

## PROCJEMBENI ELABORAT 112/22



Naručitelj procjene: **B2 KAPITAL d.o.o.**  
Radnička cesta 41, Zagreb

Nekretnina: **Poslovni prostor u prizemlju i podrumu**

Adresa nekretnine: **Zagreb, Vlaška 58**

Procjenitelj:  
**Lana Štetić, dipl. ing. građ.**  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina  
Zeleni okvir d.o.o.

U Zagrebu, ožujak 2022.



*LŠtetić*

## SAŽETAK

**Klijent:** B2 KAPITAL d.o.o.  
Radnička cesta 41, Zagreb

**Nekretnina:** Poslovni prostor u prizemlju i podrumu  
Zagreb, Vlaška 58  
zk.č.br 2370/1, k.o. Grad Zagreb  
br. zk. ul.: 2513  
suvl.u.r.br.: 6

**Datum pregleda nekretnine:** 25.03.2022.

**Tržišna vrijednost:** 1.395.309,91 kn

1 € = 7,568902 kn

184.347,73 €

U procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na dodanu vrijednost (PDV).



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

Broj: 4 Su-541/2019  
Zagreb, 30. travnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Lane Štetić, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

**Lana Štetić, dipl.ing.građ.** iz Zagreba, Sveti Duh 179, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Lana Štetić, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje suprotnosti iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Lana Štetić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

## SADRŽAJ:

1. Zadatak
2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu
3. Lokacija
4. Općenito o procjeni
5. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
6. Odabir metode procjenjivanja
7. Tehnički opis nekretnine
8. Fotografije
9. Rekapitulacija površina
10. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina
11. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom
12. Zaključak
13. Prilozi - dokumentacija
14. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

## 1. Zadatak

Na zahtjev B2 KAPITAL d.o.o. izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine, koja je u naravi ulični poslovni prostor u prizemlju i podrumu stambeno-poslovne zgrade koja se nalazi u Zagrebu, Vlaška 58, za potrebe naručitelja procjene.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 25.03.2022.

## 2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu

Z.K. izvadak:	Izvadak iz zemljišne knjige, stanje na dan 26.03.2022./ Općinski građanski sud u Zagrebu
Zemljišnoknjižna čestica:	2370/1
Katastarska općina:	Grad Zagreb
Zemljišnoknjižni uložak:	2513
Broj poduloška:	6
Katastarska čestica:	6182/1
Katastarska općina:	Centar
Opis nekretnine:	poslovni prostor u prizemlju i podrumu ulične zgrade
Površina:	60,49 m <sup>2</sup>
Vlasnik:	prema Izvratku iz zemljišne knjige u prilogu elaborata
Teret:	prema Izvratku iz zemljišne knjige u prilogu elaborata

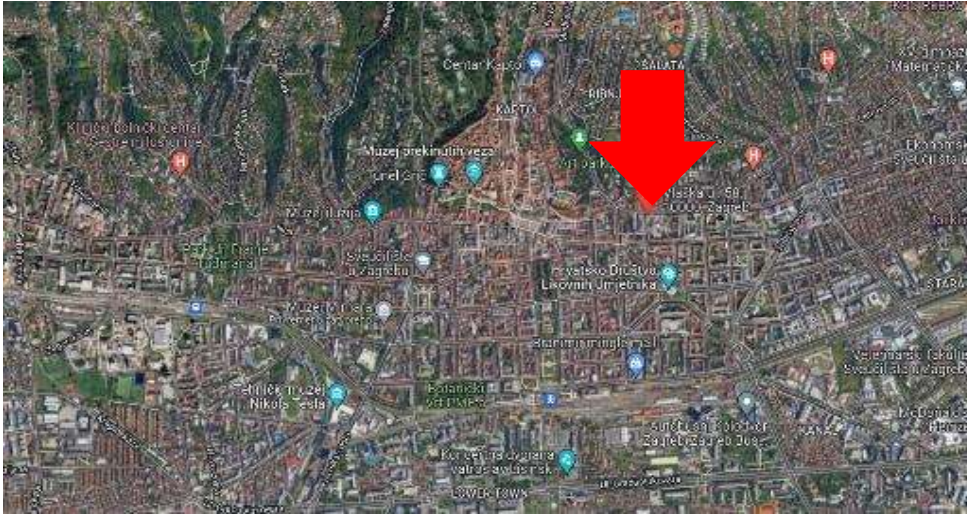
### LEGALITET

*Nekretnina je upisana u zemljišne knjige kao samostalna etažna cjelina s određenim suvlasničkim omjerom. U zemljišnim knjigama je vidljiva zabilješka da je za zgradu priložen akt za uporabu - Građevinska dozvola Komitet za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove, Odsjek za građevinarstvo i urbanizam od 20. 04.1987. godine, broj: UP/I-05/1-3438/16-1986, Potvrda Ministarstva zaštite okoliša prostornog uređenja i graditeljstva, Uprava za inspekcijske poslove od 09. prosinca 2011. godine, Klasa: 362-01/11-11/6224, 531-07-1-5-1-2/SM-11-2 i Uvjerjenje Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove od 13. prosinca 2011. godine, Klasa:935-08/11-02/3585, Ur.broj:251-15-02/1-11-2 sa Izvodom iz katastarskog plana i Izvotka iz posjedovnog lista od 12. 12.2011. godine.*

### 3. Lokacija nekretnine

Predmetna nekretnina locirana je u Zagrebu, u centru grada, na križanju Vlaške i Smičiklasove ulice, na adresi Vlaška 58. Riječ je o vrlo dobroj mikrolokaciji udaljenoj od Trga bana J. Jelačića cca 600 m. Okolna gradnja su slične stambene i stambeno-poslovne zgrade.

#### *Makrolokacija*



#### *Mikrolokacija*



izvor: <https://www.google.hr/maps>



## 4. Općenito o procjeni

Datum očevida: 25.03.2022.  
Datum kakvoće: 25.03.2022.  
Datum vrednovanja: 25.03.2022.

Procjenjuje se tržišna-prometna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. Izvadak iz zemljišne knjige, stanje na dan 26.03.2022. g., zk.ul.br.:2513, suvl. u.r.br. 6, k.o. Grad Zagreb

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

### ZAKONI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 141/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

### PODZAKONSKI AKTI

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 98/18)
- Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

### STRUČNA LITERATURA

- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
- Bilten 263, Hrvatska narodna banka, 13.11.2020.
- Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
- Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.
- Indeksi cijena stambenih objekata za treće tromjesečje 2020. Državni zavod za statistiku, Zagreb, 21.1.2021.

### Napomene i ograde:

*Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.*

*Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.*

*Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.*

## 5. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 5.1. Gospodarsko stanje\* u RH

U trećem tromjesečju 2020. ostvaren je djelomičan oporavak realne gospodarske aktivnosti, nakon snažnog pada realnog BDP-a u prethodna tri mjeseca uzrokovanog globalnom pandemijom koronavirusa i mjerama uvedenim za njezino suzbijanje. Realni BDP tako je porastao za 6,9% na tromjesečnoj razini, nakon pada od 15,0% tri mjeseca prije. Na godišnjoj razini realni BDP bio je u trećem tromjesečju za 10,0% manji u odnosu na isto razdoblje prošle godine.

Realni BDP bi se mogao smanjiti za 8,9% u 2020. godini, a zatim porasti za 4,9% u 2021.

Očekivani gospodarski rast u 2021. neće omogućiti povratak na razinu gospodarske aktivnosti prije izbijanja pandemije, jer bi pandemija mogla ostaviti i neke dugoročne posljedice.

Rastu investicija mogla bi pogodovati veća raspoloživost sredstava iz fondova EU-a, iz čega će se financirati i znatne nove investicije radi obnove potresom pogođenih područja.

Model brze procjene BDP-a upućuje na rast gospodarske aktivnosti u trećem tromjesečju 2020. u odnosu na prethodna tri mjeseca, ali taj rast neće biti dovoljan da nadoknadi pad iz prethodnog tromjesečja (Slika 1.).

Zaposlenost je u rujnu nastavila rasti istom dinamikom kao i u kolovozu, pri čemu je broj zaposlenih porastao u većini djelatnosti, izuzevši djelatnosti usluživanja smještaja i hrane. Na razini tromjesečja zaposlenost je u trećem tromjesečju u prosjeku bila viša za 0,9% u odnosu na ostvarenje za drugo tromjesečje, kada se smanjila za 3,6% (Slika 2.).

Unatoč oporavku obujam građevinskih radova u srpnju i kolovozu 2020. bio je na razini prosjeka posljednjeg tromjesečja 2019. (Slika 3.).

Kamatne stope na prvi put ugovorene kredite uglavnom pokazuju ista kretanja (Slika 4.).

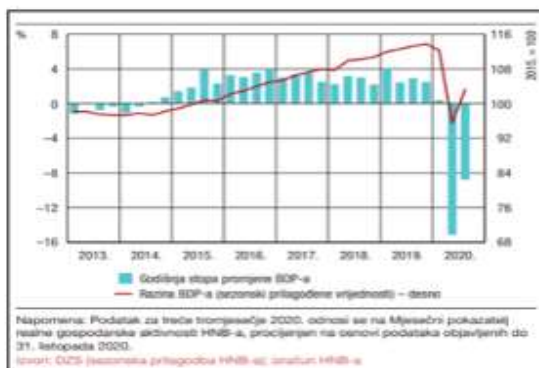
\* izvor: HPB-nekretnine d.o.o., HNB, Makroekonomska kretanja i prognoze; HNB, Bilten br. 263



## 5.2. Građevinski sektor\*\*

Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do listopada 2020. u usporedbi s istim razdobljem 2019. manji je za 7,4%.

Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



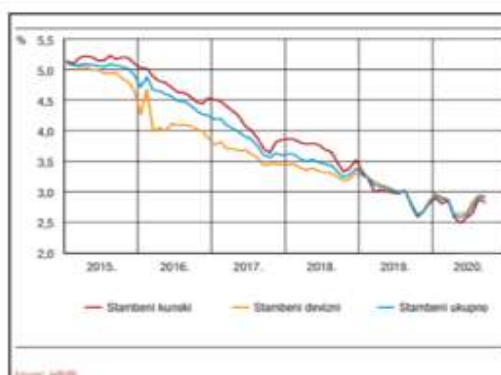
Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Slika 4. Kamatne stope na prvi put ugovorene stamb. kredite stanovništva



\*\* izvor: DZS, Izdane građevinske dozvole u listopadu 2020.

### 5.3. Tržište nekretnina na području RH\*

Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %.

Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

#### STANOVI\*\*

Do početka koronakrize, rezidencijalno tržište nekretnina bilo je u silovitom usponu. Naime, krajem 2019. i početkom 2020. godine cijene rezidencijalnih tj. stambenih nekretnina dosegle su rekorde iz nikad ponovljene 2008. godine. Za to je trebalo dugih 12 godina. Pritom je važno napomenuti da je u 2019. godini i BDP dostigao razinu iz 2008.

Iako s krajem 2019. Hrvatska ima niz od 23 uzastopna kvartala rasta BDP-a, gotovo svi smo svjesni da će se niz zaustaviti u 2020. Kako nam povijesni podaci pokazuju, u 19 kvartala s padom BDP-a cijene nekretnina padale su u 17 kvartala, a u 48 kvartala rasta BDP-a (razdoblje od 2003. do 2019.), cijene su rasle u njih 40. Ovo su snažni indikatori da će cijene nekretnina za stambenu namjenu padati. Kako kroz sljedećih 2-3 godine nećemo dosegnuti BDP iz 2008. (to smo upravo postigli u 2019. godini), vrlo je vjerojatno da će doći do korekcije cijene nekretnina.

U prvom polugodištu 2020. prosječna cijena 1 m<sup>2</sup> novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a, iznosila je 12.939 kuna. Ta cijena veća je za 2,2% u odnosu na drugo polugodište 2019. i za 4,6% u odnosu na prvo polugodište 2019.

U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m<sup>2</sup> svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 12.824 kune.

Broj prodanih nekretnina u središtu Grada Zagreba i posebno u Donjem gradu, gdje su nekretnine oštećene u potresu najgušće raspoređene, u posljednjim se mjesecima prepolovio. Smanjena aktivnost na tom području u skladu je s povećanom atraktivnošću života izvan središta grada i novim trendovima u načinu života koje je potaknula pandemija, kao što su držanje fizičkog razmaka ili rad od kuće. Stoga istovremeno opada potražnja za nekretninama u središtu grada koje bi imale turističku namjenu, dok, s druge strane, raste ponuda stanova za dugoročni najam ili kupovinu u tom dijelu grada.

Sve navedeno utječe na cijene nekretnina u središtu grada, u kojem su tijekom svibnja i lipnja 2020. cijene nekretnina bile niže otprilike za 10% u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Treba pritom istaknuti da je ukupan broj transakcija na identificiranom području središta grada i Donjeg grada s gusto raspoređenim objektima oštećenima u potresu vrlo malen i stoga nema bitan utjecaj na agregatno kretanje cijena na razini cijelog Zagreba, u kojem su, zaključno s podacima za lipanj, cijene u daljnjem porastu.

\*izvori: Pregled tržišta nekretnina RH 2019., MGIPU i EIZ

\*\*izvori: DZS, Cijene prodanih novih stanova u 1. polugodištu 2020., <https://www.hnb.hr/-utjecaj-pandemije-i-potresa-na-trziste-nekretnina-u-zagrebu-u-prvoj-polovini-2020>.

Slika 5. Indeks cijena stambenih objekata

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE				
	VII. – IX. 2020. <sup>1)</sup> Ø 2015.	VII. – IX. 2020. IV. – VI. 2020.	VII. – IX. 2020. VII. – IX. 2019.	
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	129,75	-0,6	6,9	House price index – total
Novi stambeni objekti	110,83	-0,5	1,6	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	133,35	-0,7	7,6	Existing dwellings
Grad Zagreb <sup>2)</sup>	141,09	-1,0	5,7	City of Zagreb <sup>2)</sup>
Jadran <sup>2)</sup>	126,91	0,5	7,5	Adriatic coast <sup>2)</sup>
Ostalo <sup>2)</sup>	113,35	-2,2	9,0	Other <sup>2)</sup>

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)  
2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici [Statistika u nizu](#).

1) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100)  
2) The list of towns and municipalities in the Republic of Croatia for the purpose of calculating the house price index can be downloaded on the link [Statistics in Line](#)

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

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

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

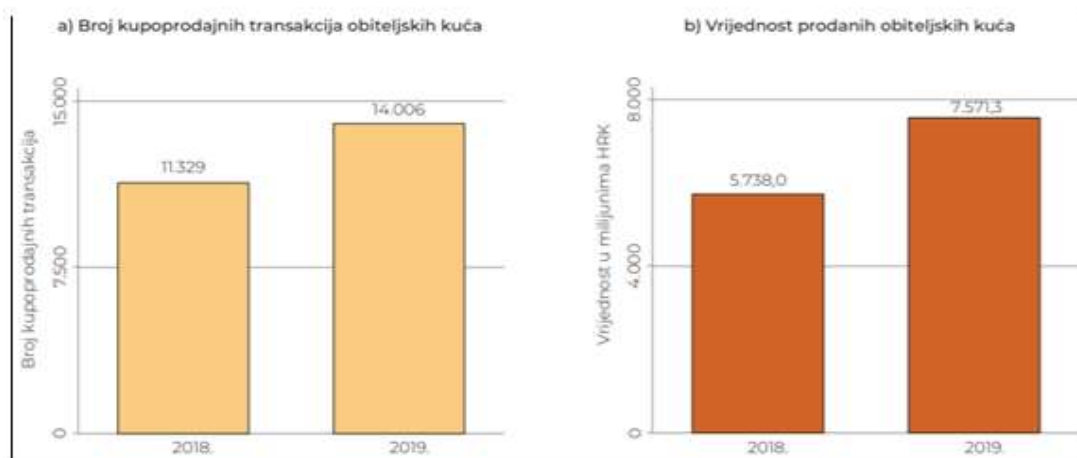
Users are kindly requested to state the source.

 REPUBLIKA HRVATSKA STATISTIČKI URAD REPUBLIC OF CROATIA		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

S više od 1.000 transakcija obiteljskih kuća u 2019. predvode Grad Zagreb, Osječko-baranjska i Zagrebačka županija. Nakon njih slijede Splitsko-dalmatinska, Istarska, Primorsko-goranska i Zadarska županija.

U Gradu Zagrebu od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena kuća u 2019., najveći rast ostvaren je u općini Maksimir, od 101% i općini Granešina, od 85,1%.

Slika 7. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2018. i 2019. <sup>7</sup>



## POSLOVNI PROSTORI

Broj transakcija u 2018. povećao se za 32,2%, a ostvarena stopa rasta broja transakcija u 2019. je dvostruko veća od stope rasta ostvarene u 2018., što znači da je u 2019. tržište poslovnih nekretnina bilo u snažnoj ekspanziji. Broj transakcija ostvaren u 2019. ujedno je i najveći ostvareni broj transakcija u razdoblju od 2012. do 2019.

## ZEMLIŠTA

Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. porastao za 8,6% u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7%.

2019. godine ostvareno je ukupno 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja smanjenje od 0,4%.

Među županijama Kontinentalne Hrvatske najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4,2 kune po m<sup>2</sup>. U ostalim se kontinentalnim županijama medijalna cijena m<sup>2</sup> poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kn u Sisačko-moslavačkoj do 3,3 kn u Krapinsko-zagorskoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kn/m<sup>2</sup>.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina RH 2019., MGIPU i EIZ

## TURISTIČKI SEKTOR

U prvih jedanaest mjeseci 2020. u komercijalnim smještajnim objektima turisti su ostvarili 6,9 milijuna dolazaka i 40,6 milijuna noćenja, što je 63,8% manje dolazaka i 55,1% manje noćenja turista u odnosu na isto razdoblje 2019.

Utjecaj daljnjeg širenja bolesti COVID-19 vidljiv je i u studenome 2020. u komercijalnim smještajnim objektima, u kojima je ostvareno samo 87 tisuća dolazaka i 269 tisuća noćenja turista, što je 77,7% manje dolazaka i 67,2% manje noćenja turista u odnosu na studeni 2019.

Slika 9. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2020.]

Hotel			
Županija	Ukupno objekata	Ukupan broj smještajnih jedinica	Ukupan broj stalnih kreveta
2*	49	3871	7817
3*	312	20166	39637
4*	335	30258	58594
5*	47	6322	12389
<b>Hotel - ukupno RH:</b>	<b>743</b>	<b>60617</b>	<b>118437</b>
Hotel baština (heritage)	22	379	757
Difuzni hotel	2	32	62
Integralni hotel	22	423	905
Hotel posebnog standarda	4	1096	2196
<b>ukupno RH:</b>	<b>793</b>	<b>62547</b>	<b>122357</b>

## INDUSTRIJSKA PROIZVODNJA

Industrijska proizvodnja u trećem tromjesečju 2020. bila je za 7,9% veća nego u prethodna tri mjeseca te se tako vratila na razinu s početka godine. Na tromjesečnoj razini najviše je porasla proizvodnja trajnih proizvoda za široku potrošnju, a proizvodnja je rasla i u svim ostalim glavnim industrijskim grupacijama. Promatra li se na mjesečnoj razini, industrijska proizvodnja u rujnu povećala se za 1,7% u odnosu na kolovoz.

Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), Turizam u studenom 2020.

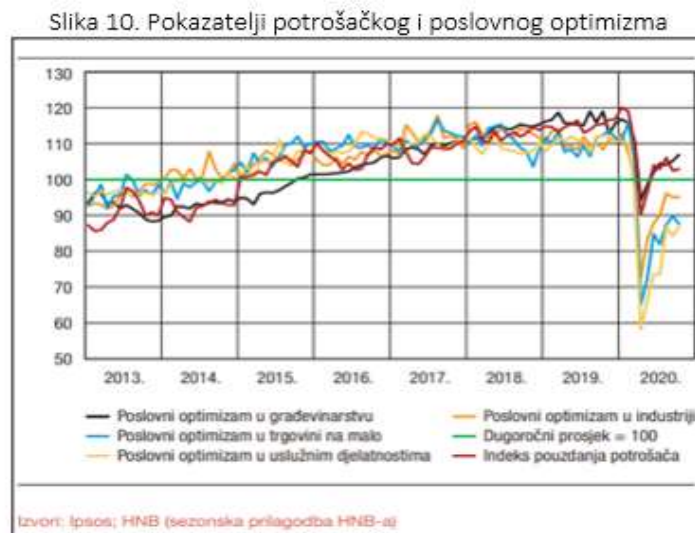
<https://mint.gov.hr/pristup-informacijama/kategorizacija-11512/arhiva-11516/11516>

[www.hnb.hr](http://www.hnb.hr), Bilten 263

## AKTUALNI RIZICI VEZANI UZ TRŽIŠTE NEKRETNINA

Prema grafu na slici 10. poslovna su se očekivanja na mjesečnoj razini poboljšala u građevinarstvu i uslugama, u industriji su se zadržala na razini rujna, a u trgovini pogoršala.

Očekuje se da će u Hrvatskoj pandemija utjecati na segmentaciju cijena nekretnina te na smanjenje potražnje i pad cijena nekretnina ukoliko se ova situacija produži u dužem vremenskom roku, a koja uvelike ovisi o psihološkom momentu jer je optimizam građana nužan za oporavak tržišta nekretnina.



Među rizike za tržište nekretnina svakako treba ubrojiti i posljedice razornih potresa koji su se dogodili u 2020. godini te njihov dugoročni utjecaj na samo tržište, a koje je trenutno teško predvidjeti. Zasigurno će osnivanje Fonda za obnovu, donošenje zakonodavnog okvira prema kojemu će se obnova provoditi i završna faza priprema za samo izvođenje radova doprinijeti povećanoj građevinskoj aktivnosti na potresom zahvaćenim područjima. Međutim, u kraćem roku i na ruralnijim predjelima pogođenim potresom, očekuje se smanjeni opseg prometa nekretninama.



## 6. Odabir metode procjenjivanja

### 6.1. Opis metoda procjenjivanja

#### 6.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

#### *Nova građevinska vrijednost*

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m<sup>2</sup> NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m<sup>3</sup> sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

#### *Sadašnja građevinska vrijednost*

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeno u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeno vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

#### **6.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM**

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. 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.

#### **6.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM**

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

#### ***Zaključak:***

***S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene PRIHODOVNOM METODOM.***

***Koristit će se podaci o realiziranim transakcijama iz e-Nekretnina, iz vlastite baze i iz drugih javno dostupnih podataka.***

## 7. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je ulični poslovni prostor (nekad trgovačke namjene) koji se nalazi u prizemlju i podrumu stambeno-poslovne zgrade. Nekretnina je locirana u centru grada Zagreba, na adresi Vlaška 58. Predmetni poslovni prostor je u dobrom stanju, trenutno izvan funkcije.

### OPĆENITO

Godina izgradnje:	1989
Adaptacija:	2000.-tih
Katnost:	Pr+Po/ Po+Pr+7k
Vertikalna komunikacija:	stubište, lift

### KONSTRUKCIJA

Nosiva konstrukcija:	AB, opeka
Pregradni zidovi:	Zidani
Krovna konstrukcija:	armiranobetonska, ravna ploča, pokrov neprohodni ravni krov

### ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	kamen
Obrada podova:	kamen, keramičke pločice
Obrada zidova:	ožbukani i obojani, keramičke pločice
Obrada stropova:	spušteni, gipskartonske ploče i aluminijske lamele
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	aluminijske ostakljene stijene

### INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	instalacija i priključak na gradsku mrežu
Kanalizacija:	instalacija i priključak na gradsku mrežu
Struja:	instalacija i priključak na NN mrežu
Plin:	instalacija i priključak na gradsku mrežu
Grijanje:	plinski kombi bojler
Dodatne instalacije:	klimatizacija

### STANJE - ODRŽAVANJE

Prostor je dobro održavan, nije u upotrebi duže vrijeme.

### INFRASTRUKTURA

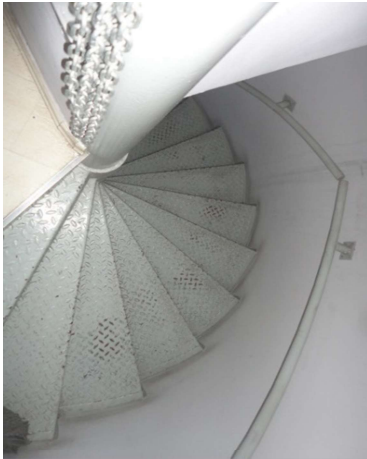
Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je odlična.

Pristup na asfaltiranu javnu prometnicu je neposredan.

Parkiranje je moguće na javnim parkirnim mjestima s naplatom.

## 8. Fotografije





## 9. Iskaz površina

Površina nekretnine preuzeta je iz izvotka iz zemljišne knjige, te uvidom u stanje na terenu.

### 9.1. Korisna vrijednost površina (KVP)

*Korisna vrijednost površina prema upisu u zk*

<i>Poslovni prostor</i>	<b>KP m2</b>	<b>koef.</b>	<b>KVP m2</b>
<i>Poslovni prostor oznake F, sjeverozapad</i>			
<i>Prizemlje</i>	47,01	1,00	47,01
<i>Podrum</i>	17,97	0,75	13,48
<b>UKUPNO:</b>	<b>64,98</b>		<b>60,49</b>
KVP = 60,49 m <sup>2</sup>			

### 9.2. Građevinska bruto površina (GBP)

GBP =	KP	x	k	
GBP =	64,98	x	1,30	
GBP = 84,47 m <sup>2</sup>				

### 9.3. Brutto obujam (BO)

BO =	GBP	x	h	
BO =	84,47	x	3,70	
BO = 312,55 m <sup>3</sup>				

#### REKAPITULACIJA POVRŠINA

KVP =	60,49	m <sup>2</sup>
BRP =	84,47	m <sup>2</sup>
BVO =	312,55	m <sup>3</sup>



## 10. Pregled cijena zakupa usporedivih nekretnina

### Usporedba 1 .....IDZKC

1579625

Lokacija: Zagreb, Trg D. Iblera 10  
Datum ugovora: 15.1.2022 ICSN: 154,60  
K.č.: 6080/1  
K.o.: Centar  
Površina (m<sup>2</sup>): 30,00  
Cijena zakupa (€): 450,00 bez PDV-a srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,521603  
Cijena (€/m<sup>2</sup>): 15,00

### Usporedba 2 .....IDZKC

1566563

Lokacija: Zagreb, Trg D. Iblera 10  
Datum ugovora: 14.12.2021 ICSN: 154,60  
K.č.: 6080/1  
K.o.: Centar  
Površina (m<sup>2</sup>): 69,00  
Cijena zakupa (€): 966,00 bez PDV-a srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,520254  
Cijena (€/m<sup>2</sup>): 14,00

### Usporedba 3 .....IDZKC

1518637

Lokacija: Zagreb, Vlačka 63  
Datum ugovora: 6.9.2021 ICSN: 154,60  
K.č.: 5796/1  
K.o.: Centar  
Površina (m<sup>2</sup>): 70,57  
Cijena zakupa (€): 1.400,00 bez PDV-a srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,489289  
Cijena (€/m<sup>2</sup>): 19,84

### Usporedba 4 .....IDZKC

1581632

Lokacija: Zagreb, Vlačka 58  
Datum ugovora: 1.12.2021 ICSN: 154,60  
K.č.: 6182/1  
K.o.: Centar  
Površina (m<sup>2</sup>): 60,01  
Cijena zakupa (€): 1.300,00 bez PDV-a srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,523492  
Cijena (€/m<sup>2</sup>): 21,66


Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje ICSN: 154,60

## 11. Procjena vrijednosti nekretnine

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

### 11.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

#### INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA\*

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

\* izvor: [www.dsz.hr](http://www.dsz.hr)

Lokacija	Jedinična cijena zakupa bez PDV-a (EUR/m2)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa bez PDV-a (EUR/m2)
Zagreb, Trg D. Iblera 10	15,00	154,60	154,60	1,0000	15,00
Zagreb, Trg D. Iblera 10	14,00	154,60	154,60	1,0000	14,00
Zagreb, Vlaška 63	19,84	154,60	154,60	1,0000	19,84
Zagreb, Vlaška 58	21,66	154,60	154,60	1,0000	21,66

## 11.2. Interkvalitativno izjednačenje (odstupanje u kakvoći)

Zagreb, Vlačka 58		Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
		Zagreb, Vlačka 58	Zagreb, Trg D. Iblera 10	Zagreb, Trg D. Iblera 10	Zagreb, Vlačka 63	Zagreb, Vlačka 58
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>						
Međuvremenski izjednačena cijena		--	15,00	14,00	19,84	21,66
Površina prostora (KVP)		60,49	30,00	69,00	70,57	60,01
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>						
Starost - uprosiječeno		33	slično	slično	starije/ obnovljeno	isto
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,10	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		18,12	15,00	14,00	21,82	21,66
Tehničko stanje		vrlo dobro	bez uvida	bez uvida	bez uvida	bez uvida
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		18,12	15,00	14,00	21,82	21,66
Lokacija		vrlo dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		18,12	15,00	14,00	21,82	21,66
Atraktivnost nekretnine		dobra	slična	slična	slabija	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,10	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		18,67	15,00	14,00	24,00	21,66
Cestovni pristup i parkiranje		dobar	slično	slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		18,67	15,00	14,00	24,00	21,66
Pristup sredstvima javnog prijevoza		odličan	slično	slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		18,67	15,00	14,00	24,00	21,66
Komunalna infrastruktura		odlična	slično	slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		18,67	15,00	14,00	24,00	21,66
Površina		60,49	30,00	69,00	70,57	60,01
Prilagodba		1,00	0,95	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		18,48	14,25	14,00	24,00	21,66
Ostale prilagodbe		Pr	Pr	Pr	Pr	Pr
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		18,48	14,25	14,00	24,00	21,66
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :			-5%	0%	21%	0%
<b>Indikator vrijednosti</b>		<b>18,48</b>	<b>14,25</b>	<b>14,00</b>	<b>24,00</b>	<b>21,66</b>
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>						
Odstupanje od prosjeka:			4,23	4,48	-5,53	-3,18
Odstupanje od prosjeka u postotku:			23%	24%	30%	17%
Kvadrat odstupanja:			17,89	20,06	30,53	10,14
Standardno odstupanje:	4,43	24%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	8,87	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

### 11.3. Utvrđivanje OOVK - Fk matrica (čl. 17. Pravilnika NN 105/15)

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
<b>1</b> Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>izvrsna</b> lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom zgrade</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>vrlo dobra</b> infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>nema</b> oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
<b>2</b> Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>vrlo dobra</b> lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>vrlo dobra</b> infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>mala</b> oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
<b>3</b> Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dobra</b> lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>jasna</b> oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
<b>4</b> Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>umjerena</b> lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>jasna</b> oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
<b>5</b> Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>loša</b> lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>nedovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>znatna</b> oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
Odabir klasifikacije	1,5	1,5	1,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	1,5		

\* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Starost građevine (G) - prosječno	2022	-	2000	god.	22
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	80
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	58
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	1,5
Relativna starost (G/OVK):				%	28%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				72%	58

Vrsta prostora	Kamatna stopa	Položaj	Kvaliteta	Gosp. situacija	Razvojni potencijal	UKUPNO
Poslovni prostori	4,5-6%	prosječni rizici	prosječna	prosječna	ne postoji	5,50%
Prilagodba	5,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

#### 11.4. Prihodovna metoda

PARAMETAR	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	VRIJEDNOST €
Ukupno KVP	60,49	18,48	1.117,77
Mjesečni bruto prihod prema uprosječenom najmu			1.117,77
<b>Godišnji bruto prihod</b>			<b>13.413,27</b>
Rizik gubitka najamnine	5,00 %		670,66
Troškovi investicijskog održavanja / god.	2,00 €/m <sup>2</sup> NKP		1.451,70
Modernizacija / god	1,00 % NV		665,36
Ukupni troškovi gospodarenja	20,78 %		2.787,73
Ukamačivanje vrijednosti zemljišta	Predvidivi OOVK nekretnine veći je od 50 god. - Prema Pravilniku čl. 41. st. 3., može se zanemariti		-
<b>Godišnji netto prihod nekretnine</b>			<b>10.625,54</b>
Stopa kapitalizacije	5,50 %		
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	58 godina		
q	1,055		
Multiplikator	17,35		
Yield Brutto	7,28 %		
Udio vrijednosti građevine			184.347,73
Udio vrijednosti zemljišta			0,00
Odbici:			0,00
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE ( € ) :</b>			<b>184.347,73</b>
<b>Pokazatelj vrijednosti nekretnine :</b>			<b>3.047,70 €/m<sup>2</sup>KVP</b>

<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM:</b>	<b>184.347,73 €</b>
---	---------------------



## 12. Rekapitulacija - Zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Poslovni prostor u prizemlju i podrumu  
na adresi: Zagreb, Vlaška 58  
z.k.č.: 2370/1  
k.o.: Grad Zagreb  
z.k.uložak: 2513  
broj poduloška: 6

utvrđene su slijedeće vrijednosti:

- Tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

1.395.309,91 kn

1€ = 7,568902 kn

184.347,73 €

3.047,70 €/m<sup>2</sup> NKP

U procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na dodanu vrijednost (PDV).

*\*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

*(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )*

Procjenitelj:

Lana Štetić, dipl. ing. građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjene nekretnina

U Zagrebu, ožujak 2022.



*Lana Štetić*

## 13. Prilozi - dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 26.03.2022. 22:45

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 2513

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4149/2022  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 6 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2370/1	KUĆA BR. 58 I DVORIŠTE U VLAŠKOJ ULICI		263	946	
		UKUPNO:		263	946	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 14.12.2011. broj Z-61549/11	
1.1	Temeļjem čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN-90/11) zabilježuje se da je za Kuću br. 58 u Vlaškoj ulici priložen akt za uporabu - Građevinska dozvola Komitet za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove, Odsjek za građevinarstvo i urbanizam od 20. 04.1987. godine, broj: UP/I-05/1-3438/18-1986, Potvrda Ministarstva zaštite okoliša prostornog uređenja i graditeljstva, Uprava za inspekcijske poslove od 09. prosinca 2011. godine, Klasa: 362-01/11-11/6224, 531-07-1-5-1-2/SM-11-2 i Uvjerenje Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove od 13. prosinca 2011. godine, Klasa:935-08/11-02/3585, Ur. broj:251-15-02/1-11-2 sa Izvodom iz katastarskog plana i Izvatka iz posjedovnog lista od 12. 12.2011. godine	ZABILJEŽBA

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	6. Suvlasnički dio: 1,94/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) Poslovni prostor oznake F, sjeverozapad, površine 64,98 m2 (dio u podrumu 17,97 m2, dio u prizemlju površine 47,01 m2) DOMI UNUTARNJA I VANJSKA TRGOVINA D.O.O., MILANA PAVELIĆA BR. 21, ZAGREB	
3.1	Zaprimljeno 07.05.2014. broj Z-20204/14 Temeljem rješenja Financijske agencije klasa: UP/I-110/07/13-01/5855, ur.br. 04-06-14-5855-36 od 06.05.2014. zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe.	ZABILJEŽBA
4.1	vidi c5.1	
6.2	Zaprimljeno 26.01.2022.g. pod brojem Z-4149/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STAUNA SLUŽBA U KARLOVCU, ST-155/2021-17 20.01.2022, nad DOMI, d.o.o., OIB:20233402883	na 6 (1.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2513

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 6 (1,94/100)</b>			
1.1	Primljeno: 11. srpnja 2006. Z-47789/06  Na temelju ugovora o založnom pravu od 3. srpnja 2006. solemniziranog po javnom bilježniku pod br. OU-1000/06 uknjižuje se založno pravo u iznosu od 2.500.000,00 kuna zajedno sa svim naknadama, troškovima i ostalim uvjetima iz ugovora, za korist:	2.500.000,00 KN	
1.2	Zaprimljeno 14.11.2018.g. pod brojem Z-61018/2018  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, na temelju ugovora o ustupu i prijenosu prava i tražbina (br. ovjere: OV-8575/2018) od 06. srpnja 2018. i punomoći br. 875/18 od 03. srpnja 2018. uložene u ovisudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-58514/18, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom pod brojem Z-47789/06 u iznosu od 2.500.000,00 kuna s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., (OIB: 92963223473), Paromlinska 2, Zagreb, za korist: <b>B2 KAPITAL D.O.O. ZA POSLOVNE USLUGE, OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 1.1
<b>2. Na suvlasnički dio: 6 (1,94/100)</b>			
2.1	Zaprimljeno 08.07.2013. broj Z-33215/13  Na temelju Ugovora o založnom pravu od 02. srpnja 2013.g. i Punomoći 192/2013 od 26. siječnja 2013.g. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 530.000,00 EUR-a (petstotridesettisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist:	530.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
2.3	Zaprimljeno 14.11.2018.g. pod brojem Z-61018/2018  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, na temelju ugovora o ustupu i prijenosu prava i tražbina (br. ovjere: OV-8575/2018) od 06. srpnja 2018. i punomoći br. 875/18 od 03. srpnja 2018. uložene u ovisudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-58514/18, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom pod brojem Z-33215/13 u iznosu od 530.000,00 eura s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., OIB: 92963223473, za korist: <b>B2 KAPITAL D.O.O. ZA POSLOVNE USLUGE, OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 2.1
2.4	Zaprimljeno 16.03.2020.g. pod brojem Z-14164/2020  Prvenstveni red upisa: Z-33215/2013  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul. 7332 k. o. Centar (E-6).		na 2.1, 2.2
<b>3. Na suvlasnički dio: 6 (1,94/100)</b>			
3.1	Zaprimljeno 16.10.2013. broj Z-46701/13  Temeļjem sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnog dužnika broj 127/09-2013 od 06.09.2013. godne uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.000.000,00 kn, uz valutnu klauzulu u a EUR, preračunato u EUR prema srednjem tečaju HNB na dan plasmana sredstava, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove te prema ostalim uvjetima iz sporazuma za korist: <b>SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, SLATINA, VLADIMIRA NAZORA BR. 2</b>	5.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2513

**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**

**POSEBNI IZVADAK**

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	zabiļežuje se da je sporedni uložak zk.ul.br.24275 k.o. Grad Zagreb, E 240 na T-2		ZABILJEŽBA
4. Na suvlasnički dio: 6 (1,94/100)			
4.1	Zaprimljeno 16.10.2013. broj Z-46704/13	100.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
<p>Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava vjerovnika na nekretninama založnog dužnika, broj:128/09-2013 od 06. rujna 2013.godine javnobilježnički solemniziran, uknjižuje se založno pravo u iznosu od = 100.000,00 eura (slovima:stotisućaeura), uz valutnu klauzulu za EUR, preračunato u kune prema srednjem tečaju HNB na dan plasmana sredstava, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove iz tog Ugovora, za korist:</p> <p><b>SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA BR. 2, SLATINA</b></p>			
4.2	Zaprimljeno 16.10.2013. broj Z-46704/13		ZABILJEŽBA
<p>Zabiļežuje se da je zk.ul.br.24275, poduložak 240 k.o.Grad Zagreb - Sporedni uložak.</p>			
5. Na suvlasnički dio: 6 (1,94/100)			
5.1	Zaprimljeno 19.10.2015. broj Z-38461/15		ZABILJEŽBA
<p>Temeljem rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-9856/2015 od 2. listopada 2015. godine, zabiļežuje se ovrha.</p>			
22. Na suvlasnički dio: 6 (1,94/100)			
22.1	Zaprimljeno 01.10.2018.g. pod brojem Z-51701/2018		vezano uz B 6 (1.1)
<p>ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41 radi uknjižbe prijenosa založnog prava.</p>			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.03.2022.

## 14. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja je predložena procjenitelju u svrhu izrade procjene, a koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (podaci s portala e-Nekretnine, izvaci iz zbirke kupoprodajnih cijena, internetske stranice katastarske uprave, zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda). Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema njegovim saznanjima isti točni.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru; njome se ne utvrđuje posjedovno stanje ni vlasništvo nad predmetnom nekretninom. Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja cijelog procjemenog elaborata sa svim iznešenim podacima, pretpostavkama i priložima.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

***Potvrđujem da procjenitelj-potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.***

Lana Štetić, dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



*Lana Štetić*