

Naručitelj:

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

Predmet:

Procjena tržišne vrijednosti
nekretnine II/2024

Tip nekretnine:

Poslovni kompleks

Adresa:

Ilica 4, 6 i Radićeva 1
10000 Zagreb



Tržišna vrijednost nekretnine:

39.744.300,00 EUR

OVLAŠTENI SUDSKI VJEŠTAK:

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

Datum izrade procjene:

10.02.2024.

Datum kakvoće nekretnine:

10.02.2024.

Datum vrednovanja nekretnine:

10.02.2024.

Sadržaj

1	UVODNI PODACI	4
1.1	OPĆE INFORMACIJE	4
1.2	PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU	5
1.3	PODACI O OČEVIDU	5
1.4	IDENTIFIKACIJA	6
1.4.1	IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA	6
1.4.2	POSJEDOVNI LIST	11
1.4.3	IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA	12
1.5	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	15
1.6	OPĆI UVJETI	15
2	OPISNI PODACI O NEKRETNINI I NJEZINOJ LEGALNOSTI	16
2.1	PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	17
2.2	LOKACIJA	18
2.3	OPREMLJENOST	19
2.4	GOSPODARSKO STANJE RH	20
2.5	TEHNIČKI OPIS	21
2.6	ISKAZ POVRŠINA	23
3	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	26
3.1	IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM	26
3.2	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POJEDNOSTAVLJENOM PRIHODOVNOM METODOM	27
3.2.1	IZVOD IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	27
3.2.2	MEĐUVREMENSKO I INTERAKTIVNO IZJEDNAČENJE	29
3.2.2.1	INDEX CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA	29
3.2.2.2	Međuvremensko izjednačavanje cijena	30
3.2.2.3	Interkvalitativno izjednačenje	30
3.2.2.4	Isključivanje neuobičajenih okolnosti	30
3.2.3	Jedinična cijena zakupa predmetne nekretnine	30
3.3	Usvojene jedinične cijene zakupa predmetne nekretnine	31
3.3.1	OOVK - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine	31
3.3.2	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE ILICA 4	32
3.3.3	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE ILICA 6	33
3.3.4	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE RADIĆEVA 1	34

3.3.5	UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	35
4	MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK.....	36
4.1	PREDMET PROCJENE.....	36
4.2	VLASNIK.....	36
4.3	POVRŠINA PROSTORA.....	36
4.4	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	36
5	METODA POTPORE – TROŠKOVNA METODA	37
5.1	TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	37
5.1.1	IZVOD IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	37
5.1.1.1	Međuvremensko izjednačavanje cijena	38
5.2	Interkvalitativno izjednačavanje	39
5.3	Isključivanje neuobičajenih okolnosti	40
5.4	Usvojene jedinične cijene zemljišta građevinskog	40
5.5	Jedinična cijena građenja.....	41
5.6	Poslovni objekt	42
5.7	Vanjsko uređenje.....	42
5.8	Privremena vrijednost nekretnine prema troškovnoj metodi	43
5.9	Tržišna vrijednost nekretnine troškovnom metodom.....	43
6	FOTOGALERIJA	43
7	TLOCRT	46



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 kompleks
Adresa zgrade:	Ilica 4, 6 i Radićeva 1 10000 Zagreb
Izvadak iz zemljišnih knjiga:	k.o.: GRAD ZAGREB z.k.uložak: 244 k.č. 68 KUĆA POP. BR. 190, DVORIŠTE, ZID, VRT (PERIVOJ) U ILICI BR. 6; k.o.: GRAD ZAGREB z.k.uložak: 302 k.č. 69 KUĆA POP. BR. 191 I DVA DVORIŠTA U ILICI BR. 4 i k.o.: GRAD ZAGREB z.k.uložak: 247 k.č. 72 KUĆA ULIČNA POP. BR. 194 I DVORIŠNA KUĆA POP. BR. 9788 I ZID U RADIĆEVOJ ULICI BR. 1
Katastarski podaci:	k.o. CENTAR k.č. 1859, k.č. 1860 k.č. 1861 GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

GRAD ZAGREB

1.2 PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU

Naručitelj:

NAMA d.d. - u stečaju

OIB: 62708258549

Nemčićeva 1-3

10000 Zagreb

Vlasnik:

NAMA d.d. - u stečaju

OIB: 62708258549

Nemčićeva 1-3

10000 Zagreb udio 1/1

1.3 PODACI O OČEVIDU

Datum kakvoće:

10.02.2024.

Datum vrednovanja procjene:

10.02.2024.

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 2012 godine

1.4 IDENTIFIKACIJA

1.4.1 IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 10.02.2024. 11:56

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj zadnjeg dnevnika: Z-25780/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 244

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	68	KUĆA POP. BR. 190, DVORIŠTE, ZID, VRT (PERIVOJ) U ILICI BR. 6		524,3	1886	
		UKUPNO:		524,3	1886	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 833/2500 NAMA D.D. - U STEČAJU, OIB: 62708258549, ZAGREB, NEMČIĆEVA 1-3	
2.	Suvlasnički dio: 1667/2500 NAMA D.D.-U STEČAJU, NEMČIĆEVA 1-3, ZAGREB	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
5.1	Zaprimljeno 07.07.2021.g. pod brojem Z-37481/2021 Prvenstveni red upisa: Z-19321/2014 ZABILJEŽBA, SPOR, temeljem tužbe zaprimljene kod Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.br.P-1164/2021 od 02. srpnja 2021. godine.	na 1 (2.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Iz gruntovnog uložka broj 100 p.r. Zagreb gornji grad preneseno je: Primljeno: 20. ožujka 1891. Z - 385/1891 Odluka od 31. ožujka 1891. Na temelju kupoprodajnog ugovora od 31. listopada i 31. prosinca 1890. nacrtu i punomoći uknjiženo je pravo služnosti neoduzimati kući, u A upisanoj, svjetlost, zrak i vid što ih ista dobiva kroz prozore u zidu svog lijevog krila no to samo do opoziva te je vlasnik gospodujuće zgrade unesene u A na zahtjev službe zgrade unesene u uložak broj 243 ove općine dužan bez ikakve odštete odmah saizdati dati sve prozore u zidu lijevog krila svoje kuće.		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

10.02.2024. 12:00:27

Stranica: 1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Uknjižuje se pravo nasloniti teret svoje zgrade tj. zgrade vlasnika u gruntovnom ulošku broj 243 ove općine upisane na zgradu vlasnika ovog uložka.		
1. Na suvlasnički dio: 2 (1667/2500)			
1.1	Primljeno: 07. listopada 1997. Z-29760/97 Na temelju ugovora o kreditu broj 102278 od 16. 09. 1997. javnobilježnički solemniziranog po javnom bilježniku Branku Jahiću. iz Zagreba pod brojem OU-412/97 uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A I (jedan) radi osiguranja potraživanja u iznosu od kuna 7.000.000,00 (sedammilijuna kuna) sa 15% godišnja kamata koje se mogu i promijeniti - za korist: CROATIA OSIGURANJE D.D, FILIJALA ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA BR. 13, ZAGREB	7.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	Zabilježuje se da je kao glavni uložak određen zk. ul. br.302 ove katastarske općine.		ZABILJEŽBA
2. Na suvlasnički dio: 2 (1667/2500)			
2.1	Zaprimljeno 21.05.1999. broj Z-10744/99 Temeljem javnobilježnički solemniziranog sporazuma o isporuci roba putem Ravnateljstva za robe zalihe i sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 07.05.1999. br.OU-338/99 jav. bilj. Zorka Čavajda uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 80.000.000,00 kuna, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA	80.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
2.2	zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul. 302 k.o. Grad Zagreb		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.02.2024.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 10.02.2024. 11:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 302

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4253/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	69	KUĆA POP. BR. 191 I DVA DVORIŠTA U ILICI BR. 4		476	1714	
		UKUPNO:		476	1714	

B Vlastovnica

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

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 07. listopada 1997. Z - 29760/97 Na temelju Ugovora o kreditu broj 1022768 od 16. rujna 1997 javnobilježnički solemniziranog po javnom bilježniku Branku Jakiću iz Zagreba pod brojem OU-412/97 uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A I (jedan) radi osiguranja potraživanja u iznosu od 7.000.000,00 kuna (sedam milijuna kuna) sa 15% godišnje kamate koje se mogu i promijeniti - za korist: CROATIA OSIGURANJE D.D. FILIJALA ZAGREB, TRG BANA JELAČIĆA BR. 13, ZAGREB	7.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
1.2	Zabilježuje se da je kao sporedni uložak određen zk. ul. br. 244 i 247 ove katastarske općine.		ZABILJEŽBA
13.			
13.1	Zaprimljeno 21.05.1999. broj Z-10744/99 Temeljem javnobilježnički solemniziranog sporazuma o isporuci roba putem Ravnateljstva za robe zalihe i sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 07.05.1999. br.OU-338/99 jav. bilj. Zorka Čavajda uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od od 80.000.000,00 kuna , za korist: REPUBLIKA HRVATSKA	80.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
13.2	zabilježuje se da su sporedni uloži zk.ul.247 i 244 k.o. Grad Zagreb		ZABILJEŽBA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 10.02.2024. 11:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 247

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19878/2011
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	72	KUĆA ULIČNA POP. BR. 194 I DVORIŠNA KUĆA POP. BR. 9788 I ZID U RADIĆEVOJ ULICI BR. 1		146,8	528	
		UKUPNO:		146,8	528	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 NAMA D.D. U STEČAJU, ZAGREB, NEMČIĆEVA 1-3	
6.1	vidi C 8.1	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Primljeno: 07. listopada 1997. , Z - 29760/97 Na temelju Ugovora o kreditu broj 102278 od 16. 09. 1997. javnobilježnički solemniziranog po javnom bilježniku Branku Jakiću iz Zagreba pod brojem OU - 412/97 uknjižuje se pravo zaloge na nekretninu u A I (jedan) radi osiguranja potraživanja u iznosu od 7.000.000,00 kuna (sedam milijuna kuna) sa 15 % godišnje kamate koje se mogu i promijeniti - za korist: CROATIA OSIGURANJE D.D. FILIJALA ZAGREB, TRG BANA JELAČIĆA BR. 13, ZAGREB	7.000.000,00 KN	
4.2	Zabilježuje se da je sporedna hipoteka u ovom z.k. ulošku, dok je glavna hipoteka u z.k. ulošku 302 ove k.o.		ZABILJEŽBA
6.			
6.1	Zaprimljeno 21.05.1999. broj Z-10744/99 Temeljem javnobilježnički solemniziranog sporazuma o isporuci roba putem Ravnateljstva za robe zalihe i sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 07.05.1999. br.OU-338/99 jav. bilj. Zorka Čavajda uknjižuje se pravo zaloge u iznosu od 80.000.000,00 kuna , za korist:	80.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

10.02.2024. 11:57:51

Stranica: 1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
REPUBLIKA HRVATSKA			
6.2	zabilježba da je glavni uložak zk.ul. 302 k.o. Grad Zagreb.		ZABILJEŽBA
7.			
7.1	Zaprimljeno 01.03.2001. broj Z-4178/01 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu br.R1-263/2000-7 od 22.01.2001. zabilježuje se privremena mjera zabrane bilo kakvog raspolaganja / otuđenje, opterećenje i sl./ na nekretnini upisanoj u A.		ZABILJEŽBA
8.			
8.1	Zaprimljeno 06.04.2010. broj Z-17614/10 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. R1-263/2000-7 od 22. siječnja 2001. zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.02.2024.

1.4.2 POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.02.2024. 11:57

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CENTAR (Mbr. 335240)

Posjedovni list: 2639

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TRGOVINSKO PODUZEĆE NA-MA, ULICA PAVLA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	

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
		1859	ULICA PAVLA RADIĆA	536	19		
			KUĆA, Zagreb, Ulica Pavla Radića 1	536			
		1860	ILICA	1701	17		
			KUĆA, Zagreb, Ilica 4	1701			
		1861	ILICA	1874	17		
			KUĆA BR.6, 3 ZGR, Zagreb, Ilica 6	1297			
			DVORIŠTE	577			
Ukupna površina katastarskih čestica				4111			

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: 10.02.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. CENTAR

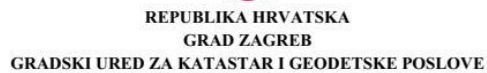
k.č.br.: 1859

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000





NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. CENTAR

k.č.br.: 1860

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Poslovni objekt / Ilica 4, 6 i Radićeva 1, Zagreb
Str. 13



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 10.02.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. CENTAR
k.č.br.: 1861

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

Nisu dostavljeni podatci od naručitelja za vezaano za legalnost građevine.

Uvidom u portal GEOPORTAL katastarsa utvrđeno je da je objekt izgrađen prije 1968 godine.

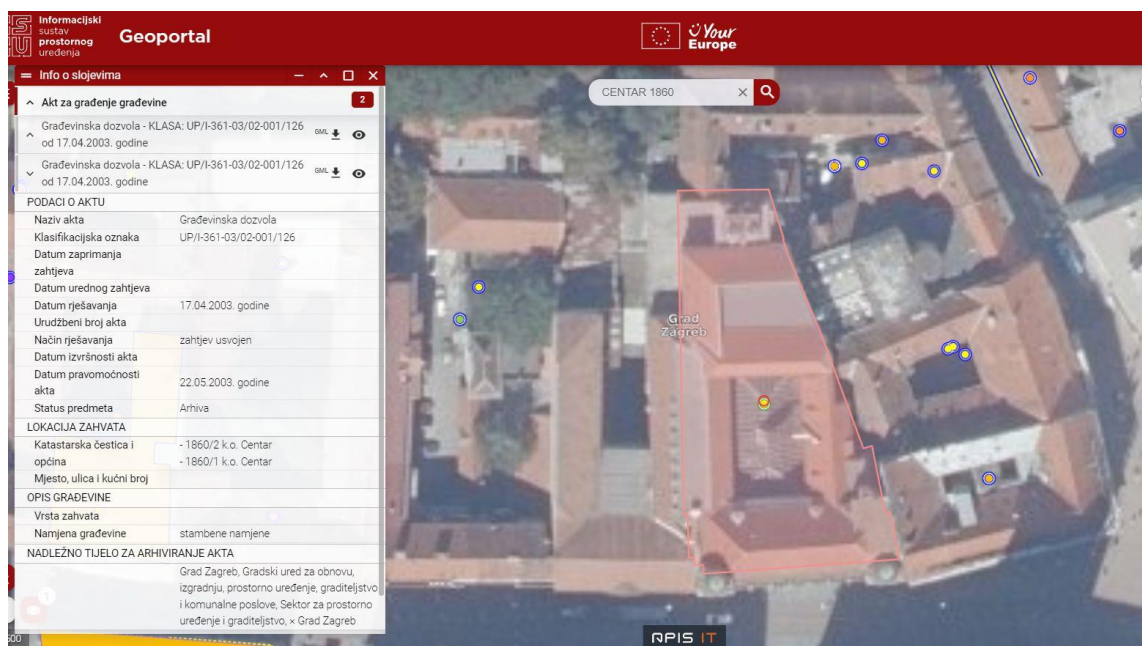
Uvidom u portal ministarstva graditeljstva ISPU evidentirana je zabilježba o ishodenoj građevinskoj dozvoli klasa UP/I-361-03/02-001/126 od 17.04.2003. godine na 1860/2 k.o. Centar i 1860/1 k.o. Centar.

Uvidom u pribavljeni prikaz zk. uloška nekretnine nije evidentirana zabilježba.

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).



Geoportal 1968 godine



ISPU

Teret: ima 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

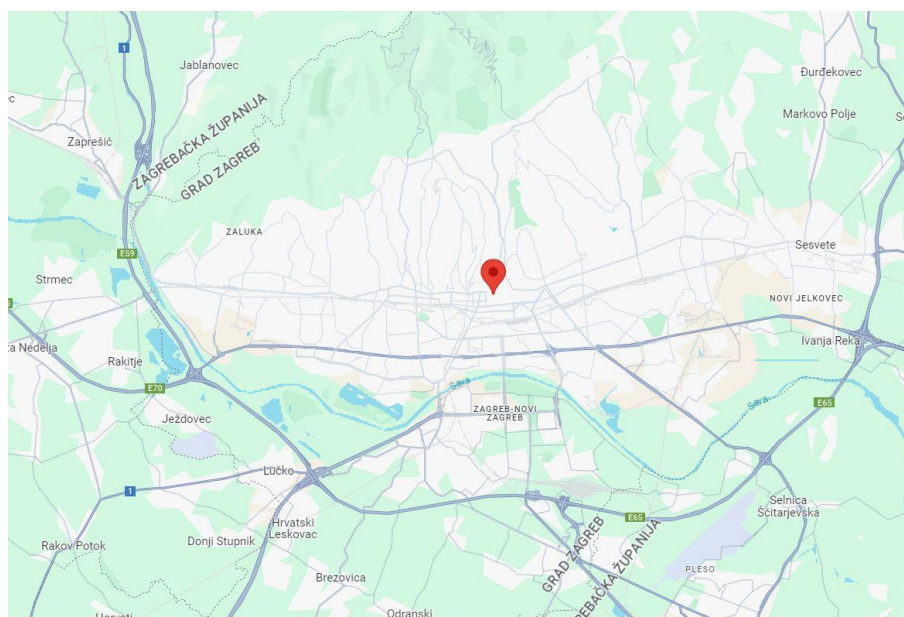
S	STAMBENA NAMJENA
M	MJEŠOVITA NAMJENA
M1	MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO STAMBENA
M2	MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO POSLOVNA
D	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
D1	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – UPRAVNA
D2	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – SOCIJALNA
D3	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – ZDRAVSTVENA
D4	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – PREDŠKOLSKA
D5	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – ŠKOLSKA
D6	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – VISOKO UČILIŠTE I ZNANOST, TEHNOLOŠKI PARKOVI
D7	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – KULTURNA
D8	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – VJERSKA

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

2.2 LOKACIJA

Makrolokacija

Predmet procjene nalazi se u gradu Zagrebu.

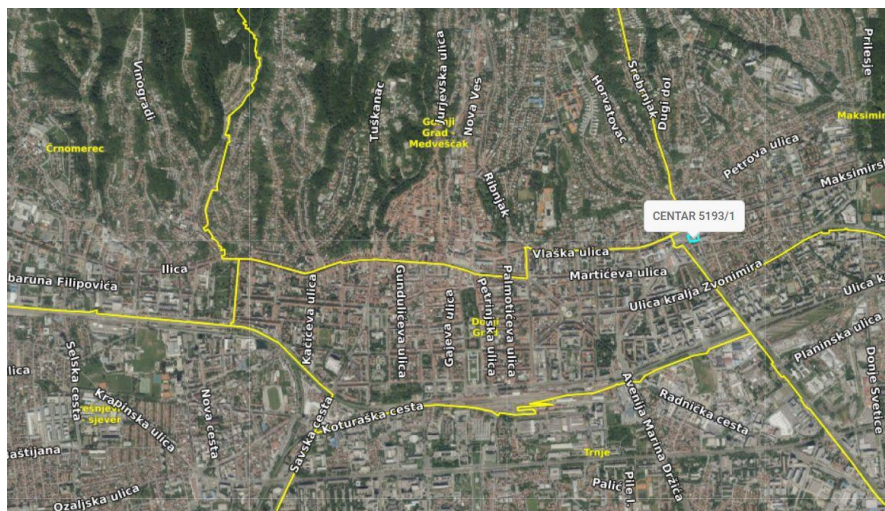


(Izvor: <https://www.google.com/maps>)

Mikrolokacija

Predmet procjene je poslovni objekt samom centru grada Zagreba na adresi Ilica 4, 6 i Radićeva 1. Zgrada se nalazi u građevinskom području naselja u dijelu u kojem prevladavaju sadržaji poslovne i stambene namjene. Javni promet nalazi se u ulici Ilica.

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 Ilica 4 i 6 i iz ulice Stjepana Radića

Potencijal mikrolokacije:

Poslovni kompleks je uređen i u radu

2.3 OPREMLJENOST

Prometna povezanost:

Dobra prometna povezanost Ilicom i ulicom Stjepana Radića

Prometnice:

Iz ulice Ilica i ulice Stjepana Radića pristupa se do zemljišno knjižne čestice. Ilica 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.

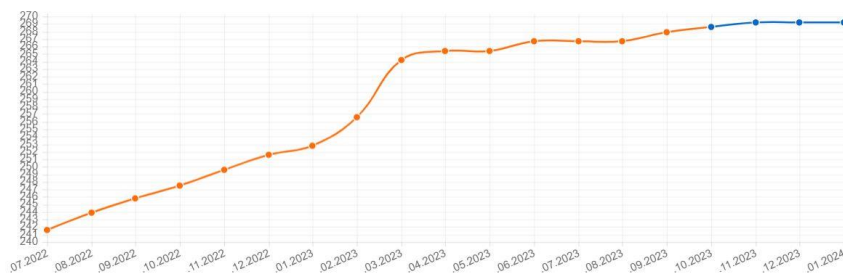
Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

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

Poslovni kompleks koji se sastoji od tri poslovne zgrade sa zemljištima međusobno povezana u jedan poslovno skladišno-prodajno-servisni kompleks. Objekti se nalaze na adresi Ilica 4, Ilica 6 i ulica Stjepana Radića 1.

POSLOVNI OBJEKT ILICA 4

Objekt je dio poslovnog kompleksa katnosti podrum + prizemlje + I kat + II kat + III kata + IV kata + V kata + potkrovlje. Javna prometnica nalazi se uz južnu među.

Konstrukcija objekta je zidana i armiranobetonska, armiranobetonska stubišta i metalna konstrukcija. Pregradni zidovi su zidani i gipskartonski. Krovna konstrukcija je drvena dvostrešna sa pokrovom od glinenog crijepa i metalnim kupolama. Fasada je žukana i djelomično obložena kamenim pločama. Zidovi i gipskartonski žbukani i bojani, djelomično obloženi keramičkim pločicama, na podovima se nalazi keramičke pločice, kamene ploče, parket, kulir ploče, cementna glazura, betonska ploča i daščani pod. Storpovi su žbukani i bojani djelomično obloženi gipskartonskim pločama. Grijanje je centralno sa kotlovnicom za cijeli objekt.

Godina izgradnje: cca 1890

Godina obnove: adaptirano 1919, 1928, 1965, 1975 i 1995 novouređeni prodajni prostori

Katnost: podrum + prizemlje + I kat + II kat + III kata + IV kata + V kata + potkrovlje

Temelji: opeka

Nosiva konstrukcija:	AB i opeka
Pregradni zidovi:	opeka i gipskartonski
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska ploča i drveni grednik
Krovište i pokrov:	drveni dvostrešni sa metalnim kupolama sa pokrovom od glinenog crijepa
Pročelje:	žbukano i kamena obloga
Limarija:	pocinčana
Obrada podova:	kamene ploče, keramičke pločice, parket, kulir ploče, cemetna glazura, beton i drveni pod
Obrada zidova:	žbukano i bojano, keramičke pločice, kamene ploče
Vanjska stolarija:	drvena, aluminijska i metalna

POSLOVNI OBJEKT ILICA 6

Objekt je dio poslovnog kompleksa katnosti podrum + prizemlje + I kat + II kat + III kata + IV kata. Javna prometnica nalazi se uz južnu među.

Konstrukcija objekta je zidana i armiranobetonska, armiranobetonska stubišta i metalna konstrukcija. Pregradni zidovi su zidani, drvene pregradne stijene i gipskartonski. Krovna konstrukcija je drvena dvostrešna sa pokrovom od glinenog crijepa. Fasada je žukana. Zidovi i gipskartonski žbukani i bojani, djelomično obloženi keramičkim pločicama, na podovima se nalazi pvc podna obloga, linoleum, keramičke pločice, parket, kulir ploče, betonska ploča i daščani pod. Storpovi su žbukani i bojani djelomično obloženi gipskartonskim pločama. Grijanje je centralno sa kotlovnicom za cijeli objekt.

Godina izgradnje:	cca 1890
Godina obnove:	adaptirano 1924, 1931, 1965, 1976 i 1995 novouređeni prodajni prostori
Katnost:	podrum + prizemlje + I kat + II kat + III kata + IV kata
Temelji:	opeka
Nosiva konstrukcija:	AB i opeka
Pregradni zidovi:	opeka, gipskartonski i drvene pregradne
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska ploča i drveni grednik
Krovište i pokrov:	drveni dvostrešni sa pokrovom od glinenog crijepa
Pročelje:	žbukano
Limarija:	pocinčana
Obrada podova:	pvc podna obloga, linoleum, keramičke pločice, parket, kulir ploče, betonska ploča i daščani pod
Obrada zidova:	žbukano i bojano, keramičke pločice, drvena obloga

Vanjska stolarija: drvena i metalna

POSLOVNI OBJEKT RADIĆEVA 1

Objekt je dio poslovnog kompleksa katnosti podrum + prizemlje + I kat + II kat + III kata (dvorišni dio) + IV kata (dvorišni dio). Javna prometnica nalazi se uz istočnu među.

Konstrukcija objekta je zidana i armiranobetonska, armiranobetonska stubišta i metalna konstrukcija. Pregradni zidovi su zidani i gipskartonski. Krovna konstrukcija je drvena dvostrešna sa pokrovom od glinenog crijeva i dvorišni dio ravni. Fasada je žukana. Zidovi i gipskartonski žbukani i bojani, djelomično obloženi keramičkim pločicama, na podovima se nalazi pvc podna obloga, keramičke pločice, parket i teraco. Storpovi su žbukani i bojani djelomično obloženi gipskartonskim pločama. Grijanje je centralno sa kotlovnicom za cijeli objekt.

Godina izgradnje:	cca 1890
Godina obnove:	adaptirano 1934, dograđeno 1960, 1965, 1976 i 1995
Katnost:	podrum + prizemlje + I kat + II kat + III kata + IV kata
Temelji:	opeka
Nosiva konstrukcija:	AB i opeka
Pregradni zidovi:	opeka i gipskartonski
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska ploča i drveni grednik
Krovište i pokrov:	drveni dvostrešni sa pokrovom od glinenog crijeva i dvorišni ravni
Pročelje:	žbukano
Limarija:	pocinčana
Obrada podova:	pvc podna obloga, keramičke pločice, parket i teraco
Obrada zidova:	žbukano i bojano, keramičke pločice
Vanjska stolarija:	drvena i aluminijska

2.6 ISKAZ POVRŠINA

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

ILICA 4

Netto korisna površina (NKP)

Prodajni prostor	4.508,76 m ²
Uredski prostor	49,05 m ²

Skladišno-servisni prostor 2.172,62 m²

NKP = 6.730,43 m²

6.2. Brutto građevna površina (BGP)

BGP = 8.413,04 m²

6.3. Brutto volumen (BVO)

BVO = 24.425,29 m³

REKAPITULACIJA POVRŠINA ILICA 4

NGP =	6.730,43	m²
--------------	-----------------	----------------------

BGP =	8.413,04	m²
--------------	-----------------	----------------------

BVO =	24.425,29	m³
--------------	------------------	----------------------

ILICA 6

Netto korisna površina (NKP)

Prodajni prostor 2.206,12 m²

Uredski prostor 380,57 m²

Skladišno-servisni prostor 2.302,01 m²

NKP = 3.888,70 m²

6.2. Brutto građevna površina (BGP)

BGP = 4.666,44 m²

6.3. Brutto volumen (BVO)

BVO = 13.903,02 m³

REKAPITULACIJA POVRŠINA ILICA 6

NGP =	3.888,70	m²
--------------	-----------------	----------------------

BGP =	4.666,44	m²
--------------	-----------------	----------------------

BVO =	13.903,02	m³
--------------	------------------	----------------------

RADIĆEVA 1

Netto korisna površina (NKP)

Prodajni prostor	775,48 m ²
Uredski prostor	419,68 m ²
Skladišno-servisni prostor	420,89 m ²

$$\text{NKP} = 1.616,05 \text{ m}^2$$

6.2. Brutto građevna površina (BGP)

$$\text{BGP} = 1.939,26 \text{ m}^2$$

6.3. Brutto volumen (BVO)

$$\text{BVO} = 4.499,03 \text{ m}^3$$

REKAPITULACIJA POVRŠINA RADIĆEVA 1

NGP =	1.616,05	m²
BGP =	1.939,26	m²
BVO =	4.499,03	m³

REKAPITULACIJA POVRŠINA ILICA 4, ILICA 6 I RADIĆEVA 1

NGP =	12.235,18	m²
BGP =	15.018,74	m²
BVO =	42.827,34	m³

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	Ilica				poslovni prostor			
2	Ilica				poslovni prostor			
3	Ilica				poslovni prostor			
					-			
Redni broj	Poslovni prostor			Pripadci				Ukupno KVP (m2)
	NGP (m2)	k	KVP (m2)	NGP (m2)	k	KVP (m2)		
1	67,13	1,00	67,13	-	0,00	0,00	0,00	67,13
2	29,91	1,00	29,91	-	0,00	0,00	0,00	29,91
3	53,65	1,00	53,65	-	0,00	0,00	0,00	53,65
Redni broj	Datum ugovora	Cijena zakupa (EUR)	Cijena zakupa (kn)	c1 (EUR/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)	Trajanje zakupa		
1	03.10.23	950,00	7.157,78	14,15	-5,3%	-		
2	28.03.22	500,00	3.786,86	16,72	11,8%	-		
3	29.09.22	750,00	5.650,88	13,98	-6,5%	-		
Prosječna zakupnina:			5.531,84	14,95				

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.

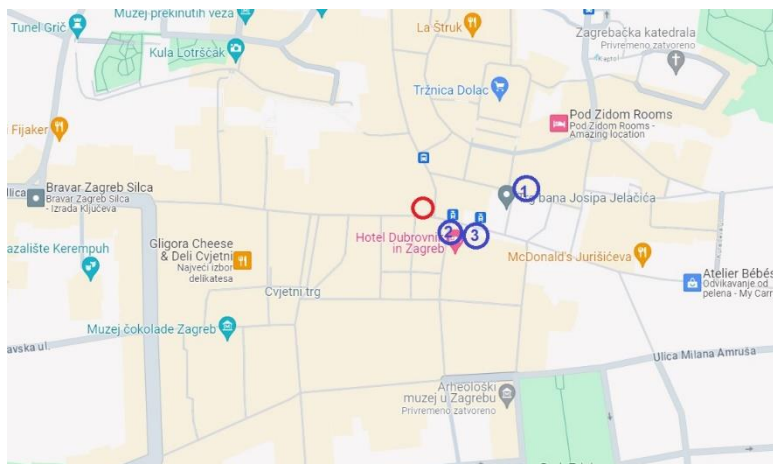
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1964904
Datum pregleda	10.2.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.10.2023
Površina u prometu	67,13
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	7.157,78
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	950,00
Datum ugovora	03.10.2023
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	TRG BANA JELAČIĆA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

2.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1626115
Datum pregleda	10.2.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.03.2022
Površina u prometu	29,91
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	3.786,86
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	500,00
Datum ugovora	28.03.2022
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	TRG BANA JELAČIĆA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

3.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1858516
Datum pregleda	10.2.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.03.2023
Površina u prometu	53,65
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	5.650,88
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	750,00
Datum ugovora	29.09.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	TRG BANA JELAČIĆA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA



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 OBJEKATA¹⁾

OBIJAVLJENO: 10.01.2024.

HOUSE PRICE INDICES²⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) ³⁾ Indices (Q 2015 = 100) ³⁾			Grad Zagreb, Jadran, Ostalo City of Zagreb, Adriatic coast, Other		
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	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	158,03	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

3.2.2.2 Međuvremensko izjednačavanje cijena

R.br.	Datum skl. ug.	Jed. cijena (kn/m2 KVP)	ugovor	HNB sada	k	c1 (kn/m2 KVP)	+/- avg. (%)
1	03.10.23	14,15	204,40	204,40	1,000	14,15	-12,6%
2	28.03.22	16,72	182,31	204,40	1,121	18,74	15,8%
3	29.09.22	13,98	182,31	204,40	1,121	15,67	-3,2%
Prosječna vrijednost:						16,19	

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)				14,15	18,74	15,67
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)				67,13	29,91	53,65
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:				12,74	16,87	14,10

3.2.2.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti

R.br.	Izjednačena jedinična cijena zakupa (EUR/m2 KVP)		+/- avg. (%)
1		12,74	-12,6%
2		16,87	15,8%
3		14,10	-3,2%
Prosječna vrijednost:		14,57	

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:

$$C_{\text{zakupa}} = 14,57 \text{ EUR /m}^2 \text{ KVP}$$

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:

$$c_2 = 14,60 \text{ EUR/m}^2$$

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: 1976 g.

Starost: 48 g.

OVK - održivi vijek korištenja: 100 g.

G/OVK = 0,48

OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

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

OOVK: 63,0% (63 g.)

Napomena:za vrijeme izgradnje uzeta je procjenjena vrijednost između vremena gradnje i adaptacija/preuređenja

3.3.2 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE ILICA 4

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:	6.730,43	m2
Tržišna zakupnina za poslovni prostor:	14,60	EUR/m2 NGP
Popunjenost:	90%	
Troškovi gospodarenja :	10%	
Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):		
tržišna stopa kapitalizacije:	5,00%	

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

položaj nekretnine (-1,0% do 1,0%):	-1,0%
kvaliteta građevine (-0,5% do 1,0%):	0,0%
gospodarska situacija (-0,5% do 1,0%)	0,0%
razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%)	0,0%

Ukupno:	4,0%
----------------	-------------

Ukupni godišnji prihodi:	
12 * 0,90 * 6.730,43 * 14,60 =	1.061.254,20 €
Troškovi gospodarenja:	
1.061.254,20 * 0,10 =	- 106.125,42 €
PG - čisti prihod:	955.128,78 €
M - multiplikator (prilog 14.):	22,89
OOVK:	63

prilagođena stopa kapitalizacije: 4,0%

PV - prihodovna vrijednost nekretnine:
955.128,78 * 22,89 =

21.862.897,82 €

Zaokružena ukupna tržišna vrijednost Ilica 4:

Tv = 21.862.900,00EUR

3.3.3 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE ILICA 6

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:	3.888,70	m2
Tržišna zakupnina za poslovni prostor:	14,60	EUR/m2 NGP
Popunjenost:	90%	
Troškovi gospodarenja :	10%	

Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije: 5,00%

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

položaj nekretnine (-1,0% do 1,0%):	-1,0%
kvaliteta građevine (-0,5% do 1,0%):	0,0%
gospodarska situacija (-0,5% do 1,0%)	0,0%
razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%)	0,0%

Ukupno:	4,0%
----------------	-------------

Ukupni godišnji prihodi:

$12 * 0,90 * 3.888,70 * 14,60 =$ 613.170,22 €

Troškovi gospodarenja:

$613.170,22 * 0,10 =$ - 61.317,02 €

PG - čisti prihod: 551.853,19 €

M - multiplikator (prilog 14.): 22,89

OOVK: 63

prilagođena stopa kapitalizacije: 4,0%

PV - prihodovna vrijednost nekretnine:

$551.853,19 * 22,89 =$ 12.631.919,62 €

Zakružena ukupna tržišna vrijednost Ilica 6:

Tv = 12.631.900,00 EUR

3.3.4 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE RADIĆEVA 1

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: 1.616,05 m²

Tržišna zakupnina za poslovni prostor: 14,60 EUR/m² NGP

Popunjenost: 90%

Troškovi gospodarenja : 10%

Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije: 5,00%

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

položaj nekretnine (-1,0% do 1,0%):	-1,0%
kvaliteta građevine (-0,5% do 1,0%):	0,0%
gospodarska situacija (-0,5% do 1,0%)	0,0%
razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%)	0,0%

Ukupno:	4,0%
----------------	-------------

Ukupni godišnji prihodi:

$$12 * 0,90 * 1.616,05 * 14,60 = 254.818,76 \text{ €}$$

Troškovi gospodarenja:

$$254.818,76 * 0,10 = - 25.481,88 \text{ €}$$

$$\text{PG - čisti prihod: } 229.336,89 \text{ €}$$

$$\text{M - multiplikator (prilog 14.): } 22,89$$

$$\text{OOVK: } 63$$

$$\text{prilagođena stopa kapitalizacije: } 4,0\%$$

PV - prihodovna vrijednost nekretnine:

$$229.336,89 * 22,89 = 5.249.521,36 \text{ €}$$

Zaokružena ukupna tržišna vrijednost Radićeva 1:

$$\text{Tv} = 5.249.500,00 \text{ EUR}$$

3.3.5 UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

$$\text{Tv} = 21.862.900,00 + 12.631.900,00 + 5.249.500,00$$

$$\text{Tv} = 39.744.300,00 \text{ EUR}$$

4 MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

4.1 PREDMET PROCJENE

Poslovni kompleks na adresama Ilica 4, Ilica 6 i Stjepana Radića 1, Zagreb, upisan u izvadak iz zemljišne knjige u Općinski sud u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, zk.ul. 244, 247 i 302

4.2 VLASNIK

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

4.3 POVRŠINA PROSTORA

NKP = 12.235,18 m²

4.4 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

T_{vr} = 39.744.300,00 EUR

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.

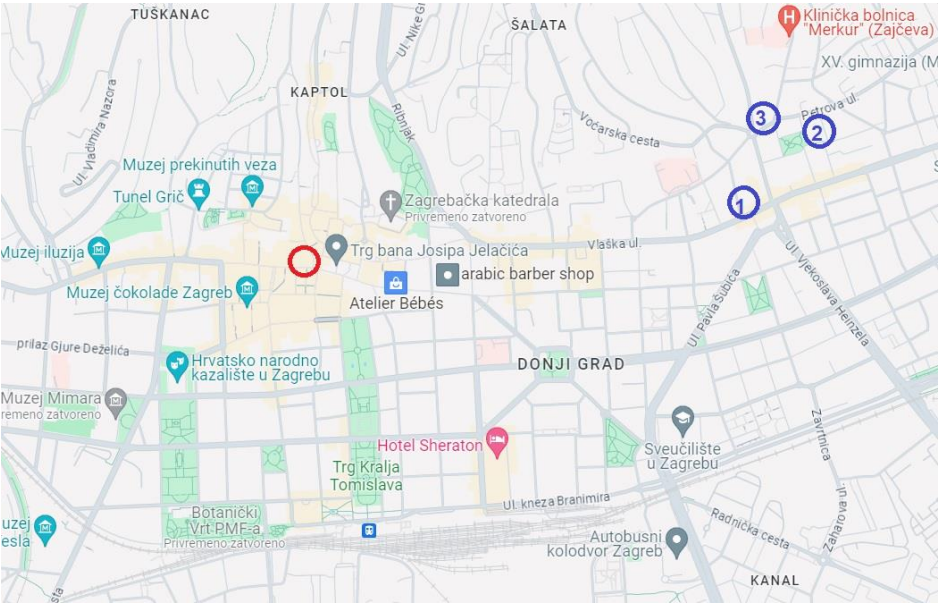
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1388016
Datum pregleda	10.2.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4418133
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.02.2021
Površina u prometu	299,50
Vrijednost nekretnine (KN)	1.589.894,88
Vrijednost nekretnine (EUR)	210.000,00
Datum ugovora	05.02.2021
POREZI:	
NAPOМЕНА: 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

2.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1279065
Datum pregleda	10.2.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO 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
POREZI:	
NAPOМЕНА: 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 - MJEŠOVITA 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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
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		0,80	0,80	0,80
					1,25	1,25	1,25
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
					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 GRAĐENJE							
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 OBVEZE (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:					1,1380	1,1380	1,1380
Usklađena jedinična cijena c2:					1.069,14	1.406,79	881,24

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 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1	Centar	4475	1.069,14	4,5%
2	Centar	4599	1.406,79	-25,7%
3	Centar	5133	881,24	21,3%
Prosječna vrijednost:			1.119,06	

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 = 1.119,06 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 = 1.119,00 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		Obiteljske kuće, nizovi i manje višestambene zgrade do 6 stanova		Višestambene zgrade - srednji standard		Stambeno-poslovne zgrade (85% stambene namjene) - srednji standard					
	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
300 Zgrada - građevinska konstrukcija																
310 Građevna jama	2,3	1,7	1,5	1,2	4,6	4,0	2,9	2,3	4,9	3,9	1,3	1,0				
320 Temeljenje	10,8	8,2	15,3	12,5	8,0	6,9	7,3	5,9	8,8	7,0	13,7	11,0				
330 Vanjski zidovi	33,4	25,2	37,5	30,6	33,4	28,7	30,2	24,3	28,6	22,9	36,8	29,6				
340 Unutarnji zidovi	18,0	13,6	11,9	9,7	14,0	12,0	15,6	12,6	17,1	13,7	16,2	13,0				
350 Stropovi	17,1	12,9	18,4	15,0	21,5	18,5	24,5	19,7	21,4	17,1	14,2	11,4				
360 Krovovi	12,1	9,1	10,6	8,7	16,4	14,1	14,1	11,4	10,6	8,5	13,2	10,6				
380 Građevinske ugradnje	1,3	1,0	-	-	0,5	0,4	0,1	0,1	1,1	0,9	1,2	1,0				
390 Ostale građevinske konstrukcije	5,0	3,8	4,8	3,9	1,6	1,4	5,3	4,3	7,5	6,0	3,4	2,7				
Ukupno	100,0	75,5	100,0	81,7	100,0	85,9	100,0	80,6	100,0	80	100,0	80,3				
400 Instalacije																
410 Odvodnja, vodovod, plin	12,9	3,2	32,4	5,9	36,0	5,1	36,0	7,0	26,8	5,4	30,7	6,0				
420 Grijanje	24,0	5,9	42,6	7,8	40,7	5,7	35,6	6,9	27,8	5,6	35,3	7,0				
430 Instalacije za obradu zraka	9,5	2,3	6,0	1,1	0,5	0,1	3,0	0,6	2,8	0,6	5,5	1,1				
440 Jaka struja	32,7	8,0	15,7	2,9	19,2	2,7	22,1	4,3	27,3	5,5	20,5	4,0				
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,9	3,2	3,3	0,6	3,6	0,5	3,3	0,6	7,2	1,4	4,5	0,9				
460 Transportni uređaji	2,7	0,7	-	-	-	-	-	-	7,5	1,5	3,5	0,7				
470 Posebna postrojenja za korištenje	1,8	0,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
480 Automatika zgrade	3,5	0,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
490 Ostale instalacije	0,0	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Ukupno	100,0	24,5	100,0	18,3	100,0	14,1	100	19,4	100	20,0	100	19,7				
Hrvatska																
Troškovi građenja kn (€/m2 bruto površine, procjena, bez PDV-a. Vanjsko uređenje obračunava se po m2 uređene površine.	od	9.522	1.264	4.762	632	4.684	623	6.832	907	6.994	928	885				
	srednji	11.297	1.499	5.250	697	5.139	682	7.908	1.050	7.800	1.035	8.016	1.064			
	do	13.853	1.839	6.382	847	5.642	1.147	9.307	1.235	8.957	1.189	9.656	1.282			

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

1€=7,53450 kn, fiksni tečaj 31.12.2022.

5.6 Poslovni objekt

				NKP (m2)	GBP (m2)	BVO (m3)	
Površine i volumeni:							
				12.235,18	15.018,74	42.827,34	
Troškovi građenja:							
Jedinična cijena građenja bez PDV-a:						1.850,00	EUR/m2 GBP
Stupanj dovršenosti/kvalitete:						1,00	
Jedinična cijena građenja bez PDV-a:						1.850,00	EUR/m2 GBP
PDV:						25%	
Jedinična cijena građenja s PDV-om:						2.312,50	EUR/m2 GBP
Jedinična cijena građenja s PDV-om po m2 NKP:							
c =	2.312,50		*	15.018,74	=	34.730.836,25	EUR
Cijena gradnje nove građevine:				Ngv =	34.730.836,25		
Umanjenje zbog starosti građevine:							
* G - godina gradnje:						1976	
* Starost:						48	
* OVK - održivi vijek korištenja:						100 g.	
* G/OVK =						0,48	
* OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:							
FK matrica:				A	B	C	FK odabrano
				1,0	1,5	1,5	1,5
OOVK:	63,0%				u =	37,0%	
Sadašnja vrijednost građevine:							
Sgv =	34.730.836,25		* 1 -	0,37	=	21.880.426,84	
Uzgredni troškovi:							
U1 - Planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, ishoenje dozvola							
U1 =	34.730.836,25		*	2,5%	=	868.270,91	
U2 - Stručni nadzor nad građenjem							
U2 =	34.730.836,25		*	1,5%	=	520.962,54	
U3 - Komunalni i vodni doprinos							
Kd =	42.827,34		*	18,35	=	785.881,69	
Vd =	42.827,34		*	1,11	=	47.522,85	
U4 - Komunalni priključci							
U4 =	34.730.836,25		*	10,0%	=	3.473.083,63	
SVEUKUPNO						27.576.148,45 €	

5.7 Vanjsko uređenje

Objekti vanjskog uređenja					
Sgv =	34.730.836,25		*	10,0%	= 3.473.083,63
Ukupno - objekti vanjskog uređenja:					3.473.083,63 €

5.8 Privremena vrijednost nekretnine prema troškovnoj metodi

Zemljište građevinsko					4.600.209,00
Troškovi gradnje i uzgredni troškovi poslovni objekt					27.576.148,45
Vanjsko uređenje					3.473.083,63
Ukupno:					35.649.441,08 €

5.9 Tržišna vrijednost nekretnine troškovnom metodom

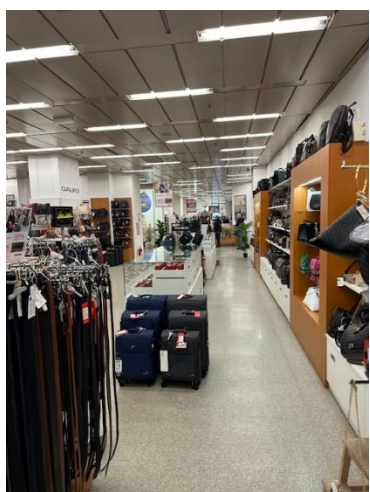
T_{vr} = 35.649.441,08 EUR

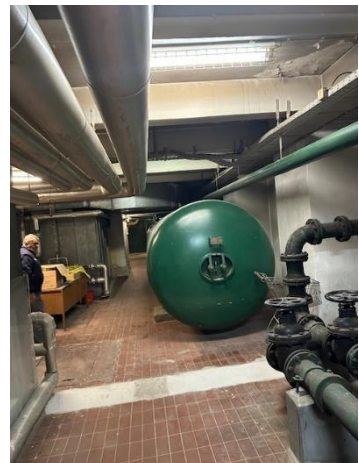
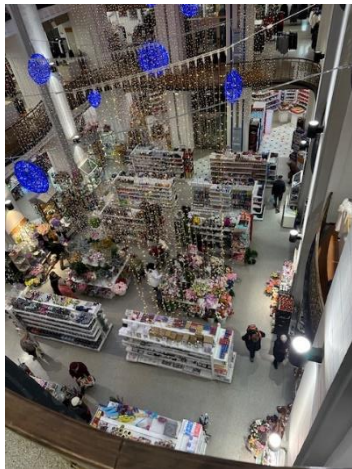
Zaokružana tržišna vrijednost nekretnine:

T_{vr} = 35.649.400,00 EUR

6 FOTOGALERIJA







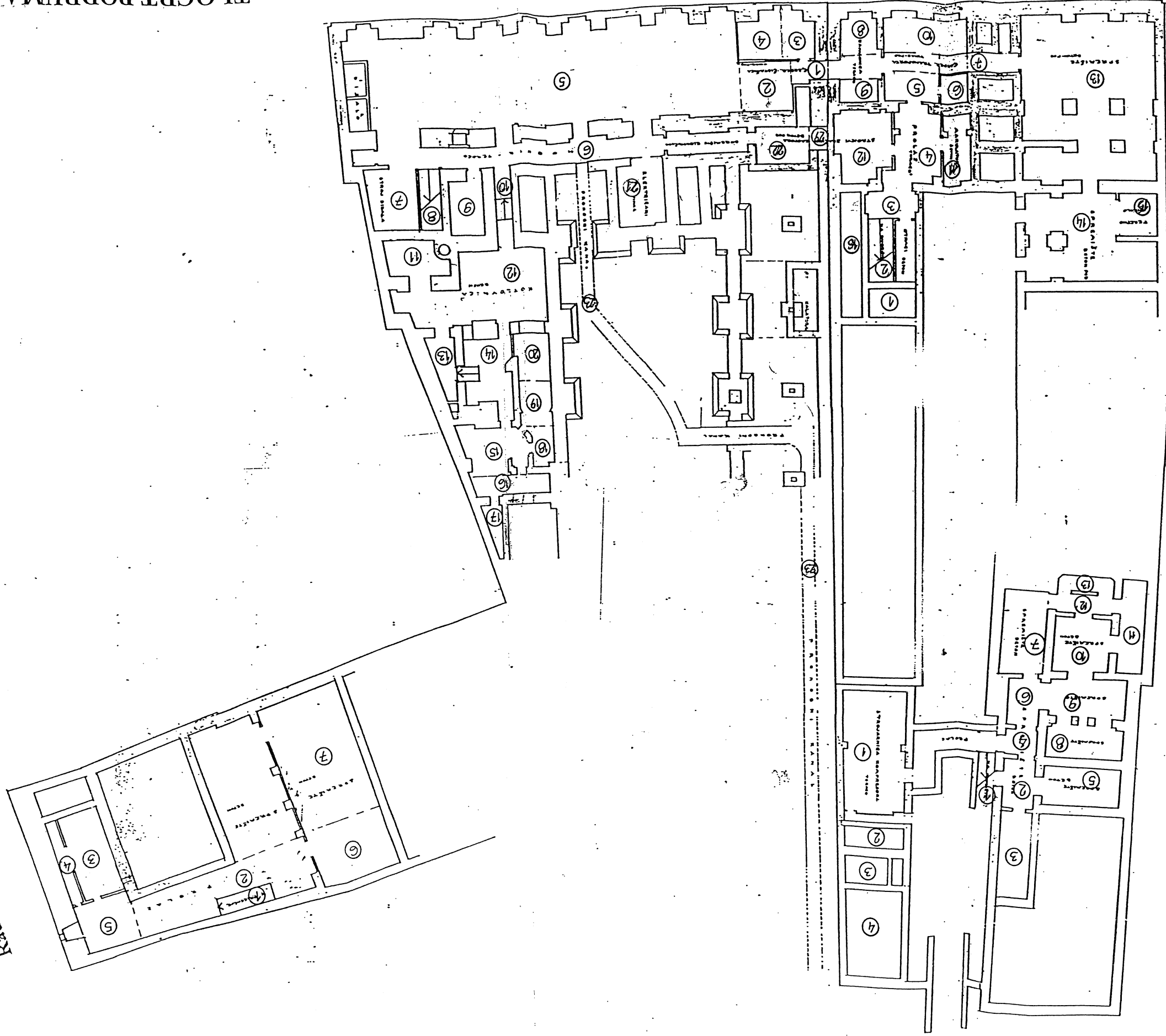
7 TLOCRT

ПЛАН ПОДРУМА

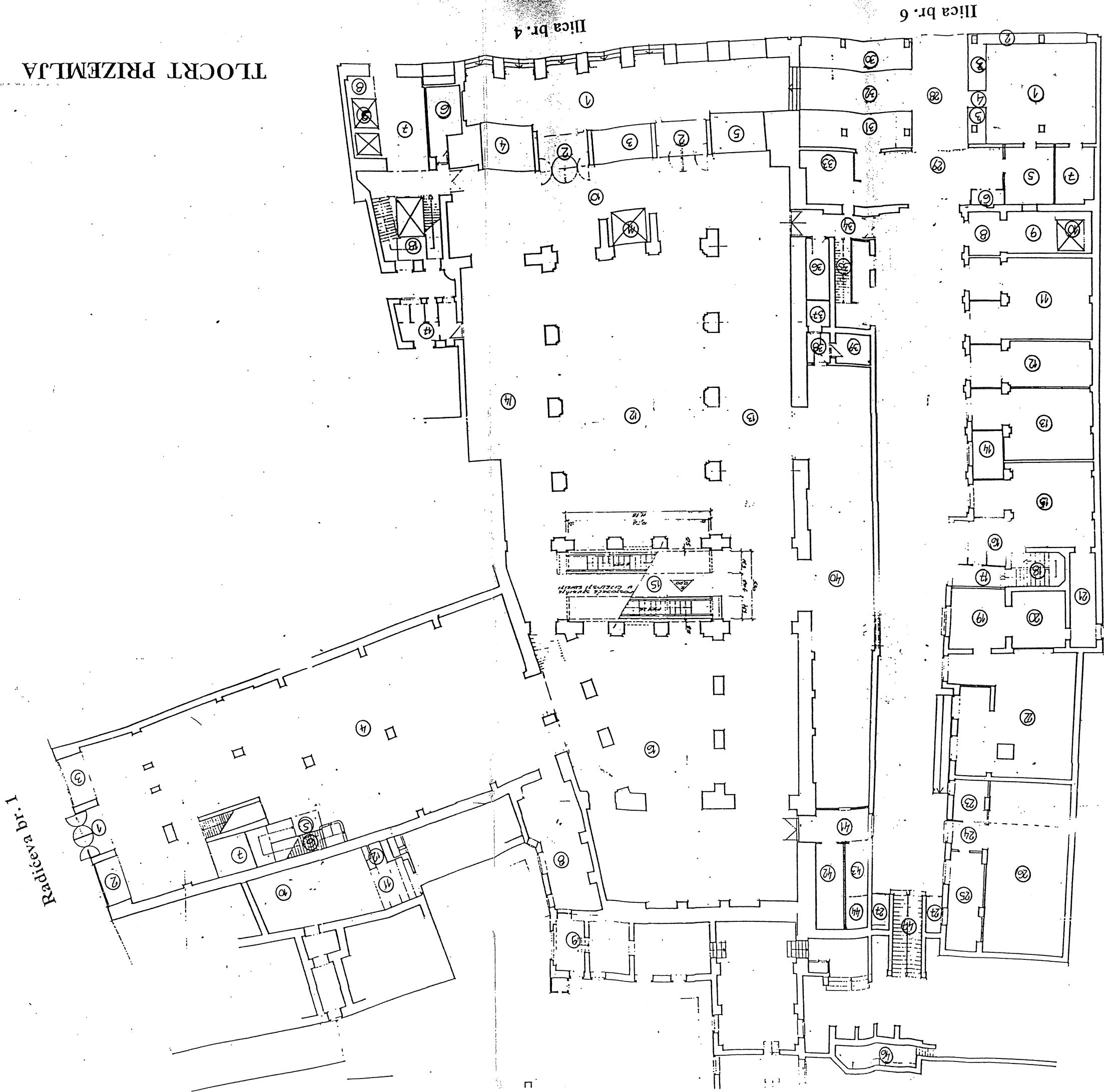
Илиа бр. 4

Илиа бр. 6

Радичева бр. 1



TLÓCT PRIZEMLJA

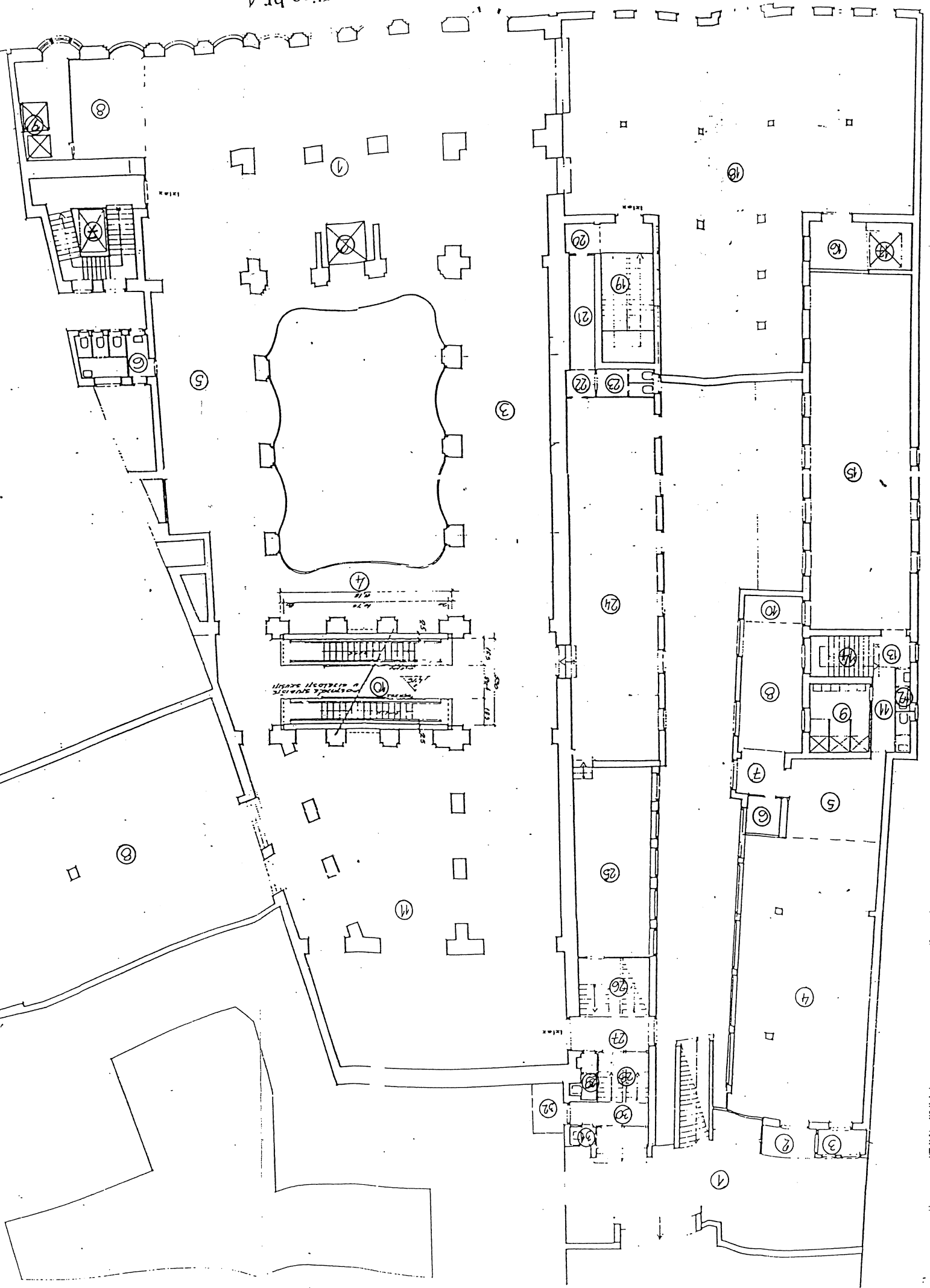


Radiceva br. 1

TLOCRT I KATA

Ilica br. 4

Ilica br. 6

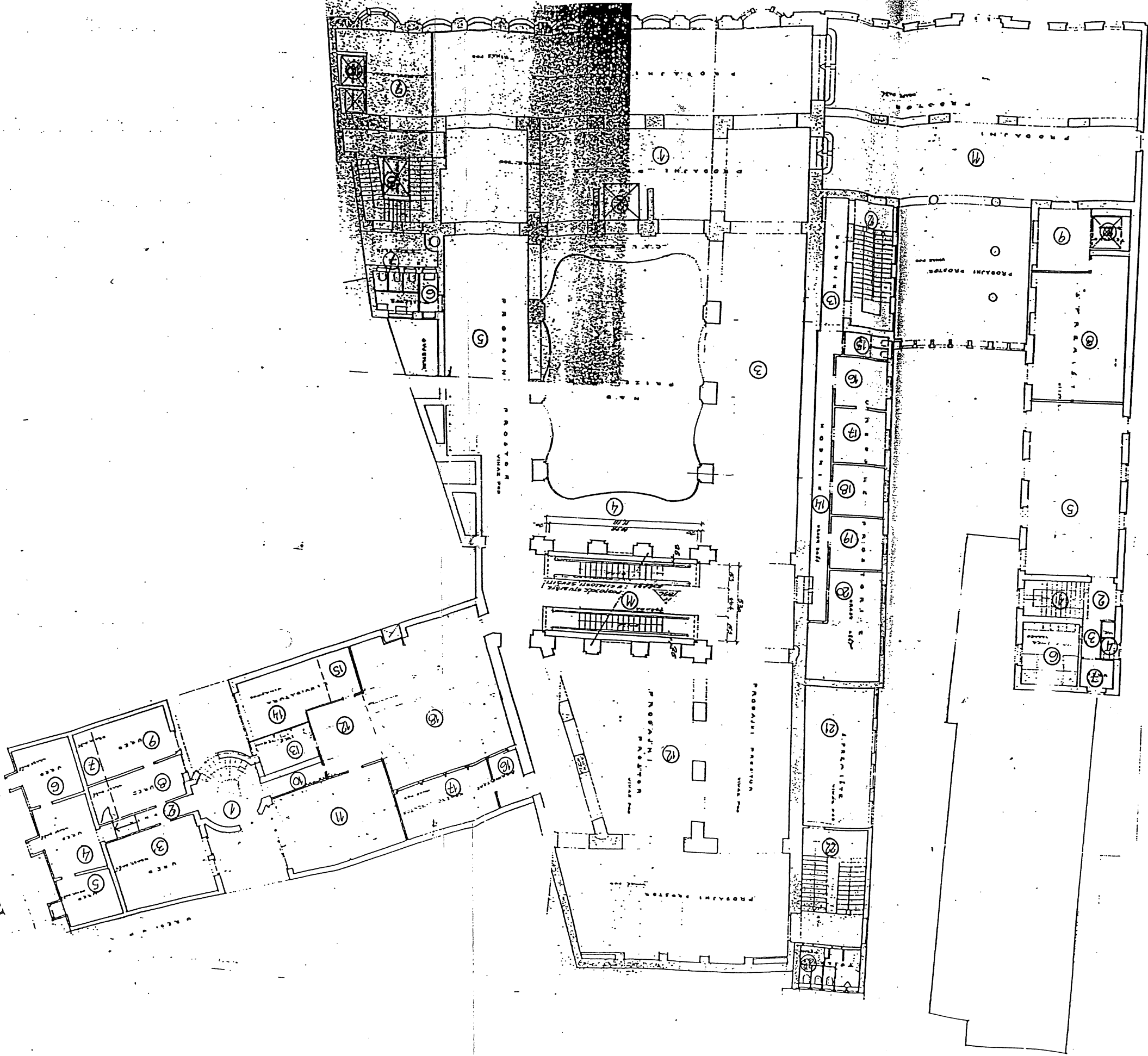


ETOCRT II KATA

Ilca br. 4

Ilca br. 6

Radiceva br. 1

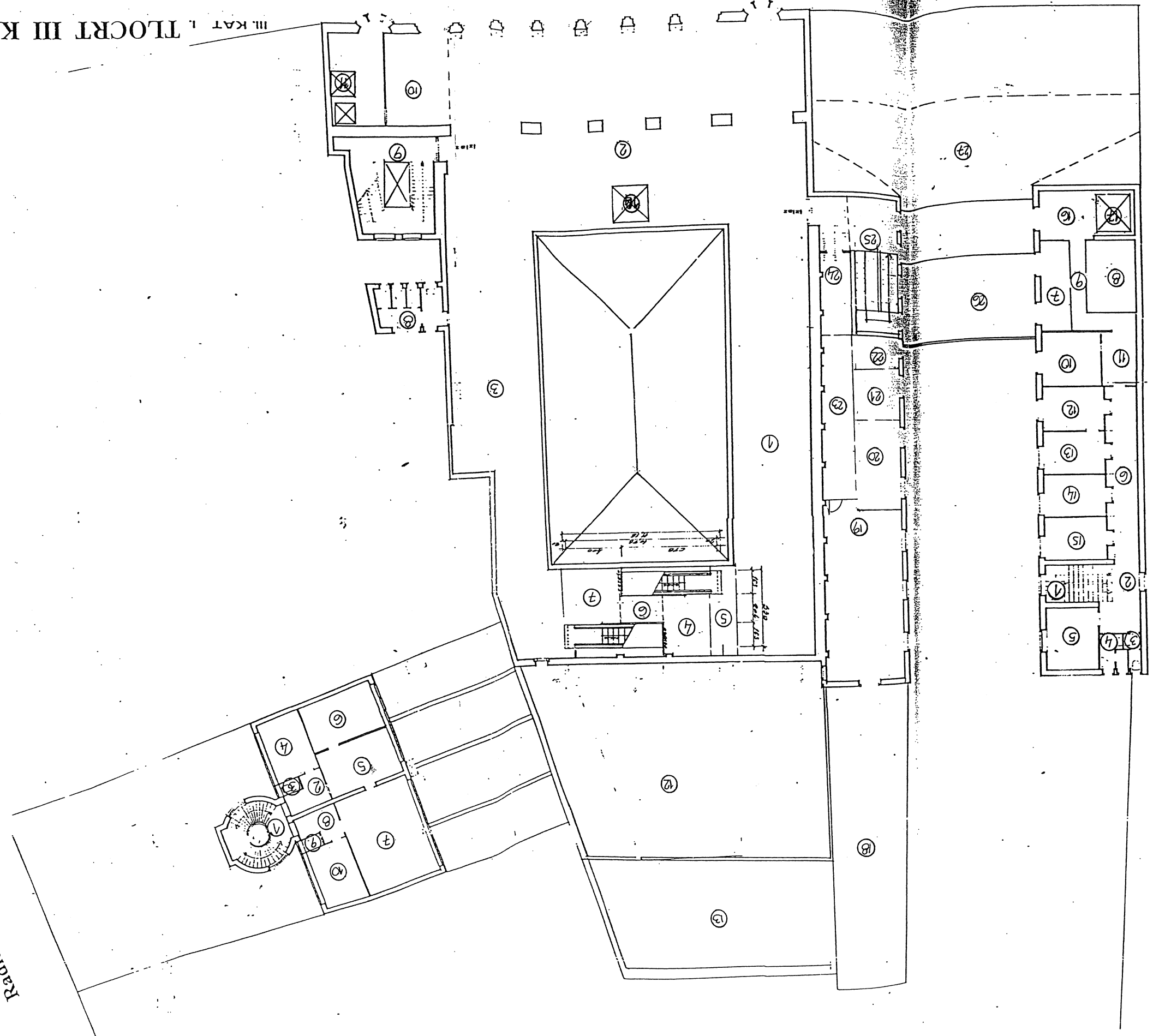


III. KAT I. FLOOR III KATA

Illica br. 4

Illica br. 6

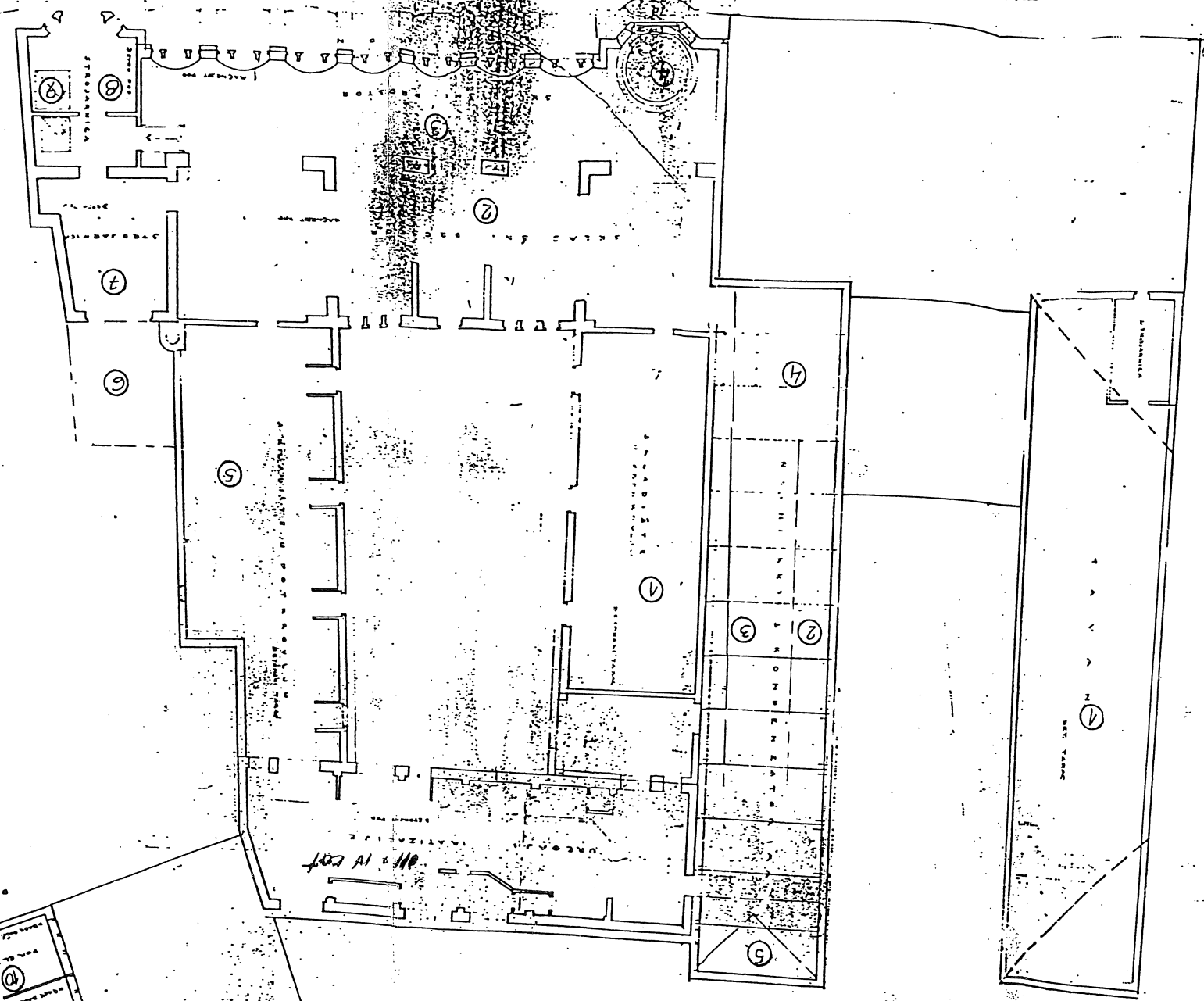
Radiceva br. 1



ETOCRT IV KATA

Illica br. 4

Illica br. 6



1002 A1 - 110

Kadićeva br. 1

