

**KLIJENT** VARTEKS d.d.  
Zagrebačka 94  
42000 Varaždin

**IZVRŠITELJ** TREZOR INVEST d.o.o.  
Ulica grada Vukovara 269d  
10000 Zagreb

**NEKRETNINA**

**tip** Poslovni prostor

**adresa** Gospodska 3 Zemun

**TREZOR INVEST** d.o.o.  
usluge u prometu nekretnina  
OIB 90546120571  
MBS 080349126  
Ulica grada Vukovara 269d,  
10000 Zagreb  
01/4686300  
info@trezorinvest.hr  
www.trezorinvest.hr

**PROCJENE**

01/4686315  
01/4840856  
procjene@trezorinvest.hr

**POSREDOVANJE**

01/4686323  
01/6055350  
prodaja@trezorinvest.hr

**KONZALTING**

01/4686305  
konzalting@trezorinvest.hr

**PROJEKTIRANJE**

01/4686305  
projektiranje@trezorinvest.hr



**PREDMET** PONOVA PROCJENA TRŽIŠNE  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
Broj: TIPR-1768

**OVLAŠTENJE** Marko Konta ing. građ. stalni sudski  
vještak za graditeljstvo i procjenu  
nekretnina

**DAN VREDNOVANJA** 26.01.2024.

<b>1. UVOD</b> .....	<b>2</b>
<b>1.1. Zadatak procjembenog elaborata</b> .....	<b>2</b>
1.1.1. Uputa .....	2
1.1.2. Popis propisa i literature.....	3
<b>2. NEKRETNINA</b> .....	<b>4</b>
<b>2.1. Osnovni podaci, identifikacija i vlasništvo nekretnine</b> .....	<b>4</b>
<b>2.2. Površine</b> .....	<b>6</b>
<b>2.3. Pravni status</b> .....	<b>7</b>
<b>2.4. Opis lokacije i okoliša</b> .....	<b>8</b>
<b>2.5. Očevid – kakvoća procjenjivane nekretnine</b> .....	<b>9</b>
<b>3. PROCJENA</b> .....	<b>15</b>
<b>3.1. Metodologija procjene</b> .....	<b>15</b>
3.1.1. Poredbena metoda .....	15
3.1.2. Prihodovna metoda .....	15
3.1.3. Troškovna metoda .....	16
<b>3.2. Izbor metode i pretpostavke procjene</b> .....	<b>16</b>
<b>3.3. Izračun</b> .....	<b>17</b>
3.3.1. Izračun vrijednosti nekretnine poredbenom metodom.....	17
3.3.2. Stupanj utrživosti .....	18
3.3.3. Porezni aspekt.....	18
<b>4. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA</b> .....	<b>19</b>
<b>5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA</b> .....	<b>20</b>
<b>5.1. Općenito</b> .....	<b>20</b>
<b>5.2. Tražene /realizirane cijene</b> .....	<b>21</b>
<b>6. ZAKLJUČAK</b> .....	<b>22</b>
<b>7. DOKUMENTACIJA</b> .....	<b>23</b>
<b>7.1. List nepokretnosti</b> .....	<b>23</b>
<b>7.2. Rješenje o imenovanju Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina</b> .....	<b>23</b>
<b>7.3. Izjava o nepristranosti i neovisnosti</b> .....	<b>23</b>

## 1. UVOD

### 1.1. Zadatak procjemenog elaborata

Sukladno narudžbi pristupili smo izradi procjemenog elaborata za ponovnu procjenu vrijednosti nekretnine s ciljem utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine: Poslovni prostor.

Ponovnu procjenu obavljamo bez očevida, a na temelju opisa i fotodokumentacije iz prethodnog elaborata izrađenog od strane TREZOR INVEST d.o.o. te dostupne dokumentacije. Očevid je obavljen 29.08.2019.. Nekretnina je u gore navedenom elaboratu procjenjena na iznos od 846.158,92 EUR.

Obzirom da je procjemeni elaborat koji svojim oblikom i sadržajem ispunjava odredbe čl. 68 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) izrađen od njegove izrade prošlo je manje od 9 godina stoga je sukladno čl. 69. gore navedenog pravilnika moguće izraditi procjemeni elaborat ponovne procjene vrijednosti bez primjene odredbe čl. 68. stavak 1. podstavak 5. gore spomenutog pravilnika kojim se kao obvezni dio oblika i sadržaja procjemenog elaborata navodi rezultate očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama.

#### 1.1.1. Uputa

Istraživanje koje smo proveli obavljeno je uz pretpostavku da se procjena traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Traži se iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena 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 se izrađuje za osobne potrebe Naručitelja

Elaborat ponovne procjene vrijednosti nekretnina izrađen je sukladno „Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina“ (NN 78/2015) i međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards).

U izraženoj tržišnoj vrijednosti nisu uključeni troškovi prodaje i porezi na promet nekretnina. Oprema i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno.

***U rekapitulaciji ovog elaborata naveden je datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Procijenjena vrijednost je bazirana na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.***

### 1.1.2. Popis propisa i literature

#### POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- 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 gradnji (NN 153/13),
- Izmjena i dopune zakona o gradnji (20/17, 39/19, 125/19),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 31/20),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- European Valuation Standards
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/2019, NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine (NN 93/17)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju zgrada (NN 88/17, 90/20, 1/21)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Odluke o komunalnom doprinosu jedinica lokalne samouprave
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
- Uredba o načinu, postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkih zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- Prostorni planovi jedinica lokalne samouprave
- Odluke o visini komunalnog doprinosa jedinica lokalne samouprave
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/7, 144/12, 14/14, 32/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

#### KORIŠTENA LITERATURA I IZVOR PRIBAVLJENIH PODATAKA

- Trezor-invest baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procijenjenim vrijednostima
- Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV
- Uhlir Ž., Majčica B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- Izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena Službe za vrednovanje nekretnina
- Portal: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine

## 2. NEKRETNINA

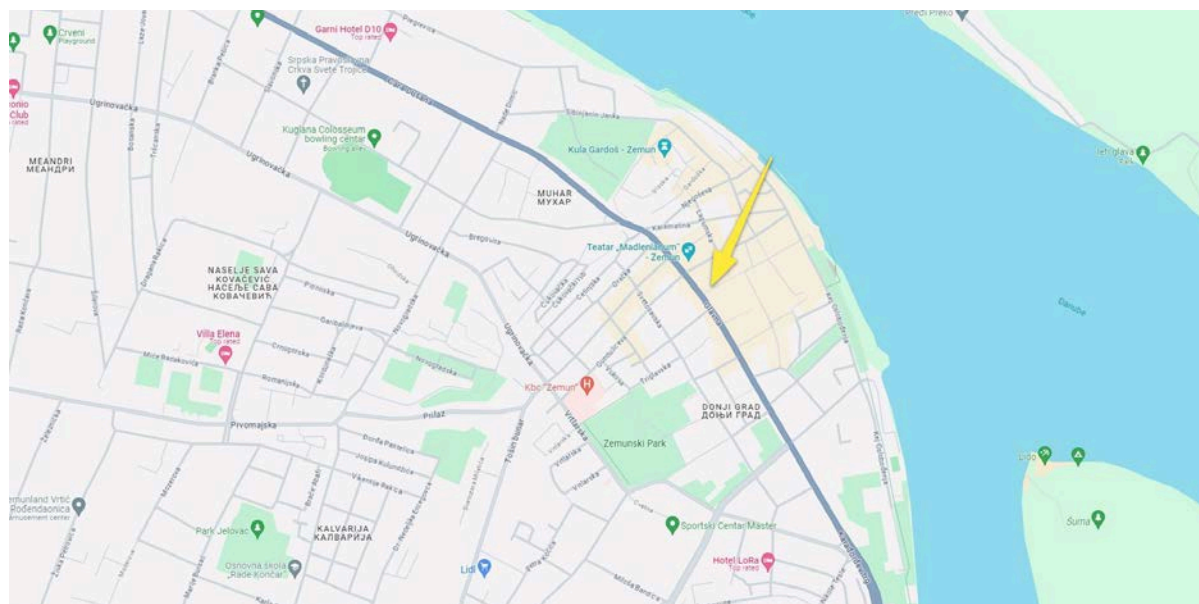
### 2.1. Osnovni podaci, identifikacija i vlasništvo nekretnine

#### OSNOVNI PODACI:

**Vrsta nekretnine:** Poslovni prostor

**Ulica i k.br.:** Gospodska 3

**Grad/Naselje:** /Zemun



Karta / Izvor: google.hr

**IDENTIFIKACIJA:**

**Vlasnik nekretnine:** VARTEKS D.D.

**Z.k. poduložak:** 1

**List nepokretnosti br.:** 2297

**Katastarska općina:** Zemun

**Katastarska čestica:** 1025



*Katastar /*

## 2.2. Površine

Za izračun površina primjenjena je norma sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15).

Obujam se utvrđuje prema Pravilniku o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

POSLOVNI PROSTOR	PODNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEF.	NKP (m <sup>2</sup> )	VISINA (m)
poslovni prostor, prizemlje i kat	423,00	1,00	423,00	2.90-3.50
<b>UKUPNO PREMA UGOVORU O PRODAJI:</b>			<b>423,00</b>	

Nije izrađena posebna izmjera nekretnine za potrebe procjene. Kao mjerodavna preuzeta je površina iz prethodne procjene izrađene po Stalnom sudskom vještaku za oblast građevinarstvo Barbulović S. Slobodanu iz Beograda, Prote Mateje 36, Srbija, u siječnju 2015. godine. Obračun površine korišten u izračunu sukladan je obračunu površine poredbenih nekretnina.

## 2.3. Pravni status

### Pravni status:

Zgrada u kojoj se nalazi predmetna nekretnina je ucrtana u katastar i upisana u list nepokretnosti kao porodična stambena zgrada. Predmetni poslovni prostor nije evidentiran u listu nepokretnosti. Legalnost nekretnine nije utvrđena, u pravnom statusu građevine u listu nepokretnosti upisana je zabilježba da je objekat preuzet iz zemljišne knjige.

### Prava i obveze:

Prema dostupnoj dokumentaciji u Podatke katastra nepokretnosti upisane su zabilježbe o sporovima, odnosno drugog postupka pred sudom ili vršiteljem javnih ovlašćenja od 04.05.2017. i 05.10.2017. godine, kao i zabilježba o administrativnom sporu pred Upravnim sudom RS 14 U.12574/2018, po tužbi RS, radi poništenja rješenja RGZ 07-3 br.952-02-23-2747/2018 od 17.05.2018. godine, kojim se odbija žalba RS izjavljena na rješenje SKN Zemun br.952-02-91/2012 od 07.05.2013. godine kao ne.

### Korištenje:

Dio nekretnine u prizemlju se koristi kao optički studio. Dio na katu uređen kao uredski prostor se ne koristi.



Geoportal /

## 2.4. Opis lokacije i okoliša

Predmetna nekretnina se nalazi u Beogradu, u središtu Zemuna, naselje Donji Grad. Zgrada u kojoj je smještena položena je sjeverno uz Gospodsku ulicu unutar centralne gradske pješačke zone. Okruženje je u potpunosti izgrađeno. Dominiraju poslovne zgrade i zgrade mješovite uporabe, pretežno građenih u prvoj polovici dvadesetog stoljeća. U njima su smješteni lokali trgovačke, ugostiteljske i uslužne namjene, a mikrolokacija u naravi čini dio povijesne jezgre grada. U neposrednoj blizini lokacije su središnji gradski trgovi, zatim tržnica, zgrada općine, kazalište i osnovna škola. Na glavnoj ulici koja se pruža duž zapadnog ruba pješačke zone su trase linija autobusnog gradskog prijevoza koji nekretninu povezuje sa ostalim dijelovima Zemuna te sa centrom Beograda koji je udaljen otprilike 8 km. Obala Dunava je udaljena otprilike 200 m.

<b>Mikrolokacija:</b>	u centru naselja
<b>Okoliš:</b>	uređen, održavan
<b>Okolni objekti:</b>	su slične tipologije, različite katnosti i slične namjene
<b>Sadržaji u blizini:</b>	u neposrednoj blizini su glavni javni i društveni sadržaji
<b>Prometne veze:</b>	javnim gradskim prijevozom - autobusom
<b>Pristup nekretnini:</b>	osiguran je pješačkim putem
<b>Parkiranje:</b>	javni vanjski parking
<b>Onečišćenje zraka:</b>	sukladno očekivanjima razmjerno lokaciji
<b>Zvučno onečišćenje:</b>	u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

## 2.5. Očevid – kakvoća procjenjivane nekretnine

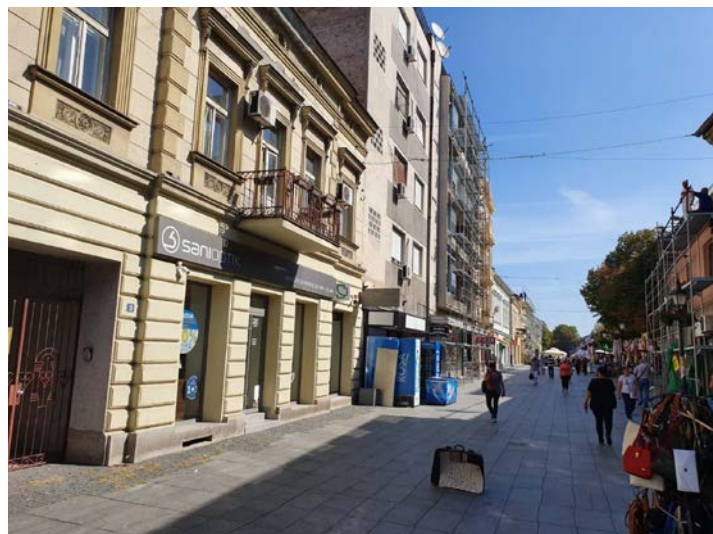
Predmetnu nekretninu predstavlja poslovni prostor u pješačkoj zoni Zemuna. Zgrada u kojoj se nalazi promatrani prostor nadzemno je izvedena u katnosti prizemlje, kat i potkrovlje. Poslovni prostor je dvoetažan te je funkcionalno razdvojen na lokal u prizemlju i na uredski prostor na katu. Oba dijela, odnosno etaže, imaju zaseban ulaz. Lokal u prizemlju je ulazom i izlozima orijentiran prema jugu, prema ulici tj. prema nogostupu pješačke zone. Koristi se kao optički studio i sastoji se od prostora za potrebe prodaje, prostora za potrebe laboratorija, čajne kuhinje te sanitarnog čvora. Održavanje lokala je redovno, u cijelosti je adaptiran tijekom 2017. godine. Prostor na katu se sastoji se od prostorija uredske namjene sa pripadajućim hodnikom, sanitarnim čvorom, čajnom kuhinjom i balkonom. Zapušten je te se ne koristi i ne održava. Vidljiva su oštećenja završne obrade i na zidovima i na stropovima. Podne obloge su također u lošem stanju. Pristup prostoru na katu omogućen je zajedničkim stubištem zgrade.



Satelitski prikaz / Izvor: google.hr



Pogled na zgradu s jugozapada



Pogled na zgradu s jugozapada



Pogled na poslovni prostor s juga



Pogled na poslovni prostor s jugoistoka



Pogled na zgradu s jugoistoka



Pogled na prolaz na dvorišnu stranu zgrade

**OPIS:**

<b>Godina izgradnje:</b>	1939.
<b>Godina adaptacije:</b>	2017.
<b>Tip objekta:</b>	ugrađeni
<b>Orijentacija:</b>	jug
<b>Kat/ Katnost:</b>	priz, 1/pr, 1
<b>Vertikalna komunikacija:</b>	stubište

**TEHNIČKI PODACI:**

<b>Temelji:</b>	betonski propisne izvedbe
<b>Nosiva konstrukcija:</b>	zidana - ciglom
<b>Stropna konstrukcija:</b>	drveni grednik
<b>Krovište:</b>	drveno - dvostrešno
<b>Pokrov:</b>	biber crijep
<b>Fasada:</b>	izvedena - klasična
<b>Pregradni zidovi:</b>	zidani ciglom
<b>Obrada zidova:</b>	bojani, keramika
<b>Obrada podova:</b>	keramika-prizemlje; tepison i laminat-uredi na katu; keramika u sanitarnom čvoru i čajnoj kuhinji na katu
<b>Obrada stropova:</b>	bojani
<b>Unutarnja stolarija:</b>	drvena, ob. furnirana i bojena, drvena, puno drvo, bojena, drvena, ostakljena
<b>Vanjska stolarija:</b>	drvena, plastična, aluminijska
<b>Izvedene instalacije:</b>	električne energije, javne kanalizacije, vodovoda, telefona
<b>Grijanje:</b>	centralno iz kotlovnice na kruta goriva
<b>Hlađenje:</b>	fasadni klima uređaj

<b>Sigurnosna oprema:</b>	protuprovala, vatrodajava, video nadzor
<b>Opće stanje:</b>	prosječno
<b>Energetski certifikat:</b>	podaci o energetske karakteristika nekretnine nisu dostupni
<b>Napomena:</b>	



Prodajni prostor u prizemlju



Prodajni prostor u prizemlju



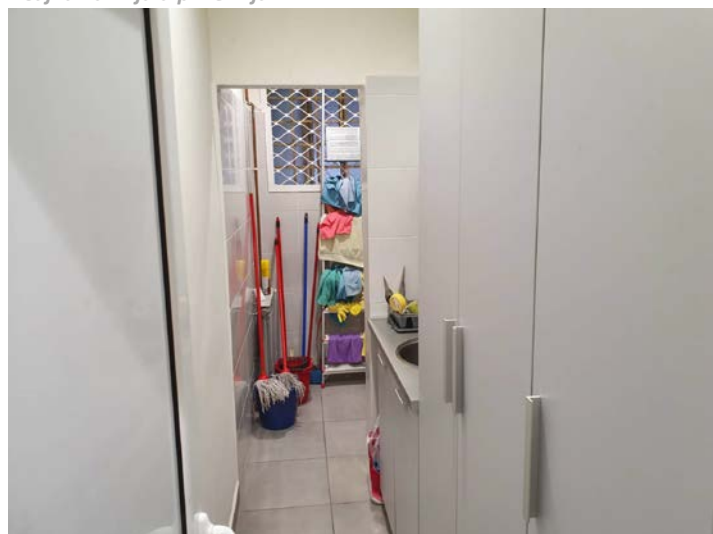
Labaratorij u prizemlju



Čajna kuhinja u prizemlju



Labaratorij u prizemlju



Sanitarni čvor u prizemlju



Stubište



Ured na katu



Ured na katu



Ured na katu



Ured na katu



Čajna kuhinja na katu

### 3. PROCJENA

#### 3.1. Metodologija procjene

Ponovna procjena tržišne vrijednosti nekretnine provodi se sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15) kojim je propisano korištenje jedne od dolje navedenih metoda a ovisno o vrsti i specifičnim obilježjima pojedine nekretnine.

##### 3.1.1. Poredbena metoda

Temelji se na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom razdoblju dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Zakon propisuje recentno razdoblje do 48 mjeseci. S obzirom da je ponekad teško pribaviti dovoljan broj prikladnih nekretnina uzimajući u obzir starije transakcije potrebno je provesti intervremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.

U drugom koraku potrebno je pronaći nekretnine koje su po svojim bitnim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini ukoliko razlike u vrijednosti korištenih i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40%. U pravilu se uzima minimalno tri pa do pet nekretnina u skup za usporedbu. Procjena se temelji na ostvarenim cijenama koje trebaju biti javno dostupne uz precizno navođenje njihovog izvora ili se izvor podataka prilaže u procjembenom elaboratu. Završni korak je statistička obrada i izračun jedinične i ukupne cijene predmetne nekretnine, a tržišna vrijednost nekretnine se izračunava kao linearni prosjek korigiranih cijena po kvadratnom metru usporednih nekretnina.

Nakon dobivene tržišne vrijednosti potrebno je uzeti u obzir dodatke i odbitke na istu, s obzirom na odstupanja u obilježjima pojedinih nekretnina.

Primjenjuje se uglavnom za utvrđivanje vrijednosti izgrađenih i neizgrađenih zemljišta, kuća, stanova, garaža i poslovnih prostora.

##### 3.1.2. Prihodovna metoda

Vrijednost nekretnine se određuje na temelju prihoda od zakupa koji potencijalno nekretnina ostvaruje na tržištu. Ukupni prihodi nekretnine se umanjuju za troškove održavanja, nakon čega se ta razlika (čisti prihod) diskontira. Primjenjuju se kamatne stope na nekretnine predviđene pravilnikom. Prihodi od zakupa utvrđuju se poredbenom metodom.

Primjenjuje se uglavnom za poslovne nekretnine koje su u stanju generirati prihod.

### 3.1.3. Troškovna metoda

Troškovna vrijednost proizlazi iz troškova gradnje, uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i poboljšica na zemljištu određuje se na temelju iskustvenih stopa i na temelju normalnih troškova gradnje. Normalni troškovi su troškovi gradnje koji bi na tržištu nastali za građenje nove građevine i određuju se kao umnožak jediničnog troška gradnje i površine gradnje, kojim troškovima pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi planiranja, tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenja dozvola i propisani doprinosi.

Primjerena je za utvrđivanje vrijednosti zgrada javne namjene, obiteljskih kuća i gospodarstava, proizvodnih i ostalih kompleksa.

## 3.2. Izbor metode i pretpostavke procjene

Kako je predmetna nekretnina Poslovni prostor procjena se obavlja poredbenom metodom.

Obračun površina korišten u izračunu sukladan je obračunu površina poredbenih nekretnina.

### 3.3. Izračun

#### 3.3.1. Izračun vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

POREDBENA METODA Poslovni prostor									
Obilježja predmetne nekretnine									
	Grad	Ulica i kućni broj	Površina (m <sup>2</sup> )	Vrsta zgrade	Dan vrednovanja	Kat/Katnost/Dizalo	Cjenovni blok	God izgradnje	
0	Zemun	Gospodska 3	423,00	poslovna	26.01.2024.	Pr,1/1/Ne	-	1939	
Obilježja poredbenih nekretnina									
Izv. podataka	Grad	Ulica i kućni broj	Površina (m <sup>2</sup> )	Vrsta zgrade	Nadnevak sklapanja ugovora	Kat/Katnost/Dizalo	Cjenovni blok	God izgradnje	Prodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )
I	Zemun	-	34,00		23.06.2022.	-	-	-	1.911,76
II	Zemun	-	41,00		03.05.2023.	-	-	-	2.024,39
III	Zemun	-	27,00		25.12.2023.	-	-	-	2.148,15
Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje i izračun									
	Indeks* na dan prodaje	Indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	Index** pored.	Index** proc.	Korekcijski faktor	Prilagodba po lokaciji	
	(A)	(B)	(B)/(A)	(€/m <sup>2</sup> )	(C)	(D)	(D)/(C)	(€/m <sup>2</sup> )	
1	141,80		1,1212	2.143,38	100,00		1,0000	2.143,38	
2	157,24	158,98	1,0111	2.046,79	100,00	100,00	1,0000	2.046,79	
3	158,98		1,0000	2.148,15	100,00		1,0000	2.148,15	
*Izvor republički geodetski zavod indeks ICS **zvor Vlada Republike Srbije - Tim za socijalno uključivanje i smanjenje siromaštva						Prosjek:	2.112,77		
						Standardno odstupanje (±):	57,19	2,71%	
						Pravilo dva-sigma (±):	114,39		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST									
Indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine:							893.703,67 €		
Dovršenost:							100%		
<b>Tržišna vrijednost:</b>							<b>894.000,00 €</b>	2.113 €/m <sup>2</sup>	

#### Izvori podataka

##### Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja

- I Javni uvid u registar cena nepokretnosti
- II Javni uvid u registar cena nepokretnosti
- III Javni uvid u registar cena nepokretnosti

3.3.2. Stupanj utrživosti

**Stupanj utrživosti:** Visok

3.3.3. Porezni aspekt

**Porezni aspekt:** Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti

#### 4. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Ne snosimo odgovornost za stvari pravne prirode. Nismo istraživali i ne snosimo odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti redovnim putem. Prema našim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. 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. Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Nisu naručene ni izrađene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavili smo da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishođene ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili državne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procjenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu. Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe. Usluga pružena od strane poduzeća TREZOR-INVEST d.o.o. je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i sukladno Zakonu o procjeni nekretnina (NN 78/15). Mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će naša imovina. Naše potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavamo pravo uključivanja vašeg poduzeća u našu listu klijenata. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente te naše izvješće. Mišljenja o zakonitosti nekretnina dana u elaboratu su iskazana samo temeljem vizualnog pregleda nekretnine i uvida u dostupnu dokumentaciju, a napomenama o zakonitosti nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela iz područja vlasništva nekretnina, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina.

## 5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

### 5.1. Općenito

Kao posljedica niskih kamata na kredite i neatraktivnih uvjeta štednje u povećan je interes za ulaganje u nekretnine. Stopa inflacije raste pa ulagači pokušavaju vrijednost svog kapitala spasiti ulaganjem u nekretnine. Posebno se na tržištu vidi rast cijena novih stanova u većim gradovima posljedicom rasta cijena izvođenja. Osobito se porast cijena događa u Zagrebu gdje je uvjetovan i potresom ali i smanjenim priljevom novih stanova. Pri tome različito su padale, ali i rasle cijene pojedinih vrsta nekretnina na određenim područjima. Bitno je naglasiti da postoje područja na kojima tržište nekretnina ne postoji, odnosno neovisno o ponuđenoj cijeni neke nekretnine ne uspijevaju naći kupca u razumnom roku.

Generalno gledano cijene stagniraju izvan gradskih područja i dalje od obale, a posebno na području Like i Slavonije gdje porasta cijena unatoč porastu cijene građenja nema ili je porast minimalan. Potražnja postoji osobito za nekretnine na obali i to posebno u prvom redu do mora i za kvalitetne lokale u pješačkoj zoni većih gradova gdje su cijene često vrlo visoke i nadilaze očekivane rate prinosa.

Pad se dogodio na tržištu zemljišta za izgradnju trgovačkih centara, jer je došlo do zasićenosti tržišta pa rijetki investitori pretežno trgovci hranom lakše i jeftinije kupuju i zakupljuju prostore. Postoji iznimna potražnja za parcelama koje su spremne za realizaciju projekata izgradnje stambenih zgrada kao posljedica povećane potražnje za novim stanovima.

U 2021. godini, a osobito tijekom ljetne sezone vidljiv je značajan oporavak turizma pretežito kao posljedica veće mobilnosti turista. Jadran je kao destinacija dostupna osobnim vozilima iz većeg dijela europskih zemalja iskoristio trend kasnog bookinga uvjetovan smirivanjem epidemiološke situacije na kontinentu, a posebno u Hrvatskoj.

Prema podacima sustava eVisitor na dan 3. siječnja 2022., za 2021. broj dolazaka stranih turista iznosio je 11.452.033 (indeks 187,40 u usporedbi s 2020.), dok je broj dolazaka domaćih turista istovremeno iznosio 2.329.363 (indeks 140,99). U istom vremenskom razdoblju ostvareno je 71.856.465 noćenja stranih turista (indeks 166,85), kao i 12.272.830 noćenja domaćih turista (indeks 108,29). Sveukupni (strani i domaći) broj dolazaka u 2021. iznosio je 13.781.396 (indeks 177,52), a istovremeno je zabilježeno 84.129.295 noćenja (indeks 154,65). Većina noćenja 84 % zabilježena je u komercijalnim smještajnim objektima, nekomercijalni smještajni objekti u ukupnim noćenjima sudjeluju s udjelom od 12%, dok na segment nautičkog chartera otpada 4%. U komercijalnom segmentu, obiteljski smještaj ostvario je 45% prometa, dok je kamping segment zabilježio četvrtinu prometa, a hotelski smještaj 22%.

Istra je u nacionalnim okvirima zabilježila najveći broj noćenja, ispred Splitsko-dalmatinske županije i Kvarnera. Sagledamo li ukupne pokazatelje noćenja za 2021., vidimo kako sve regije bilježe snažan oporavak, tj. rast i stranog i domaćeg turističkog prometa u odnosu na 2020. (uz iznimku domaćeg prometa na području Zadarske i Ličko-senjske županije).

„Top 10“ destinacija Hrvatske prema hotelskom turističkom prometu 2020/2021.

<b>Deset gradova i općina s najvećim turističkim prometom</b>						
GRAD/ OPĆINA	TURISTI (u 000)		INDEKS 2021./ 2020.	NOĆENJA (u 000)		INDEKS 2021./ 2020.
	2020.	2021.		2020.	2021.	
Zagreb	342	634	185,4	780	1.375	176,3
Rovinj	288	541	187,8	1.747	3.378	193,4
Dubrovnik	220	518	235,5	776	1.865	240,3
Split	202	478	236,6	812	1.715	211,2
Poreč	189	415	219,6	1.208	2.441	202,1
Zadar	178	360	202,2	822	1.518	184,7
Umag	159	334	210,1	894	1.887	211,1
Medulin	183	331	180,9	1.237	2.149	173,7
Pula	146	281	192,5	784	1.452	185,2
Opatija	143	258	180,4	500	906	181,2

Izvor: HTZ Turizam u brojkama 2021

Ukupno gledano, 25% komercijalnih turističkih noćenja u 2022. ostvareno je temeljem turističkog prometa u organiziranom segmentu, dok se 75% odnosi na individualni segment. U hotelskim smještajnim objektima organizirani segment ostvario je 52% prometa, a individualni 48%. Za obiteljski smještaj udjel organiziranog segmenta iznosio je 15%, dok je udjel individualnog segmenta iznosio 85%.

Prozvodni pogoni kupuju se gotovo isključivo s namjerom rušenja postojećih i izgradnje novih objekata. Promet istima je mali, a cijene su bitno ispod ukupnih troškova gradnje. Povećanje cijena građevinskog materijala i usluga gradnje neznatno je utjecalo na više tržišne cijene. Nedostaje kvalitetnih skladišnih prostora u okolici većih gradova, a posebno onih pogodnih za logistiku u prstenu oko Zagreba. Skladišni prostori izvan urbaniziranih ili poslovnih zona bilježe kontinuirani pad interesa.

Cijene poljoprivrednih zemljišta stagniraju, a potražnja je ograničena na veće konsolidirane površine ili kupnju s ciljem konsolidacije zemljišta.

## 5.2. Tražene /realizirane cijene

Specifičnost našeg tržišta nekretnina je i veliki raspon između traženih cijena i onih za koje se nekretnine stvarno prodaju. Taj raspon je između 15% za stambene nekretnine do čak 30% za posebno netraktivna zemljišta ili obiteljske kuće izvan naselja. Događa se to uglavnom zbog neuređenog tržišta na kojem se manji broj nekretnina prodaje posredovanjem ovlaštenih posrednika i činjenice da prodavatelji nemaju povjerenja u procjene agenata o realnoj prodajnoj vrijednosti nekretnine.

## 6. ZAKLJUČAK

**Broj procjene:** TIPR-1768  
**Klijent:** VARTEKS d.d.  
Zagrebačka 94  
42000 Varaždin

**Mjesto izrade:** ZAGREB  
**Dan vrednovanja:** 26.01.2024.  
**Dan kakvoće:** 26.01.2024.  
**Datum izrade:** 26.01.2024.  
**Datum prethodne procjene:** 30.12.2020.

**Vrsta nekretnine:** Poslovni prostor  
**Ulica i k.br.:** Gospodska 3  
**Grad/Naselje:** /Zemun

**Vlasnik:** VARTEKS D.D.  
**Obračunska površina (m<sup>2</sup>):** 423.0  
**Prethodni procjenitelj:** TREZOR INVEST d.o.o.  
**Prethodna procjena (EUR):** 846.158,92  
**Iznos procjene (EUR):** **894.000,00**  
**Iznos procjene (EUR/m<sup>2</sup>):** 2.113,00

TREZOR-INVEST d.o.o.:

**Marko Konta** ing. građ. stalni sudski vještak  
za graditeljstvo i procjenu nekretnina

**Damir Barić**  
direktor

## 7. DOKUMENTACIJA

- 7.1. List nepokretnosti
- 7.2. Rješenje o imenovanju Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina
- 7.3. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

## 7.1. List nepokretnosti

9/13/2019

Подаци о непокретности



katastar.rgz.gov.rs/KnWebPublic | 13.9.2019 10:07:06

### Подаци катастра непокретности

<b>Подаци о непокретности</b>	fe0a58b1-67eb-4b4b-bd18-0263e32aef95
<b>Матични број општине:</b>	70157
<b>Општина:</b>	ЗЕМУН
<b>Матични број катастарске општине:</b>	716065
<b>Катастарска општина:</b>	ЗЕМУН
<b>Датум ажурности:</b>	11.9.2019
<b>Служба:</b>	ЗЕМУН

#### 1. Подаци о парцели

<b>Потес / Улица:</b>	ГОСПОДСКА
<b>Број парцеле:</b>	1025
<b>Подброј парцеле:</b>	0
<b>Површина m<sup>2</sup>:</b>	419
<b>Врста земљишта:</b>	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
<b>Бонитет:</b>	
<b>Број листа непокретности:</b>	2754
<b>Број плана:</b>	61

#### Подаци о делу парцеле

<b>Број дела:</b>	1
<b>Култура:</b>	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
<b>Површина m<sup>2</sup>:</b>	357

#### Имаоци права на парцели

<b>Назив:</b>	ГРАД БЕОГРАД
<b>Адреса:</b>	*
<b>Матични број:</b>	*
<b>Врста права:</b>	СВОЈИНА
<b>Облик својине:</b>	ЈАВНА СВОЈИНА
<b>Обим права:</b>	ЦЕЛО ПРАВО
<b>Удео:</b>	1/1

#### Терети на парцели

\*\*\* Нема терета \*\*\*

#### Забележка парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

#### 2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима

<b>Назив улице:</b>	ГОСПОДСКА
<b>Кућни број</b>	3
<b>Кућни под број</b>	
<b>Површина m<sup>2</sup>:</b>	357
<b>Начин коришћења:</b>	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
<b>Правни статус објекта:</b>	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

#### Имаоци права на објекту

<b>Назив:</b>	"ВАРТЕКС" Д.Д.
<b>Адреса:</b>	*
<b>Матични број:</b>	*

katastar.rgz.gov.rs/KnWebPublic/NepokretnostProperties.aspx?nepID=V5kmQfndsFDDIKIE8/c1bA==

1/2

9/13/2019

Подаци о непокретности

<b>Врста права:</b>	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
<b>Облик својине:</b>	
<b>Обим права:</b>	ЦЕЛО ПРАВО
<b>Удео:</b>	1/1
<b>Назив:</b>	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
<b>Адреса:</b>	*
<b>Матични број:</b>	*
<b>Врста права:</b>	СВОЈИНА
<b>Облик својине:</b>	ДРЖАВНА РС
<b>Обим права:</b>	ЦЕЛО ПРАВО
<b>Удео:</b>	1/1

#### Терети на објекту

<b>Терет број:</b>	*
<b>Врста терета:</b>	ХИПОТЕКА
<b>Датум уписа:</b>	24.11.1994
<b>Трајање терета:</b>	
<b>Датум престанка:</b>	
<b>Опис терета:</b>	*
<b>Терет број:</b>	*
<b>Врста терета:</b>	ЗАБЕЛЕЖБА СПОРА, ОДНОСНО ДРУГОГ ПОСТУПКА КОЈИ СЕ ВОДИ ПРЕД СУДОМ ИЛИ ВРШИОЦЕМ ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА (ЗА ИСХОД МОЖЕ ИМАТИ УПИС ПРАВА)
<b>Датум уписа:</b>	4.5.2017
<b>Трајање терета:</b>	
<b>Датум престанка:</b>	
<b>Опис терета:</b>	*
<b>Терет број:</b>	*
<b>Врста терета:</b>	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ
<b>Датум уписа:</b>	7.8.2017
<b>Трајање терета:</b>	
<b>Датум престанка:</b>	
<b>Опис терета:</b>	*
<b>Терет број:</b>	*
<b>Врста терета:</b>	ЗАБЕЛЕЖБА СПОРА, ОДНОСНО ДРУГОГ ПОСТУПКА КОЈИ СЕ ВОДИ ПРЕД СУДОМ ИЛИ ВРШИОЦЕМ ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА (ЗА ИСХОД МОЖЕ ИМАТИ УПИС ПРАВА)
<b>Датум уписа:</b>	5.10.2017
<b>Трајање терета:</b>	
<b>Датум престанка:</b>	
<b>Опис терета:</b>	*

#### Забележка објекта

<b>Датум:</b>	18.10.2018 0:00:00
<b>Број предмета:</b>	952-02-5-016-24537/2018
<b>Опис:</b>	ПРОМ.НОС.ПРАВА НА ОБЈЕКТУ - ЋОРЋЕ НИКОЛИЋ
<b>Датум:</b>	16.10.2018 0:00:00
<b>Број предмета:</b>	952-02-13-016-6074/2018
<b>Опис:</b>	ЗАБЕЛЕЖБА УПРАВНОГ СПОРА ПРЕД УПРАВНИМ СУДОМ РС 14 У.12574/2018, ПО ТУЖБИ РС, РАДИ ПОНИШТАЈА РЕШЕЊА РГЗ 07-3 БР.952-02-23-2747/2018 ОД 17.05.2018.ГОДИНЕ, КОЈИМ СЕ ОДБИЈА ЖАЛБА РС ИЗЈАВЉЕНА НА РЕШЕЊЕ СКН ЗЕМУН БР.952-02-91/2012 ОД 07.05.2013.ГОДИНЕ, КАО НЕ

## 7.2. Rješenje o imenovanju Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina



Republika hrvatska  
Županijski sud u Zagrebu  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-986/2021  
Zagreb, 1. srpnja 2021.

### RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Marka Konte, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 10. i čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Marko Konta (OIB 99480856383), ing.građ. iz Zagreba, Barčev trg 11, imenuje se stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

1. Dana 16. lipnja 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Marka Konte za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.
2. Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-1118/17 od 6. lipnja 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan.
3. S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositelj zahtjeva nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.
4. Nakon što je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje  
Poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



### 7.3. Izjava o nepristranosti i neovisnosti



**Trezor-invest** d.o.o.  
za usluge u prometu nekretnina

OIB 90546120571 MBS 080349126  
Erste&Steiermärkische Bank IBAN HR8024020061100046100  
Ulica grada Vukovara 269d, 10000 Zagreb-HR  
+385 1 4686 300 info@trezorinvest.hr www.trezorinvest.hr

PROCIJENE  
POSREDOVANJE  
KONZALTING  
PROJEKTIRANJE

#### IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom

TREZOR-INVEST d.o.o., OIB: 90546120571, Zagreb, Ulica grada Vukovara 269d

zastupano po direktoru Damir Barić,

izjavljuje:

- da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno, nepristrano te u svemu u skladu s pravilima struke,
- da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) posjeduju dovoljna znanja, iskustvo i profesionalne vještine za izradu kvalitetne procjene,
- da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata,
- da sve osobe uključene u izradu elaborata, kao i potpisnik ovog elaborata nema poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili sukladne interese na predmetnoj nekretnini, kao ni osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine,
- da naknada za izradu elaborata ni na koji način ne ovisi o našem zaključku o iznosu procijenjene vrijednosti.

Direktor

  
Damir Barić

  
trezorinvest  
d.o.o. za usluge u prometu nekretnina  
Zagreb

**TREZOR INVEST** d.o.o. za usluge u prometu nekretnina  
OIB 90546120571 MBS 080349126  
Ulica grada Vukovara 269d, 10000 Zagreb  
t 01/4686300  
info@trezorinvest.hr www.trezorinvest.hr

## PROFIL TVRTKE

<b>usluge</b>	posredovanje u prometu nekretnina procjene nekretnina financijski nadzor nad izgradnjom konzalting u graditeljstvu projektiranje katalogiziranje nekretnina
<b>godina osnivanja</b>	1993.
<b>sjedište</b>	Ulica grada Vukovara 269d, Zagreb
<b>djelatnosti</b>	od posredovanja u prometu nekretnina do cjelovite usluge u poslovima s nekretninama
<b>misija</b>	omogućiti klijentu koji za svoje potrebe gradi, prodaje ili investira u nekretnine da nesmetano obavlja svoj posao, a sve ostalo prepusti nama – usluga ključ u ruke

### 1.1. ČLANSTVO U UDRUGAMA

- član Vijeća grupacije prodavatelja nekretnina pri Hrvatskoj gospodarskoj komori
- osnivači Burze nekretnina
- potpisnici Pravilnika o poslovanju u prometu nekretnina
- u tvrtci su zaposleni članovi Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu
- Trezor Invest na neodređeno vrijeme u stalnom radnom odnosu zapošljava agente posredovanja u prometu nekretnina s Potvrdom o položenom stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina, sukladno Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07)

### 1.2. UGOVORNI PARTNERI

- Fortenova grupa
- Gitone Kvarner
- Liburnia Riviera Hoteli
- Hrvatski Telekom
- B2 Kapital

**POSREDOVANJE**

**Posredovanje u kupnji i prodaji nekretnina**

- pravno, porezno i finansijsko savjetovanje

**Usluge pri zakupu poslovnih prostora**

- pravno, porezno i finansijsko savjetovanje

**Izrada investicijskih elaborata**

**PROJCENE**

**Procjene nekretnina**

- izrada elaborata procjene, revizija postojećih procjena

**Nadzor projektnog financiranja**

- potvrda mjesečnih i okončanih situacija, kontrola trošenja sredstava

**KONZALTING**

**Usluge konzaltinga pri kupnji/prodaji zemljišta za poslovnu gradnju**

- sređivanje vlasničkopravnih odnosa, analiza komunalne infrastrukture i tla

**Ishođenje potrebnih dozvola za gradnju**

- lokacijska, građevna, uporabna, rješenja o gradnji...

- upis objekata u katastar i zemljišne knjige

**Vođenje projekata**

**Organizacija i provedba javnih natječaja**

**Etažiranje objekata i vještačenje šteta ili sporova**

**Katalogiziranje nekretnina**

**NADZOR**

Stručni nadzor

Projektantski nadzor

Investicijski nadzor

**PROJEKTIRANJE**

**Izrada tehničke dokumentacije**

- idejni, glavni i izvedbeni projekti za sve vrste objekata

**Izrada vizualizacija objekta**

- 2D i 3D prikazi, fotomontaže