

Naručitelj: Stečajni upravitelj gđa Ivana Cicvarić, Zagreb, Vlaška 79, OIB 49932886428

Zadatak: Procjena vrijednosti poslovnog prostora:  
74. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-74)  
poslovni prostor br. 16 u prizemlju površine 30,97 m<sup>2</sup>, ulaz br. d3,  
u stambeno poslovnoj zgradi na adresi Ante Topić Mimare 38, Zagreb,  
izgrađena na k.č.br. 4451/3, k.o. Vrapče, odnosno zk.č.br. 4451/3,  
k.o. Vrapče novo, upisana u zemljišno knjižni uložak 111531

Adresa: Ante Topić Mimare 38, Zagreb

Broj elaborata:

**02/2025**

## PROCJEMBENI ELABORAT



**Procijenjena vrijednost nekretnine (zaokruženo):**

**55.000,00 EUR**  
(415.000,00 HRK)

Nino Frković, dipl. ing. arh.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Zagreb, 26.02.2025. godine



## SAŽETAK

<b>Oznaka elaborata</b>	02/2025
<b>Predmet</b>	Procjena vrijednosti poslovnog prostora
<b>Adresa</b>	Ante Topić Mimare 38, Zagreb
<b>Čestica</b>	74. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-74) poslovni prostor br. 16 u prizemlju površine 30,97 m <sup>2</sup> , ulaz br. d3, u stambeno poslovnoj zgradi na adresi Ante Topić Mimare 38, Zagreb, izgrađena na k.č.br. 4451/3, k.o. Vrapče, odnosno zk.č.br. 4451/3, k.o. Vrapče novo, upisana u zemljišno knjižni uložak 111531
<b>Ploština</b>	prema upisu u uložak 30,97 m <sup>2</sup> ,
<b>Svrha/Uporaba dokumenta</b>	Određivanje vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja – radi kupoprodaje nekretnine
<b>Naručitelj procjene</b>	Stečajni upravitelj gđa Ivana Cicvarić, Zagreb, Vlaška 79, OIB 49932886428
<b>Vlasnik nekretnine</b>	GROM USLUGE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 47905616469, ULICA ANTE TOPIĆ - MIMARE 38, 10000 ZAGREB
<b>Procijenjena vrijednost nekretnine (zaokruženo)</b>	55.000,00 EUR (415.000,00 HRK)
<b>Dan vrednovanja</b>	26.02.2025.
<b>Dan očevida</b>	29.01.2025.
<b>Dan kakvoće</b>	26.02.2025.
<b>Izrada procjene</b>	Nino Frković, dipl. ing. arh. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



## SADRŽAJ:

1. Imenovanje.....	4
2. Popis primijenjenih propisa.....	6
3. Zadatak.....	7
4. Rezultati očevida.....	8
Opis lokacije.....	8
Prostorno planski status lokacije.....	10
5. Utvrđivanje kakvoće nekretnine.....	12
Opis predmetne nekretnine.....	12
Površine .....	12
Tehnički opis.....	13
Legalnost objekta .....	14
6. Prikaz i analiza pribavljenih podataka.....	15
7. Metode i obrazloženje za odabir metode.....	18
8. Izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.....	25
9. Zaključak.....	29
10. Izjava o neovisnosti i nepristranosti.....	30
11. Prilozi.....	31

## **1. IMENOVANJE**

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja za potrebe suda, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:

NIKOLA RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja:  
14-05-2021  
08:46:30

DN  
C=HR  
OU=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI  
2.5.4.47#F0304B2D1082038000003720108  
L=VELIKA GORICA  
O=RAMUŠČAK  
CN=NIKOLA RAMUŠČAK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Nino Frković
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

Broj zapisa: eb2fa-ebb03

Kontrolni broj: 0317f-33c00-6090e

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

## 2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Prilikom izrade ovog elaborata, korišteni su sljedeći propisi i stručna literatura:

Popis važećih primijenjenih propisa:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- 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)
- 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, 108/17)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 65/17)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
- Prostorni plan uređenja općine/grada u kojoj se nalazi nekretnina
- ISO 98:36.2002 Površine i zapremine zgrada
- Uredba o visini vodnoga doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19)  
Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Bilten "Standardna kalkulacija" izdanje IGH, Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja 2014., objavljenog na mrežnim stranicama Hrvatske komore arhitekata, koji su pokazatelji izrađeni temeljem podataka iz knjige Baukosten 2013. (Troškovi gradnje 2013), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Indeks cijena stambenih nekretnina preuzet s [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)
- Internetska aplikacija eNekretnine na internetskoj adresi - [nekretnine.mgipu.hr](http://nekretnine.mgipu.hr)
- Indeks razvijenosti u skladu sa Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine br. 147/14), Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije

### 3. ZADATAK

Na temelju zahtjeva naručitelja stečajni upravitelj gđa Ivana Cicvarić, Zagreb, Vlaška 79, OIB 49932886428, izvršena je procjena vrijednosti poslovnog prostora 74. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-74), poslovni prostor br. 16 u prizemlju površine 30,97 m<sup>2</sup>, ulaz br. d3, u stambeno poslovnoj zgradi na adresi Ante Topić Mimare 38, Zagreb, izgrađena na k.č.br. 4451/3, k.o. Vrapče, odnosno zk.č.br. 4451/3, k.o. Vrapče novo, upisana u zemljišno knjižni uložak 111531.

Adresa nekretnine upisana u zemljišne knjige je: DONJE VRAPČE – A.T. MIMARE, STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA, BR. 53 i 38, POVRŠINE 1041 M<sup>2</sup> i DVORIŠTE POVRŠINE 85 M<sup>2</sup>

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovnog prostora, u svrhu kupoprodaje nekretnine.

Pregled i očevid predmetne nekretnine obavljen je na terenu dana 19.01.2025. godine.

Dan vrednovanja: 26.02.2025.

Dan kakvoće: 26.02.2025.

Ovim se elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

U izvatku iz zemljišne knjige upisan je posebni dio i vlasništvo kako niže slijedi:

74. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-74)

poslovni prostor br. 16 u prizemlju površine 30,97 m<sup>2</sup>, ulaz br. d3, koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i suvlasnički dijelovi ostalih suvlasnika Ante Topić Mimare 38

GROM USLUGE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 47905616469, ULICA ANTE TOPIĆ - MIMARE 38, 10000 ZAGREB

74.7 Zaprimiteljeno 12.11.2024.g. pod brojem Z-54615/2024

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA,

RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU ST-1440/21-5 27.07.2021,

POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI ST-1440/2021-5 21.10.2022,

RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU ST-1440/2021 12.11.2024,

RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU ST-1440/2021 12.11.2024

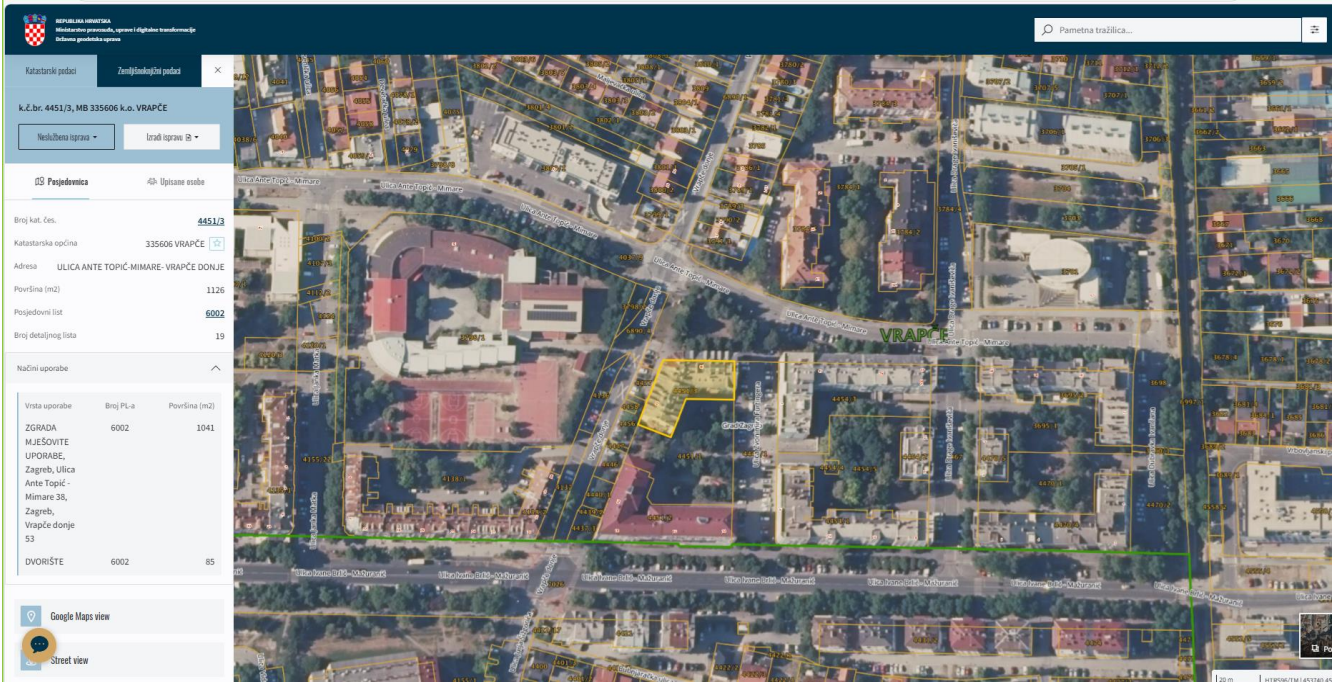
na 74 (74.3), 74, (74.5)

4. REZULTATI OČEVIDA - Nalaz

OPIS LOKACIJE

Predmetni poslovni prostor nalazi se u prizemlju stambeno poslovne zgrade na adresi Zagreb, Ante Topića Mimare 38, u naselju Malešnica. Naselje Malešnica smješteno je na zapadnom dijelu grada Zagreba. Do naselja, a i kroz samo naselje, vode brze gradske prometnice, te je lokacija prometno lako dostupna. Javni prijevoz je moguć autobusom te je stanica udaljena ca 200m. Područje karakterizira izgradnja višestambenih zgrada te obiteljskih kuća. Prostor se nalazi sa južne strane zgrade te ima pješački i kolni pristup. Ispred prostora prolazi vatrogasni prolaz. U neposrednoj blizini nalazi se osnovna škola, dječji vrtić, crkva i trgovine.

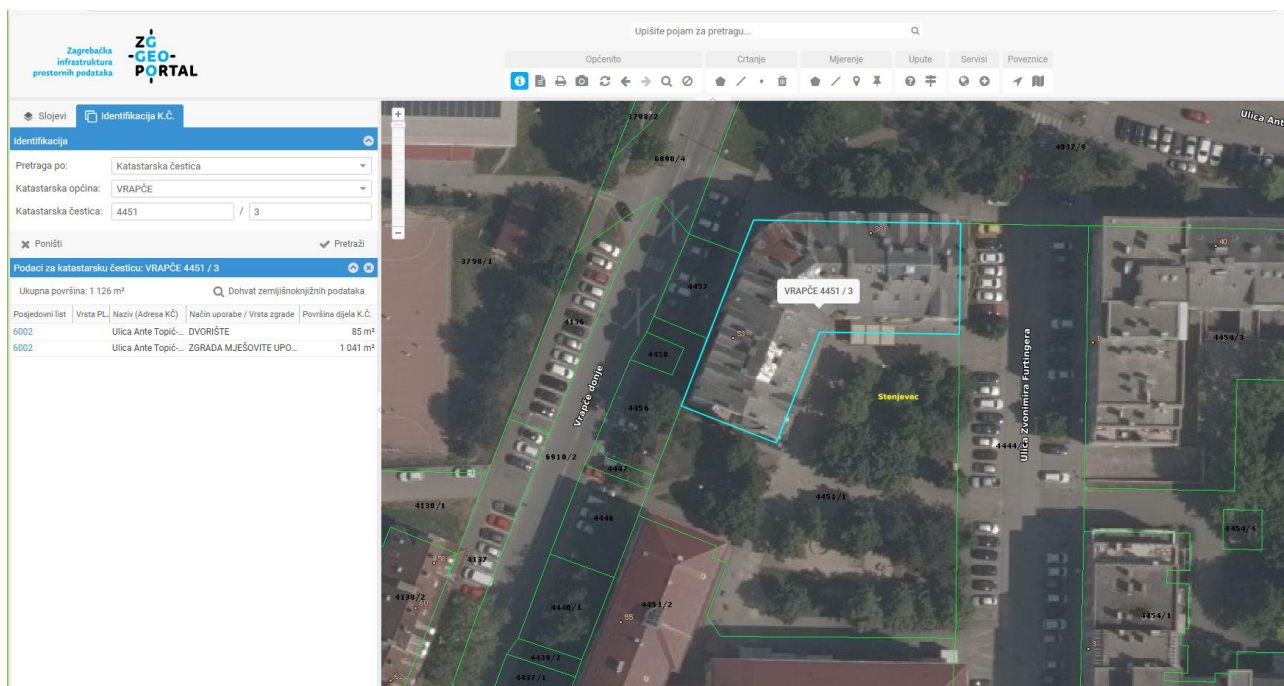
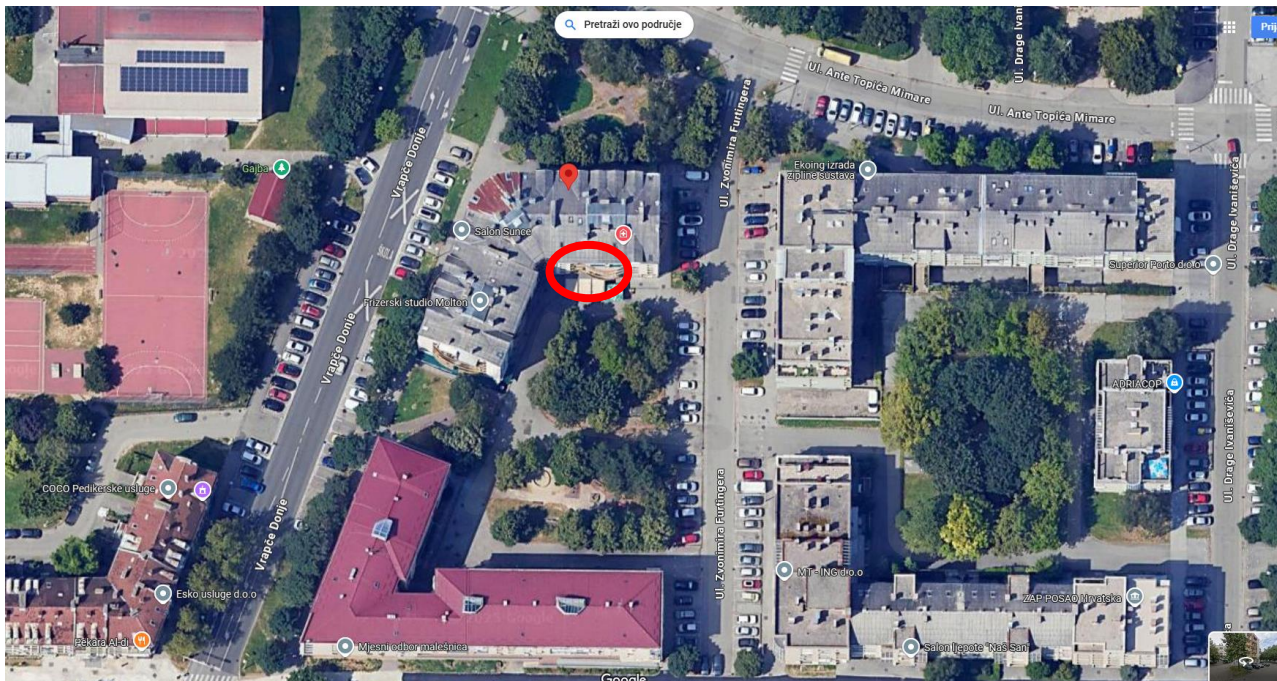
Lokacija zgrade, izvor: [www.uređena.zemlja.hr](http://www.uređena.zemlja.hr)



POLOŽAJ LOKACIJE	izvrсна	vrlo dobra	dobra	loša
mirna stambena lokacija		X		
lokacija na prestižnoj adresi			X	
velika potražnja		X	X	
infrastruktura		X	X	
imisiје uslijed prometa			X	
ZAKLJUČAK	DOBRA DO VRLO DOBRA LOKACIJA			

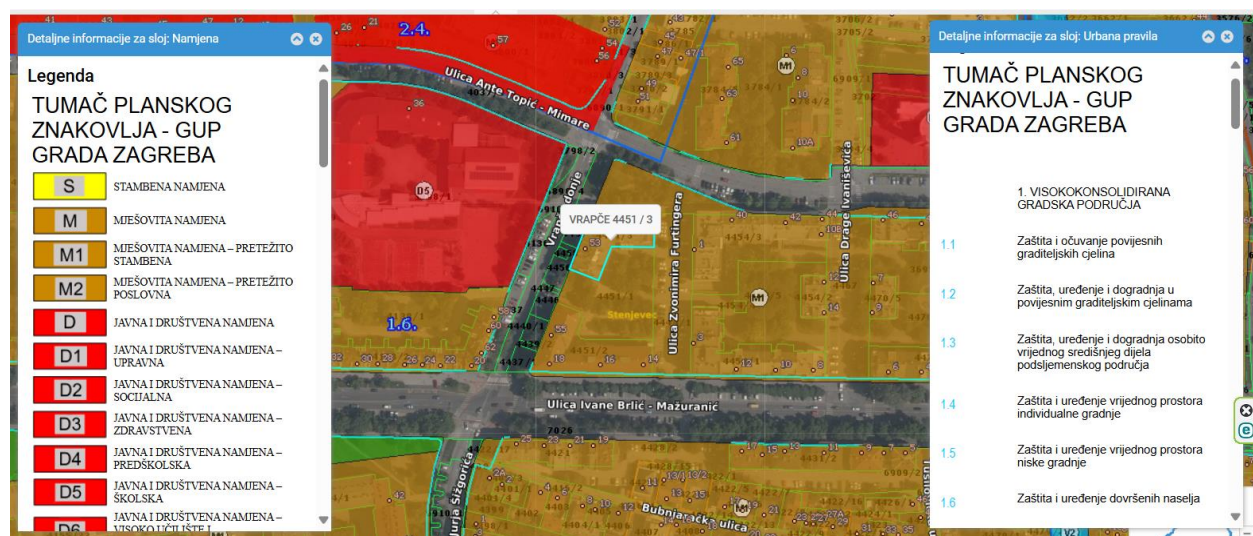


Lokacija prostora, izvor: google maps, geoportal zagreb



Prema GUP-u grada Zagreba (Generalni urbanistički plan grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 12/2016 pročišćeni tekst) utvrđuje temeljnu organizaciju prostora, zaštitu prirodnih, kulturnih i povijesnih vrijednosti, korištenje i namjenu površina s prijedlogom uvjeta i mjere njihova uređenja, za područje od oko 220 km<sup>2</sup> i obuhvaća uže gradsko područje između medvedničke šume i zagrebačke obilaznice, uključujući i njegovo povijesno središte.), predmetna lokacija, kat. čest. br. 4451/3, k.o. Vrapče, nalazi se u građevinskom području i to zoni M1, mješovita namjena – pretežito stambena, sa određenim urbanim pravilima 1.6., koja definiraju visoko konsolidirana gradska područja – Zaštita i uređenje dovršenih naselja, kako je navedeno:

Izvor: GUP grada Zagreba - Geoportal – grafički i tekstualni dio



### Članak 63.

**Zaštita i uređenje dovršenih naselja (1.6.)** - prostori: Voltino, Srednjaci, Jarun, Gređice, Knežija, Ruđe, Vrbani, Prečko, Špansko, Malesnjica, Gajnice, Središće, Zapadne, Savski gaj - sjever, Tmsko, Siget, Središće - istok, Sopot, Urine, Travno, Slobotina - istok, Dugave, Ravnice, Volovčica, Polnegovežica, Klaka, Grana, Studenski grad, Poljanice, Borovje, Poljane, Sigetčica, Savica, Kanal, Maritnovka, Brežje, Cvrjetno naselje, prostor izmedu od Autobusnog kolodvora. Remetinečki gaj i drugi prema crtačkoj prikazi.

**Opća pravila:**

- zaštita i uređenje urbanističkih cjelina naselja pretežito visoke gradnje;
- poboljšavanje kvalitete stanovanja dovršetkom postojećih i uvođenjem novih sadržaja u skladu s pravilima urbanističke struke uvažavajući koncepciju urbanističkog rješenja po kojoj je pretežiti dio naselja izgrađen;

*Odredbom članka 36. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 2. alineja 2. je izmijenjena.*

- čuvanje i održavanje urbane matrice, ulica, trgova i osobito postojećih uređenih parkovnih površina;
- gradnja parkirališta i garaža uz obvezno očuvanje uređenih parkovnih površina;
- očuvanje izvorne tipologije i oblikovanja građevina, elemenata identiteta i slike naselja;
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara ove odluke.

### Detalina pravila

a) u zoni stambene, mješovite i poslovne namjene:

- **gradnja i rekonstrukcija** u skladu s urbanom matricom i tipologijom gradnje građevina izvedenima prema izvornoj koncepciji urbanističkog rješenja po kojem je započeta gradnja naselja, u smislu poštivanja pretežite visine te međusobne razdaljine građevina a u skladu s urbanim pravilima iz članaka 74. i 76. Nerealizirani sadržaji mogu se dovršiti u korist povećanja zajedničkog standarda stambenog susjedstva, bez mogućnosti naknadne prenamjene novih javnih sadržaja;

*Odredbom članka 37. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u. stavku 3. pod podnaslovom: "a) u zoni stambene i mješovite namjene:" alineja 1. je izmijenjena.*

- gradnja građevina uz gradske avenije moguća je na temelju javnog natječaja;

Ordrebnom članku 37. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik grada Zagreba 7/13) u. stavku 3. pod podnaslovom: "a) u zoni stambene i mješovite namjene:" u alineji 2. riječi: "urbanističko-arhitektonskog" zamijenjene su riječju: "javnog".

- najmanje 10g/m<sup>2</sup> staroz druge namjene prema normativima ove odluke; parkirališta i garaže smjestiti, u pravilu, na otvorenom prostoru, ali ne na štetu uređenih parkirnih površina;
- povećanje parkirališne potrebe u pravilu rješavati na postojećim parkirališnim površinama gradnjom nove etaže, ako ne smeta stanovanju;
- gradnja na građevnim česticama s postojećim kvalitetnim visokim zelenilom i na uređenim zelenim površinama nije moguća;
- rekonstrukcija postojećih građevina moguća je, uz uvjet očuvanja osnovnoga arhitektonskog oblikovanja građevine; kod rekonstrukcije postojećih građevina za nedostatak parkirališno-garažnih mjesta koja nije moguće osigurati na postojećim parkiralištima, moguće je izvršiti uplatu u skladu s člankom 39. ove odluke;



Odredbom članka 39. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3., podnaslov **a) u zoni stambene, mješovite i poslovne namjene**, na kraju alineje 6. dodane su riječi: "kod rekonstrukcije postojećih građevina za nedostatak parkirališno-garažnih mjesta koja nije moguće osigurati na postojećim parkiralištima, moguće je izvršiti uplatu u skladu s člankom 39. ove odluke";

- prenamjena uređenih javnih zelenih površina i igrališta nije moguća;
- uređenje javnih zelenih površina i igrališta za potrebe naselja u skladu s pravilima struke;

Odredbom članka 37. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 3. pod podnaslovom: **"a) u zoni stambene i mješovite namjene"** iza alineje 6. dodane su nove alineje 7. i 8.

Odredbom članka 36. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 3. pod podnaslovom: **"a) u zoni stambene, mješovite i poslovne namjene"** alineja 8. je izmijenjena.

- sanacija ravnog krova izvedbom krova nagiba do 6° skrivenoga u vijencu, da se ne nanuši izvorno arhitektonsko oblikovanje građevine;
- zamjena dotrajalih građevina je moguća ako se zadovolje parkirališne potrebe koje ne smiju biti na štetu uređenih parkovnih površina;
- za individualne građevine u naseljima Siget, Travno i Utirine moguća je rekonstrukcija cijelog niza na postojećim građevnim česticama; dogradnja do 20% tlocrtne površine i nadogradnja do visine tri nadzemne etaže;
- **iznimno**, za cjelovite prostore individualne izgradnje a koji su dijelovi starih naselja Gajnice, Špansko (između Korajčeve i Stuličeve ulice, između ulica Matije Divkovića i Dobriše Cesarica i duž ulica Špansko, Maršanići, Kaljska i Kotamica), Malešnica, Rudeš, Prečko, Jarun te dio naselja Borongaj, Volovica, gradnja i rekonstrukcija omogućuje se prema urbanim pravilima iz članka 71. ove odluke, a u naselju Prečko, uz Odakovu ulicu, omogućuje se dovršenje gradnje na k.č.br. 5738/9, k.o. Vrapče u zatečenom gabaritu;

Odredbom članka 37. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 3. pod podnaslovom: **"a) u zoni stambene i mješovite namjene"** u dosadašnjoj alineji 10. koja je postala alineja 12. riječ: "dijelove" zamijenjena je riječima: "cjelovite prostore individualne izgradnje a koji su dijelovi".

Odredbom članka 36. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u alineji 12. iza riječi: "odluke," dodana je riječ: "a".

- **iznimno**, radi obnove poteza prostora niske gradnje, za dio Donadinijeve ulice od Ulice Matije Divkovića, gradnja i rekonstrukcija građevina omogućuje se prema urbanim pravilima iz članka 74. ove odluke;

Odredbom članka 37. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 3. pod podnaslovom: **"a) u zoni stambene i mješovite namjene"** u dosadašnjoj alineji 11. koja je postala alineja 13. iza riječi: "- **iznimno**," dodane su riječi: "radi obnove poteza prostora niske gradnje".

- **iznimno**, za dio starog naselja Jarun u potezu uz Ul. J. Vognrinca, za rekonstrukciju, dogradnju i nadogradnju i interpolacije najveća izgrađenost građevne čestice je 50%, najveća visina građevine je četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, najveći GBP je 650 m<sup>2</sup>, najmanje 1 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici, udaljenost građevnog pravca glavne građevine od regulacijske linije ulice u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina, drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;

Odredbom članka 39. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3., podnaslov **a) u zoni stambene, mješovite i poslovne namjene**, u alineji 12. iza riječi: "potkrovlje", dodane su riječi: "ili uvučeni kat".

- **iznimno**, uz južnu stranu Tijardovićeve ulice moguća je gradnja novih građevina uz uvjet da je k<sub>gr</sub> do 2,5, izgrađenost 50%, visina pet nadzemnih etaža, površina prirodnog terena 20%, drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni.

Odredbom članka 37. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 3. pod podnaslovom: **"a) u zoni stambene i mješovite namjene"** u dosadašnjoj alineji 13. koja je postala alineja 15. iza riječi: "južnu stranu" dodana je riječ: "Tijardovićeve", a riječ: "Dekanići" je brisana.

Odredbom članka 37. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 3. pod podnaslovom: **"a) u zoni stambene i mješovite namjene"** dosadašnje alineje od 6. do 13. postale su alineje od 8. do 15.

Opća i detaljna pravila primjenjuju se i za gradnju građevina svih namjena koje se mogu graditi u zoni stambene i mješovite namjene.

- b) u zoni javne i društvene, ugostiteljsko-turističke namjene i sportsko-rekreacijske namjene - sport s gradnjom:
- gradnja novih građevina i rekonstrukcija prema programu i normativima osnovne namjene;
  - potreban broj PGM-a osigurati na građevnoj čestici i/ili uz ulicu, uz obvezno očuvanje postojećih uređenih zelenih površina;

## 5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE

### OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

Predmetni poslovni prostor nalazi se na adresi Ante Topića Mimare 38, u naselju Malešnica na zapadnoj strani grada Zagreba.

Prostor je smješten u stambeno poslovnoj zgradi katnosti 4 kata, u etaži prizemlja, sa južne strane zgrade. U etaži prizemlja okolo cijele zgrade, i na uličnoj i na dvorišnoj strani, nalaze se poslovni prostori raznih namjena, od caffe bara do ureda, salona za uljepšavanje, trgovina. U susjednim zgradama također se nalaze poslovni prostori. U neposrednoj blizini su osnovna škola, dječji vrtić razne trgovine i crkva. Prometna povezanost je vrlo dobra. Naselje je odlično urbanistički koncipirano.

Predmetni prostor nalazi se na južnoj strani zgrade, sa ulazom sa vanjskog pješačkog prostora ispred zgrade. U naravi, poslovni prostor je namjene caffe bar. Sastoji se od ugostiteljskog dijela sa šankom, te dijela sanitarnog čvora i skladišta sa predprostorom. Prostor ima ulaz sa južne strane i cijelom širinom prostora nalazi se staklena stijena prema vanjskom dijelu. Do prostora se sa zapadne strane nalazi pješački prolaz kroz zgradu. U sanitarnim čvorovima nalaze se prozori te prostori imaju prirodnu ventilaciju na zapadnu stranu.

Prostor se koristi i u uporabi je.

Zgrada je priključena na javnu infrastrukturu vodovoda i kanalizacije, telekomunikacije, te elektro mrežu, grijanje je preko toplane. Priprema tople vode je preko električnog bojlera.

Ispred prostora nalazi se zatvorena terasa. Prema riječima voditelja caffe bara terasa će prema nalogu Grada Zagreba biti uklonjena jer se djelomično nalazi na vatrogasnom putu. Također predmetna terasa nije upisana u zemljišne knjige, za istu ne postoji valjani ugovor o zakupu odnosno korištenju te nije predmet ove procjene.

### POVRŠINE

Predmetni poslovni prostor upisan je u izvadak iz zemljišne knjige sa površinom od 30,97 m<sup>2</sup>.

Dimenzije prostora provjerene su prilikom obilaska na terenu laserskim metrom.

**Za potrebe procjene koristiti će se površina prostora upisana u zemljišne knjige.**

## TEHNIČKI OPIS

Pregledom nekretnine utvrđena su sljedeća obilježja:

### POSLOVNI PROSTOR

LOKACIJA:	Zagreb, Ante Topića Mimare 38
TIP NEKRETNINE:	Poslovni prostor – u naravi, caffe bar
GODINA IZGRADNJE:	ca 1990 godina
GODINA ADAPTACIJE:	na
BROJ ETAŽA:	Prizemlje, 5 katova i potkrovlje
PLOŠTINA prema izvatku :	30,97 m <sup>2</sup>
INFRASTRUKTURA:	Izvedeno
PROČELJE:	Ožbukano, obojano
KROV:	Kosi krov
LIMARIJA:	Izvedena
TEMELJI:	Armirano betonska ploča
HIDROIZOLACIJA:	Izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	Armirano betonski zidovi
STROPNA KONSTRUKCIJA:	Armirano betonska konstrukcija, spuštteni armstrong strop
PREGRADNI ZIDOVI:	Siporex blokovi, opeka
OBRADA ZIDOVA:	Ožbukani i obojani disperzivnom bojom, keramičke pločice u san. čvoru
OBRADA STROPOVA:	Spuštteni strop
PODNA OBLOGA:	Keramičke pločice
PROZORI:	Aluminijska bravarija sa izo staklom
INSTALACIJE:	Električna energija, vodovod, kanalizacija, telekomunikacije, klima uređaj, hidrantska mreža
GRIJANJE I HLAĐENJE:	Centralno grijanje toplana, priprema tople vode preko električnog bojlera
ENERGETSKI CERTIFIKAT:	Nije predodčen
ONEČIŠĆENJE:	Procjenitelj nije stručan ocjenjivati da li na predmetnoj lokaciji postoji onečišćenje

## LEGALNOST OBJEKTA

Zgrada je upisana u zemljišne knjige, ucrtana u katastarski operat i upisana u posjedovni list te se u prilogu elaborata nalaze kopije zemljišnoknjižnog izvataka, kopija kat. plana i posjedovni list.

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3125/2025  
Aktivne plombe:

### ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4451/3	DONJE VRAPČE – A.T. MIMARE, STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA, BR. 53 I 38, POVRŠINE 1041 M2 I DVORIŠTE POVRŠINE 85 M2			1126	
		UKUPNO:			1126	

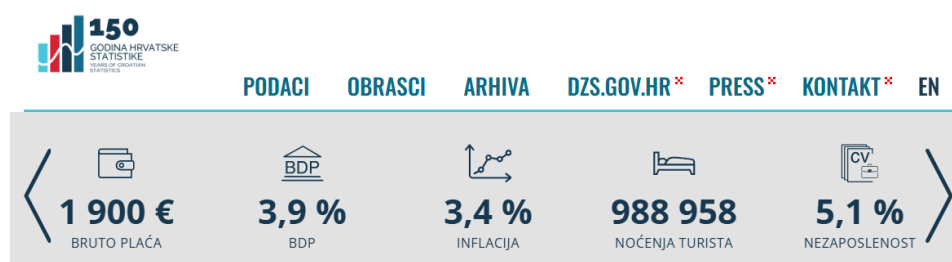
##### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 20.01.2012.g. pod brojem Z-4751/2012	
	Prvenstveni red upisa: Z-47893/2023	
2.1	ZABILJEŽBA, da je za građevinu izgrađenu na kčbr. 4451/3, izdana građevinska dozvola, klasa UP/I-361-03/90-01/229, ur.br. 2206-05-01-90-2 od 13. srpnja 1990. i uporabna dozvola, klasa UP/I-361-05/95-01/20, ur.br. 251-05-04-95-5 od 15. prosinca 1995.	ozn. Z-25440/12

Prema gore navedenom i priloženom, uz usporedbu sa stanjem na terenu, izjavljujem da se može konstatirati da je stanje u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu međusobno usklađeno po pitanju površina čestice, te da je zgrada legalna i uporabljiva.

## 6. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Država:	Hrvatska
Površina:	56.594 km <sup>2</sup>
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3,9 mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 769.944
Poslovni jezik:	Hrvatski



Izvor: Državni zavod za statistiku

BN Komentar 15.10.2024.

Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

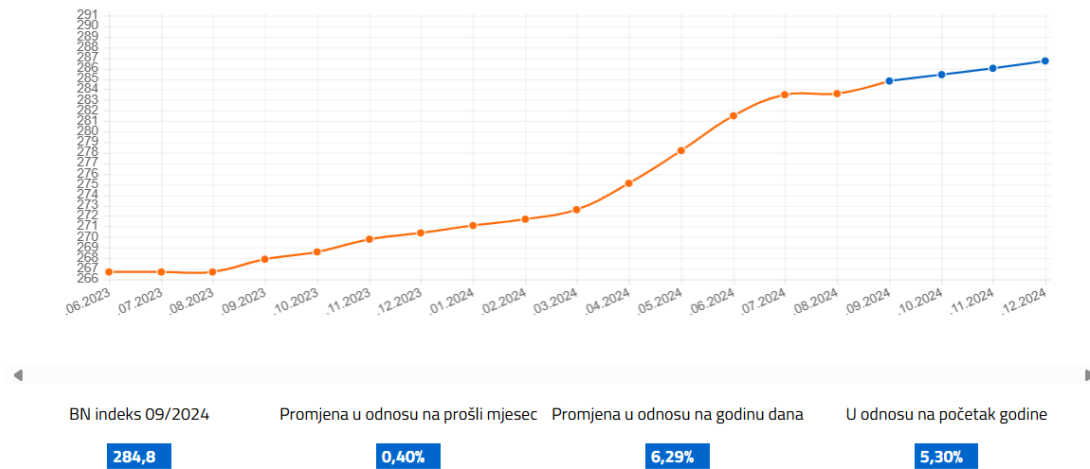
Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

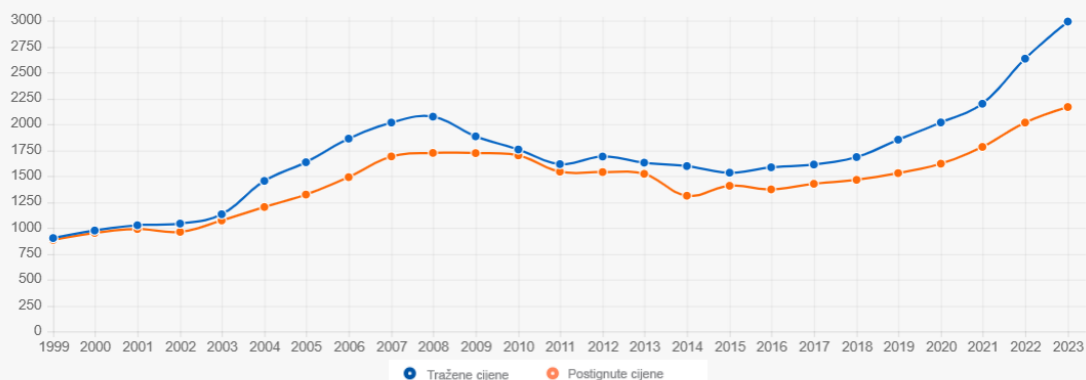
## BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



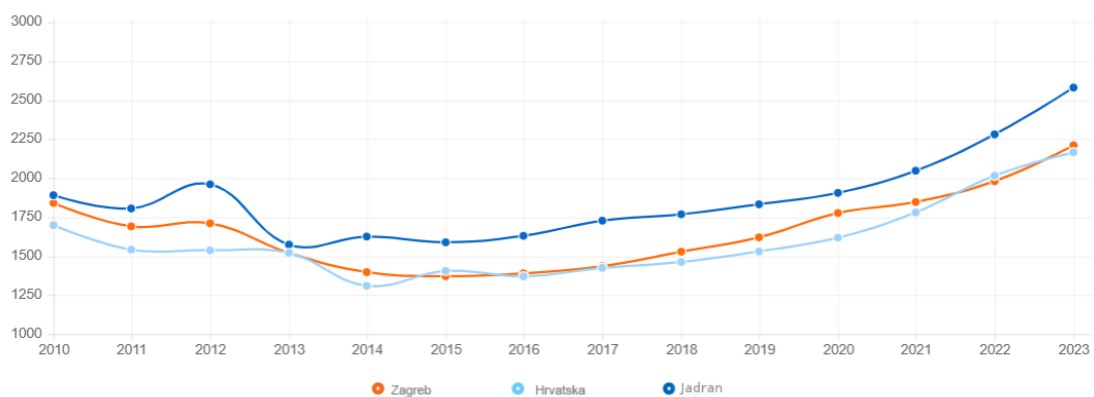
## Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



## Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Izvor: [www.burzanekretnina.hr](http://www.burzanekretnina.hr)



## Stanje tržišta prema podacima DZS-a


### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA TREĆE TROMJESEČJE 2024.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,4%. U odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 12,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 1,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. za 4,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. za 13,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 0,8%, za Jadran, za 3,4%, i za Ostalo, za 5,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 7,7%, za Jadran za 15,9%, a za Ostalo za 16,8%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

13.1.4.							
<b>INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup></b>							
<b>HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup></b>							
<b>Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.</b>							
<b>Users are kindly requested to state the source.</b>							
		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95

izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, ZAGREB, 16.01.2025., BROJ: 13.1.4.

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

**DZS ne objavljuje indeksne nizove za poslovne nekretnine.**

## 7. METODE I OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Podaci o stvarno pravnom statusu nekretnine dobiveni su uvidom u javno objavljene podatke.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda i
- troškovna metoda

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i to:

**Poredbena metoda:** u prvom je redu 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

**Prihodovna metoda:** u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze **najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda**.

**Troškovna metoda:** u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Obzirom na raspoložive podatke o **zakupima poslovnih prostora** te s obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti, odnosno **da je riječ o nekretnini koja je namijenjena stvaranju prihoda, za utvrđivanje vrijednosti predmetne nekretnine korištena je prihodovna metoda procjene vrijednosti nekretnine**. Za utvrđivanje vrijednosti zakupa poslovnog prostora i vrijednosti zemljišta korištena je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnine kao pomoćna metoda.

## **PRIHODOVNA METODA**

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda. Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. periodične prihodovne metode.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost izgrađene građevne čestice dijeli se na vrijednost zemljišta i vrijednost građevine.

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost izgrađene građevne čestice ne dijeli se na vrijednost zemljišta i vrijednost građevine kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine dužeg od 50 godina i uz obavezno uzimanje u obzir vrijednost zemljišta umanjene za troškove uklanjanja kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina kraćeg od 20 godina.

Periodična prihodovna metoda temelji se na pretpostavci o vrlo promjenjivim prihodima u razmatranom razdoblju od desetak godina i konstantnim čistim prihodima u preostalom razdoblju. Dakle, može se primijeniti kod prihoda koji značajno odstupaju od prihoda koji se uobičajeno postižu na tržištu te kod vrlo promjenjivih prihoda, primjerice kod ugovora s promjenjivom zakupninom.

Budući da su ispunjeni uvjeti za primjenu prihodovne metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine koja je namijenjena stvaranju prihoda, a da je održivi vijek korištenja građevine kraći od 50 godina, koristili smo pojednostavljenu prihodovnu metodu.

*U primjeni prihodovne metode, vrijednost zakupa poslovnih prostora, utvrdili smo pomoću poredbene metode.*

## **POREDBENA METODA**

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija u prvom redu je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polu ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

S obzirom na kriterij vrste nekretnine, te da je poredbena metoda u ovom slučaju pomoćna metoda, a budući da je predmet ovih pomoćnih metoda iznos vrijednosti zakupa poslovnog prostora, koristili smo poredbenu metodu.

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

Budući da postojećem izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, bili smo u mogućnosti analizirati nekretnine koje su bile dane u zakup i usporediti njihova svojstva sa svojstvima nekretnine koja se procjenjuje.

Izvršena je usporedba prodanih nekretnina i nekretnine koja je predmet ove procjene te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačenja te kontrola/statistička obrada.

Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka obilježja kao i promatrana nekretnina.

Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1 m<sup>2</sup> površine (građevine ili zemljišta).

Budući da su ispunjeni uvjeti za primjenu poredbene metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine kojoj tržište, prema postojećim poslovnim običajima, pristupa na poredbeni način i da je za primjenu metode na raspolaganju bio dovoljan broj prikladnih poredbenih čestica nekretnina s kupoprodajnim cijenama koje su postignute na tržištu nekretnina, za izradu procjene vrijednosti ove nekretnine, odabrali smo poredbenu metodu.

## PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA O CIJENAMA ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA

Podaci korišteni u prihodovnoj metodi pribavljeni su s internetske aplikacije eNekretnine na internetskoj adresi - nekretnine.mgipu.hr.

Analizom podataka u bazi eNekretnine pronađen je dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija koje pokazuju dovoljnu podudarnost s nekretninom koja je predmetom ove procjene.

Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima odstupaju od nekretnine koja je predmetom ove procjene zbog transakcija starijih od 4 godine, zbog premale/prevelike kvadrature, te zbog preniske/previsoke cijene.



*područje pretrage*

U statističku obradu i izračun uzeli smo tri nekretnine koje se podudaraju s nekretninom koja je predmet procjene po svojim obilježjima odnosno po tome što je riječ o poslovnim prostorima sličnih površina unutar zgrada sličnih namjena, približno usporedive ploštine, a koji se nalaze u usporedivom području.

Priloženi su prikazi lokacije predmetnih nekretnina te je za njih izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje vidljivo u tablici u nastavku.

Pribavljeni podaci o kupoprodajnim cijenama nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti koje se ne bi smatrale transakcijama po tržišnim uvjetima i ne bi bile pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.



Predmetna nekretnina:

Obilježja procjenjivane nekretnine - ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Ploština	Kat	Namjena	Godina izgradnje
Ante Topić Mimare 38	26.02.2025.	30,97 m²	prizemlje	caffe bar	1990

## 1. poredbena nekretnina

**Informacije**

**Opisni pregled**

Vrsta nekretnosti

ID PN (PU)

Vrsta ugovora

Datum prvog rešenja ugovora u ZKC-u

Površina u prometu

Ugovorena mesečna najamнина/zakupnina (XN)

Ugovorena mesečna najamнина/zakupnina (EUR)

Datum ugovora

**POREZI:**

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključjen u prikazanu cijenu
- Opširje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

**POSLOVNI PROSTOR (PP)**

Z - ZAKUP

23.08.2024

5,650,88

750,00

07.02.2024

NE

25

NE

NE

EVALUACIJA U TIJEKU

MALEŠNIČKA STENEVEC

M1 - KISJELOVA NAKUPNA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1857568
Datum pregleda	28.03.2025
Vrsta nekretnosti	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog rešenja ugovora u ZKC-u	29.03.2023
Površina u prometu	23,62
Ugovorena mesečna najamнина/zakupnina (XN)	1,883,63
Ugovorena mesečna najamнина/zakupnina (EUR)	264,00

Poredbena nekretnina se nalazi u istoj zgradi, na uličnoj strani, na usporedivoj lokaciji, poslovni prostor je slične ploštine.

## 2. poredbena nekretnina

**POSLOVNI PROSTOR (PP)**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1992939
Datum pregleda	26.2.2025.
Vrsta nekretnosti	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.11.2023
Površina u prometu	28.21
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (EUR)	3.200,43
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (EUR)	450,00
Datum ugovora	20.11.2023

**POREZI:**

- Promet podizlje plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključeno u prikazanu cijenu
- Oporezivanje

**Status podataka**

Cijeniški blok

Pretežita namjena cijeniškog bloka

**POSLOVNI PROSTOR (PP)**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1868615
Datum pregleda	26.2.2025.
Vrsta nekretnosti	POSLOVNI PROSTOR (PP)

Poredbena nekretnina se nalazi na adresi Ivane Brlić Mažuranić 21, na usporedivoj lokaciji stambene zgrade, odnosno u blizini predmetne lokacije, poslovni prostor je skoro iste ploštine.

### 3. poredbena nekretnina

**Informacije**

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC:	1511277
Datum pregleda	26.2.2025.
Vista nekretnosti	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID RH (PU)	Z - Zagreb
Vista ugovora	05.10.2021
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKČ	130,60
Ravšina u prometu	14.979,38
Ugovorena mjesečna nagammina/zakupnina (ZN)	2.000,00
Ugovorena mjesečna nagammina/zakupnina (EUK)	29.09.2021
Datum ugovora	
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanu cijenu	NE
• Opiranje	NE
Status poslodaka	EVALUACIJA U TIJEKU
Glasovi blok	ŠPANSKO
Pretežta namjena glasovnog bloka	M1 - MUŠKOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC:	1220840
Datum pregleda	26.2.2025.
Vista nekretnosti	POSLOVNI PROSTOR (PP)

Poredbena nekretnina se nalazi na adresi Ulica Matije Divkovića 40, na usporedivoj lokaciji stambene zgrade, na prometnoj ulici i u blizini predmetne lokacije, poslovni prostor je dosta veće ploštine.

## Predmetna nekretnina:

Obilježja procjenjivane nekretnine - KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA						
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Ploština	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Sobnost
Ante Topić Mimare 38	26.02.2025.	30,97 m <sup>2</sup>	pr.	pr.+ 6 kat	1990	1

## 1. poredbena nekretnina

Informacije

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1728034
Datum pregleda	26.2.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4803723
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.08.2022
Površina u prometu	23,99
Vrijednost nekretnine (KN)	169.875,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	22.574,13
Datum ugovora	01.07.2022

**POREZI:**

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Opterećenje

Status podatka

Glasovni blok

Pretežita namjena cjelovnog bloka

NE	25
NE	NE
NE	NE

PROVEDENA EVALUACIJA

ŠPANSKO

M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Poredbena nekretnina se nalazi na istoj adresi, na usporedivoj lokaciji, poslovni prostor je skoro iste ploštine.

## 2. poredbena nekretnina

Informacije

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1790703
Datum pregleda	26.2.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4883152
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.12.2022
Površina u prometu	22,92
Vrijednost nekretnine (KN)	226.035,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	30.000,00
Datum ugovora	17.11.2022

**POREZI:**

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Opterećenje

Status podatka

Glasovni blok

Pretežita namjena cjelovnog bloka

NE	25
NE	NE
NE	NE

PROVEDENA EVALUACIJA

ŠPANSKO

M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Poredbena nekretnina se nalazi na adresi Ivane Brlić Mažuranić 23, na usporedivoj lokaciji, poslovni prostor je skoro iste ploštine.

## 2. poredbena nekretnina

Informacije

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1904124
Datum pregleda	26.2.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	5027449
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.06.2023
Površina u prometu	173,58
Vrijednost nekretnine (KN)	1.495.262,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	225.000,00
Datum ugovora	27.04.2023

**POREZI:**

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Opterećenje

Status podatka

Glasovni blok

Pretežita namjena cjelovnog bloka

NE	25
NE	NE
NE	NE

PROVEDENA EVALUACIJA

ŠPANSKO

M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Poredbena nekretnina se nalazi na adresi Jurja Žižgorića 3, na usporedivoj lokaciji, poslovni prostor je puno veće ploštine.



## 8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE

### POREDBENA METODA – izračun vrijednosti zakupa poslovnog prostora

Obilježja procjenjivane nekretnine - ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Ploština	Kat	Namjena	Godina izgradnje
Ante Topić Mimare 38	26.02.2025.	30,97 m <sup>2</sup>	prizemlje	cafe bar	1990

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum	Ploština	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Cijena zakupa EUR/m <sup>2</sup>
1	Vrapče donje	7.2.2024.	23,62 m <sup>2</sup>	na	na	na	31,75
2	Ulica I. B. Mažuranić 21	20.11.2023.	28,21 m <sup>2</sup>	na	na	na	15,95
3	Ulica Matije Divkovića 40	29.09.2021.	130,00 m <sup>2</sup>	na	na	na	15,38

Omjer indeksa razvijenosti predmetnog i poredbenog grada/općine							
Redni broj	katastarska čestica	Indeks razvijenosti predmetnog grada/općine	Indeks razvijenosti poredbenog grada/općine	Poredbeni grad/općina	Omjer indeksa razvijenosti	Cijena nakon izjednačavanja omjerom ind. raz. (€/m <sup>2</sup> )	Cijena nakon izjednačavanja omjerom ind. raz. (€/m <sup>2</sup> )
1	Vrapče donje	1,00	1,00		1,00	31,75	31,75
2	Ulica I. B. Mažuranić 21		1,00		1,00	15,95	15,95
3	Ulica Matije Divkovića 40		1,00		1,00	15,38	15,38

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum	Cijena zakupa EUR/m <sup>2</sup>	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>
1	Vrapče donje	7.2.2024.	31,75	220,10	210,30	1,05	33,23
2	Ulica I. B. Mažuranić 21	20.11.2023.	15,95		206,63	1,07	16,99
3	Ulica Matije Divkovića 40	29.09.2021.	15,38		158,32	1,39	21,39

Ostali utjecaji						
Redni broj	Adresa nekretnine	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>	Kvaliteta uređenja prostora	Lokacija	Koef. preračunavanja	Konačno izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>
	<b>Procjenjivana nekretnina</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
1	Vrapče donje	33,23	1,05	1,20	0,75	24,92
2	Ulica I. B. Mažuranić 21	16,99	1,00	1,00	1,00	16,99
3	Ulica Matije Divkovića 40	21,39	1,05	1,20	0,75	16,04

<b>Srednja vrijednost zakupa EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>19,32</b>
--	--------------

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	25	5,61	29%	5,61	31	prihvatljivo	prihvatljivo
2	17	-2,33	-12%	2,33	5	prihvatljivo	prihvatljivo
3	16	-3,28	-17%	3,28	11	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna cijena 19,32  
Standardna devijacija 3,08  
Dvostruka standardna devijacija 6,17  
Prosječno apsolutno odstupanje 3,74

Vrijednost zakupa poslovnog prostora 19,30 EUR/m<sup>2</sup>  
145,60 kn/m<sup>2</sup>

## UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA

### UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI

#### NAČIN IZRAČUNA - FK MATRICA

FK MATRICA		A: LOKACIJA / TRŽIŠTE	B: ZGRADE OPĆENITO	C: STANJE ZGRADE
1.	Upotrebljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	- optimalna lokacija, - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura, - dobra prostorna organizacija, - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja, - puna stabilnost, - puna uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	- dobra lokacija, - redovita potražnja za vrstom objekta, - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura, - dobro oblikovanje, - dobra prostorna organizacija, - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja, - puna stabilnost, - još dobra uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
3.	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	- srednja lokacija, - još postoji potražnja za vrstom objekta, - dovoljan ponuda	- dovoljna infrastruktura, - prosječno oblikovanje, - prosječna prostorna organizacija, - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - prosječna uporabivost, - daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija, - mala potražnja za vrstom objekta, - bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - umjerena prostorna organizacija, - mala fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - smanjena uporabivost, - daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	- nezadovoljavajuća lokacija, - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta, - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - nedovoljna prostorna organizacija, - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja, - smanjena stabilnost, - nedovoljna uporabivost, - daljnje korištenje samo kratkoročno
ODABIR KLASIFIKACIJE		3	3	1
ODABRANI FK		3,0		

G - starost građevine :	35
OVK - održivi vijek korištenja:	80
FK - faktor korištenja:	3,0
relativna starost (G/OVK %) :	44
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) = 80% x OVK	<b>64</b>
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	16
linearni otpis = 16 / 80	20%

## PRIHODOVNA METODA

PARAMETAR	korektivni faktor smještaja	NKP (m <sup>2</sup> ) / komada gpm	€/m <sup>2</sup> / €/mjestu	VRIJEDNOST
ZAKUP				
Caffe bar	1,00	30,97	19,30	597,72 €
UKUPNO:		30,97		<b>597,72 €</b>
GODIŠNJE UKUPNO:				<b>7.172,65 €</b>
TROŠKOVI				
upravljanje		7,00%		41,84 €
održavanje i zaštita		10,00%		59,77 €
rizik od gubitka zakupnine		6,00%		35,86 €
TROŠKOVI UKUPNO:		23,00%		<b>137,48 €</b>
GODIŠNJI TROŠKOVI UKUPNO:				<b>1.649,71 €</b>
oportunitetni trošak zemljišta	0,00 €	0,00%		0,00 €
GODIŠNJI NETO PRIHOD				<b>5.522,94 €</b>
kamatna stopa		10,00%		
OOVK		64	god.	
Multiplikator - Faktor kapitalizacije		9,98		
VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE				<b>55.105,53 €</b>
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA				<b>0,00 €</b>
UKUPNA VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE				<b>55.105,53 €</b>

1.775,91 EUR/m<sup>2</sup>  
13.400,06 kn/m<sup>2</sup>

**Tržišna vrijednost (zaokruženo)**

**55.000,00 €**  
**415.000,00 kn**

Podaci o vrijednosti kamatne stope za predmetnu nekretninu preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene nekretnina, Prilog 13. – Orijentacijske kamatne stope na nekretnine. S obzirom na položaj, uređenost, ponudu i potražnju takvih vrsta nekretnina odabrana je stopa od 10,0 %.

## POREDBENA METODA – izračun vrijednosti kupoprodaje poslovnog prostora – kontrola

Obilježja procjenjivane nekretnine - KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA						
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Ploština	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Sobnost
Ante Topić Mimare 38	26.02.2025.	30,97 m <sup>2</sup>	pr.	pr.+ 6 kat	1990	1

Poredbene nekretnine						
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum skapanja ugovora	Ploština	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje
1	Donje Vrapče	01.07.2022.	23,99 m <sup>2</sup>	-	-	
2	Ivane Brlić Mažuranić 23	17.11.2022.	22,92 m <sup>2</sup>	-	-	
3	Jurja Žišgorića 3	27.04.2023.	173,56 m <sup>2</sup>	-	-	

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum skapanja ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan skapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>
1	Donje Vrapče	01.07.2022.	940,98	220,10	182,31	1,21	1.136,03
2	Ivane Brlić Mažuranić 23	17.11.2022.	1.308,90		193,94	1,13	1.485,45
3	Jurja Žišgorića 3	27.04.2023.	1.296,38		199,62	1,10	1.429,38

Interkvalitativno izjednačavanje										
Redni broj	Adresa nekretnine	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>	k <sub>k</sub>	k <sub>o</sub>	k <sub>gds</sub>	k <sub>uo</sub>	k <sub>sks</sub>	K <sub>p</sub>	koef. preračunavanja	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>
	Procjenjivana nekretnina		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
1	Donje Vrapče	1.136	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	1,25	1.420
2	Ivane Brlić Mažuranić 23	1.485	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	1,25	1.857
3	Jurja Žišgorića 3	1.429	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	1,43	2.042

1,00

K<sub>p</sub> = Koeficijent povoljnosti prostora

K<sub>p</sub> = 0,28xk<sub>k</sub> + 0,09xk<sub>o</sub> + 0,22xk<sub>gds</sub> + 0,27xk<sub>uo</sub> + 0,14xk<sub>sks</sub>

k<sub>k</sub> = Koeficijent katnosti

k<sub>o</sub> = Koeficijent orijentacije

k<sub>gds</sub> = Koeficijent geografskog položaja

k<sub>uo</sub> = Koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

k<sub>sks</sub> = Koeficijent utjecaja smanjenog komfora

(prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

Srednja vrijednost EUR/m <sup>2</sup>	1.773
---------------------------------------	-------

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Relativno odstupanje od prosjeka	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosjeka
1	1.420	-352,91	-20%	352,91	124.542	prihvatljivo	prihvatljivo
2	1.857	83,87	5%	83,87	7.035	prihvatljivo	prihvatljivo
3	2.042	269,03	15%	269,03	72.378	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosjeak	1.772,94
Standardna devijacija	260,74
Dvostruka standardna devijacija	521,48
Prosječno apsolutno odstupanje	235,27

Tržišna vrijednost 30,97 m<sup>2</sup> x 1.773 €/m<sup>2</sup> = 54.908,10 €

## 9. ZAKLJUČAK

Prema izvršenom izračunu utvrđujem sljedeću tržišnu vrijednost nekretnine i to:

### PROCIJENJENA VRIJEDNOST NEKRETNINE (zaokruženo)

**55.000,00 EUR**  
**(415.000,00 kn)**

*Fiksni tečaj konverzije 1 EUR = 7,53450 kn*

Navedena tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Tržišna vrijednost predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu za predmetnu nekretninu. U utvrđenu tržišnu vrijednost nekretnine nije uključen porez na promet nekretninama. Plaćanje ili oslobođenje od plaćanja PDV-a regulirano je sukladno važećem Zakonu o porezu na dodanu vrijednost.

Iskorištenost ploštine:	Vrlo dobra
Alternativna namjena:	Nema, poslovni prostor druge namjene, ured/trgovina
Iznajmljivost:	Dobra
Utrživost:	Dobra
Pozitivna svojstva:	Prostor je u funkciji, održavan
Negativna svojstva:	Prostor je caffe bar, koji uskoro neće imati terasu

Nino Frković dipl. ing. arh.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



## 10. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama te temeljem odredbi važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Utvrđivanje stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, ukoliko je pregled učinjen, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne/laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednosti nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Ni kupac ni prodavatelj se ne može pozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije. U slučaju poremećaja i promjena na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, isprintan u dva primjerka. Stranci se daju dva primjerka isprintanog elaborata i elaborat u PDF formatu.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

Nino Frković, dipl. ing. arh., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

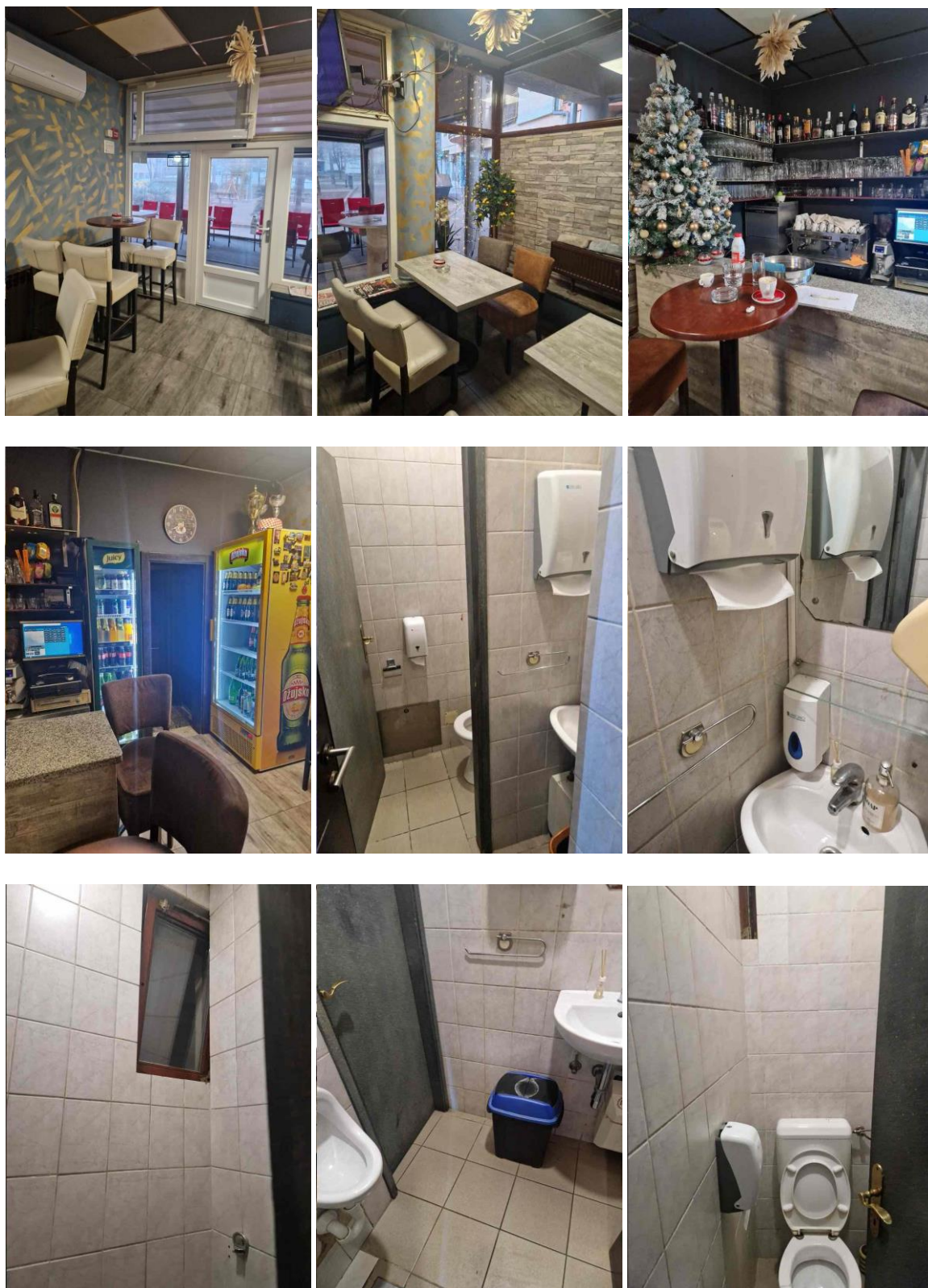


## **11. PRILOZI**

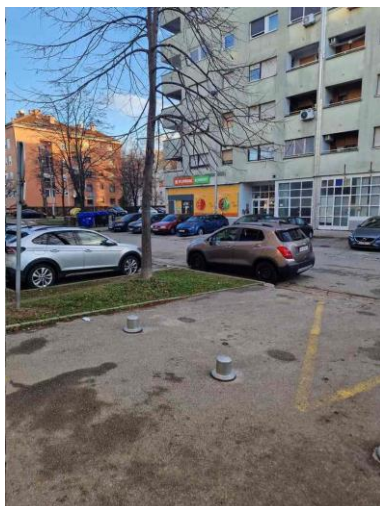
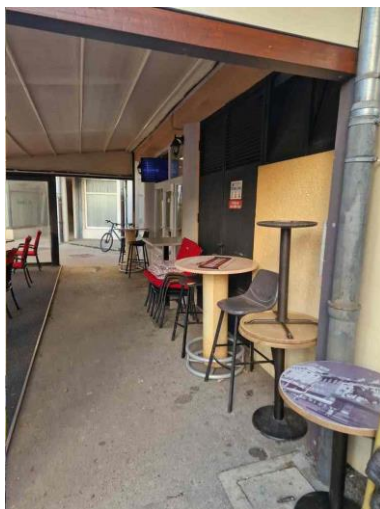
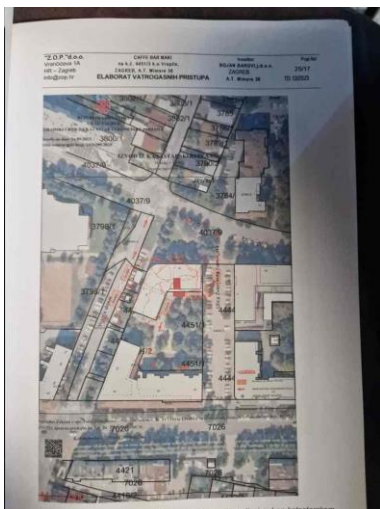
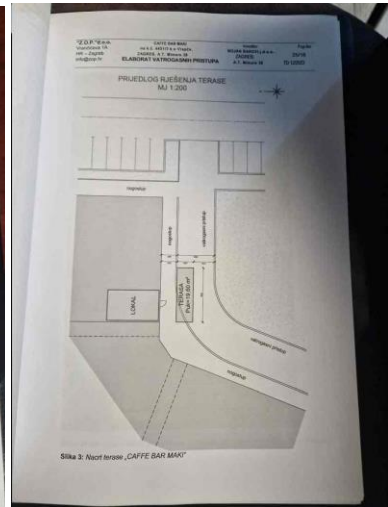
- Fotodokumentacija
- Izvadak iz zemljišne knjige – kopija
- Izvod iz katastarskog plana – kopija
- Prijepis posjedovnog lista – kopija



## Fotodokumentacija












- Izvadak iz zemljišne knjige – kopija



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 25.02.2025. 22:41

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 111531

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3125/2025

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica

#### PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4451/3	DONJE VRAPČE – A.T. MIMARE, STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA, BR. 53 I 38, POVRŠINE 1041 M2 I DVORIŠTE POVRŠINE 85 M2			1126	
		UKUPNO:			1126	

#### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 20.01.2012.g. pod brojem Z-4751/2012	
	Prvenstveni red upisa: Z-47893/2023	
2.1	ZABILJEŽBA, da je za građevinu izgrađenu na kčbr. 4451/3, izdana građevinska dozvola, klasa UP/I-361-03/90-01/229, ur.br. 2206-05-01-90-2 od 13. srpnja 1990. i uporabna dozvola, klasa UP/I-361-05/95-01/20, ur.br. 251-05-04-95-5 od 15. prosinca 1995.	ozn. Z-25440/12

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) poslovni prostor - lokal br. 9, u prizemlju ulaz D1, površine 20,68 m2, koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i suvlasnički dijelovi, Donje vrapče 53	
	BORAS BERISLAV, OIB: 53462024540, ULICA OGNJESLAVA UTJEŠENVIĆA 10, 10000 ZAGREB	
2.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) poslovni prostor br. 14 u prizemlju jug, diletacija 2, površine 14,33 m2 koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i suvlasnički dijelovi, Donje vrapče 53	
2.1.	Suvlasnički dio etaže: 1/2	
	BEDENIKOVIĆ ZRINKA, OIB: 42541817867, BALOTIN PRILAZ 2, 10000 ZAGREB	
2.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/2	
	BEDENIKOVIĆ VLADIMIR, OIB: 38148935346, BALOTIN PRILAZ 2, 10000 ZAGREB	
3.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) poslovni prostor br. 24, u prizemlju, ulaz d2, površine 10,89 m2 koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i suvlasnički dijelovi, Donje vrapče 53	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)25.02.2025. 22:56:07Stranica: 1



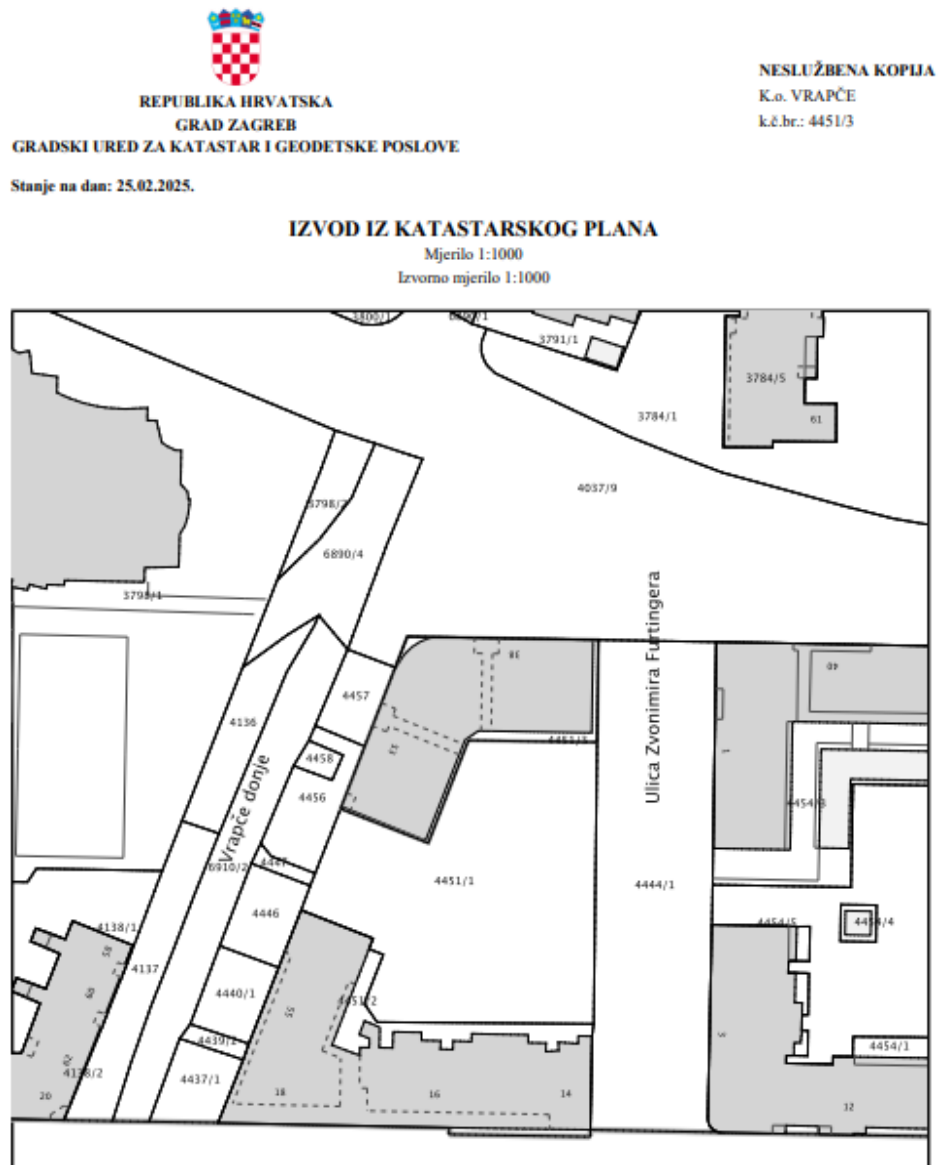
**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**  
Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO  
Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 111531  
**ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA**

**B**

**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
72.1.	Suvlasnički dio etaže: 1/2	
	VUKIĆ JASNA, OIB: 56856412199, ZAGREB, CVIJETE ZUZORIĆ 35	
72.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/2	
	VUKIĆ ŽELJKO, OIB: 36811649200, ZAREB, CVIJETE ZUZORIĆ 35	
73.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-73) stan broj 20 na IV (četvrtom) katu, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaoalice, predsoblja i lode u ukupnoj površini od 52,51 m <sup>2</sup> ., s pripadajućim spremištem na 5. katu, koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i suvlasnički dijelovi ostalih suvlasnika Ante Topić Mimare 38	
	OBAJDIN DARKO, OIB: 75076379901, ZAGREB, ANTE TOPIĆ MIMARE 38	
74.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-74) poslovni prostor br. 16 u prizemlju površine 30,97 m <sup>2</sup> , ulaz br. d3, koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i suvlasnički dijelovi ostalih suvlasnika Ante Topić Mimare 38	
	GROM USLUGE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 47905616469, ULICA ANTE TOPIĆ - MIMARE 38, 10000 ZAGREB	
74.7	Zaprimljeno 12.11.2024.g. pod brojem Z-54615/2024  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠNJE TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU ST-1440/21-5 27.07.2021, POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI ST-1440/2021-5 21.10.2022, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU ST-1440/2021 12.11.2024, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU ST-1440/2021 12.11.2024	na 74 (74.3), 74 (74.5)
75.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-75) stan br. 51 na III. (trećem) katu, ulaz br. 3, površine 58,46 čm koji se sastoji od ulaznog prostora, dnevnog boravka + blagavaone, kuhinje, kupaoalice sa WC-om, dvije spavaonice, balkona i spremišta izvan stana, koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i suvlasnički dijelovi ostalih suvlasnika Ante Topić Mimare 38	
	ĐUZEL BRANKA, OIB: 60646731859, UL.HRVATSKOG PROLJEĆA 7, 21260 IMOTSKI	
76.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-76) dvosobni stan broj 19 na trećem katu ukupne površine 53,46 m <sup>2</sup> , koji se sastoji od: ulaznog prostora, dnevnog boravka+blagovaonice, kuhinje, ostave, kupaonice, spavaonice, loggie i spremišta izvan stana, koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i suvlasnički dijelovi ostalih suvlasnika Ante Topić Mimare 38	
	JUROŠ SANJA, OIB: 53213109707, ULICA ANTE TOPIĆ-MIMARE 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	
77.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-77) jednoiposobni stan broj 12 na IV (četvrtom), III. ulaz, površine 46,83 čm sa spremištem u podrumu površine 1,16 čm koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i suvlasnički dijelovi ostalih suvlasnika Ante Topić Mimare 38	
	ŠKRBIĆ ŠTEFICA, OIB: 06085544813, ZAGREB, DRAGE GERVAISA 19	

- Izvod iz katastarskog plana – kopija



- Prijepis posjedovnog lista – kopija



## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.02.2025. 22:59

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VRAPČE (Mbr. 335606)

Posjedovni list: 6002

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
		90/4	VRAPČANSKA	12	9		
			ORANICA	12			
		927	VRAPČANSKA	226	9		
			KČ BR 39/1	46			
			DVORIŠTE	180			
		1302/1	ZRNETIČEVA	6972	11		
			PARKIRALIŠTE	6972			
		1303/1	ILICA	2712	11		
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Ilica 506, 508, 510	2712			
		1309/1	BOLNIČKA CESTA	687	12		
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Bolnička cesta 3, 3A	687			
		1310/1	Bolnička cesta	635	12		
			JAVNA ZGRADA, Zagreb, Bolnička cesta 1	635			
		1369/1	ULICA NIKOLE GORJANSKOG	7523	11		
			ZGRADA	14			
			ZGRADA	6			
			ZGRADA	6			
			DJEČJI VRTIĆ, Zagreb, Ulica Nikole Gorjanskoga 7	1588			
			DVORIŠTE	5255			
			PUTEVI	654			
		1388/2	GOTTLIEBA ANTUNA	58	11		
			PUT	58			
		1440/3	ILICA	8318	11		
			UL I PARKIRALIŠTE	8318			

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
			Mažuranić 34, 36, 38, 40, 42, Zagreb, Ulica Janka Matka 2, 4, 6, 8, 10, Zagreb, Ulica Milivoja Matošeca 7, 9, 11				
		4135/4	Ulica Milivoja Matošeca	4082	20		
			ULICA I PARK	4082			
		4135/6	Ulica Milivoja Matošeca	617	20		
			POMOĆNA ZGRADA	94			
			PODZEMNA ZGRADA	(617)			
			UREDENO ZEMLJIŠTE	523			
		4135/9	MILIVOJA MATOŠECA	379	20		
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Ulica Milivoja Matošeca 5	379			
		4136	Vrapče donje	318	19		
			ULICA	318			
		4437/1	Vrapče donje	188	19		
			UREDENO ZEMLJIŠTE	188			
		4440/1	Ulica Ivane Brlić - Mažuranić	191	19		
			ULICA	191			
		4444/1	Ulica Zvonimira Furtingera	2185	19		
			ULICA	2185			
		4451/1	Ulica Zvonimira Furtingera	2485	19		
			PARK	2485			
		4451/2	LB.M. I D.VRAPČE	1784	19		
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Ulica Ivane Brlić - Mažuranić 14, 16, 18, Zagreb, Vrapče donje 55	1530			
			DVORIŠTE	37			
			DVORIŠTE	217			
		4451/3	Ulica Ante Topić-Mimare- Vrapče Donje	1126	19		
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Ulica Ante Topić - Mimare 38, Zagreb, Vrapče donje 53	1041			
			DVORIŠTE	85			
		4454/1	Ulica Ivane Brlić-Mažuranić, Ulica Z. Furtingera	1772	19		
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Ulica Ivane Brlić - Mažuranić 8, 10, 12, Zagreb, Ulica Zvonimira Furtingera 3	1569			
			DVORIŠTE	40			
			DVORIŠTE	77			
			DVORIŠTE	17			
			DVORIŠTE	21			
			DVORIŠTE	18			
			DVORIŠTE	10			
			DVORIŠTE	10			
			DVORIŠTE	10			
		4454/2	Ulica Drage Ivaniševića	372	19		
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Ulica Drage Ivaniševića 12, 14	372			
		4454/3	ULA.Topić-Mimare-ULD.Ivaniševića-UI-Z.Furtingera	2687	19		