

PROCIJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina: poslovni prostor – Lokal oznake 163 (E-150) na nivou "Lokali" objekta u podzemnoj garaži površine 12,40 m², na lokaciji Zagreb, Jurkovićeve ulica – produžetak između kbr. 19 i 21 (z.k.č. br. 5733 k.o. Centar Novi odgovara k.č. br. 5733 k.o. Centar Novi)



Naručitelj procjene: Stečajni upravitelj
MARKO MARKOVIĆ

IZRADIO

Zagreb, srpanj 2025.

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž. građ.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	Stečajni upravitelj MARKO MARKOVIĆ
Adresa nekretnine	ZAGREB, Jurkovićeva ulica – produžetak između kbr. 19 i 21
Tip nekretnine	poslovni prostor – lokal u etaži lokala u podzemnoj garaži
zk.ul.	U zk.ul. br. 7360 k.o. Centar Novi u Posjedovnici u prvom odjeljku u točki 1.1 navedeno je: Podzemna garaža, Jurkovićeva ulica, sagrađena na pravu građenja, a u točki 2.1 navedeno je: Pravo građenja na k.č. br. 5733 upisanoj u zk.ul. br. 6265 k.o. Centar Novi.
Poduložak broj (posebni izvadak)	etažno vlasništvo E-150 zk.ul. br. 7360 k.o. Centar Novi, 150. Suvlasnički dio
z.k.č. br.	5733
k.o.	Centar Novi
k.č.	5733 k.o. Centar Novi
Površina građevine (m ²)	12,40 m²
Tržišna vrijednost (kn)	8.150,00 €
Legalitet	U zk.ul. br. 7360 k.o. Centar Novi nema vidljivih zabilježbi glede legaliteta predmetne nekretnine, a u zk.ul. br. 6265 k.o. Centar Novi u drugom odjeljku posjedovnice zabilježeno je da kod upisa zgrade na k.č. br. 5733 k.o. Centar Novi nije priložena uporabna dozvola
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Godina izgradnje	1999.
Godina obnove	–
Ime procjenitelja	MARIO ČUTURA, dipl. inž. građ.
Suradnik	DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ, dipl. inž. građ.

NAPOMENA: Predmetna nekretnina upisana u zemljišne knjige lokali u naravi predstavlja poslovni prostor u fazi gotovosti niski Roh-Bau izvedena je samo podna i stropna ploča dio (istočne) fasadnih zidova i svih završnoobrtničkih i instalaterskih radova kao i svih priključaka.

SADRŽAJ

1. UVOD	4
1.1. Zadatak	4
1.2. Pretpostavke	4
1.3. Opći uvjeti poslovanja	4
1.4. Izjava procjenitelja	5
1.5 Datum vrednovanja i kakvoće	5
1.6. Primjenjena valuta	5
1.7. Metode procjene	5
1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature	6
1.9. Rješenje o postavljenju	7
2. NALAZ	9
2.1. Adresa nekretnine	9
2.2. Vrsta nekretnine	9
2.3. Predmet procjene	9
2.4. Dokumentacija	9
2.5. Komentar legaliteta	9
2.6. Opis nekretnina i prostorna identifikacija	10
2.7. Kartografski prikaz	11
2.8 Očevid	14
2.9. Opis predmetne nekretnine	15
2.10. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine	16
2.11. Rekapitulacija geometrijskih podataka	17
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	18
3.1. Odabir metode i obrazloženje	18
3.2. Prikaz općih vrijednosti na tržištu nekretnina	20
3.2.1. Prikaz kupoprodaja poslovnih prostora u Gradu Zagrebu	26
3.3. Procjena vrijednosti poslovnog prostora u etaži Lokala	35
4. MIŠLJENJE	48
5. IZJAVA VJEŠTAKA	49
6. PRILOZI	50

1. UVOD

1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajnog upravitelja Marka Marića iz Zagreba, postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti poslovnog prostora (Lokal oznake 163) u podzemnoj garaži na etaži lokala (-1) površine 12,40 m², podzemne garaže, na lokaciji Zagreb, Jurkovićeve ulica - produžetak između kbr. 19 i 21.

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 03. 07. 2025., na lokaciji Zagreb, Jurkovićeve ulica - produžetak između brojeva 19 i 21, te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata.

Pretpostavljam da su podaci koji su mi predloženi točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

POSEBNE NAPOMENE

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, 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 vrijednost 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. Kupac se ne može ozivati 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 na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

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.

1.4. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Isupnjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

1.5. Datum vrednovanja: 03. 07. 2025.

Datum kakvoće: 03. 07. 2025.

1.6. Primjenjena valuta: €

1.7. Metode procjene – usporedna metoda

– **troškovna metoda** (da bi se izračunala tržišna vrijednost radova koju je potrebno izvesti da bi nekretnina koja je predmet procjene (u fazi gotovosti niski Roh-Bau) bila usporediva s usporednim nekretninama iz Izvatka iz ZKC).

1.8. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu

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 i 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certifikatu (NN 79/14, NN RH 48/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

Propisi iz zemalja članica EU sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/927

URBROJ: 514-03-04/02-25-04

Zagreb, 13. ožujka 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Maria Čuture, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Mikulići 112 B, OIB: 55156050836, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Mario Čutura, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Mikulići 112 B, OIB: 55156050836, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 18. ožujka 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

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

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

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog



514|UP|710032401927|4

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Mario Čutura, Zagreb, Mikulići 112 B
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401927|4

2. NALAZ

2.1. ADRESA NEKRETNINE: 10000 ZAGREB, Jurkovićeva ulica produžetak između kbr. 19 i 21

2.2. VRSTA NEKRETNINE – poslovni prostor – lokal u etaži lokala (-1) u podzemnoj garaži

2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene je nekretnina upisana u z.k.ul. br. 7360 k.o. Centar Novi 150. Suvlasnički dio 0,54/100 Etažno vlasništvo (E-150) opisana kao Lokal oznake 163 na nivou "Lokali" površine 12,40 m², objekta katnosti -1 sagrađenoj na z.k.č. br. 5733 k.o. Centar Novi (odgovara k.č. br. 5733 k.o. Centar Novi), na lokaciji Zagreb, Jurkovićeva ulica, produžetak između kbr. 19 i 21.

2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 03. 07. 2025. vještaku su predočeni sljedeći dokumenti:

2.4.1. Z.k.ul. br. 7360 Suvlasnički udio Rb 150 k.o. Centar Novi i 6265 k.o. Centar Novi

2.4.2. Posjedovni list broj 6265 k.o. Centar Novi

2.4.3. Kopija katastarskog plana

2.4.4. Tlocrt poslovnog prostora

2.4.5. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

2.5. IDENTIFIKACIJA

Predmetna nekretnina poslovni prostor - lokal u etaži Lokala u podzemnoj garaži s jednom podzemnom etažom sagrađenoj na lokaciji Zagreb, Jurkovićeva ulica produžetak između kbr. 19 i 21.

Podzemna garaža ucrtana u katastar a u posjedovnom listu broj broj 6265 k.o. Centar Novi k.č. br. 5733 k.o. Centar Novi je opisana kao zgrada površine 40 m² i Trg površine 3460 m².

Nekretnina koji je predmet ove procjene poslovni prostor upisana je u z.k.ul. br. 7360 k.o. Centar Novi, Suvlasnički udio redni broj 150 kao 150. Suvlasnički dio 0,54/100 etažno vlasništvo E-150 a opisano je kao lokal oznake 163 na nivou (-1) "Lokal" površine 12,40 m².

U posjedovnici navedenog zemljišno knjižnog uloška u prvom odjeljku pod točkom 1.1 navedeno je: "Podzemna garaža, Jurkovićeva ulica, sagrađena na pravu građenja", a u točki 2.1 navedeno je: "Pravo građenja na k.č. br. 5733 upisanoj u zk. ul. br. 6265 k.o. Centar Novi". U drugom odjeljku Posjedovnice zk.ul. br. 6265 k.o. Centar Novi navedeno je: "Zgrada površine 40 m² sagrađena na č.k. br. 5733 u katastru nije priložena uporabna dozvola".

2.6. OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

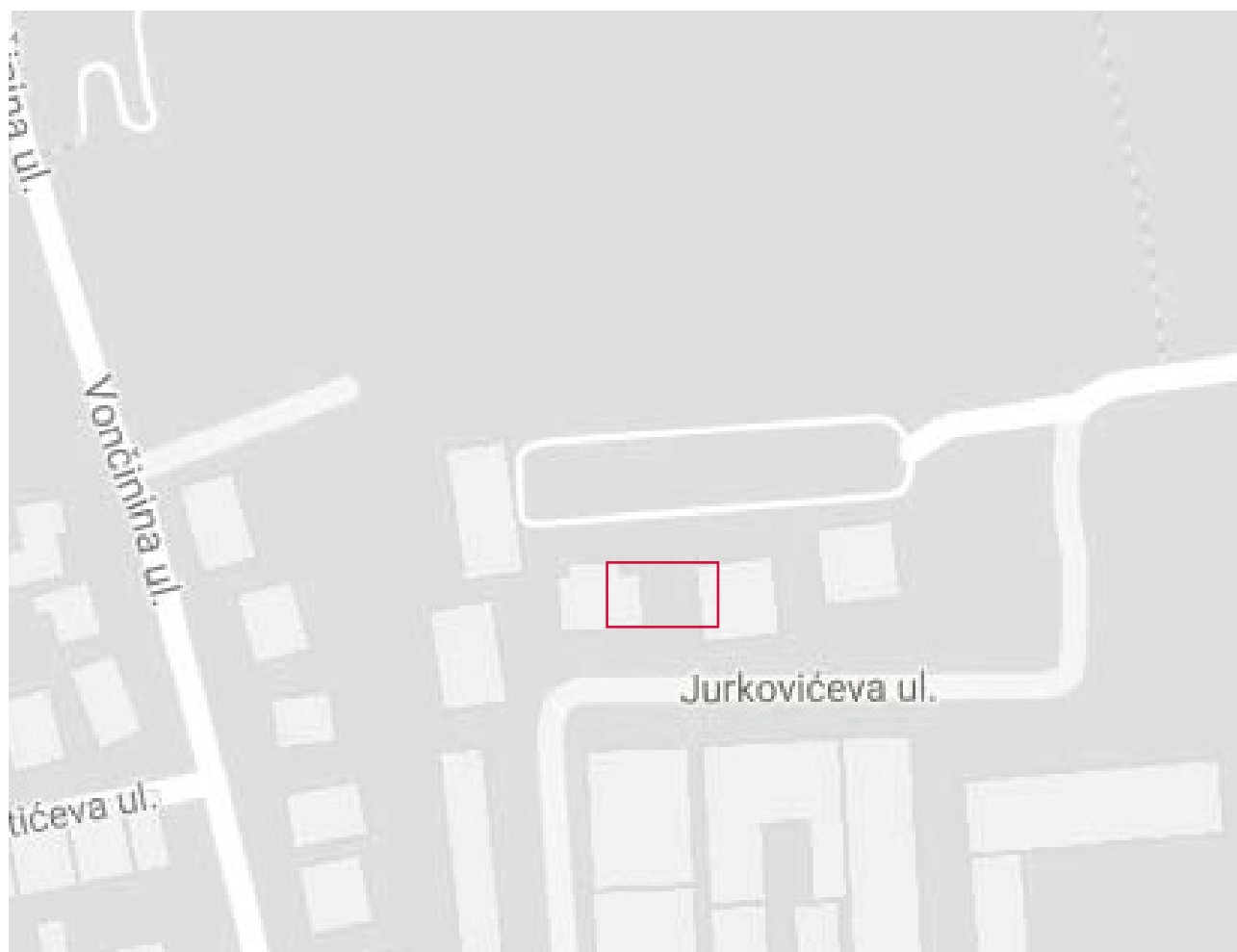
Opis lokacije

Nekretnina koja je predmet ove procjene (poslovni prostor - lokal nalazi se na razini "Lokala" etaža (-1), denivelirana 2 m u odnosu na razinu Jurkovićeve ulice podzemne garaže katnosti nivo (-1) u prvom gradskom području izgradnje zone M1, Urbana pravila 1.2 na lokaciji Zagreb, Jurkovićeva ulica, između kućnih brojeva 19 i 21.

Podzemna garaža je u okružju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada.

Zgrada ima izravan pristup na JPP.

2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ



Ispis



Približno mjerilo 1:2000

Ukupna površina (m ²)
3499,63

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.
Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Datum ispisa: 3.7.2025.

2.8. OČEVID

Očevid predmetne nekretnine izvršen je 03. 07. 2025.

FOTODOKUMENTACIJA





2.9. OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

Nekretnina koja je predmet ove procjene u naravi predstavlja poslovni prostor - lokal na razini "Lokala" denivelirano cca 2 m u odnosu na Jurkovićeve ulicu podzemne garaže katnosti nivo (-1) sagrađene na z.k.č. br. 5733 k.o. Centar Novi (odgovara k.č. br. 5733 k.o. Centar Novi), na lokaciji Zagreb, Jurkovićeve ulice produžetak između kbr. 19 i 21, pristup predmetnom lokalu omogućen je iz Jurkovićeve ulice između kbr. 19 i 21 ab jednokrakim stepeništem preko zajedničkog prostora lokala.

Podzemna garaža u kojoj se nalazi garaža koja je predmet procjene sagrađena je 1999. godine kao masivna ab konstrukcija.

Podna ploča, međukatna konstrukcija, tj. krovna konstrukcija izvedene su kao pune ab ploče.

Predmetna nekretnina iako je uknjižena u zemljišne knjige kao lokal u naravi predstavlja poslovni prostor u fazi gotovosti najniži Roh-Bau izvedena je samo podna i stropna ab ploča i dio (istočni) fasadnih zidova.

Površina poslovnog prostora - lokala koja je predmet ove procjene iznosi 12,40 m².

2.10. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

(Nastavno: stanje odnosno kakvoća nekretnine je skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. ZPVN).)

KONSTRUKCIJA odnosi se na etažu Lokali podzemne garaže nivo (-1) u kojem se nalazi poslovni prostor - lokal koji je predmet procjene

Katnost:	nivo (-1)
Visina etaže:	4,0 m
Temeljna ploča:	puna, ab ploča
Međukatna konstrukcija ujedno i krovna konstrukcija:	puna ab ploča
Zidovi:	izveden je dio fasadnih zidova (istočni) a nisu izvedeni pregradni zidovi
Pokrov:	ravni, prohodni krov, kulir ploče

ZANATSKI RADOVI

Hidroizolacija:	izvedena
Stropovi:	natur beton
Podovi:	dijelom neobrađeni beton, dijelom češka glazura
Ulazna vrata u podzemnu garažu (dvonamjenska skloništa):	s razine Jurkovićeve ulaz između kbr. 19 i 21 privremeno izveden od crne bravarije

INSTALACIJE

Vodovodna:	nije izvedena
Kanalizacija:	nije izvedena
Elektrika:	nije izvedena
Gromobran:	nije izveden
Telefon:	nije izveden
Grijanje:	nije izvedeno
Klimatizacija:	nije izvedena
Ventilacija:	prirodno provjetravanje
Hidrantska mreža:	nije izvedena
Plin:	nije izveden
Protupožarna dojava:	nije izvedena

OPĆE STANJE

Praktičnog prostora:	primjerena namjeni
Održavanje:	prosječno
Vlažnost:	nije zamijećena

2.11. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH VRIJEDNOSTI

PRIKAZ POVRŠINA

Preuzeta iz z.k.ul. br. 7360 k.o. Centar Novi 150. Suvlasnički dio 0,54/100 Etažno vlasništvo (E-150).

Lokal oznake 163 na nivou "Lokali" površine 12,40 m².

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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 izrađuje se 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 resolijed:

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

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

3.1. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je usporedna metoda procjene.

Poredbena metoda

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

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

A kao pomoćna metoda (korekcija procijenjene vrijednosti dobivene primjenom usporedne metode) korištena je:

Troškovna metoda

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Procjena troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Država:	Hrvatska
Površina:	56.594 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3.866.300 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 769.944
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 3,6 % (podatak za 2024.)
Stopa registrirane nezaposlenosti:	5,4 %
Stopa inflacije:	4,0 % - prosječna godišnja stopa inflacije prema podacima HNB-a za 2024.
Valuta:	Euro (cent)

Prema informacijama od Savjeta HNB-a iz ožujka 2025. godine, gospodarska je aktivnost u Hrvatskoj primjetno ojačala na kraju 2024. zbog jačanje domaće potražnje, ali i robnog izvoza.

Anketni podaci o potrošačkom i poslovnom optimizmu upućuju na zaključak da bi se rast na početku 2025. godine mogao usporiti.

Na početku 2025. godine rast zaposlenosti nastavio se usporavati, što je pratilo blago snižavanje stope nezaposlenosti te nominalnih i realnih bruto plaća.

Inflacija u Hrvatskoj usporila se u veljači 2025. zahvaljujući odsutnosti tekućih pritisaka na porast cijena i, u manjoj mjeri, povoljnim baznim učincima.

Restriktivnost monetarne politike zamjetno se smanjuje jer smanjenje ključnih kamatnih stopa utječe na pad troškova zaduživanja poduzeća i kućanstava, a kreditna se aktivnost oporavlja.

Na gospodarstvo i dalje djeluju nepovoljni činitelji, ali s vremenom bi rast realnih dohodaka i postupno slabljenje kamatnih stopa trebali pridonijeti povećanju potražnje.

U siječnju su prosječne kamatne stope na novougovorene kredite poduzećima vrlo blago porasle u odnosu na prethodni mjesec, uz istodobno smanjenje troškova financiranja stanovništva kod kreditnih institucija.

(Izvor: Informacija o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima Savjeta HNB-a)

Cijene stambenih kvadrata na hrvatskom tržištu nastavile su rasti tijekom 2024. godine.

Podaci pokazuju da su prosječne cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u 2024. godini porasle za 10 posto, što Hrvatsku stavlja u sam vrh EU-a po rastu cijena nekretnina.

Analitičari očekuju blagi rast cijena nekretnina, osobito u urbanim područjima i na atraktivnim turističkim lokacijama.

Očekuje se da će prosječna cijena kvadrata u Zagrebu porasti za 3-5%, dok bi u obalnim gradovima, poput Splita i Zadra, rast mogao dosegnuti 5-7%. Međutim, ruralna područja i dalje će bilježiti sporiji rast, s mogućim stagnacijama cijena u pojedinim regijama.

Sve je veća potražnja za održivim nekretninama i na hrvatskom tržištu. Kupci, osobito mlade generacije, sve češće traže energetske učinkovite objekte, nekretnine izgrađene od ekološki prihvatljivih materijala te projekte koji nude integrirane zelene površine.

Uvođenje novih propisa o energetske učinkovitosti i urbanističkom planiranju moglo bi usporiti izdavanje građevinskih dozvola, ali i povećati kvalitetu novih projekata. Također, očekuje se daljnje pojednostavljenje procedura za strane investitore, što bi moglo dodatno potaknuti ulaganja iz inozemstva.

Turizam ostaje ključni faktor za razvoj nekretninskog sektora. Popularne destinacije, poput Istre, Dalmacije i Dubrovnika, bilježe kontinuirani porast potražnje za luksuznim vilama i apartmanima. S druge strane, postoji rastuća potražnja za nekretninama u manje poznatim destinacijama, poput Slavonije, što pruža priliku za diversifikaciju tržišta.

Također, Vlada je predstavila Nacionalni plan stambene politike s ciljem osiguravanja priuštivog i održivog stanovanja te aktivacije prostora za stanovanje.

U uredskom sektoru, prema izvještaju Colliersa, potražnja za visokokvalitetnim uredskim prostorima ostaje snažna, s cijenama zakupa koje se kreću između 16,5 € i 18,5 €/m² mjesečno. Međutim, ponuda modernih uredskih prostora je ograničena.

Retail sektor pokazuje rastući interes za sekundarne gradove, pri čemu su značajni projekti poput širenja maloprodajnih parkova ImmoFinanza te nove inicijative Supernove u fokusu. Cijene zakupa u trgovačkim centrima koji su na visokofrekventnim lokacijama kreću se između 20 i 24 €/m², uz stopu slobodnih prostora od 4%.

U industrijskom i logističkom sektoru, Zagreb ostaje glavno središte, uz rastuću potražnju koju pokreću maloprodaja, e-trgovina i logistički operateri. Očekuje se izgradnja otprilike 300.000 m² novog logističkog prostora u sljedeće dvije godine, a prime najamnine iznose oko 6,5 €/m².

Investicijski volumen u komercijalnim nekretninama dosegao je 120 milijuna eura u prvom polugodištu 2024., predvođen transakcijama u uredskom sektoru. Značajne transakcije uključuju prodaju vrhunskih uredskih nekretnina u Zagrebu te ključne hotelske akvizicije diljem zemlje.

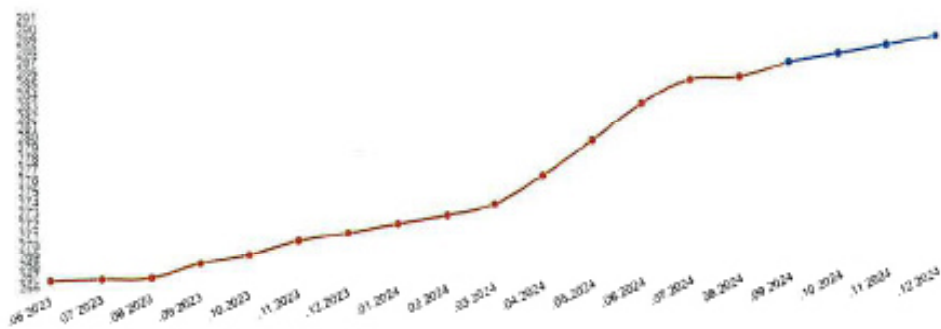
Prema Burzi nekretnina početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene su i dalje rasle, ali usporeno. 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.

BN Index

BN Index je mjerni pokazatelj koji odražava cijenu ukupnih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN Index se temelji na podacima o godišnjim promjenama u vrijednosti godišnje transakcija stambenim nekretninama iz Baze podataka Burze nekretnina. BN Index je sastavljen od svih objavljenih



Stanje tržišta prema podacima DZS-a

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

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) ¹⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ¹⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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	136,20	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	199,82	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, 10. siječnja 2025., BROJ: CIJ-2024-2-1/3

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

2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3	2,7
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9	1,8
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4	-0,6
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5	2,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7	0,9
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2	3,6
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6	1,7
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4	2,5
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3	5,0
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8	3,7
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7	2,8
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2	4,7
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2	2,0
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8	3,5
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7	0,3
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2	3,4
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8	1,7
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0	4,3
	3. tr.	202,2	185,6	209,3	220,1	195,4	190,0	2,4
	4. tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8	1,4
2025.	1. tr.	214,2	178,4	220,7	237,4	201,9	202,5	4,5

^a Indeksi (od prvog tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.).

^b Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga
Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena tri
Izvor: Državni zavod za statistiku

Sukladno članku 6. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koristimo baze indeksa za međuvremensko izjednačenje vrijednosti nekretnina. Gornja tablica je preuzeta sa stranica Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Prosječni godišnji indeksi cijena stambenih nekretnina

Bazni indeks za Zagreb za IV. tromjesečje 2017. iznosi 110,46

Bazni indeks za Zagreb za III. tromjesečje 2019. iznosi 119,82

Bazni indeks za Zagreb za III. tromjesečje 2023. iznosi 204,40

Bazni indeks za Zagreb za IV. tromjesečje 2023. iznosi 206,60

Bazni indeks za Zagreb za I. tromjesečje 2025. iznosi 237,40

Bazni indeks za Zagreb za III. tromjesečje 2025. iznosi 237,40

3.2.1. Prikaz kretanja kupoprodaja poslovnih prostora u gradu Zagrebu

Iz Izvješća o tržištu nekretnina za područje Grada Zagreba vidljivo je da je tijekom 2024. godine (od 01. 01. 2024. do 31. 12. 2024. godine) bilo realizirano 567 kupoprodaja poslovnih prostora sveukupne površine 107.439,21 m² prosječne površine 189,48 m², prosječne jedinične cijene od 1.266,80 €/m² (što je smanjenje za 27,67% u odnosu na proteklu godinu).

Samo Zagreb 506 kupoprodaja poslovnih prostora ukupne površine 62.455,05 m² prosječne jedinične cijene 1.974,04 €/m² od toga (kupoprodaja 567 poslovnih prostora na području grada Zagreba) realizirane su 89 kupoprodaje poslovnih prostora površina od 15 m² do 24 m² prosječne jedinične cijene od 1.942,35 €/m².

Tijekom 2024. godine realizirano je 6 kupoprodaja poslovnih prostora u etaži suterena prosječne površine 63,14 m² prosječne jedinične cijene 1.281,64 €/m², a 175 kupoprodaja poslovnih prostora u etaži prizemlja prosječne površine 89,19 m², prosječne jedinične cijene od 2.315,84 €/m².

REPUBLIKA HRVATSKA
IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2024. GODINU ZA PODRUČJE - ZAGREB



Zagreb, ožujak 2025.

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

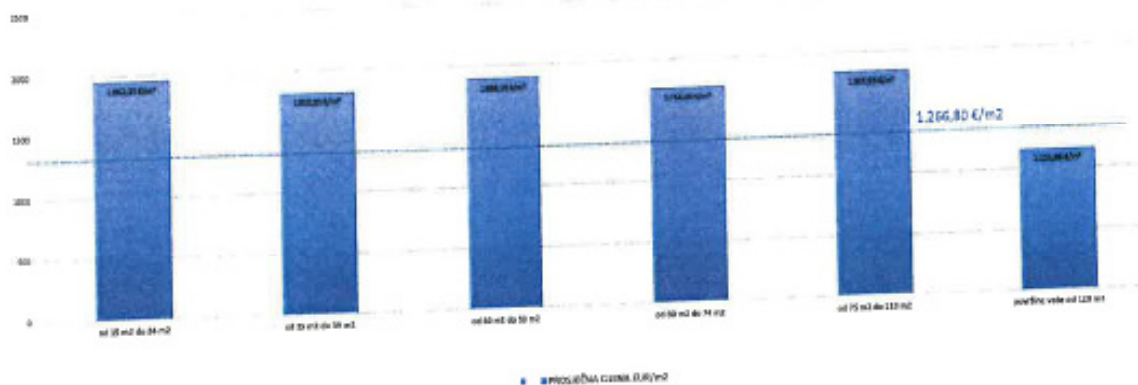
NAZIV	STR.
1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA	2
2. UVOD	4
3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VEUKOŠA GRADA	4
4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VEUKOŠA GRADA OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	6
4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VEUKOŠA GRADA OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	6
5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA	7
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	7
5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	8
5.2.1. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA	8
5.2.2. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	8
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJIOJ SE NEKRETNINA NALAZI	9
5.2.4. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	10
5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA	11
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	11
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	11
5.2.8. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA	13
5.2.9. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	13
5.2.10. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJIOJ SE NEKRETNINA NALAZI	14
5.2.11. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	14
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	15
5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	15
5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	15
5.2.15. PZ – POLUOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	17
5.2.16. PZ – POLUOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	17
5.2.17. PZ – POLUOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	17
5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	19
5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	19
5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	19
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	20
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA	21
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	22
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA	23
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	24
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLUOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	25
5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	26
5.4. INDEKSI RAZVOJA KUPOPRODAJNIH CIJENA	28
6. NAJAM NEKRETNINA	28
6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE	28
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU	28
6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM	28
6.2.2. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE	29
6.2.3. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO ETAŽI NA KOJIOJ SE NEKRETNINA NALAZI	

6.2.4. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	30
6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (ORBITELJSKA KUĆA) – NAJAM	31
6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (ORBITELJSKA KUĆA) – NAJAM PO UKUPNOJ PLOVRSINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE	31
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (ORBITELJSKA KUĆA) – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	32
6.3. PROMJENA PROSEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	32
6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVAN/APARTMANA	33
6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (ORBITELJSKIH KUĆA)	34
7. ZAKUP NEKRETNINA	34
7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE	34
7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, PLOVRSINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	34
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP	35
7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP PO PLOVRSINI NEKRETNINE	35
7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	36
7.2.4. GT – GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP	36
7.2.5. GT – GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP PO PLOVRSINI NEKRETNINE	37
7.2.6. GT – GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	37
7.2.7. PT – POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE – ZAKUP	37
7.2.8. PT – POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE – ZAKUP PO PLOVRSINI NEKRETNINE	38
7.2.9. PT – POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	38
7.2.10. SZ – ŠUMSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP	38
7.2.11. SZ – ŠUMSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP PO PLOVRSINI NEKRETNINE	38
7.2.12. SZ – ŠUMSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	39
7.3. PROMJENA PROSEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	39
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA	39
7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLIŠTA	40
7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLIŠTA	40
7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLIŠTA	41
8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJENBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SIEDNICAMA PROCJENITELSKOG POVIJERENSTVA ŽUPANIJE I GRADA ZAGREBA I VELEKOSA GRADA	41
8.1. UKUPAN BROJ PROCJENBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	41
8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	42
8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVKU I/ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA I/ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	42
8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJENBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	42
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	42
8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POKRIVNO MIŠLENJE POVIJERENSTVA	43
8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVKU I/ILI DOPUNU	44
8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVIJERENIH U PROCIDURE RAZMATRANJA PRED POVIJERENSTVOM	44
8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELSKOG POVIJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	44
8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELSKOG POVIJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	45
9. IZVAŠAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	45
9.1. UKUPAN BROJ ZAHTEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	46
9.2. UKUPAN BROJ IZVAŠAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	46
10. ZAHTEVI ZA IZDAVANJEM IZVAŠAKA IZ PLANA Približnih Vrijednosti	46
10.1. UKUPAN BROJ ZAHTEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA Približnih Vrijednosti	47
11. ZAKLJUČAK	

5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VREDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA PLOŠTINA (u m ²)	PROSEČNA CENA EUR/m ²
567	136.203.574,07 €	107.433,21 m ²	1.266,80 €/m ²

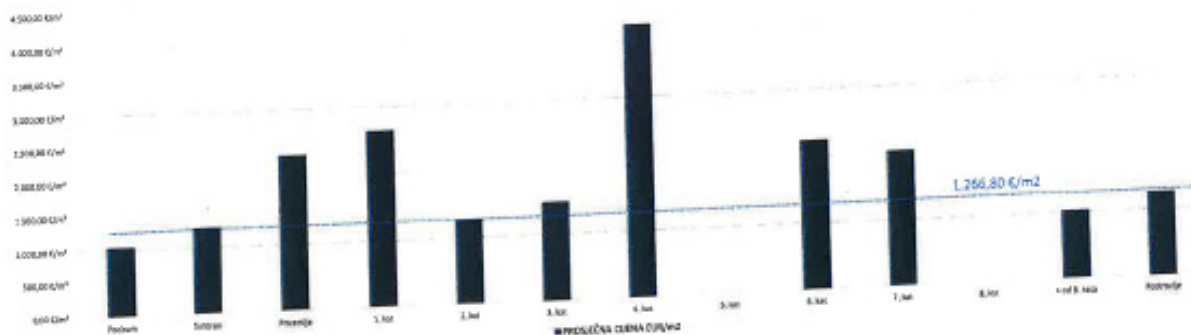
5.2.9. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO PLOŠTINI NEKRETNINE				
PLOŠTINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupov.)	VREDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	PLOŠTINA (u m ²)	PROSEČNA CENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	80	3.485.443,14 €	1.780,25 m ²	1.952,35 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	86	5.138.769,00 €	2.830,02 m ²	1.815,81 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	84	7.719.548,13 €	4.098,56 m ²	1.884,26 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	40	4.675.091,33 €	2.503,28 m ²	1.702,00 €/m ²
od 75 m ² do 139 m ²	64	11.234.200,99 €	6.113,00 m ²	1.837,58 €/m ²
površine veće od 120 m ²	153	183.821.453,64 €	89.416,43 m ²	1.151,86 €/m ²

PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO PLOŠTINI NEKRETNINE



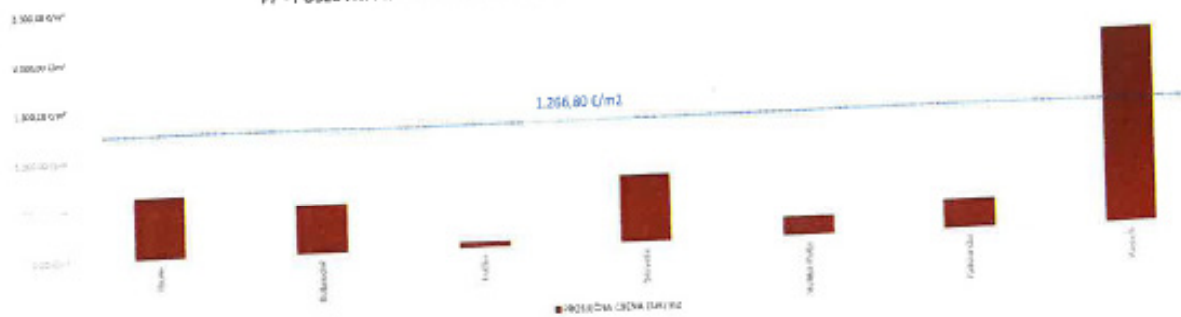
5.2.10. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJO SE NEKRETNINA NALAZI				
ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj objekata)	VRIEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	10	1.035.000,00 €	993,42 m ²	1.039,86 €/m ²
Suteren	6	485.800,00 €	378,89 m ²	1.281,94 €/m ²
Prizemlje	175	30.145.766,33 €	15.608,87 m ²	2.315,84 €/m ²
1. kat	24	7.585.813,28 €	3.861,46 m ²	2.017,31 €/m ²
2. kat	33	3.019.890,00 €	3.070,86 m ²	1.276,19 €/m ²
3. kat	7	3.904.121,00 €	1.971,99 m ²	1.979,24 €/m ²
4. kat	4	6.601.500,00 €	1.040,64 m ²	4.895,72 €/m ²
5. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
6. kat	1	343.000,00 €	62,94 m ²	2.224,84 €/m ²
7. kat	1	1.000.000,00 €	494,84 m ²	2.000,00 €/m ²
8. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
> od 8. kata	2	234.000,00 €	238,51 m ²	1.825,12 €/m ²
Pokrovlja	3	159.750,00 €	116,84 m ²	1.299,46 €/m ²

PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJO SE NEKRETNINA NALAZI



5.2.11. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj objekata)	VRIEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Osijek	6	1.708.103,68 €	2.717,72 m ²	628,51 €/m ²
Dabarová	1	140.000,00 €	380,27 m ²	499,57 €/m ²
Lučko	4	1.447.000,00 €	24.839,41 m ²	58,25 €/m ²
Šibenik	38	6.951.511,38 €	10.180,85 m ²	682,67 €/m ²
Velika Polje	6	608.021,14 €	5.099,85 m ²	180,19 €/m ²
Zajevnik	2	605.000,00 €	2.027,66 m ²	298,38 €/m ²
Zagreb	505	123.288.881,10 €	92.455,05 m ²	1.333,54 €/m ²
UKUPNO OBJEKTI	563			
UKUPNO U ZKD	563			

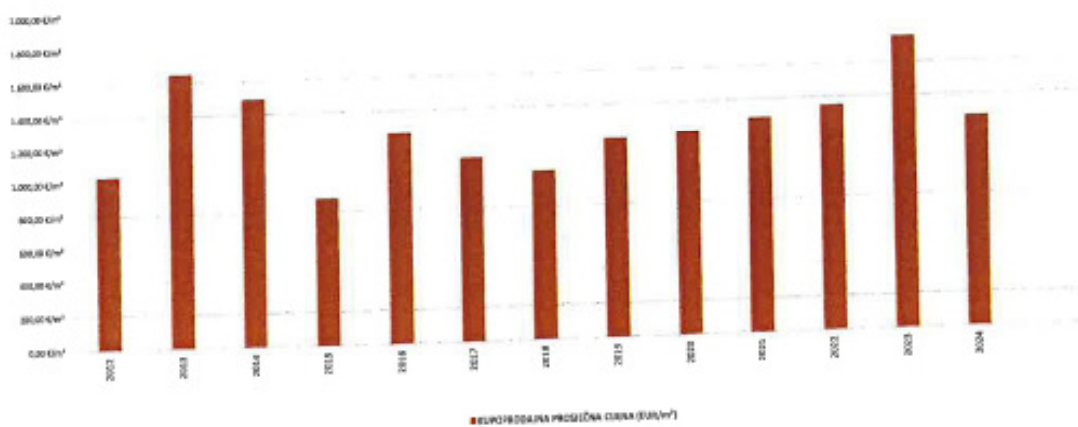
PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELIMA



Datum izrade: 28.03.2021.

5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA		
GOĐINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GOĐINU (%)
2012	1.030,14 €/m ²	+0,00%
2013	1.443,47 €/m ²	+42,52%
2014	1.485,75 €/m ²	+2,96%
2015	878,32 €/m ²	-40,88%
2016	1.258,36 €/m ²	+43,27%
2017	1.087,01 €/m ²	-13,62%
2018	1.018,43 €/m ²	-7,30%
2019	1.188,82 €/m ²	+17,35%
2020	1.225,80 €/m ²	+3,18%
2021	1.255,75 €/m ²	+2,39%
2022	1.348,80 €/m ²	+7,49%
2023	1.751,19 €/m ²	+29,74%
2024	1.366,80 €/m ²	-21,67%

KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA



5.4. INDEKSNÍ NIZOVÍ KUPOPRODAJNIH CIJENA

Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Prosječajnako pojevrnostvo Grada Zagreba je na 5. rješenju odlaznoj 06. veljače 2025. prihvatilo godišnje indeksne nizove za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2024.

Prema definiciji iz odredbe st. 1. podst. 6. članka 4. Zakona indeksni nizovi su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Obuhvaćeno razdoblje u smislu odredbe čl. 4. st. 1. podst. 10. i 11. Zakona odnosi se na godišnje razdoblje, a sukladno odredbi čl. 26. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 106/15) indeksni nizovi izvode se osobito za cijene zemljišta, cijene stanova kao posebnih dijelova nekretnine i cijene obiteljskih kuća. Kao bazno razdoblje s indeksnim brojem 100 odabrana je godina 2015. budući je ta godina uvedeno i za indekse cijena stambenih nekretnina koje vodi Državni zavod za statistiku. (Z. A. st. 1. podst. 8. Zakona).

Iziskovanje je provedeno prema namjeni zemljišta, a unutar građevinskih područja provedena je prema vrsti i namjeni građevinskog korištenja. Jedinstven od kriterija za usizkovanje je bio lini položaj odnosno područja koja obuhvaćuju više cjenevskih blokova s dovoljno usporednim stajanjima. Konačno, kao kriterij za usizkovanje korišten je i dovoljan broj raspoloživih podataka tj. kupoprodajnih cijena prikladnih nekretnina u razdoblju od godine 2012. do 2024. Indeksni brojevi izračunati su od godine 2012. do 2024. budući su poređbeni podatci iz tog razdoblja raspoloživi u eNekretninama, premda nisu svi evaluirani.

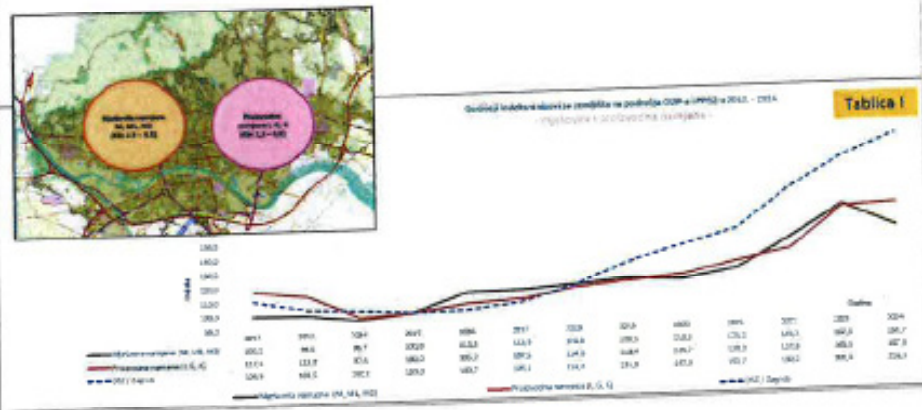
Godišnji indeksni nizovi za zemljišta prikazani su u 4 tablice i dostupni su web stranici Grada Zagreba: <https://zagreb.hr/godisnji-indeksni-nizovi-za-zemljišta-2012-2024/122285>.

- TABLICA I GUP_PPGZ ... M M1 M2 (2,3-3,5) ... I G K (1,2-2)
- TABLICA II PPOZ
- TABLICA III GUP namjena S, M1 (Bim=0,5-0,7)
- TABLICA IV GUP namjena S, M1 (Bim=1,0-1,7)

TABLICA I

GODIŠNJI INDEKSNÍ NIZOVÍ ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PPGZ I GUPA GRADA ZAGREBA I U SVIJEŠTU RAZDOKLJU 2012. – 2024.

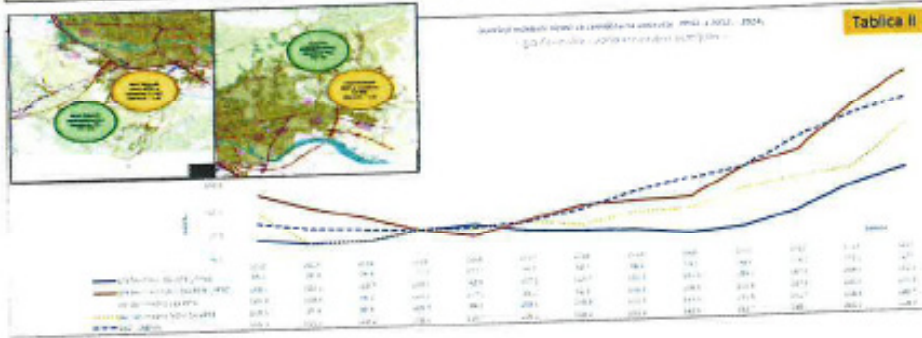
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta / namjena	Mjerna građevinska koeficijenta (Bim)	Kategorija	GODINA												
			2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Ispisovana namjena (M, M1, M2)	2,3 - 3,5	I - B	94,2	99,1	101,7	102,8	117,8	129,8	139,8	142,8	143,8	148,8	157,8	162,8	167,8
Preostala namjena (I, G, K)	1,2 - 2,0	I - B	102,2	107,8	109,8	109,8	109,8	109,8	109,8	109,8	109,8	109,8	109,8	109,8	109,8
SDZ / ZNAJNA	N/A	N/A	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	



TABLICA II

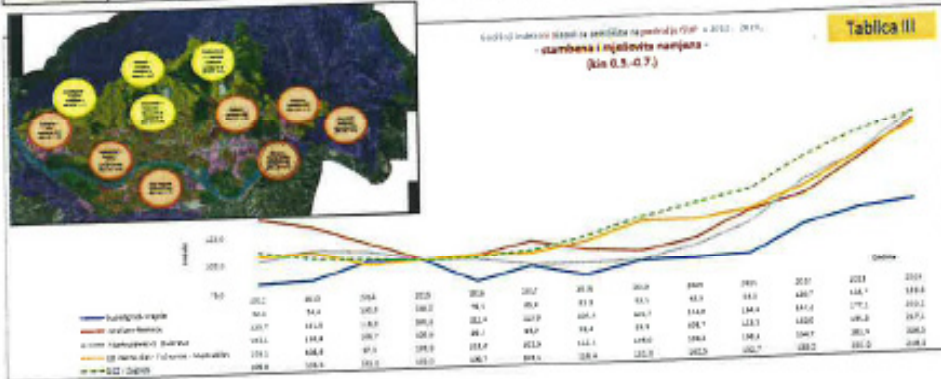
GODIŠNJI INDEKSNÍ NIZOVÍ ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PROJEKTOVANI PLANA GRADA ZAGREBA PPOZ U RAZDOKLJU 2012. – 2024.

Vrsta građevinskog korištenja zemljišta / namjena	Mjerna građevinska koeficijenta (Bim)	Kategorija	GODINA												
			2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
građevinsko SEZIVITE PPOZ	0,5 - 1,0	I - B	91,8	92,8	93,8	100,8	107,8	111,8	114,8	117,8	120,8	123,8	126,8	129,8	132,8
građevinsko NEKTI ZAKONIS PPOZ	0,5 - 1,0	I - B	100,8	101,8	102,8	103,8	104,8	105,8	106,8	107,8	108,8	109,8	110,8	111,8	112,8
parcijalno SEZIVITE	N/A	N/A	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
područje za izm. NOST ZAGAB	N/A	N/A	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
SDZ / ZNAJNA	N/A	N/A	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	



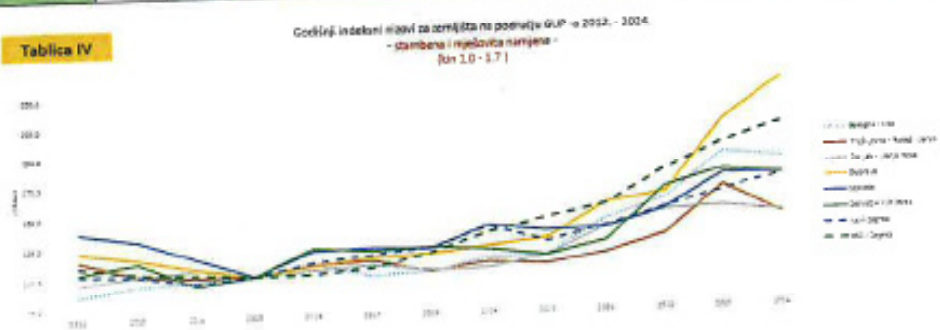
TABLICA III
 GODIŠNI BILJEŠKI IZVJEŠTAJ ZA IZMJENIŠTA NA PODRUČJU GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA I SVEŠTA U NAČELU ZA 2012. - 2024.

Vrsta građevinskog namjene zemljišta / namjena	Mjerna građevinska količina (GK)	Kategorija	Godine												
			2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Kućanstvo-1/200	0,5 - 0,7	1 - 3	82,4	84,4	100,3	100,8	74,4	91,4	83,8	81,1	79,8	96,8	110,7	110,7	110,3
Stambeno-komercijalno	0,5 - 0,7	1 - 5	110,7	111,3	116,3	100,8	101,4	115,8	110,4	101,7	111,8	124,4	147,2	171,1	210,2
Manufakturno i obradno	0,5 - 0,7	1 - 3	101,1	110,8	100,7	100,0	95,4	81,1	91,4	93,7	101,7	121,8	100,8	101,1	117,1
Obilježavanje kulturno-historijskih spomenika	0,5 - 0,7	1 - 5	101,1	100,8	97,3	100,0	100,0	101,1	112,1	100,8	110,3	116,1	116,7	111,4	100,3
UKUPNO / Zbirno	90%	90%	395,4	406,5	414,7	400,6	366,7	401,7	387,4	401,8	413,5	439,7	500,3	599,3	738,1



TABLICA IV
 GODIŠNI BILJEŠKI IZVJEŠTAJ ZA IZMJENIŠTA NA PODRUČJU GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA I SVEŠTA U NAČELU ZA 2012. - 2024.

Vrsta građevinskog namjene zemljišta / namjena	Mjerna građevinska količina (GK)	Kategorija	Godine												
			2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Stambeno - komercijalno	1,0 - 1,7	1 - 5	81,4	83,2	96,4	100,4	100,8	80,7	101,0	110,8	110,8	140,7	154,1	180,8	207,2
Trgovinsko - poslovni prostor	1,0 - 1,7	5 - 8	114,7	114,8	99,7	101,9	101,9	110,8	100,8	101,2	104,7	112,1	110,3	100,2	111,3
Zbirno - trgovačko	1,0 - 1,7	5 - 8	96,4	101,2	100,3	100,0	100,0	101,2	101,2	101,7	101,7	111,8	111,8	111,8	111,8
Obradno	1,0 - 1,7	5 - 8	110,8	110,3	100,7	100,0	101,1	112,1	100,8	110,3	116,1	116,7	111,4	100,3	117,1
Govorni	1,0 - 1,7	5 - 8	110,8	110,3	100,7	100,0	101,1	112,1	100,8	110,3	116,1	116,7	111,4	100,3	117,1
Sveukupno Zagreb	1,0 - 1,7	5 - 8	110,8	110,3	100,7	100,0	101,1	112,1	100,8	110,3	116,1	116,7	111,4	100,3	117,1
Novi Zagreb	1,0 - 1,7	5 - 8	100,4	101,9	86,0	100,0	100,0	101,1	112,1	100,8	110,3	116,1	116,7	111,4	100,3
UKUPNO / Zbirno	90%	90%	395,4	406,5	414,7	400,6	366,7	401,7	387,4	401,8	413,5	439,7	500,3	599,3	738,1



3.3. Procjena tržišne vrijednosti poslovnog prostora

Za potrebe ove procjene tržišne vrijednosti poslovnog prostora upućen je Gradskom uredu za upravljanje imovinom i stanovanje grada Zagreba zahtjev za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena oznaka Zahtjeva 86254. U napomeni zahtjeva detaljno je obrazložena problematika predmetne nekretnine, naime, unatoč činjenici da je predmetna nekretnina upisana u zemljišne knjiga kao poslovni prostor - lokal, na etaži lokali južnog dijela podzemne garaže (dio ima samo jednu etažu) koji je deniveliran 2 m u odnosu na Jurkovićevu ulicu - produžetak između kbr. 19 i 21, također je navedeno da je predmetna nekretnina u fazi gotovosti "najniži" Roh-Bau odnosno da je izvedena samo ab podna međukatna (ujedno i krovna konstrukcija) ploča bez fasadnih (obodnih) zidova i svih završnoobrtničkih i instalaterskih radova kao i svih priključaka.

Nakon telefonskih konzultacija sa stručnjacima Službe za vrednovanje nekretnina grada Zagreba upoznat sam sa činjenicom da navedena Služba ne raspolaže s podacima o tržišnim vrijednostima nekretnina koje pokazuju dostatnu podudarnost obilježja (poglavito glede dispozicije u objektu i faze gotovosti) sa nekretninom koja je predmet procjene dogovoreno je da mi dostave podatke o tržišnim vrijednostima poslovnih prostora u etaža prizemlja manjih površina iz istog cjenovnog bloka Petrova zapad i okolnih cjenovnih blokova.

Samo po sebi je razumljivo da će se morati provesti prikladan postupak interkvalitativnog izjednačenja da bi međuvremenski izjednačenje tržišne vrijednosti usporednih nekretnina bile usporedive s predmetnom nekretninom glede dispozicije u objektu i faze gotovosti.

Konačna tržišna vrijednost predmetne nekretnine dobit će se na način da će se prosječna međuvremenski izjednačena tržišna vrijednost odabranih usporednih nekretnina dodatno umanjiti zbog dispozicije (denivelacija) primjenom Fk matrice i za vrijednost radova (građevinskih, završnoobrtničkih i instalaterskih kao i vrijednosti priključaka) koje je potrebno izvesti da bi predmetna nekretnina bila usporediva s usporednim nekretninama.

Zahtjev za izdavanje Izvatka iz ZKC - kupoprodaja poslovnog prostora oznake ID 86254 rezultirao je izdavanjem Izvatka iz ZKC - kupoprodaja poslovnog prostora oznake Izvatka ID 64047.

U navedenom Izvotku dostavljeni su podatci o 10 usporednih nekretnina - poslovnih prostora (od kojih 3 u cjenovnom bloku Petrova - zapad, jedna u cjenovnom bloku Vlaška po 2 u cjenovnim blokovima Petrova - istok, Zvonimorova - zapad i Voćarska).

Prosječna površina svih 10 usporednih nekretnina iznosi 32,38 m² (u intervalu od 11 m² do 46,60 m²). Od 10 usporednih nekretnina dvije se nalaze u etaži prvog kata, a 8 u etaži prizemlja (predmetne usporedne nekretnine nalaze se u zgradama građenim prije 1940. godine - 4 komada, a 6 usporednih nekretnina nalazi se u zgradama građenim u razdoblju od 1980. do 2000. godine).

Prosječna jedinična cijena svih 10 usporednih nekretnina (čija je kupoprodaja realizirana u razdoblju od 30. 08. 2021. do 26. 03. 2025. godine) iznosi 2.050,63 €/m² (u intervalu od 1.183,81 €/m² do 3.015,14 €/m²).

U grubom čišćenju Izvatka kao usporedne nekretnine koje pokazuju dostatnu podudarnost obilježja (za trijažu su kao parametri usvojeni položaj u zgradi - prizemlje i godina izgradnje u kojoj se nalazi poslovni prostor od 1980. do 2000. godine) izlučene su usporedne nekretnine Rb 2, 6 i 10.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01/25-028/601
URBROJ: 251-11-31/007-25-4
Zagreb, 4.8.2025.

MARIO ČUTURA
Mikulići 112 B
10 000 Zagreb

PREDMET: - poslovni prostor Jurkovićeve 19, k.č. 5733 k.o. Centar
- ID zahtjeva: 86254
- izvadak iz ZKC-a ID 64046
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4. te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15) prema Vašem zahtjevu, u prilogu dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti poslovnog prostora u Zagrebu, Jurkovićeve 19.

Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Petrova zapad. Obilježja nekretnine navedene u zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC-a: poslovni prostor površine 24,56 m², prizemlje, ulična orijentacija, godina izgradnje 1999.g., dan vrednovanja 3.7.2025. Obzirom da na predmetnom području na kojem se nalazi predmet procjene ne raspolažemo dovoljnim brojem usporedivih transakcija, dostavljaju se sve raspoložive kupoprodaje poslovnih prostora u prizemlju sa područja predmetnog i okolnih cjenovnih blokova.

Napominje se da podatak u ćeliji „Površina u prometu (m²)“, evaluiran od 27.01.2024. predstavlja zatvoreni dio poslovnog prostora, bez dodanih pripadaka koji su također u prometu, sve sukladno Mišljenju Procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba (dostupno na web stranici: <https://zagreb.hr/vazne-upute-ministarstva-i-procjeniteljskog-povjer/173620>).

Upravna pristojba naplaćena je sukladno Tar. br. 1. i Tarifi br. 19. sv. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 156/22).

S poštovanjem,

P.O. PROČELNICE
VODITELJICA ODJELA

Ruža Lisac, dipl.ing.građ.



Broj zapisa:
Kontrolni broj:

Informacija za
provjeru
dokumenta:

940-01/25-028/601 251-11-31/007-25-4

2bmFyqvx00yglCBIGLNig

Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva definiranim u Popisu gradiva s rokovima čuvanja Grada Zagreba. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je putem broja zapisa i kontrolnog broja otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa. Provjera se provodi skeniranjem QR koda ili na internet stranicama Grada Zagreba na adresi <https://e-pisarnica.zagreb.hr/e-pisarnica>



GRAD ZAGREB



Elektronički potpisano (Electronically signed):
RUŽA LISAC

GRAD ZAGREB
OIB: HR531734437

Vrijeme potpisivanja (Time of signing): 06.08.2015. 12:41:04

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Zatražio/la: MARIO ČUTURA (55156050836)

ID izvataka: 64047

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	JURKOVIČEVA ULICA 21, GRAD ZAGREB	VOĆARSKA CESTA 40, GRAD ZAGREB	MARTIĆEVA ULICA 15/1, GRAD ZAGREB	MARTIĆEVA ULICA 15/1, GRAD ZAGREB	VOĆARSKA CESTA 40, GRAD ZAGREB	JURKOVIČEVA ULICA 21, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	5727/4	5530	6171/1	6171/1	5530	5727/4
6	K.O.	CENTAR	CENTAR	CENTAR	CENTAR	CENTAR	CENTAR
7	K.Č.	5727/4	5530	6171/1	6171/1	5530	5727/4
8	K.O.	CENTAR	CENTAR	CENTAR	CENTAR	CENTAR	CENTAR
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	42,98	26	7,70	7,70	55,40	45,33
10	SUKLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			1/4	1/4		
11	POVRŠINA PP (m ²)	42,98	26	30,80	30,80	46,60	45,33
12	VRSTA PREPISKA – POVRŠINA (m ²)					T-23	
13	GODINA IZGRADNJE	1999	1965	1999	1920	1980	1999
14	ENERGETSKI NAHRD PREMA G _{red}	C	-	-	-	-	-
15	ENERGETSKI NAHRD PREMA E _{red} (kWh/m ² a)						
16	zgr						
17	Dizalo	DA	DA	NE	NE	DA	DA
18	BRZO NADZEMNIH ETAŽA ZGRADBE	5	4	1	1	4	5
19	ETAŽA (KAT)	1	PR	PR	PR	PR	1
20	POLOŽAJ PP	N	U	D	D	D	N
21	NAMENA PP	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO
22	VRIDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	50.995,78	50.000,00	12.300,00	12.520,00	60.000,00	95.090,00
23	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
24	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	30.09.2021	26.05.2025	29.09.2023	29.09.2023	15.05.2022	10.07.2023
25	CIJENOVNI BLOK	PETROVA ZAPAD	VOĆARSKA	ZVONIMIROVA ZAPAD	ZVONIMIROVA ZAPAD	VOĆARSKA	PETROVA ZAPAD
26	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	Š.BR. NEKRETNIME	7	8	9	10
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	VLAŠKA ULICA 83, GRAD ZAGREB	OSREDAK 2, GRAD ZAGREB	ULICA MANA ŽALICA 3, GRAD ZAGREB	VOĆARSKA CESTA 3, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNIME	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	2514/1	1667/7	1953/1	2862/1,2862/2
6	K.O.	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB, GRAD ZAGREB
7	K.Č.	5796/1	4488	3116	5447/2
8	K.O.	CENTAR	MAKSIMIR	MAKSIMIR	CENTAR
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	11	88,35	26	15
10	SUPLASNIŠKI UGOJ KOJI JE U PROMETU			2/3	-
11	POVRŠINA PP (m ²)	11	89,35	36	15
12	VRSTA PRIPADKA – POVRŠINA (m ²)		SP - 0		SP - 8
13	GODINA IZGRADNJE	1902	1998	1905	1902
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA C _{o,red}				
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E _{g,red} (kWh/(m ² a))				
16	razred				
17	Dizalo	NE	NE	NE	NE
18	BROJ NADZEMNIH ETAJA ZGRADNE	3	4	3	3
19	ETAJA (KAT)	PR	PA	PR	PR
20	POLOŽAJ PP	O	N	N	N
21	NAMJENA PP	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO
22	VRIJEDNOST NEKRETNINE U UGOVORA (EUR)	18.000,00	118.000,00	28.800,00	25.000,00
23	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE
24	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	28.09.2022	25.08.2024	20.08.2024	06.12.2023
25	CENOVNI BLOK	VLAŠKA	PETROVA ISTOK	PETROVA ISTOK	PETROVA ZAPAD
26	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

B. BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
9	ULICA IVANA ŽAIČA 1, GRAD ZAGREB	POVRŠINA PP IZ 0560/A

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi JURKOVIČEVA 24, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 5733 k.o. CENTAR, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku PETROVA ZAPAD.

S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/25-028/600

URBROJ: 251-11-31/007-25-3

IZRADIO/IZRADILA:
TOMISLAV VUKIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 4.8.2025.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo stežnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – račičite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽA (KAT): PO – podrum; pretežito ukopana, S – suteron, PR – prizemlje, razlozje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvaženi kat, PK – podkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALCON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMISTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT

POLOŽAJ PP: U – ULIČNI, D – DVORŠNI

3.3.1. PROCJENA PRELIMINARNE VRIJEDNOSTI

3.3.1.1. Grubo čišćenje izvotka sukladno sukladno mikrolokaciji, veličini, položaju u zgradi, starosti, datumu transakcije izabrane su nekretnine Rb 2, 6 i 10 koje s nekretninom koja je predmet procjene imaju dostatnu podudarnost(članak 4. Pravilnika, stavak 3.)

<i>R.br.</i>	<i>Adresa Zagreb</i>	<i>Približna godina izgradnje</i>	<i>Etaža</i>	<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Površina (m²)</i>	<i>Jedinična cijena (€/m²)</i>	<i>Datum sklopanja ugovora</i>	<i>Cjenovni blok</i>
2	Voćarska 40	1985.	Pr	pp	26	1.923,07	26.03.2025.	Voćarska
6	Jurkovićeve 21	1999.	Pr	pp	45,33	2.095,74	10.07.2023.	Petrova zapad
10	Voćarska 5	1992.	Pr	pp	15	2.333,33	06.12.2023.	Petrova zapad
predmetna nekretnina	Jurkovićeve između 19 i 21	1999	Podrum	pp	12,40	–	–	Petrova zapad

3.3.1.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

R.br.	Adresa Zagreb	Površina (m ²)	Površina koja se prodaje (m ²)	Kupoprodaj- na cijena €/m ²	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni index na dan vred- novanja (A)	Bazni index na dan sklapanja ugovora (B)	Korekci- jski faktor (A/B)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
2	Voćarska 40	26,00	26,00	1.923,07	26.03.2025.	237,40	237,40	1,0000	1.923,07
6	Jurkovićeva 21	45,33	45,33	2.095,74	10.07.2023.	137,40	204,40	1,1614	2.433,99
10	Voćarska 5	15,00	15,00	2.333,33	06.12.2023.	237,40	206,60	1,1490	2.690,90
predmetna nekretnina	Jurkovićeva između 19 i 21	12,40	–	–	–	–	–	–	–

3.3.1.3. KONTROLA - STATISTIČKA OBRADA

<i>Redni broj</i>	<i>Konačno izjednačena cijena (€/m²)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena</i>	<i>Prosječna konačno međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena €/m²</i>	<i>Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja</i>	<i>Kvadrat odstupanja</i>	<i>Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)</i>	<i>Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)</i>	<i>Provedeno interkvalitativno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravilnika)</i>
2	1.923,07	1.923,07	2.345,98	422,91	178.852,86	zadovoljava	-18,03	–
6	2.433,99	2.095,74	2.345,98	0,00	0,00	zadovoljava	+3,75	–
10	2.680,90	2.333,33	2.345,98	334,92	112.171,40	zadovoljava	+14,28	–

Prosječna vrijednost iznosi: 2.345,98 kn/m²

Standardna devijacija (+/-) 311,46 kn/m²

Dvostruka standardna devijacija 622,92 m²

Privremena jedinična tržišna vrijednost predmetnog poslovnog prostora iznosi 2.345,98 kn

3.3.2. Interkvalitativno izjednačenje

Budući se predmetna nekretnina po nekim svojim bitnim obilježjima (stupnju dovršenosti i položaju u zgradi) znatno razlikuje od obilježja usporednih nekretnina - prosječnog poslovnog uličnog prostora slične veličine na približnim lokacijama prosječne funkcionalnosti i stanja zgrade potrebno je međuvremenski izjednačene vrijednosti usporednih nekretnina i interkvalitativno izjednačiti glede stupnja dovršenosti i položaja u zgradi.

A) STUPANJ DOVRŠENOSTI

Kao što je navedeno u točki 2.9. Opis predmetne nekretnine i točki 2.10. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine navedeno da je predmetna nekretnina poslovni prostor u fazi gotovosti najniži Roh-Bau, tj. izvedena je samo podna i stropna ploča bez fasadnih zidova i svih završnoobrtničkih i instalaterskih radova kao i priključaka, te je potrebno provesti prikladni postupak da bi bio usporediv s usporednim nekretninama (poslovni prostori u funkciji).

Tržišnu vrijednost nekretnine dobit ćemo sukladno odredbama čl. 33. st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Članak 33.

(1) Ako se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podatci ne mogu uzeti u obzir na zadovoljavajući način zbog odstupanja u obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine u odnosu na obilježja procjenjivane nekretnine, potrebno je u procjenidbenom elaboratu obrazložiti stanje ponude i potražnje i provesti korekciju privremene vrijednosti putem druge metode za potporu primjenom odgovarajućih dodataka ili odbitaka.

Izračun odgovarajućeg odbitka, poradi niskog stupnja dovršenosti izračunat će se primjenom Troškovne metode.

Umanjenje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta

članak 61. stavak 1. Pravilnika

Umanjenje vrijednosti zbog građevinskih nedostataka i štete se primjenjuje samo ako se ti utjecaji nisu uzeli u obzir.

članak 61. stavak 4. podstavak 1. Pravilnika

Umanjenje vrijednosti zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta uzima se u obzir na jedan od sljedećih načina:

3. umanjenjem utvrđenog troška gradnje

Sukladno čl. 56. st. 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za procjenu vrijednosti građevine koristit će se normalni troškovi gradnje.

Članak 56.

(1) Za procjenu vrijednosti građevina koriste se normalni troškovi gradnje koji bi za gradnju novih građevina nastali na dan vrednovanja.

Jedinična cijena gradnje preuzeta je tablica izrađena na temelju podataka iz pokazatelja troškova građenja - 2024. godine Hrvatske komore arhitekata od 25. 07. 2025. (priložena u prilogima ove procjene) za poslovne zgrade i iznosi 2.316,25 €/m² (niži iznos od 1.853,00 €/m² uvećan za PDV).

Međuvremenske izjednačene vrijednosti usporednih nekretnina (da bi bile usporedive s nekretninom koja je predmet ove procjene) poradi razlika u fazi gotovosti potrebno je umanjiti za vrijednost radova koje je potrebno nužno izvesti da bi se predmetna nekretnina privela namjeni (lokal u funkciji).

Vrijednost radova (radovi konstrukcije, završnoobrtnički i instalaterski radovi) koje je nužno potrebno izvesti da bi se predmetni poslovni prostor priveo namjeni (navedeni u točki 2.9. i 2.10.

iznosi 64,90% jedinične cijene građenja (izvedeni su samo radovi grupe 310, 320, 350 i 360 i dio 340, tj. građevina, jama, temeljenje, stropovi i krovovi, te dio fasadnih zidova (istočni)).

JEDINIČNA VRIJEDNOST RADOVA KOJE TREBE IZVESTI:

$$2.316,25 \text{ €/m}^2 \times 0,649 = 1.503,24 \text{ €/m}^2$$

B) FUNKCIONALNOST

Uzimajući u obzir činjenicu da je predmetni poslovni prostor deniveliran u odnosu na ulicu 2m. Kao što je u točki 2.9. Opis predmene nekretnine navedeno da se predmetni poslovni prostor nalazi u etaži lokala potrebno je utvrditi umanjene njegove tržišne vrijednosti obzirom da mu je umanjena funkcionalnost.

U tom smislu kao pomoćna metoda korišten je dio izračuna troškovne metode i to njen dio FK matrica.

Korištena je poradi dispozicije predmetnog poslovnog prostora u odnosu na usporedne nekretnine korištene pri primjeni usporedne metode.

Procjenitelj je mišljenja da se FK matricom može iskazati umanjene vrijednosti nekretnine s obzirom na njene karakteristike (u konkretnom slučaju dispozicije i male fleksibilnosti) na transparentan, mjerljiv i naknadno dokaziv način.

Primjena FK matrice je također podesan alat kojim se može na prihvatljiv i zakonski dopustiv način u procjenu vrijednosti nekretnina uključiti stanje zgrade, glede oštećenja, stabilnosti, uporabljivosti i vijeka korištenja (u konkretnom slučaju se neće rabiti FK matrica jer su već građevinski nedostaci i štete uzete u obzir).

KOREKCIJA VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA POMOĆU FK MATRICE TROŠKOVNE METODE

Međuvremenski izjednačene usporedne vrijednosti prosječnih poslovnih prostora slične veličine na približnim lokacijama (prosječne funkcionalnosti, prostorne organizacije i fleksibilnosti smještenih u uličnom prizemlju u FK matrici pod B zgrade općenito FK 2), potrebno je dodatno umanjiti za 22%.

Napomena: stanje zgrade predmetne nekretnine u odnosu na usporedne nekretnine poslovni prostor u funkciji (građevinski nedostaci i štete), već je uzeta u obzir.

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG KARAKTERISTIKA PREDMETNOG POSLOVNOG PROSTORA

Umanjenje gospodarske vrijednosti

Način izračuna - FK matrica

		A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana * optimalna lokacija * velika potražnja za vrstom objekta * skoro nema/nema ponude	* vrlo dobra infrastruktura * vrlo dobro oblikovanje * dobra prostrana organizacija * visoka fleksibilnost	* nema oštećenja * puna stabilnost * puna uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna dugoročnije 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 do uporabivosti * daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana * srednja lokacija * još postoji potražnja za vrstom objekta * dovoljna ponuda	* dovoljna infrastruktura * prosječno oblikovanje * prosječna prostorna organizacija * umjerena fleksibilnost	* jasna oštećenja * smanjena stabilnost * prosječna uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost 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 smanjeno
	5	Uporabljivost kratoročno dana/osigurana * nezadovoljavajuća lokacija * jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta * velika ponuda	* nedovoljna infrastruktura * umjereno oblikovanje * nedovoljna prostorna organizacija * bez fleksibilnosti	* nema oštećenja * smanjena stabilnost * nedovoljna uporabivost * daljnje korištenje samo kratkoročno
ODABRANI FK		0	3	0

	Poslovni prostor u uličnom prizemlju	Predmetni poslovni prostor
G – Starost građevine	25	25
OVK – Održivi vijek korištenja	120	120
Fk – faktor korištenja	2,00	3
(G/OVK) % relativna starost	20,83	20,83
OOVK = ostatak održivog vijeka korištenja (Prilog 10 Pravilnika)	79,20	52
zamjenska starost (OVK - OOVK)	40,80	68
linearni otpis	34%	56%

Dodatno umanjenje zbog različitih dispozicija predmetne nekretnine (denivelirana 2m od ulice) u odnosu na usporedne nekretnine (ulični lokali) iznosi 22% (56% - 34%).

3.3.3. PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Konačna međuvremenski i interkvalitativno izjednačena tržišna vrijednost usporednih nekretnina - poslovni prostori u prizemlju dobivena na način da je prosječna tržišna vrijednost usporednih nekretnina procijenjena primjenom usporedne metode (preliminarna vrijednost) umanjena za vrijednost radova koje je potrebno izvesti da bi predmetna nekretnina bila usporediva s usporednim nekretninama potrebno je dodatno umanjiti (zbog dispozicije predmetne nekretnine) za 20%.

- preliminarna vrijednost: 2.345,98 €
- vrijednost potrebnih radova i priključaka 1.503,24 €
- umanjjenje zbog razlike položaja predmetne nekretnine u odnosu na usporedne nekretnine 22%

Jedinična tržišna vrijednost

$$(2.345,98 \text{ €/m}^2 - 1.503,24 \text{ €/m}^2) \times (1 - 0,22) = 657,33 \text{ €/m}^2$$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG POSLOVNOG PROSTORA

$$12,40 \text{ m}^2 \times 657,33 \text{ €/m}^2 = 8.150,89 \text{ €/m}^2$$

4. MIŠLJENJE

Nakon očevida nekretnine na terenu, analize dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina procijenjena tržišna vrijednost nekretnine upisane u z.k.ul. br. 7360 k.o. Centar Novi, 150. Suvlasnički dio 0,54/100 Etažno vlasništvo (E-150) opisano kao Lokal oznake 163 na nivou Lokali objekta sagrađenog na z.k.č. br. 5733 k.o. Centar Novi (odgovara k.č. br. 5733 k.o. Centar Novi), na lokaciji Zagreb, Jurkovićeve ulica između kbr 19 i 21, koja se u naravi sastoji od poslovnog prostora - lokala (faza gotovosti niski Roh-Bau) površine 12,40 m² iznosi

8.150,00 €

(zaokružena vrijednost sukladno Uputi o načinu zaokruživanja
procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH)

Porezi se plaćaju sukladno posebnim zakonima. Porez na nekretnine plaće se prema Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18).

PDV se plaća prema Zakonu na dodanu vrijednost (NN 73/33, 99/13, 148/13, 193/13, 143/14, 115/16, 121/19, 138/20 i 39/22).

SURADNIK

IZRADIO

DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ, dipl. inž. grad.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž. grad.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

5. IZJAVA VJEŠTAKA

Na temelju članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 76/2015), niže potpisani sudski vještak i procjenitelj nekretnina procjembeni elaborat izradio je nepristrano i neovisno, uz korištenje dostupnih podataka, te u skladu s važećim propisima i najboljem znanjem.

mr. Mario Čutura, dipl. inž. građ.

sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

6. PRILOZI

- Z. k. ul. br. 7360 Suvlasnički udio Rb 150 k.o. Centar Novi i 6265 k.o. Centar Novi**
- Posjedovni list broj 6265 k.o. Centar Novi**
- Kopija katastarskog plana**
- Dispozicija poslovnog prostora na etaži Lokala podzemne garaže**
- Zahtjev za izdavanje izvotka iz kupoprodajnih cijena i izvotka iz kupoprodajnih cijena**
- Pokazatelj troškova građenja**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 07.08.2025. 08:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 339164, CENTAR NOVI

Broj ZK uložka: 7360

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE

ETAŽNO VLASNIŠTVO NA PRAVU GRAĐENJA S
ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 150 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.1		PODZEMNA GARAŽA, JURKOVIĆEVA ULICA, sagrađena na pravu građenja				vezano na
2.1		PRAVO GRAĐENJA na kč.br. 5733 upisanoj u zk.ul. 6265 k.o. Centar Novi				vezano na

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	150. Udio prava građenja: 0,54/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-150) Lokal oznake 163 na nivou "LOKALI" objekta površine 12,40 čm NIVA INŽENJERING D.D., ZAGREB, VLAŠKA ULICA 83	
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-47118/2022/13054 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 16.06.2020. g. pod brojem Z-25442/2020 Prvenstveni red upisa: Z-29743/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. 48 ST-6578/16 23.05.2017	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.08.2025.

Ispravni postupak za novoosnovanu zemljišnu knjigu za katastarsku općinu 4A zonu k.o. Centar Novi, počinje teći danom objave na e-Oglasnoj ploči i traje 60 dana od dana objave, odnosno zadnji dan roka je 11. 09. 2025. Stoga se ovaj upis ne smatra istinitim i potpunim, pa se nitko ne može pozvati na to da je postupao s povjerenjem u njegovu istinitost ili potpunost (čl. 195 ZZK).



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 07.08.2025. 11:43

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 339164, CENTAR NOVI

Broj ZK uložka: 6265

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5733	JURKOVIĆEVA ULICA ZGRADA TRG			3500 40 3460	
		UKUPNO:			3500	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem Zapisnika br. Z-47118/2022/6265 upisuje se: Temeljem Izmjena i dopuna Zakona o gradnji (Narodne novine broj 20/17.) zabilježuje se da za evidentiranje građevine: ZGRADA površine 40 m2 sagr. na čkbr. 5733 u katastru nije priložena uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937, ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimjeno 09.11.2018.g. pod brojem Z-59884/2018 Prvenstveni red upisa: Z-36433/2016 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, Zabilježuje se odbačeni prijedlog Olge Wickerhauser radi uknjižbe prava vlasništva	
2.1	Zaprimjeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-20853/2023 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, predlagatelja Jakovac Martina, OIB: 13773536981.	
3.1	Zaprimjeno 20.12.2023.g. pod brojem Z-61296/2023 ZABILJEŽBA, ŽALBA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-47118/2022/6265 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 09.11.2018.g. pod brojem Z-59884/2018 ZABILJEŽBA, da je u zk.ul.br. 7360 k.o. Centar Novi upisano pravo građenja za korist Niva Inženjering d.d. za graditeljstvo, projektiranje i nadzor, Vlačka br. 83, Zagreb.		PRAVO GRAĐENJA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.08.2025. Ispravni postupak za novoosnovanu zemljišnu knjigu za katastarsku općinu 4A zonu k.o. Centar Novi, počinje teći danom objave na e-Oglasnoj ploči i traje 60 dana od dana objave, odnosno zadnji dan roka je 11. 09. 2025. Stoga se ovaj upis ne smatra istinitim i potpunim, pa se nitko ne može pozvati na to da je postupao s povjerenjem u njegovu istinitost ili potpunost (čl. 195 ZZK).



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.08.2025. 08:08

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CENTAR NOVI (Mbr. 339164)

Posjedovni list: 6265

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 (VLASNIK)	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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5733	Jurkovićeve ulica	3540	15		
			TRG	3460			
			ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA	40			
Ukupna površina katastarskih čestica				3540			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 07.08.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. CENTAR NOVI
k.č.br.: 5733

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



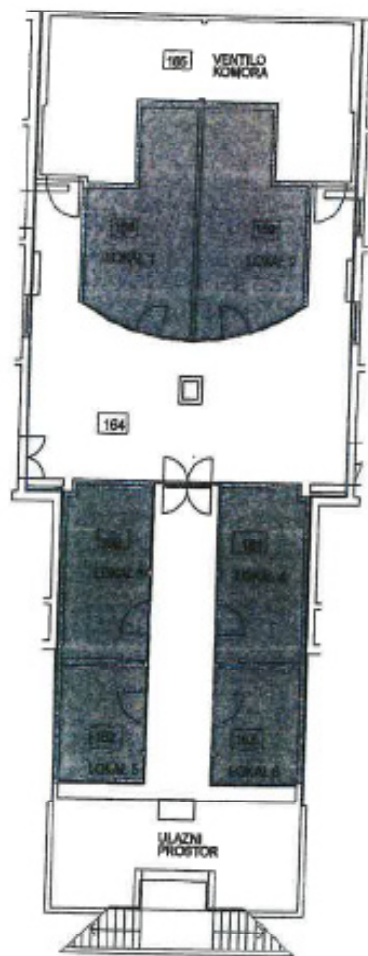
REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 86254	
Datum podnošenja zahtjeva: 4.7.2025.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)</small>	
ŽUPANIJA/GRAD:	ZAGREB
VRSTA ZAHTJEVA:	POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	POSLOVNI PROSTOR
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	CENTAR, GRAD ZAGREB 5733
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	CENTAR 5733
Grad/Općina:	GRAD ZAGREB
Naselje:	ZAGREB
Ulica/Trg:	JURKOVIČEVA
Kućni broj:	19
Slovcani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	3.7.2025.
Dan kakvoće:	3.7.2025.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m²):	24,56
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	PR - PRIZEMLJE, RAZIZEMLJE, NISKO I VISOKO PRIZEMLJE
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	U
GBP:	
Godina građenja:	1999.
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	NEMA NAMJENU, POSTOJI SAMO AB POD I STROP
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti	

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

nekretnina, NN 105/2015):	
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	
Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	
Površina:	24,56
NAPOMENA	
ULICA: JURKOVIĆEVA (PRODUŽETAK) IZMEĐU 19 I 21. POSLOVNI PROSTOR NA RAZINI "LOKALI" U PODZEMNOJ GARAŽI, ETAŽA PRIZEMLJE DENIVELIRANA 2,00 M U ODNOSU NA PROMETNICU JURKOVIĆEVA ULICA.	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	19.3.2025. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MINISTARSTVO PRAVOSUĐA. UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	MARIO
Prezime:	ČUTURA
Adresa:	MIKULIĆI 112B
Telefon:	098/277175
e-mail:	M.CUTURA22@GMAIL.COM

TLOCRT LOKALA



Pokazatelji troškova građenja – 2024. godina

Klasa: 025-03/25-01/07

Urbroj: 251-505-01-25-3

U Zagrebu, 22. srpnja 2025. g.



Hrvatska komora
arhitekata

Vrsta zgrada	1		2		3		4		5		6	
	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
300 Zgrada – građevinska konstrukcija												
310 Građevinska jama	2,6	1,9	1,5	1,2	4,6	3,9	2,8	2,4	4,3	3,5	1,3	1,7
320 Temeljenje	10,5	8,0	16,3	12,7	8,0	6,8	7,2	5,9	8,1	6,5	13,7	7,1
330 Vanjski zidovi	33,3	25,1	37,5	30,9	33,4	28,5	30,3	24,4	27,8	22,2	36,0	23,3
340 Unutarnji zidovi	18,2	13,5	11,9	9,8	14,0	11,9	15,6	12,6	16,2	13,0	16,2	14,3
350 Stropovi	17,4	13,0	18,4	15,1	21,5	18,3	24,5	20,0	22,1	17,6	14,2	14,7
380 Krovovi	11,7	8,6	10,6	8,6	16,4	14,0	14,1	11,4	10,4	8,3	13,2	9,0
380 Građevinske ugradnje	1,3	1,0	-	-	0,5	0,5	0,1	0,1	1,7	1,4	1,2	1,7
390 Ostale građevinske konstrukcije	5,0	3,7	4,8	4,0	1,8	1,4	5,4	4,3	9,4	7,9	3,4	5,3
Ukupno	100,0	75,0	100,0	82,5	100,0	85,3	100,0	81,1	100,0	80,0	100,0	78,1
400 Instalacije												
410 Odvodnja, vodovod, plin	12,4	3,0	32,4	5,7	36,0	5,3	36,2	6,7	26,7	5,3	30,7	5,7
420 Crijanje	22,8	5,6	42,6	7,2	40,7	6,0	35,6	6,6	28,4	5,7	35,3	5,4
430 Instalacije za obradu zraka	10,5	2,8	6,0	1,3	0,5	0,1	2,7	0,6	3,7	0,6	5,5	2,6
440 Jaka struja	32,6	8,0	15,8	2,7	19,2	2,8	22,1	4,4	26,4	5,2	20,5	5,8
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	13,1	3,3	3,4	0,6	3,6	0,5	3,4	0,5	6,8	1,4	4,5	1,3
460 Termopufni uređaji	2,8	0,8	-	-	-	-	-	-	7,4	1,5	3,5	0,6
470 Posebna postrojenja za korištenje	1,8	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
480 Automatska zgrade	3,9	1,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
490 Ostale instalacije	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ukupno	100,0	25,0	100,0	17,5	100,0	14,2	100,0	18,9	100,0	20,0	100,0	21,9
Republika Hrvatska												
od	1.853	1.029	1.018	1.341	1.346	1.290	1.551	1.868	1.501	1.723	1.551	1.868
srednji	2.199	1.134	1.115	1.552	1.501	1.551	1.827	1.723	1.501	1.723	1.551	1.868
do	2.545	1.378	1.875	1.827	1.723	1.868	1.827	1.723	1.501	1.723	1.551	1.868

Površina koja se koristi u tablici odnosi se na etalonske cijene građenja (GBP), odnosno korisnu površinu prema pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NA 93/17). Moguća odstupanja u površinama građevinskih elemenata, koja nisu uključena u izskaz GBP-a, potrebna su rasponom etalonskih cijena građenja od minimalnih do maksimalnih vrijednosti.

Etalonske cijene građenja za 2024. godinu predstavljaju osnovu za izračun cijena projektiranja i temelje se na prosječnim cijenama građenja ostvarenim na području Republike Hrvatske tijekom 2024. godine.

Prilikom procjene troškova gradnje, koji se kalkulinaju i prikazuju u sastavu glavnog projekta, projektanti koriste etalonske cijene građenja te ih, po potrebi, korigiraju koeficijentima uvažavajući lokalne i druge specifične uvjete.