

Naručitelj: **Stečajna masa iza stečajnog dužnika  
ALTO TRADE D.O.O.**  
Ilica 126  
10000 Zagreb  
OIB: 67411874604

Predmet procjene: **POSLOVNI PROSTOR**



Lokacija: **Nova Ves 69  
10000 Zagreb  
k.č. 425  
k.o. Centar**  
  
**zk. uložak 2023  
k.č. 1389  
k.o. Grad Zagreb**

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost poslovnog prostora, 7. suvlasnički dio:

**572.000,00 EUR**

Datum: lipanj, 2026.

Izradio: Andrej Babić, dipl.ing.građ.

JADRANOVO d.o.o.

## SADRŽAJ:

### 0. OPĆI DIO

- Rješenje firme
- Rješenje vještaka
- Izjava o povjerljivosti i nepristranosti

### 1. UVOD

- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

### 2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA
- 2.4. TEHNIČKI OPIS ZGRADE
- 2.5. TEHNIČKI OPIS POSLOVNOG PROSTORA

### 3. PROCJENA

- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA POSLOVNOG PROSTORA PRIHODOVNOM METODOM (METODA KAPITALIZACIJE DOBITI)
- 3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA POREDBENOM METODOM

### 4. ZAKLJUČAK

### 5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- prijepis posjedovnog lista

**0. OPĆI DIO**REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički zapis  
Datum: 21.05.2025

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

**SUBJEKT UPISA**

## MBS:

080510494

## OIB:

91870105507

## EUID:

HRSR.080510494

## TVRTKA:

1 JADRANOVO d.o.o. za graditeljstvo i usluge

1 JADRANOVO d.o.o.

## SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Zagreb (Grad Zagreb)  
Zapoljska ulica 22

## PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

## PREDMET POSLOVANJA:

- 1 65.21 - Financijsko davanje u zakup (leasing)
- 1 70 - Poslovanje nekretninama
- 1 74.13 - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- 1 74.14 - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 74.40 - Promidžba (reklama i propaganda)
- 1 \* - projektiranje, građenje i nadzor nad gradnjom
- 1 \* - usluge vještačenja iz područja graditeljstva
- 1 \* - kupnja i prodaja robe
- 1 \* - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 \* - pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, sportskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga
- 1 \* - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pićem i napitcima i pružanje usluga smještaja
- 1 \* - javni prijevoz putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 \* - usluge otpremništva
- 1 \* - mjenjački poslovi
- 1 \* - računovodstveni i knjigovodstveni poslovi

## OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 4 Andrej Babić, OIB: 64232298358  
Zagreb, Kolarova ulica 7
- 5 - jedini član d.o.o.

Izradeno: 2025-05-21 18:20:09  
Podaci od: 2025-05-21D004  
Stranica: 1 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis  
Datum: 21.05.2025

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

---

**SUBJEKT UPISA**

---

**OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:**

- 4 ANDREJ BABIĆ, OIB: 64232298358  
Zagreb, Kolarova ulica 7  
4 - direktor  
4 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 27.10.2015.  
godine

**TEMELJNI KAPITAL:**

6 2.640,00 euro

**PRAVNI ODNOSI:****Osnivački akt:**

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 03. siječnja 2005. godine.  
4 Temeljem ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 27.10.2015. godine i Odluke od 27.10.2015. godine o izmjeni u cijelosti izjave, Izjava o osnivanju od 03.01.2005. godine promijenila je oblik u Društveni ugovor od 27.10.2015. godine koji se prilaže uz prijavu za zbirku isprava.  
6 Odlukom jedinog člana društva od 4. lipnja 2024. Društveni ugovor od 27. listopada 2015. u cijelosti je zamijenjen novim Društvenim ugovorom od 4. lipnja 2024. i u potpunom tekstu dostavljen u zbirku isprava.

**Promjene temeljnog kapitala:**

- 6 Odlukom jedinog člana društva od 4. lipnja 2024. usklađen je temeljni kapital sa eurom.

**Statusne promjene: subjektu upisa pripojen drugi**

- 7 Ovom društvu pripojeno je društvo ZRAKONEPROPUSNOST d.o.o. Zagreb (Grad Zagreb), Zagrebačka avenija 106, OIB: 99492742195, MBS: 081398112, temeljem Ugovora o pripajanju od 4. lipnja 2024., Odluke skupštine ovog društva od 4. lipnja 2024. i Odluke skupštine društva ZRAKONEPROPUSNOST d.o.o. od 4. lipnja 2024.

**FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:**

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	10.04.25	2024	01.01.24 - 31.12.24	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-04/12711-2	12.01.2005	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-13/9571-2	23.04.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-15/9888-1	17.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-15/31621-2	03.11.2015	Trgovački sud u Zagrebu

Izrađeno: 2025-05-21 18:20:09  
Podaci od: 2025-05-21

D004  
Stranica: 2 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis  
Datum: 21.05.2025

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0005 Tt-17/22065-2	25.05.2017	Trgovački sud u Zagrebu
0006 Tt-24/24017-2	01.08.2024	Trgovački sud u Zagrebu
0007 Tt-24/24019-2	22.11.2024	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	31.03.2009	elektronički upis
eu /	31.03.2010	elektronički upis
eu /	28.03.2011	elektronički upis
eu /	29.03.2012	elektronički upis
eu /	26.03.2013	elektronički upis
eu /	20.03.2014	elektronički upis
eu /	28.03.2015	elektronički upis
eu /	18.03.2016	elektronički upis
eu /	19.04.2017	elektronički upis
eu /	23.04.2018	elektronički upis
eu /	21.02.2019	elektronički upis
eu /	06.03.2020	elektronički upis
eu /	12.04.2021	elektronički upis
eu /	09.03.2022	elektronički upis
eu /	04.04.2023	elektronički upis
eu /	08.04.2024	elektronički upis
eu /	10.04.2025	elektronički upis

Sukladno Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 37/2023) Tar. br. 28. ne plaća se pristojba za izdavanje aktivnog i/ili povijesnog izvotka iz sudskog registra.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:  
CN=sudreg2,L=ZAGREB,2.5.4.97=HR72910430276,C=HR,O=MIN  
ISTARSTVO PRAVOSUDA UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

Broj zapisa: 004AG-ghRIw-vHeYy-awG0S-5zaR1  
Kontrolni broj: 0v7rZ-0tYzd-kzly7-qE3l8

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.

Isto možete učiniti i na web stranici

[http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola\\_izvornika/](http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/) unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.

Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2025-05-21 18:20:09  
Podaci od: 2025-05-21

D004  
Stranica: 3 od 3



**REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/25-01/262  
URBROJ: 514-03-04/01-25-04

Zagreb, 28. ožujka 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Andreja Babića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Kolarova ulica 7, OIB: 64232298358, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

**RJEŠENJE**

- I. Andrej Babić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Kolarova ulica 7, OIB: 64232298358, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 28. ožujka 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

**Obrazloženje**

Andrej Babić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

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

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



514|UPI710032501262|4

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

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

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

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

**Uputa o pravnom lijeku:**

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



**DOSTAVITI:**

1. Andrej Babić, Zagreb, Kolarova ulica 7
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI1710032501262|4

## IZJAVA O POVJERLJIVOSTI I NEPRISTRANOSTI

Ja Andrej Babić dipl.ing.građ. rođen 31.05.1969 godine iz Zagreba, Kolarova 7 zaposlen u Jadranovo d.o.o., Zagreb, Zapoljska 22, na radnom mjestu direktor – ovlaštenu stalni sudski vještak, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljujem da sam u prethodnoj godini i da ću ubuduće:

1. Sve poslove obavljati u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim propisima i aktima Društva,
2. Čuvati kao povjerljive sve službene podatke kojima sam raspolagao u obavljanju posla te ih nisam neovlašteno davao na uvid trećim zainteresiranim pravnim odnosno fizičkim osobama,
3. U obavljanju svog posla djelovao potpuna neovisno, nepristrano i jednako prema svim pravnim i fizičkim osobama,
4. Obavljao posao, odnosno donosio odluke isključivo temeljem objektivnih pokazatelja i propisa te bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

Andrej Babić dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak



JADRANOVO d.o.o. posluje s ograničenom odgovornošću sa sjedištem u: vještarski i projektorski zavod, Zapoljska 22, Zagreb, Hrvatska • t: +385 1 5955179 f: +385 91 2227922 e: mail@jadranovo.hr  
Društvo je upisano u sudski registar kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem OIB: 61870106627  
Direktor društva: Andrej Babić, stalni sudski vještak, t: +385 1 5955179 f: +385 91 2227922 e: mail@jadranovo.hr  
Zastupnik: Zapoljska 22, Zagreb, Hrvatska • t: +385 1 5955179 f: +385 91 2227922 e: mail@jadranovo.hr  
OIB: 61870106627  
E-mail: mail@jadranovo.hr

## 1. UVOD

### 1.1. OPĆENITO O PREDMETU

<b>SVRHA IZRADE ELABORATA:</b>	Procjena vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja
<b>NARUČITELJ:</b>	Stečajna masa iza stečajnog dužnika ALTO TRADE D.O.O. Ilica 126 10000 Zagreb OIB: 67411874604
<b>LOKACIJA:</b>	k.č. 425 k.o. Centar
<b>DAN VREDNOVANJA:</b>	8.6.2026.
<b>DAN KAKVOĆE:</b>	20.4.2026.

Na zahtjev Naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti **poslovnog prostora** na adresi Nova Ves 69, u Zagrebu.



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu s građevinsko – tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

## 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

Zadatak je vještaka utvrditi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine na dan kakvoće, odnosno:

- Obaviti očevid
- Razmotriti predmet
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

## 2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 28.5.2026. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji radi izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine te se taj dan uzima kao dan kakvoće. Za dan vrednovanja nekretnina uzima se 8.6.2026, kada su nalaz i mišljenje izrađeni. Prilikom očevida obavljeno je snimanje postojećeg stanja nekretnine, izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine.

### 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Prema izvratku iz **zemljišne knjige**, u zk ulošku br. **2023, k.o. Centar**, nalazi se:

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1389	STAMBENA ZGRADA POP. BR. 11978, MAGAZIN, GARAŽA I DVORIŠTE U NOVOJ VESI BR. 69		170,4	613	
		UKUPNO:		170,4	613	

U posjedovnom listu broj 2102, k.o. Podsused, nalazi se:

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
		425	NOVA VES	634	5		
			KUĆA, Zagreb, Nova Ves 69	503			
			DVORIŠTE	131			

Iz navedenog je vidljivo da stanje u katastru i zemljišnim knjigama **nije usklađeno**, odnosno opisi i površine čestice nisu isti. Nastavno navedenome, kao relevantni podaci za izračun tržišne vrijednosti neketnine koristiti će se oni upisani u zemljišne knjige.

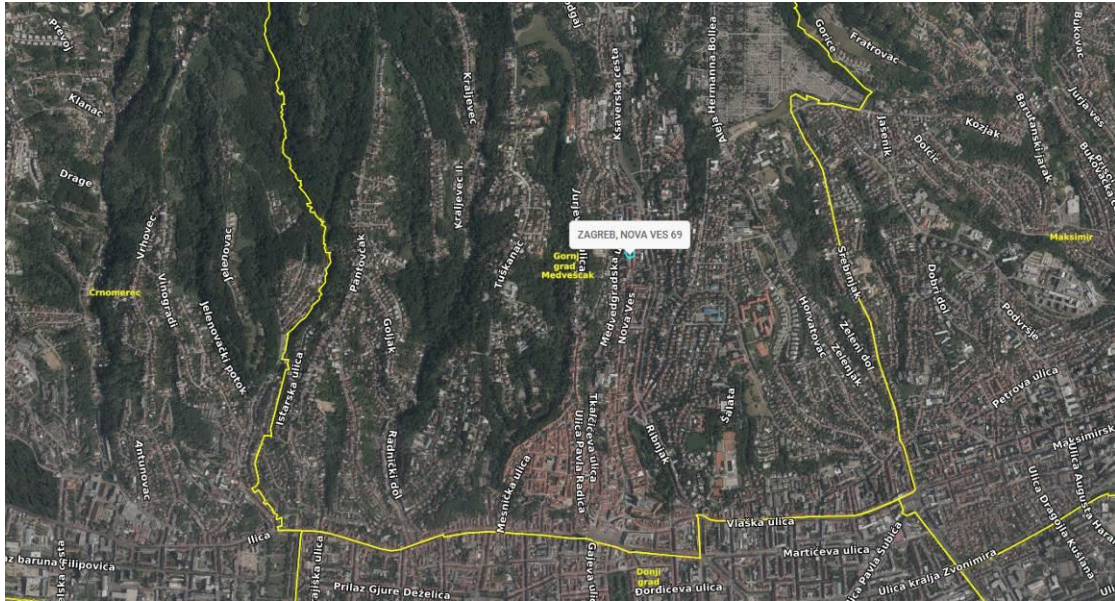
Predmetni poslovni prostor upisan je kao 7. suvlasnički dio u **zk ulošku 2023, k.o. Centar**.

7. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) Poslovni prostor u prizemlju zgrade ukupne površine 318,06 čm, s razmjernim suvlasničkim dijelom zajedničkih uređaja zgrade i građevinskog zemljišta (čl. 370 st. 2 i 4 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima). RENDIĆ MARKO, OIB: 56645024631, NOVA VES 69, 10000 ZAGREB
--

## 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Predmet procjene je nekretnina – poslovni prostor na adresi Nova Ves 69 u Zagrebu.

Predmetna nekretnina smještena je u gradskoj četvrti Gornji grad Medveščak, u sjevernom dijelu Grada Zagreba. Nalazi se otprilike 1,4 km sjeverno od Trga bana Jelačića, 1,3 km istočno od ulice Pantovčak te 250 m južno od Gupčeve zvijezde.



Predmetna lokacija se nalazi u zoni mješovite gradnje te ju karakterizira okolna izgradnja pretežito ugrađenih stambeno-poslovnih zgrada katnosti Pr+1 do Pr+4.

U neposrednoj okolini predmetne nekretnine odvija se relativno slab pješački i automobilski promet te je predmetna nekretnina jako dobro povezana s centralnim gradskim sadržajima te širom okolicom mrežom gradskih prometnica.

U blizini predmetne nekretnine nalaze se mnogi objekti javnog i uslužnog sadržaja (ugostiteljstvo, obrti, trgovine, apartmani, itd.).

- **GUP Zagreb**

Prema važećem GUP-u Grada Zagreba (28/25), k.č. 425, k.o. Centar se prema namjeni i korištenju prostora zgrada nalazi unutar granica **mješovite namjene – pretežito stambene (M1)**, a prema prikazu Urbana pravila, predmetna čestica nalazi se u zoni: **Zaštita, uređenje i dogradnja osobito vrijednog središnjeg dijela podsljemenskog područja (1.3.)**, uz iznimku urbanog pravila, u smislu smještaja parkirnih mjesta, udjela prirodnog terena, broja samostalnih uporabnih jedinica te gradnje i rekonstrukcije zgrada viših, većega GBP-a, TP-a i većega kisn.od lokacijskih uvjeta prema osnovnim pravilima. Navedeno ne utječe na predmet ovog nalaza i mišljenja.



**M1** MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO STAMBENA



**1.3** Zaštita, uređenje i dogradnja osobito vrijednog središnjeg dijela podsljemenskog područja



IZNIMKA URBANOG PRAVILA

### 2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

Zemljište na k.č 425, k.o. Centar je nepravilnog tlocrtnog oblika, na ravnom terenu. Na čestici se nalazi jedna ugrađena zgrada mješovite namjene katnosti Po+Pr+2+Pk.



tehnički opis	ZEMLJIŠTE
k.č.	425
k.o.	Centar
zk.ul.br.	2023
zk.č.	1389
k.o.	Grad Zagreb
plan	GUP Zagreb
namjena	<b>mješovita namjena, pretežito stambena (M1)</b>
uvjeti gradnje	<b>1,3</b>
maksimalni koeficijent iskoristivosti	<b>0,7</b>
površina zemljišta	<b>613,00 m<sup>2</sup></b>
lokacija	Nova Ves 69, Zagreb
prilaz	kolni i pješački prilaz
prometne veze	osobni i javni prijevoz
parkiranje	u dvorištu i u garažama

## 2.4. TEHNIČKI OPIS ZGRADE

Zgrada u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor je sagrađena 1970. godine, ugrađena. Ima ulični volumen katnosti Po+Pr+2+Pk te dvorišni volumen katnosti Po+Pr+1.

Krov uličnog dijela je složeni, djelomično kosi jednostrešni, djelomično ravni, prohodni. Krov dvorišnog dijela je kosi jednostrešni.

Zgrada je spojena na gradsku električnu, vodovodnu, kanalizacijsku i plinsku mrežu. Održavana je i nalazi se u relativno dobrom fizičkom stanju (vizualnim pregledom nisu uočena oštećenja konstruktivnih dijelova zgrade, pukotine niti progibi nosive konstrukcije koji bi ukazivali na eventualno slijeganje temelja zgrade).

tehnički opis	zgrada
<b>IMOVINSKO-PRAVNA DOKUMENTACIJA</b>	
k.č.	425
k.o.	Centar
posjedovni list	2974
zk.ul.br.	2023
zk.č.	1389
k.o.	Grad Zagreb
<b>KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI</b>	
katnost	Po+Pr+2+Pk
<b>OPĆI OPIS</b>	
namjena	stambeno-poslovna
godina izgradnje	1970. godine
prilaz	asfaltirana prometnica
parkiranje	na parceli u dvorištu i u garažama
prometne veze	javni i osobni prijevoz
održavanje	uredno
<b>KONSTRUKTIVNI ELEMENTI ZGRADE</b>	
temelji	AB
nosiva konstrukcija	AB
međukatna konstrukcija	AB
zidovi	blok opeka
krov zgrade	Složeni, dijelom kosi, dijelom ravni
pokrov zgrade	crijep
fasada zgrade	fasadna žbuka
<b>INFRASTRUKTURA</b>	
električna mreža	provedeno
vodovod	provedeno
kanalizacija	provedeno
plin	provedeno

## 2.5. TEHNIČKI OPIS POSLOVNOG PROSTORA

Predmetni poslovni prostor nalazi se u prizemlju i podrumu stambeno-poslovne zgrade. Poslovnom prostoru pristupa se iz dvorišta.

Poslovni prostor je ukupne površine upisane u zk uložak 318,06 m<sup>2</sup>.

tehnički opis	Poslovni prostor
<b>IMOVINSKO-PRAVNA DOKUMENTACIJA</b>	
k.č.	425
k.o.	Centar
posjedovni list	2974
zk.ul.br.	2023
zk.č.	1389
k.o.	Grad Zagreb
suvlasnički dio:	7. suvlasnički dio
<b>KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI</b>	
Etaža:	prizemlje i podrum
NKP ukupno	318,06 m <sup>2</sup>
Pripatci:	-
<b>MATERIJALI</b>	
vanjska stolarija	drvena i PVC
unutarnja stolarija	drvena
obrada podova	keramičke pločice
obrada zidova	završna žbuka i boja, ker. pločice

*NKP je preuzeta iz zk uložka br 2023, k.o. Centar.*

### 3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 155/25
- Zakon o prostornom uređenju 153/13, 155/25
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17
- Zakon o zemljišnim knjigama NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 63/19, 128/22, 155/23, 127/24
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15, 68/18, 110/18, 32/20, 145/24
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 73/20
- HRN ISO 9836:2015 Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- GUP Zagreb
- eNekretnine

### 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine mješovite namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

**Troškovna metoda** koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine.

**Poredbena metoda** je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

**Prihodovna metoda** koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

**Zbog prethodno navedenog, odabrana je PRIHODOVNA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovnog prostora.**

**Za utvrđivanje tržišne vrijednosti zakupnine poslovnog prostora kao pomoćna metoda odabrana je POREDBENA METODA.**

### 3.3. PROCJENA POSLOVNOG PROSTORA PRIHODOVNOM METODOM (METODA KAPITALIZACIJE DOBITI)

Metoda kapitalizacije je metoda kojom se vrijednost najamnine ili zakupnine, odnosno predviđenih prihoda u budućnosti pretvara u tržišnu vrijednost neke nekretnine u sadašnjosti. Ova metoda primjenjiva je samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju prihod.

Kapitalizacija dobiti je izračun svih predviđenih prihoda umanjenih za moguće troškove i rizike. Godišnje ostvareni prihodi od nekretnine daju godišnji bruto prihod. Kada se od toga dijela odbije dio za operativne troškove, amortizaciju, poreze, održavanje i rizik od izostanka najamnine, preostali iznos predstavlja godišnji neto prihod.

Stopa prihoda, odnosno stopa kapitalizacije je određena tržištem i izvodi se iz nedavno zaključenih transakcija na sličnim nekretninama. Iz odnosa godišnjeg neto prihoda i stope kapitalizacije proizlazi sadašnja tržišna vrijednost nekretnine. Stoga, rezultat procjene je ocjena čiste dobiti kakva se očekuje u slijedećoj prodaji nekretnine.

Prigodom primjene prihodovne metode na primjereni način utvrđuje se položaj na tržištu nekretnina uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnine, troškova gospodarenja i drugih okolnosti koje utječu na vrijednost nekretnine.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

- opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda)
- pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda)
- prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda

**Opća prihodovna metoda** primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

**Pojednostavljena prihodovna metoda** se također primjenjuje kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda, pri čemu se vrijednost samostalno iskoristivih djelomičnih površina mora uzeti u obzir u punome iznosu.

U **prihodovnoj metodi na temelju periodički različitih prihoda**, prihodovna vrijednost utvrđuje se iz ostvarivih čistih prihoda izvedenih iz vjerodostojnih podataka unutar razmatranog vremenskog razdoblja i ostatka vrijednosti katastarske čestice na kraju razmatranog vremenskog razdoblja. Periodički čisti prihodi kao i ostatak vrijednosti katastarske čestice diskontiraju se na dan vrednovanja.

**Zbog prethodno navedenog, odabrana je POJEDNOSTAVLJENA JEDNOTRAČNA PRIHODOVNA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovnih prostora.**

#### POJEDNOSTAVLJENA JEDNOTRAČNA PRIHODOVNA METODA

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz kapitaliziranog čistog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz uzimanje vrijednosti samostalno iskoristivih djelomičnih površina prema općenitom izrazu:

$$PV = PG \times M + VZ / q^n ; \\ q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

TU = troškovi uklanjanja

Pojednostavljena prihodovna metoda se također primjenjuje kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda, pri čemu se vrijednost samostalno iskoristivih djelomičnih površina mora uzeti u obzir u punome iznosu.

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina dužeg od 50 godina pa se izraz za jednotračnu prihodovnu metodi svodi na:

$$PV = PG \times M$$

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta neće se zanemariti i umanjit će se za troškove uklanjanja kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina kraćeg od 20 godina, pa izraz za jednotračnu prihodovnu metodu glasi:

$$PV = PG \times M + (VZ - TU) / q^n ; \\ q = 1 + (p/100)$$

Orijentacijske kamatne stope na nekretninu odabrane su prema Prilogu br. 13 iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

## PRILAGOĐAVANJE KAMATNIH STOPA NA NEKRETNINE OD PROSJEČNIH PODATAKA

Za predmetnu nekretninu - poslovni prostori s prosječnim obilježjima - orijentacijska kamatna stopa iznosi 4,6 - 6,0 %.

odabrana kamatna stopa za predmetnu nekretninu		5,0 %
<b>PRILAGODBA ODABRANE KAMATNE STOPE</b>		
<b>prema položaju nekretnine:</b>		<b>odabrano:</b>
vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %	0,0 %
dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0%	
loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%	
<b>kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost...):</b>		
naročito dobra	do -0,5%	0,0 %
prosječna	0,0%	
naročito loša	do +1,0%	
<b>gospodarska situacija:</b>		
naročito dobra	do -0,5%	0,0 %
prosječna	0,0%	
naročito loša	do +1,0%	
<b>razvojni potencijal nekretnine:</b>		
ne postoji	0,0%	0,0 %
uočljiv	do -1,0%	
visok	do -2,0%	
<b>p- kamatna stopa nekretnine</b>		<b>5,0 %</b>

POJEDNOSTAVLJENA PRIHODOVNA - JEDNOTRAČNA METODA - ZANEMARENA DISKOTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA					
<b>Potencijalni brutto prihodi</b>					<b>43.247,88 EUR</b>
Gubici zbog nepopunjenosti kapaciteta i naplate	2,00%				864,96 EUR
<b>Efektivni brutto prihod (EBP)</b>					<b>42.382,92 EUR</b>
Troškovi održavanja, osiguranja i poreza	15,00%				6.357,44 EUR
Marketing i ostali operativni troškovi	5,00%				2.119,15 EUR
<b>Operativni troškovi ukupno</b>					<b>8.476,58 EUR</b>
Efektivan prihod					33.906,34 EUR
Amortizacija	5,00%				2.119,15 EUR
<b>PG - ČISTI PRIHOD POSLOVNOG PROSTORA (NOP)</b>					<b>31.787,19 EUR</b>
<b>M - MULTIPLIKATOR</b>					<b>17,98</b>
<b>q = 1 + (p/100)</b>					<b>1,05</b>
<b>p -KAMATNA STOPA NEKRETNINE</b>					<b>5,00%</b>
starost poslovnog prostora					56
predviđeni vijek građevine (ukupno)					80
<b>n - PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA GRAĐEVINE</b>					<b>47</b>
<b>PV - PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>					<b>571.566,02 EUR</b>
<b>PRIHODOVNA METODA - PROCJENA POTENCIJALNOG DOHOTKA</b>					
opis	površina za najam m <sup>2</sup>	tržišna najamnina €/m <sup>2</sup> mjes.	tržišna najamnina € godišnje	postojeća najamnina € godišnje	potencijalni brutto prihod € godišnji
Poslovni prostor	318,06 m <sup>2</sup>	11,33 €/m <sup>2</sup>	43.248 EUR		43.248 EUR
<b>UKUPNO</b>					<b>43.248 EUR</b>
<b>FAKTOR KORIŠTENJA NEKRETNINE</b>					
Opis	lok./tržište	zgrada	stanje zgrade	FK odabrano	
POSLOVNI PROSTOR, prizemlje	1,5	2,5	2,5	2,5	
Predviđeni vijek građevine:					80
Starost poslovnog prostora (g)					56
OOVK u % održivog vijeka korištenja					70,00%
<b>Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (n):</b>					<b>47</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>					
Nova Ves 69, Zagreb					
Poslovni prostor					
ZK uložak 2023					
<b>UKUPNO:</b>			<b>571.566,02 EUR</b>	<b>=</b>	<b>1.797,04 €/m<sup>2</sup></b>
ili okruglo:			<b>572.000,00 EUR</b>		

### 3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA POREDBENOM METODOM

Utvrđivanje vrijednosti zakupnine poslovnog prostora provodi se **poredbenom metodom**.

Poredbena metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do  $\pm 30\%$ . Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se raspolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina (e-nekretnine) za Grad Zagreb, iz Zbirke kupoprodajnih cijena za zakupnine poslovnih prostora usporediva s predmetnom nekretninom sukladno čl. 6. i 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/15).

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.) korišteni su indeksni nizovi EUROSTAT "House price index (2010=100) quarterly data" (indeksni niz za Republiku Hrvatsku).

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA - POREDBENA METODA												
1. IZVADAK IZ ZBRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA												
r.br.	ID ZKC	vrsta nekretnine	k.č.	katastarska općina	etaža	namjena	orijentacija	površina m <sup>2</sup>	ugovorna mjesečna zakupnina s PDV-om	cijena €/m <sup>2</sup>	datum ugovora	cjenovni blok
1.	2444551	PP	3045	Centar	Pr+Po	trgovina	ulični	226,36 m <sup>2</sup>	2.738,96 EUR	12,10 €/m <sup>2</sup>	04.12.2025.	Nova Ves
2.	1476653	PP	613	Centar	Ve	zdravstvo	ulični	296,91 m <sup>2</sup>	3.000,00 EUR	10,10 €/m <sup>2</sup>	03.12.2025.	Gornji grad
3.	2419296	PP	5930	Centar	Pr	ured	ulični	114,91 m <sup>2</sup>	1.438,75 EUR	12,52 €/m <sup>2</sup>	10.11.2025.	Nova Ves
4.	2439589	PP	336	Centar	Pr	zdravstvo	nepoznato	144,91 m <sup>2</sup>	1.400,00 EUR	9,66 €/m <sup>2</sup>	17.10.2025.	Nova Ves
5.	2400208	PP	598	Centar	Pr	odgoj i obrazovanje	dvorišni	180,00 m <sup>2</sup>	2.025,00 EUR	11,25 €/m <sup>2</sup>	10.09.2025.	Gornji grad
6.	2479463	PP	608/1	Centar	Pr	trgovina	nepoznato	104,70 m <sup>2</sup>	1.570,50 EUR	15,00 €/m <sup>2</sup>	11.07.2025.	Gornji grad
2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)												
r.br.	ID ZKC	etaža posl. prostora	površina pp (m <sup>2</sup> )	ugovoreni mjeseč. najam s PDV-om (EUR)	cijena €/m <sup>2</sup>	datum sklapanja ugovora	bazni indeks na dan sklapanja ugovora (A)	bazni indeks na dan kakvoće (B)	korekcijski faktor = B/A	međuvrem. izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>		
1.	2444551	Pr+Po	226,36 m <sup>2</sup>	2.738,96 EUR	12,10 €/m <sup>2</sup>	04.12.2025.	260,18	260,18	1,000	12,10 €/m <sup>2</sup>		
2.	1476653	Ve	296,91 m <sup>2</sup>	3.000,00 EUR	10,10 €/m <sup>2</sup>	03.12.2025.	260,18	260,18	1,000	10,10 €/m <sup>2</sup>		
3.	2419296	Pr	114,91 m <sup>2</sup>	1.438,75 EUR	12,52 €/m <sup>2</sup>	10.11.2025.	260,18	260,18	1,000	12,52 €/m <sup>2</sup>		
4.	2439589	Pr	144,91 m <sup>2</sup>	1.400,00 EUR	9,66 €/m <sup>2</sup>	17.10.2025.	260,18	260,18	1,000	9,66 €/m <sup>2</sup>		
5.	2400208	Pr	180,00 m <sup>2</sup>	2.025,00 EUR	11,25 €/m <sup>2</sup>	10.09.2025.	257,03	260,18	1,012	11,39 €/m <sup>2</sup>		
6.	2479463	Pr	104,70 m <sup>2</sup>	1.570,50 EUR	15,00 €/m <sup>2</sup>	11.07.2025.	257,03	260,18	1,012	15,18 €/m <sup>2</sup>		

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivanog poslovnog prostora:

katastarska čestica: 425  
 kat. općina: Centar  
 adresa: Nova Ves 69, Zagreb  
 namjena: skladište  
 orijentacija: dvorišna  
 godina izgradnje: 1970  
 ukupna NKP: 318,06 m<sup>2</sup>  
 dan kakvoće: 28.5.2026.  
 cjenovni blok: Nova Ves

3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
	Procjenjivana nekretnina	1	2	3	4	5	6
OSNOVNI ULAZNI PODACI							
NKP m2	318,06 m2	226,36 m2	296,91 m2	114,91 m2	144,91 m2	180,00 m2	104,70 m2
Vrsta transakcije		zakup	zakup	zakup	zakup	zakup	zakup
Međuvrem. izjednačena cijena		12,10 €	10,10 €	12,52 €	9,66 €	11,39 €	15,18 €
Datum ugovora	28.5.2026.	04.12.2025.	03.12.2025.	10.11.2025.	17.10.2025.	10.09.2025.	11.07.2025.
Prilagodba prema trž. uv.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		12,10 €	10,10 €	12,52 €	9,66 €	11,39 €	15,18 €
Vlasnička prava		u najmu	u najmu	u najmu	u najmu	u najmu	u najmu
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		12,10 €	10,10 €	12,52 €	9,66 €	11,39 €	15,18 €
FIZIČKI ASPEKTI							
NKP m2	318,06 m2	226,36 m2	296,91 m2	114,91 m2	144,91 m2	180,00 m2	104,70 m2
Prilagodba		0,99	1,00	0,97	0,98	0,99	0,97
Prilagođena cij. po m2		11,98 €	10,10 €	12,15 €	9,47 €	11,27 €	14,73 €
namjena	-	trgovina	zdravstvo	ured	zdravstvo	goj i obrazovanje	trgovina
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		11,98 €	10,10 €	12,15 €	9,47 €	11,27 €	14,73 €
Pristup uređen/neur.	uređen	uređen	uređen	uređen	uređen	uređen	uređen
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		11,98 €	10,10 €	12,15 €	9,47 €	11,27 €	14,73 €
Komunalna infrastr.	svi priklj.	svi priklj.	svi priklj.	svi priklj.	svi priklj.	svi priklj.	svi priklj.
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		11,98 €	10,10 €	12,15 €	9,47 €	11,27 €	14,73 €
Orijentacija	dvorišna	ulični	ulični	ulični	nepoznato	dvorišni	nepoznato
Prilagodba		0,95	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		11,38 €	9,60 €	11,54 €	9,47 €	11,27 €	14,73 €
Etaža	prizemlje	Pr+Po	Ve	Pr	Pr	Pr	Pr
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		11,38 €	9,60 €	11,54 €	9,47 €	11,27 €	14,73 €
Dovršenost	dovršen	dovršen	dovršen	dovršen	dovršen	dovršen	dovršen
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		11,38 €	9,60 €	11,54 €	9,47 €	11,27 €	14,73 €
Mikrolokacija	Nova Ves 69, Zagreb	Ribnjak 54	Zavojna ulica 8	Ribnjak 8	Medvedgradska	Nova Ves 3	Nova Ves 17
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cij. po m2		11,38 €	9,60 €	11,54 €	9,47 €	11,27 €	14,73 €
<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA</b>		<b>11,38 €</b>	<b>9,60 €</b>	<b>11,54 €</b>	<b>9,47 €</b>	<b>11,27 €</b>	<b>14,73 €</b>

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
r.br.	ID ZKC	etaža posl. prostora	površina pp (m2)	ugovoreni mjeseč. najam s PDV-om (EUR)	međuvrem. izjednačena cijena €/m2	međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena €/m2	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	2444551	Pr+Po	226,36 m2	2.738,96 EUR	12,10 €/m2	11,38 €/m2	0,43%	0,05	0,00
2.	1476653	Ve	296,91 m2	3.000,00 EUR	10,10 €/m2	9,60 €/m2	-15,29%	-1,73	3,00
3.	2419296	Pr	114,91 m2	1.438,75 EUR	12,52 €/m2	11,54 €/m2	1,82%	0,21	0,04
4.	2439589	Pr	144,91 m2	1.400,00 EUR	9,66 €/m2	9,47 €/m2	-16,44%	-1,86	3,47
5.	2400208	Pr	180,00 m2	2.025,00 EUR	11,39 €/m2	11,27 €/m2	-0,50%	-0,06	0,00
6.	2479463	Pr	104,70 m2	1.570,50 EUR	15,18 €/m2	14,73 €/m2	29,98%	3,40	11,54
					Prosjeak:				11,33 €/m2
					Standardno odstupanje (±)			1,90	16,77%
					Pravilo dva-sigma (±)			3,80	
<b>JEDINIČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST MJESEČNOG NAJMA POSLOVNOG PROSTORA (€/m2):</b>								<b>11,33 €/m2</b>	

#### 4. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost nekretnine – **poslovnog prostora, u prizemlju i u podrumu zgrade izgrađene na** na k.č. 425, k.o. Centar, upisanog u zk. uložak 2023, 7. suvlasnički dio, iznosi:

**571.566,02 EUR**

Ili okruglo:

**572.000,00 EUR**

*Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine je iskazana bez poreza kojim je reguliran promet nekretnine.*

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 8.6.2026.

Stalni sudski vještak

Andrej Babić, dipl.ing.građ.

## 5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- prijepis posjedovnog lista
- indeksi cijena stambenih objekata

## FOTODOKUMENTACIJA











Očevid, 28.5.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 08.06.2026. 14:27

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 2023

Broj zadnjeg dnevnika: Z-36180/2020  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1389	STAMBENA ZGRADA POP. BR. 11978, MAGAZIN, GARAŽA I DVORIŠTE U NOVOJ VESI BR. 69		170,4	613	
		UKUPNO:		170,4	613	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) Poslovni prostor u prizemlju zgrade ukupne površine 318,06 čm, s razmjernim suvlasničkim dijelom zajedničkih uređaja zgrade i građevinskog zemljišta (čl. 370 st. 2 i 4 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima). RENDIĆ MARKO, OIB: 56645024631, NOVA VES 69, 10000 ZAGREB	
7.2	Zaprimljeno 18.03.2020.g. pod brojem Z-14572/2020 ZABILJEŽBA, PRIJENOS VLASNIŠTVA RADI OSIGURANJA TRAŽBINE, u iznosu od 978.972,51 KN.	na 7 (7.1)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Nekretnine u A I (jedan) uknjižene su kao: DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.	Na suvlasnički dio: 7		
4.1	Zaprimljeno 18.03.2020.g. pod brojem Z-14572/2020 ZABILJEŽBA, ZABRANA OPTEREĆENJA NEKRETNINE PRENIJETE RADI OSIGURANJA, i otuđenja od strane protivnika osiguranja.		vezano uz B 7 (7.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.06.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. CENTAR  
k.č.br.: 425

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 10.04.2026.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 10.04.2026. 15:56

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: CENTAR (Mbr. 335240)

Posjedovni list: 2974

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	61817894937

**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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		158/1	<b>GOLJAK</b>	<b>859</b>	<b>6</b>		
			KUĆA, Zagreb, Goljak 63	164			
			DVORIŠTE	695			
		183/1	<b>NOVI GOLJAK</b>	<b>425</b>	<b>8</b>		
			KUĆA, Zagreb, Novi Goljak 4	200			
			DVORIŠTE	225			
		183/2	<b>NOVI GOLJAK</b>	<b>608</b>	<b>8</b>		
			2 ZGRADE	33			
			VOĆNJAK	575			
		186	<b>NOVI GOLJAK</b>	<b>783</b>	<b>8</b>		
			KUĆA, Zagreb, Novi Goljak 10	219			
			DVORIŠTE	564			
		352	<b>MLINARSKA CESTA</b>	<b>516</b>	<b>9</b>		
			KUĆA, Zagreb, Mlinarska cesta 16	184			
			DVORIŠTE	332			
		354	<b>MLINARSKA CESTA</b>	<b>560</b>	<b>9</b>		
			KUĆA, Zagreb, Mlinarska cesta 12	202			
			DVORIŠTE	358			
		356	<b>Medvedgradska ulica</b>	<b>437</b>	<b>9</b>		
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Medvedgradska ulica 27	192			
			DVORIŠTE	245			
		360	<b>Medvedgradska ulica</b>	<b>293</b>	<b>9</b>		
			KUĆA, Zagreb, Medvedgradska ulica 21	169			
			POMOĆNA ZGRADA	4			
			DVORIŠTE	120			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		402/14	<b>ULICA IVANA ZNIKE</b>	<b>840</b>	5		
			2 ZGRADE	414			
			PUT	56			
			PARK	370			
		409	<b>MEDVEDGRADSKA ULICA</b>	<b>251</b>	5		
			KUĆA, Zagreb, Medvedgradska ulica 36A	140			
			DVORIŠTE	111			
		410	<b>MEDVEDGRADSKA ULICA</b>	<b>864</b>	5		
			ORANICA	864			
		413	<b>NOVA VES</b>	<b>789</b>	5		
			KUĆA, Zagreb, Nova Ves 57B	242			
			ZGRADA	233			
			DVORIŠTE	314			
		414	<b>Nova Ves</b>	<b>325</b>	5		
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Nova Ves 61	151			
			DVORIŠTE	3			
			DVORIŠTE	3			
			DVORIŠTE	168			
		423	<b>Medvedgradska ulica</b>	<b>395</b>	5		
			KUĆA I ZGRADA, Zagreb, Medvedgradska ulica 46	181			
			DVORIŠTE	214			
		424	<b>Nova Ves</b>	<b>437</b>	5		
			KUĆA, Zagreb, Nova Ves 65A	168			
			KUĆA, Zagreb, Nova Ves 65A/1	63			
			ZGRADA	41			
			DVORIŠTE	165			
		425	<b>NOVA VES</b>	<b>634</b>	5		
			KUĆA, Zagreb, Nova Ves 69	503			
			DVORIŠTE	131			
		433	<b>MEDVEDGRADSKA ULICA</b>	<b>303</b>	5		
			KUĆA, Zagreb, Medvedgradska ulica 54	163			
			DVORIŠTE	140			
		435	<b>MEDVEDGRADSKA ULICA</b>	<b>286</b>	5		
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Medvedgradska ulica 58	197			
			DVORIŠTE	89			
		436	<b>NOVA VES</b>	<b>291</b>	5		
			KUĆA, Zagreb, Nova Ves 77	121			
			DVORIŠTE	170			
		443	<b>Nova Ves</b>	<b>407</b>	5		
			KUĆA I ZGRADA, Zagreb, Nova Ves 79A	251			
			DVORIŠTE	156			
		445	<b>MEDVEDGRADSKA ULICA</b>	<b>158</b>	5		
			KUĆA, Zagreb, Medvedgradska ulica 60C	110			
			DVORIŠTE	48			
		447	<b>MEDVEDGRADSKA ULICA</b>	<b>174</b>	5		
			KUĆA, Zagreb, Medvedgradska ulica 64	132			

**Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata**

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>a</sup>					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	1. tr.	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	2. tr.	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	3. tr.	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	4. tr.	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	1. tr.	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	2. tr.	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	3. tr.	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	4. tr.	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	1. tr.	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	2. tr.	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	3. tr.	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	4. tr.	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	1. tr.	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	2. tr.	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86
	3. tr.	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36	222,36
	4. tr.	237,93	192,38	247,07	260,18	223,91	234,02

<sup>a</sup> Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

<sup>b</sup> Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

Izvor: Državni zavod za statistiku