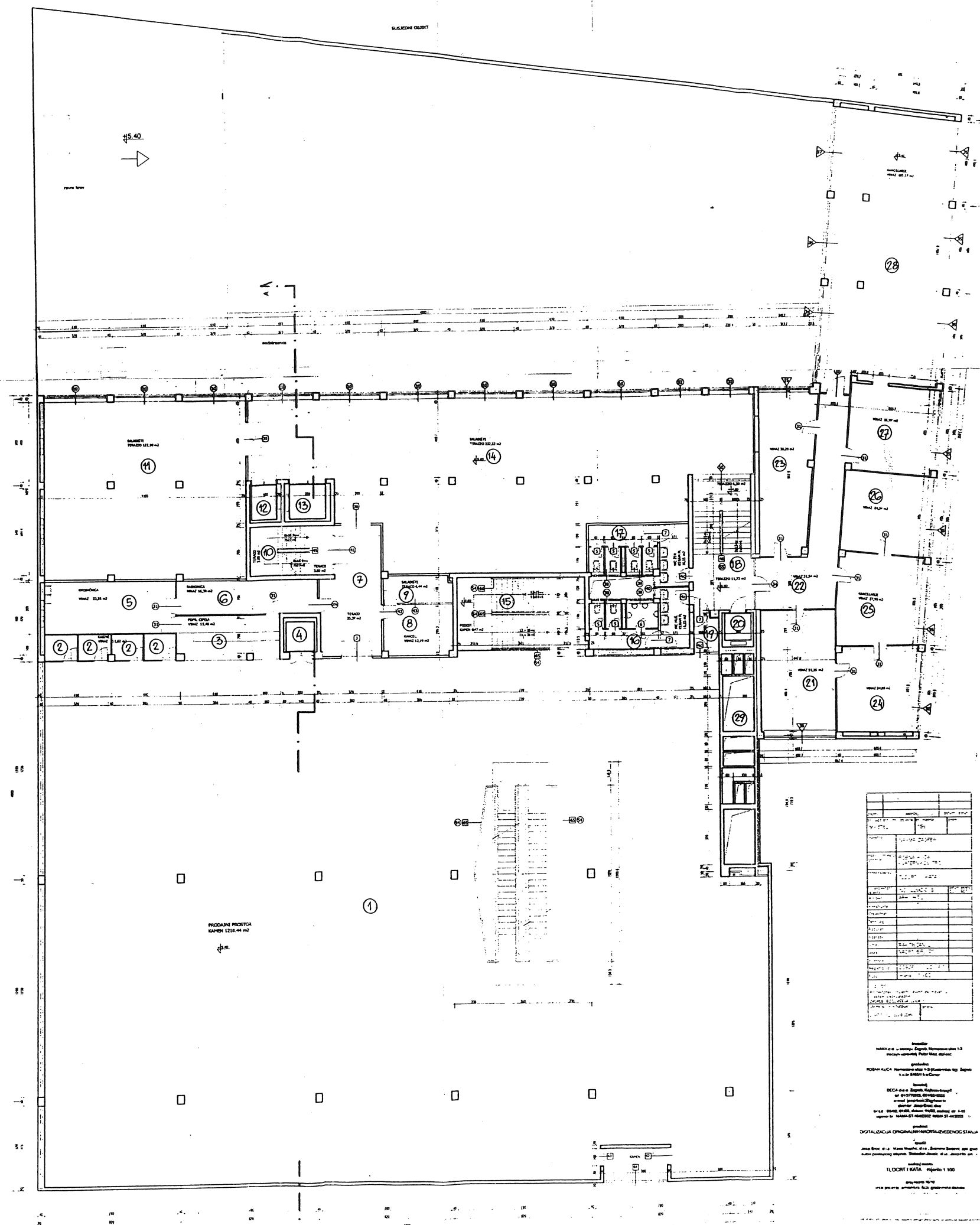
...weiter bestehende Gruppe. Die Gruppe...

TLOCHT POLURATA PRIZENILJA 1970-1971

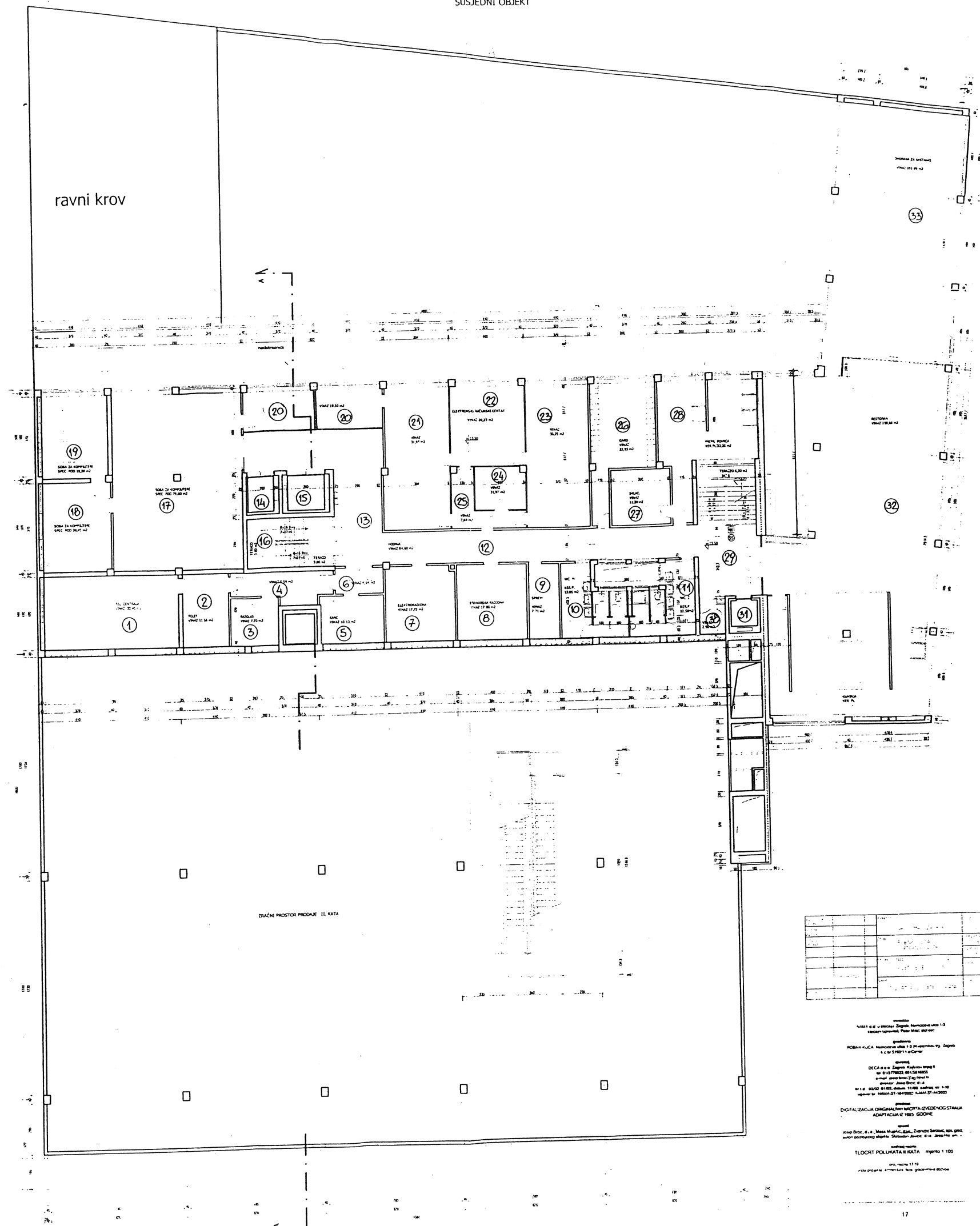
THE PROPOSED AMENDMENT HAS BEEN DISCLOSED

Let  $\mathcal{H} = \{H_1, \dots, H_n\}$  be a set of  $n$  hyperplanes in  $\mathbb{R}^d$ . Let  $\mathcal{H}'$  be the set of hyperplanes in  $\mathbb{R}^d$  that are parallel to one of the hyperplanes in  $\mathcal{H}$ .









1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79																					

WADA je d. u. stecijski Zagreb, Hrvatske ulica 1-3  
stećijski konvencij: Peter Müller, d. d. o. o.

ROBNA KUĆA NEMOŽNOSTI: 1-3 (Kolebalo-19). Zag.  
i. c. br. 5193/1 i 2 u Čerter

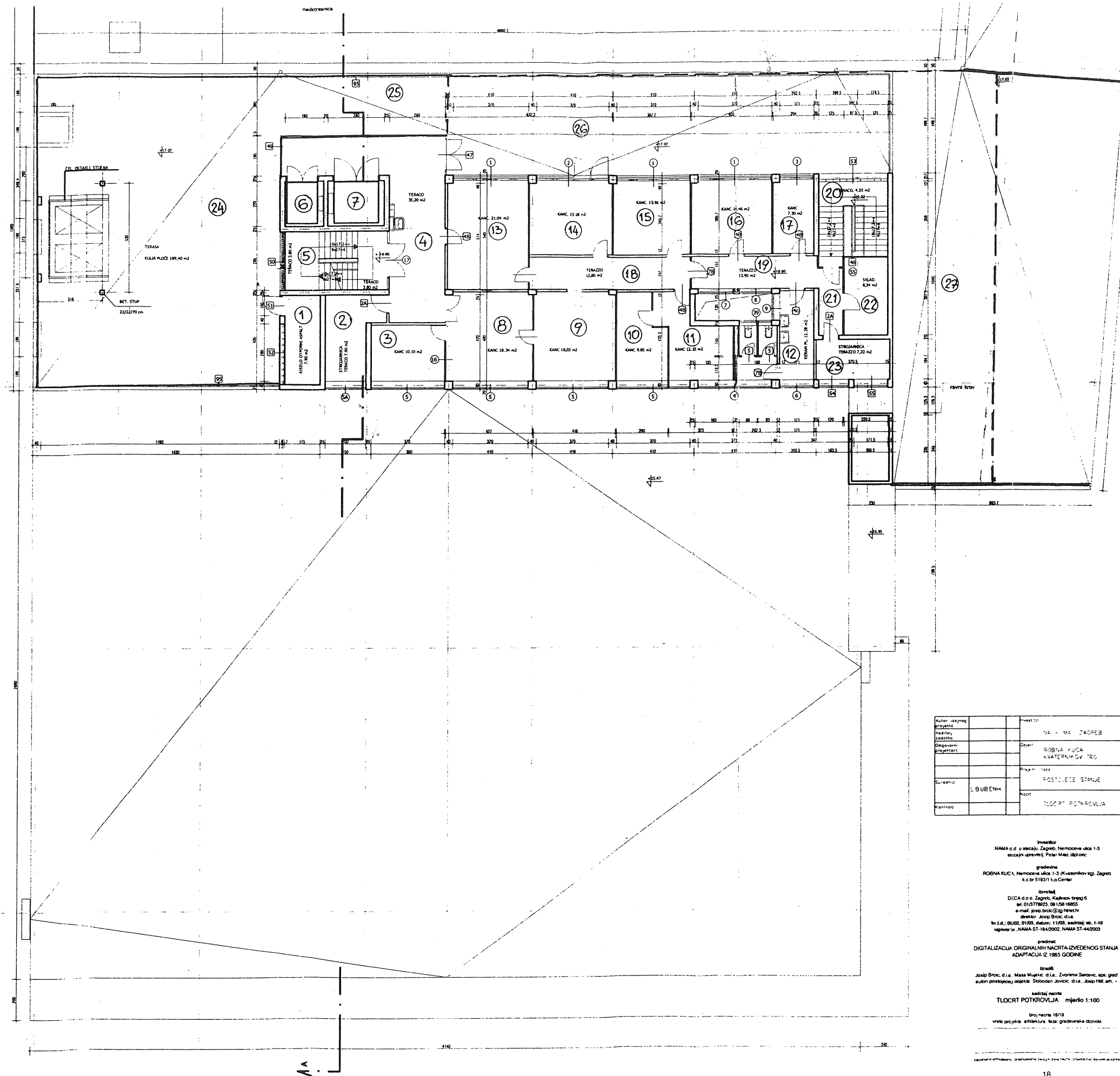
DE CA doe Zenger Kopfer-empfang  
 tel 015 778523 00 158 16855  
 e-mail: yoko.brock@zap.nrw.nv  
 director: Jochen Brock d.d  
 br id: 03/02 01/03, abdruck 01/03, antrag nr 1-00  
 upriver by: NAMA-ST-1642002, NAMA-ST-1642003

preložen  
DIGITALIZACIJA ORIGINALNIH NACRTA-ZVEĐENOG S  
ADAPTACIJA IZ 1925. GODINE

Joseph Brac, d. r. Mosa Mijalic, Edin., Zvezdne Sestine, ap.  
muri potrojecig objekte Stobadin Javoc d. r. Jovak

TLOCRT POLUKATA II KATA      mynento 1 10

1980-1981



autor idejnog projekta	investitor	zgrade
vešanje, ispisivanje	NAMA d.d. u stečaju, Zagreb, Nemčevića ulica 1-3	A 967
odgovorni projektant	stupači uprave: Peter Milet, dipl. inž.	Registracija
	ROBNA KUĆA	160 740
	KVATERNIKOVA TRG	datum
	Projekt: 1985	1985
Skica: L. BUBENIK	POSREDOVANJE STANJE	1:100
Kontrola:	TLOCRT POTKROVLJA	1:100

investitor  
NAMA d.d. u stečaju, Zagreb, Nemčevića ulica 1-3  
stupači uprave: Peter Milet, dipl. inž.

gradovinar  
ROBNA KUĆA, Nemčevića ulica 1-3 (Kvaternikova trg), Zagreb  
k.o. br. 5193/1 k.o. Center

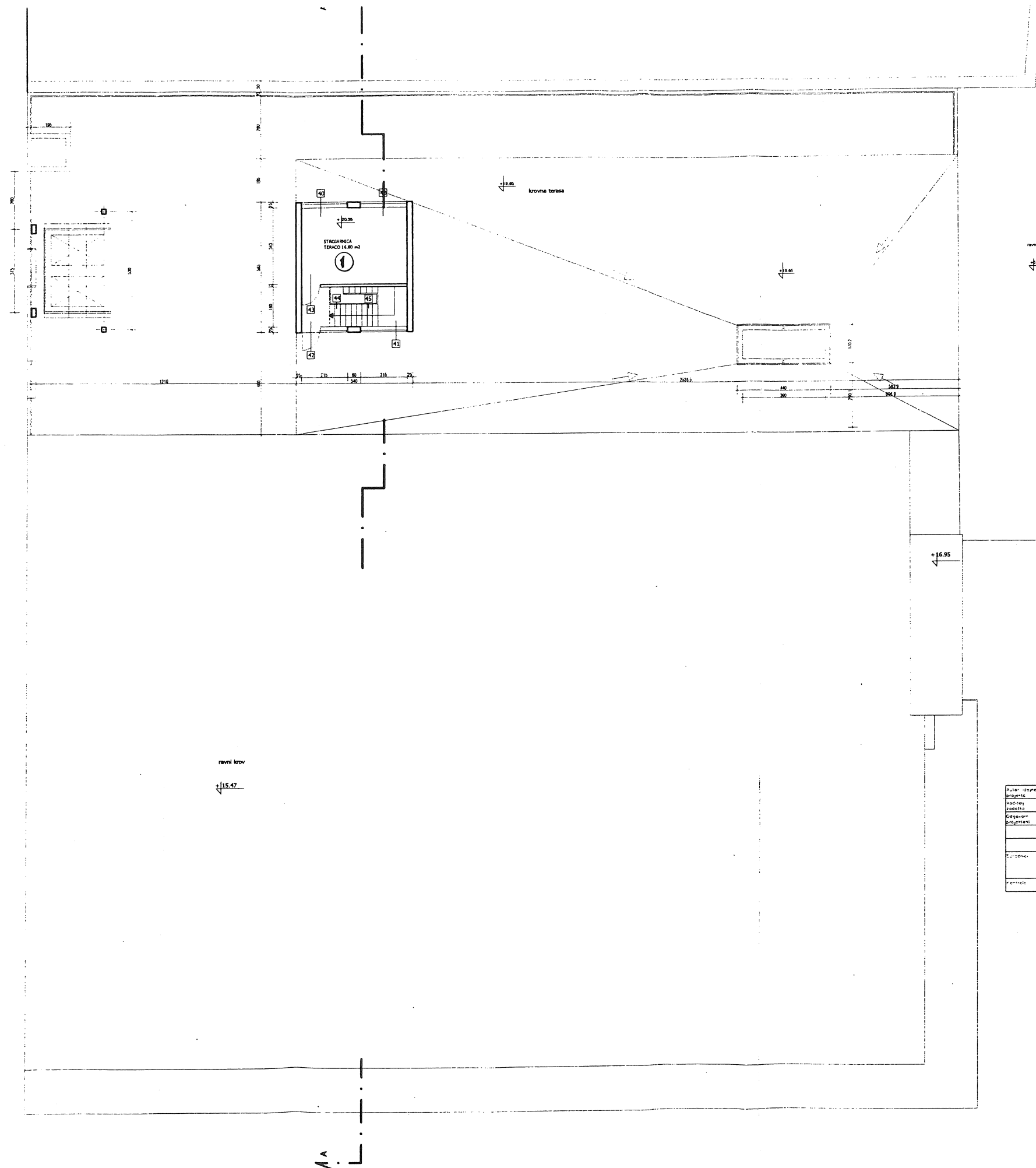
izvršitelj  
DECA d.o.o. Zagreb, Kašćelova trg 6  
tel. 01/5778623, 01/5618603  
e-mail: psp.broc@sp.hinet.hr  
direktor: Josip Broc, d.i.a.  
br. 1.4. 05/02, 01/03, datum: 11/03, sadržaj: str. 1-18  
ugovor iz: NAMA-ST-184/2002, NAMA-ST-44/2003

predmet  
DIGITALIZACIJA ORIGINALNIH NACRTA IZVEDENOG STANJA  
ADAPTACIJA IZ 1985. GODINE

izradio  
Josip Broc, d.i.a. Masa Muehlic, d.i.a. Zvonimir Sarnec, ing. grad.  
autori projekta: arhitektura: Slobodan Jovčić, d.i.a., Josip Hef, arh. -

sadržaj nacrti  
TLOCRT POTKROVLJA mjerilo 1:100

broj nacrti: 18/19  
vrsta projekta: arhitektura: faz: građevinska dozvola



Autor projekta	Investitor	NA - MA ZAGREB	Tip objekta
Projeat	Objekt	ROBNA KUĆA	Projekat
Projeat	Objekt	KVATERNIČNI TRG	Projekat
Projeat	Objekt	POSTOJEĆE STANJE	Projekat
Projeat	Objekt	TLOC RT KROVNE TERASE	Projekat

Investitor  
NAMA d.d. u stecaju, Zagreb, Nemčičeva ulica 1/3  
stečajni upravitelj: Peter Matić, dšp/uc

gradovnik  
ROBNA KUĆA, Nemčičeva ulica 1/3 (Kvaternični trg, Zagreb)  
k.c.br. 5193/1 ko Center

Izradio  
DECA d.o.o. Zagreb, Kajetanov brijeg 6  
tel. 01/2778023, 06/15818855  
e-mail: josp.broic@zagreb.hr  
direktor: Josp Broic, d.š.

br. i. d.: 01/02, 01/03, datum: 11/03, sadržaj: str. 1-10  
ugovor: br. NAMA-ST-184/2002, NAMA-ST-44/2003

predmet  
DIGITALIZACIJA ORIGINALNIH NACRTA IZVEDENOG STANJA  
ADAPTACIJA IZ 1985. GODINE

Izradio  
Josp Broic, d.š., Miroslav Mujačić, d.š., Zvonimir Sarnić, ing. grad  
autor postojećeg objekta: Stjepan Janković, d.š., Josp Broic, ing. grad

sadržaj nacrt  
TLOC RT KROVNE TERASE mjerilo 1:100

broj nacrt: 18/10  
vrsta projekta: arhitektura, fasade, građevinska dozvola

projektant: Josp Broic, d.š., Miroslav Mujačić, d.š., Zvonimir Sarnić, ing. grad