TD: P-474/26

PROCJEMBENI ELABORAT
procjena vrijednosti nekretnine

NARUČITELJ:	**3. MAJ Brodogradilište d.d. u stečaju** Liburnijska 3, 51000 Rijeka OIB: 86167814130
PREDMET PROCJENE:	**Poslovna zgrada 5 i 6 s pripadajućim građevinskim zemljištem**
OPSEG PROCJENE:	nekretnina u cijelosti (1/1) i suvlasnički dio naručitelja 4.285.985/45.520.000
LOKACIJA:	Avenija Većeslava Holjevca 20, Zagreb Na k.č.br. 875/9, k.o. Zaprudski otok

dan vrednovanja i dan kakvoće 17. travnja 2026. godine

UKUPNO: 11.210.000,00 €

Tržišna vrijednost suvlasničkog dijela naručitelja (4.285.985/45.520.000 = 9,415609 %):
1.055.489,72 €, odnosno zaokruženo **1.060.000,00 €**

*procijenjena vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina

Ovaj se elaborat sastoji od 63 stranice s prilozima. Izrađen je u dva primjeraka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

IZRADIO: Tomislav Radman, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

DIREKTOR: Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

U Velikoj Gorici, kolovoz 2026. godine

S A D R Ž A J :

A. OPĆI DIO
A.1. Izvod iz sudskog registra
A.2. Rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom – Tomislav Radman
A.3. Rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom – QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
A.4. Priložena dokumentacija

B. OPĆI PODACI
B.1. Opći podaci o nekretnini, svrsi izrade i izrađivaču procjembenog elaborata
B.2. Podaci o očevidu i zadatak
B.3. Podaci o vlasništvu, teretima i lokaciji nekretnine
B.4. Popis primijenjenih propisa, dokumenata i korištenih izvora podataka

C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST
C.1. Nalaz na osnovi očevida
C.2. Regionalni položaj (makrolokacija)
C.3. Lokalni položaj (mikrolokacija)
C.4. Građevine – osnovni podaci i tehnički opis
C.5. Fotodokumentacija
C.6. Površine, neto korisna površina i obujam građevina

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
D.1. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
D.2. Prikaz i analiza pribavljenih podataka i izvora
D.3. Obrazloženje za odabir metode
D.4. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti
D.5. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine
D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta
D.5.2. Utvrđivanje vrijednosti poslovnih zgrada 5 i 6
D.6. Tržišna vrijednost nekretnine

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE
F. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA
G. IZJAVA VJEŠTAKA
H. SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA

A. OPĆI DIO

A.1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 30.07.2026

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
080864740

OIB:
68545337483

EUID:
HRSR.080864740

TVRTKA:
1 QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge

1 English QUADRIGA PROJECT Ltd. for civil engineering and services
1 German QUADRIGA PROJEKT GmbH. Für Bauwirtschaft und Dienstleistung

1 QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

1 English QUADRIGA PROJECT Ltd.
1 German QUADRIGA PROJEKT GmbH

SJEDIŠTE/ADRESA:
1 Velika Gorica (Grad Velika Gorica)
Ulica dr Jurja Dobrile 8

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:
4 info@quadriga-projekt.hr

PRAVNI OBLIK:
1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:
1 * - kupnja i prodaja robe
1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
1 * - zastupanje inozemnih tvrtki
1 * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
1 * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
1 * - djelatnost javnoga prijevoza putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
1 * - pripremanje i usluživanje pića i napitaka
1 * - pružanje usluga smještaja
1 * - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl. i opskrba tom hranom - catering
1 * - ostale turističke usluge
1 * - turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
1 * - turističke usluge u nautičkom turizmu
1 * - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude
1 * - prijevoz za vlastite potrebe

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 30.07.2026

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

1	*	- skladištenje robe
1	*	- djelatnost pakiranja
1	*	- djelatnost otpremništva
1	*	- projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
1	*	- nadzor nad gradnjom
1	*	- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
1	*	- posredovanje u prometu nekretnina
1	*	- poslovanje nekretninama
1	*	- čišćenje svih vrsta objekata
1	*	- promidžba (reklama i propaganda)
1	*	- djelatnost nakladnika
1	*	- izdavačka djelatnost
1	*	- usluge pripreme za tisak i objavljivanje
1	*	- usluge informacijskog društva
1	*	- djelatnost javnog informiranja
1	*	- tiskanje časopisa i drugih periodičnih časopisa, knjiga i brošura, glazbenih djela i glazbenih rukopisa, karata i atlasa, plakata, igraćih karata, reklamnih kataloga, prospekata i drugih tiskanih oglasa, djelovodnika, albuma, dnevnika, kalendara, poslovnih obrazaca i drugih tiskanih trgovačkih stvari, papirne robe za osobne potrebe i drugih tiskanih stvari, putem knjigotiska, ofseta, fotogravure, fleksografije, sitotiska i drugih tiskarskih strojeva, strojeva za umnožavanje, računalnih pisača, fotokopiranja i termokopiranja
1	*	- gospodarenje šumama
1	*	- proizvodnja šumskog reprodukcijskog materijala
1	*	- proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca
1	*	- stavljanje na tržište šumskog reprodukcijskog materijala
1	*	- djelatnost maloprodaje, veleprodaje, uzgoja, prerade i/ili skladištenja ribe i drugih morskih organizama
1	*	- djelatnost uzgoja riba i drugih morskih organizama
1	*	- djelatnost gospodarskog ribolova
1	*	- proizvodnja metala
1	*	- proizvodnja gotovih metalnih proizvoda, osim strojeva i opreme, djelatnost eksploatacije mineralnih sirovina
1	*	- rezanje, oblikovanje i obrada kamena
1	*	- proizvodnja vatrostalnih proizvoda
1	*	- proizvodnja proizvoda od gline za građevinarstvo
1	*	- proizvodnja cementa, vapna i gipsa
1	*	- proizvodnja proizvoda od betona, cementa i gipsa
1	*	- prerada drva i proizvoda od drva i pluta
1	*	- proizvodnja proizvoda od slame i pletarskih materijala
1	*	- proizvodnja namještaja
1	*	- održavanje namještaja
1	*	- popravak namještaja
1	*	- proizvodnja računala, te elektroničkih i optičkih proizvoda
1	*	- organiziranje seminara, kongresa, tečajeva, savjetovanja, koncerata, revija, izložbi

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 30.07.2026

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

1	*	- iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
1	*	- iznajmljivanje automobila, kamiona i motocikala
1	*	- iznajmljivanje plovila
1	*	- računovodstveni poslovi
1	*	- djelatnost proizvodnje i stavljanje na tržište predmeta opće uporabe
1	*	- popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
1	*	- otkup potraživanja s regresom ili bez njega (engl. factoring)
1	*	- usluge vezane uz poslove kreditiranja: prikupljanje podataka, izrada analiza i davanje informacija o kreditnoj sposobnosti pravnih i fizičkih osoba koje samostalno obavljaju djelatnost
1	*	- posredovanje pri sklapanju poslova na novčanom tržištu
1	*	- savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja, te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
1	*	- dorada šumskog reprodukcijskog materijala
1	*	- djelatnost eksploatacije mineralnih sirovina
2	*	- vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnina
2	*	- energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

3 TOMISLAV RADMAN, OIB: 85664169743
Velika Gorica, Ulica kraljice Katarine 2
1 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

3 TOMISLAV RADMAN, OIB: 85664169743
Velika Gorica, Ulica kraljice Katarine 2
1 - direktor
1 - zastupa samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:

1 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:
Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva.
Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 30.07.2026

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

31.07.2013. godine.

2 Izjava o osnivanju od dana 31.07.2013. godine Odlukom članova društva od dana 18.06.2015. godine mijenja se u čl. 3 djelatnosti društva, te se donosi potpuni tekst Društvenog ugovora od 18.06.2015. godine koji se dostavlja u zbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	24.04.26	2025	01.01.25 - 31.12.25	GFI-POD izvještaj

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

4 * - djelatnosti upravljanja projektom gradnje
4 * - poslovi zaštite na radu
4 * - stručni poslovi zaštite od buke
4 * - stručni poslovi zaštite okoliša

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-13/17838-4	28.08.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0002	Tt-15/18211-2	02.07.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0003	Tt-16/30425-1	05.09.2016	Trgovački sud u Zagrebu
0004	Tt-21/32543-2	20.07.2021	Trgovački sud u Zagrebu
eu	/	30.06.2014	elektronički upis
eu	/	31.03.2015	elektronički upis
eu	/	17.06.2015	elektronički upis
eu	/	02.05.2016	elektronički upis
eu	/	18.04.2017	elektronički upis
eu	/	03.04.2018	elektronički upis
eu	/	09.04.2019	elektronički upis
eu	/	08.06.2020	elektronički upis
eu	/	05.05.2021	elektronički upis
eu	/	25.04.2022	elektronički upis
eu	/	18.04.2023	elektronički upis
eu	/	08.04.2024	elektronički upis
eu	/	23.03.2025	elektronički upis
eu	/	24.04.2026	elektronički upis

Sukladno Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 50/2026)
Tar. br. 28. ne plaća se pristojba za izdavanje aktivnog i/ili povijesnog izvatka iz sudskog registra.

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 30.07.2026

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

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

Broj zapisa: 00JJV-5ucIX-n4unN-kqBsC-NOSCM
Kontrolni broj: Fczws-mfeg9-7Ry8b-NRGD7

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.
Isto možete učiniti i na web stranici
http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa
i kontrolnog broja dokumenta.
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument
identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave
potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvatka.
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

A.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM – Tomislav Radman

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/283
URBROJ: 514-03-03-02/05-23-07

Zagreb, 18. srpnja 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, 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. i 16/23.), povodom zahtjeva Tomislava Radmana diplomirani inženjer građevinarstva iz Velike Gorice, Ulica kraljice Katarine 2, OIB: 85664169743, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Tomislav Radman, diplomirani inženjer građevinarstva iz Velike Gorice, Ulica kraljice Katarine 2, OIB: 85664169743, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Tomislav Radman diplomirani inženjer građevinarstva iz Velike Gorice, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, presliku osobne iskaznice, ovjerenu presliku diplome završenog Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, dokaz o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova graditeljstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o radnopravnom statusu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici, broj: 4 Su-269/2019-5 od 11. lipnja 2019. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, 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

5ww7ZjZmg0mcS534q50m9Q

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

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog sudu u Velikoj Gorici.

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 3. 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.

MINISTAR

dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:
1. Tomislav Radman, Velika Gorica, Ulica kraljice Katarine 2
2. Pismohrana-ovdje

5ww7ZjZmg0mcS534q50m9Q

A.3. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM – QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/750
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-04

Zagreb, 11. siječnja 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 pravne osobe QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge, Velika Gorica, Ulica dr. Jurja Dobrile 8, OIB: 68545337483, podnesenog po Tomislavu Radmanu iz Velike Gorice, Ulica kraljice Katarine 2, OIB: 85664169743, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

I. Pravnoj osobi QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge, Velika Gorica, Ulica dr. Jurja Dobrile 8, OIB: 68545337483, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Tomislav Radman iz Velike Gorice, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge, Velika Gorica, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Uz zahtjev je priložen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Tomislava Radmana iz Velike Gorice, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa i uprave, KLASA: UP/I-710-03/23-01/283, URBROJ: 514-03-03-02/05-23-07 od 18. srpnja 2023.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim

514|UPI710032401750|4

sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještake, a otisak svog pečata 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 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.

MINISTAR
Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. QUADRIGA PROJEKT d.o.o., Velika Gorica, Ulica dr. Jurja Dobrile 8 – n/r Tomislava Radmana
2. Pismohrana-ovdje.

514|UPI710032401750|4

A.4. PRILOŽENA DOKUMENTACIJA

- IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

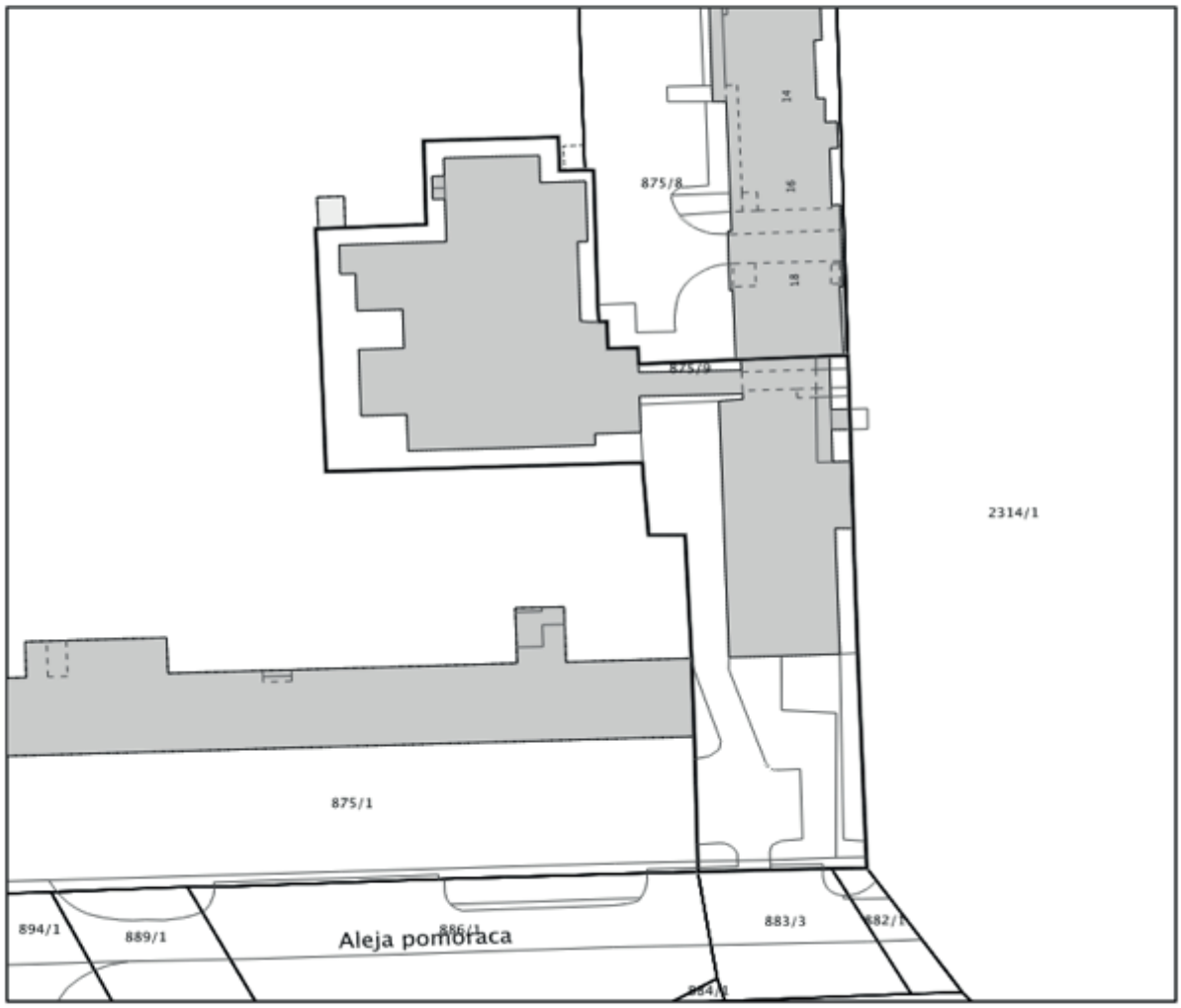
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ZAPRUDSKI OTOK
k.č.br.: 875/9

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 29.07.2026.
OSS evidencijski broj: 2193099/2026

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



- IZVADAK IZ BZP-a – neslužbena kopija

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE
Stanje na dan: 29.07.2026. 14:03

OSS evidencijski broj: 2193099/2026
Katastarska općina: 335495, ZAPRUDSKI OTOK **Broj ZK uloška: 22461**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-15648/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	875/9	26	**Avenija Većeslava Holjevca**	**4552**	KULTURNO DOBRO
			DVORIŠTE	2107	
			POSLOVNA ZGRADA	2445	
		UKUPNO:		**4552**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 29130000/45520000		
BRODARSKI INSTITUT D.O.O. , AVENIJA V. HOLJEVCA BR.20, ZAGREB		
2.1	Zabilježuje se ograničenje prava raspolaganja Glavnog direkrora Brodarskog instituta preko iznosa od = 200.000,00 kn (otuđiti,zamjeniti,dati u zakup ili najam,opteretiti hipotekom ili drugim teretom), bez suglasnosti Nadzornog odbora a sve u smislu člana XI izjave.	ZABILJEŽBA
2. Suvlasnički dio: 7818030/45520000		
HRVATSKA BRODOGRADNJA - JADRANBROD D.D., OIB: 25739577568, AVENIJA VEĆESLAVA HOLJEVCA 20, 10000 ZAGREB		
4. Suvlasnički dio: 4285985/45520000		
3. MAJ BRODOGRADILIŠTE D. D. U STEČAJU, OIB: 86167814130, LIBURNIJSKA 3, 51000 RIJEKA		
4.1	Zaprimljeno 21.05.2025.g. pod brojem Z-15648/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-153/2025-16 21.05.2025, nad stečajnim dužnikom 3. MAJ Brodogradilište d.d., OIB: 86167814130, iz Liburnijska 3, 51000 Rijeka	na 4 (1.1)
6. Suvlasnički dio: 619565/45520000		
HRVATSKA BRODOGRADNJA - JADRANBROD D.D., OIB: 25739577568, AVENIJA VEĆESLAVA HOLJEVCA 20, 10000 ZAGREB		
7. Suvlasnički dio: 134621/45520000		
HRVATSKA BRODOGRADNJA - JADRANBROD D.D., OIB: 25739577568, AVENIJA VEĆESLAVA HOLJEVCA 20, 10000 ZAGREB		
8. Suvlasnički dio: 3531799/45520000		
BRODOSPLIT D.D., OIB: 18556905592, ULICA VELIMIRA ŠKORPIKA 11, 10000 ZAGREB		

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDSKI OTOK **Broj ZK uloška: 22461**

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.2	Zaprimljeno 02.05.2024.g. pod brojem Z-12534/2024 PREDBILJEŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI 30.04.2024 **DIV GRUPA D.O.O., OIB: 33890755814, BOBOVICA 10A, BOBOVICA 10430 SAMOBOR**	na 8 (8.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9. Na suvlasnički dio: 1 (29130000/45520000)			
9.1	Zaprimljeno 27.05.2022.g. pod brojem Z-15039/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O VLASNIČKOM ZAJMU I OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA JAVNOBILJEŽNIČKI SOLEMNIZIRANOG POD OV-7421/21 I ODLUKA NADZORNOG ODBORA OD 30.STUDENI 2021.G. I SUGLASNOST OD 30. STUDENI 2021.GODINE 30.11.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 60.000.000,00 KN (slovima: šezdesetmilijuna kuna), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	60.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK vezano uz B 1 (1.1)
9.2	Zaprimljeno 27.05.2022.g. pod brojem Z-15039/2022 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, određen je zk ul. 3559 k.o. Klara.		na 9.1
10. Na suvlasnički dio: 4 (4285985/45520000)			
10.1	Zaprimljeno 13.06.2022.g. pod brojem Z-16666/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD POSL.BR. OV-1333/22 06.04.2022, PUNOMOĆ (PU:6-22-S/BRG) 04.04.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 90.000.000,00 HRK (slovima: devedesetmilijuna kuna), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 18683136487, KATANČIĆEVA ULICA 5, 10000 ZAGREB**	90.000.000,00 HRK	SPOREDNI ULOŽAK vezano uz B 4 (1.1)
10.2	Zaprimljeno 20.06.2022.g. pod brojem Z-17268/2022 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL, POSL.BR. Z-19888/2022 15.06.2022, zk. ul. 6377 k.o. Zamet pri Općinskom sudu u Rijeci		na 10.1
11. Na suvlasnički dio: 4 (4285985/45520000)			
11.1	Zaprimljeno 22.07.2022.g. pod brojem Z-20961/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE 07.06.2022, PUNOMOĆ (PU: 9-22-S/BRG) 07.06.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 150.000.000,00 HRK (slovima: stopedesetmilijuna kuna), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 18683136487, KATANČIĆEVA ULICA 5, 10000 ZAGREB**	150.000.000,00 HRK	vezano uz B 4 (1.1)
11.2	Zaprimljeno 16.02.2023.g. pod brojem Z-4741/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. Z-24871/22 05.10.2022, da je zkul. 22461 k.o. Zaprudski otok - sporedni uložak, a kod Općinskog suda u Rijeci zkul. 6377 k.o. Zamet - glavni uložak		na 11.1
12. Na suvlasnički dio: 4 (4285985/45520000)			

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDSKI OTOK **Broj ZK uloška: 22461**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
12.1	Zaprimljeno 13.04.2023.g. pod brojem Z-10454/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SUDSKA NAGODBA RH, TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI, POSL.BR. 8 POVRV-32/2022-45 13.04.2023, radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 12.513.801,56 EUR /94.285.237,88 KN, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom,te radi naplate troškova ovršnog postupka u iznosu od 17.428,16 EUR / 131.312,50 KN sa zakonskom zateznom kamatom, za korist: **ULJANIK - BRODOGRADNJA, STROJOGRADNJA, ELEKTROINDUSTRIJA, OPREMA, PLOVIDBA, TRGOVINA, TURIZAM, D. D. U STEČAJU, OIB: 56243843109, FLACIUSOVA ULICA - VIA MATTIA FLACCIO 1, PULA 52100 PULA (POLA)**	12.513.801,56 EUR	17.428,16 EUR vezano uz B 4 (1.1)
13. Na suvlasnički dio: 4 (4285985/45520000)			
13.1	Zaprimljeno 04.05.2023.g. pod brojem Z-12337/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SUDSKA NAGODBA SKLOPLJENA PRED TRGOVAČKIM SUDA U RIJECI POSL. BR. P-322/2022-34 26.04.2023, radi osiguranja potraživanja u iznosu od 4.845.098,62 EUR (slovima: četirimilijunaosamstočetrdesetpettisuća devedesetosameura i šezdesetdvacenta), uvećano za zakonske zatezne kamate koje teku kako je specificirano člankom 4. stavkom 4. sudske nagodbe i svih troškova prisilne naplate te novčane tražbine, za korist: **ULJANIK, D. D. U STEČAJU, OIB: 56243843109, FLACIUSOVA ULICA - VIA MATTIA FLACCIO 1, PULA 52100 PULA (POLA)**	4.845.098,62 EUR	vezano uz B 4 (1.1)
14. Na suvlasnički dio: 4 (4285985/45520000)			
14.1	Zaprimljeno 05.05.2023.g. pod brojem Z-12554/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SUDSKA NAGODBA SKLOPLJENA PRED TRGOVAČKIM SUDOM U RIJECI POSL. BR. P-542/2022 26.04.2023, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu u od 1.155.537,29 EUR (slovima: jedanmilijunstopedesetpettisućapetstotridesetsedameura i dvadesetdevetcenti), uvećano za zakonske zatezne kamate koje teku kako je specificirano člankom 4. stavkom 4. sudske nagodbe i svih troškova prisilne naplate te novčane tražbine, za korist: **ULJANIK, D. D. U STEČAJU, OIB: 56243843109, FLACIUSOVA ULICA - VIA MATTIA FLACCIO 1, PULA 52100 PULA (POLA)**	1.155.537,29 EUR	vezano uz B 4 (1.1)
15. Na suvlasnički dio: 1 (29130000/45520000)			
15.1	Zaprimljeno 06.10.2023.g. pod brojem Z-24536/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, DODATAK SPORAZUMU O VLASNIČKOM ZAJMU I OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA OD 30. (TRIDESETOG) STUDENOG 2021. (DVIJE TISUĆE DVADESET I PRVE) SKLOPLJEN U OBLIKU JAVNOBILJEŽNIČKOG AKTA PO JAVNOM BILJEŽNIKU SANDRI PANDŽA POD POSL. BR. OV-6428/23 03.10.2023, ODLUKA 02.10.2023, SUGLASNOST 02.10.2023, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.630.549,00 EUR (slovima: dva milijuna šesto trideset tisuća petsto četrdeset devet eura), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, 52634238587**	2.630.549,00 EUR	Sporedni uložak vezano uz B 1 (1.1)
15.2	Zaprimljeno 06.10.2023.g. pod brojem Z-24536/2023 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 3559 k.o KLARA		na 15.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 29.07.2026.

B. OPĆI PODACI

B.1. OPĆI PODACI O IZRADI, SVRSI IZRADE I IZRAĐIVAČU PROCJENE NEKRETNINE

Opći podaci o nekretnini:

Predmet procjene je nekretnina upisana u zk.ul. 22461, k.o. Zaprudski otok (335495), oznake k.č.br. 875/9, ukupne površine 4.552,00 m², koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište s dvije poslovne (uredske) zgrade – Poslovna zgrada 5 i Poslovna zgrada 6. Nekretnina se nalazi na adresi Avenija Većeslava Holjevca 20, 10000 Zagreb.

Prema podacima iz posjedovnice, katastarska čestica sastoji se od načina uporabe „dvorište" površine 2.107,00 m² i „poslovna zgrada" površine 2.445,00 m². U posjedovnici je uz česticu evidentirana oznaka „KULTURNO DOBRO", što je obrađeno u poglavlju C.

Svrha izrade procjembenog elaborata

Procjembeni elaborat izrađuje se u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi unovčenja imovine stečajnog dužnika u stečajnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci pod posl. br. ST-153/2025. Elaborat se ne smije koristiti u druge svrhe.

Izrađivač procjembenog elaborata

QUADRIGA PROJEKT d.o.o., Dr. J. Dobrile 8, Velika Gorica], OIB: 68545337483, pravna osoba imenovana stalnim sudskim vještakom.

Procjembeni elaborat izradio: Tomislav Radman, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Izvadak iz zemljišne knjige						odgovara	Ured za katastar i geodetske poslove		
z.k. čestica	zk. uložak	poduložak	katastarska općina	opis nekretnine	površina /m2/		k. čestica	katastarska općina	posjedovni list
875/9	22461	-	Zaprudski otok	Dvorište i poslovna zgrada	4.552,00		875/9	Zaprudski otok	22461
UKUPNO:					**4.552,00**				

B.2. PODACI O OČEVIDU I ZADATAK

Dan provedbe očevida: 17.04.2026.
Dan vrednovanja: 17.04.2026.
Dan kakvoće: 17.04.2026.

Osnovica za vrednovanje: tržišna vrijednost nekretnine sukladno članku 21. stavku 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 78/15).

Zadatak: utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine označene kao k.č.br. 875/9, k.o. Zaprudski otok, zk.ul. 22461, koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište površine 4.552,00 m² s poslovnim zgradama 5 i 6, i to nekretnine u cijelosti (1/1) te suvlasničkog dijela naručitelja od 4.285.985/45.520.000, na dan vrednovanja 17.04.2026., u svrhu navedenu u točki B.1.

Prostorna identifikacija: nekretnina je smještena u južnom dijelu Grada Zagreba, uz Aveniju Većeslava Holjevca. Položaj u širem i užem okruženju prikazan je na Slikama 1. do 4., a namjena prema Generalnom urbanističkom planu Grada Zagreba na Slikama 5. i 6.
Provedba očevida: očevid je proveden dana 17.04.2026. u nazočnosti g. Renata Balića člana nadzornog odbora Hrvatska brodogradnja – Jadranbrod d.d., koji je omogućio pristup prostorijama obiju zgrada i predao raspoloživu dokumentaciju. Tijekom očevida izvršen je vizualni pregled, kontrolna izmjera i fotodokumentiranje zatečenog stanja.
Ograničenja očevida: očevid je proveden vizualnim pregledom bez destruktivnih ispitivanja i bez otvaranja skrivenih dijelova konstrukcije i instalacija. Nije provedena ocjena mehaničke otpornosti i stabilnosti niti ocjena potresne otpornosti građevina, niti ispitivanje onečišćenja tla. Podaci o površinama utvrđeni su kontrolnom izmjerom i usporedbom s raspoloživom dokumentacijom.
Napomena o vremenskim razlikama: stanje nekretnine utvrđeno je na dan kakvoće 17.04.2026. Izvadak iz baze zemljišnih podataka pribavljen je naknadno, sa stanjem na dan 29.07.2026., radi provjere je li u međuvremenu došlo do promjena u vlasničkom i teretovnom stanju. Nisu nastupile promjene, a vlasnički podaci kao i teretovno stanje ne utječe na utvrđenu vrijednost na dan vrednovanja.

B.3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Korišteni dokumenti

– Izvadak iz baze zemljišnih podataka (BZP), zk.ul. 22461, k.o. Zaprudski otok (335495), OSS ev. br. 2193099/2026, stanje na dan 29.07.2026. (neslužbena kopija)
– Izvadak iz katastarskog plana, k.č.br. 875/9, k.o. Zaprudski otok

Vlasništvo

Nekretnina je u suvlasništvu više osoba, kako slijedi:

Rbr.	Suvlasnik	Suvlasnički dio	Udio [%]
1	BRODARSKI INSTITUT d.o.o., Avenija V. Holjevca 20, Zagreb	29.130.000/45.520.000	63,9938
2	HRVATSKA BRODOGRADNJA – JADRANBROD d.d., OIB: 25739577568, Avenija Većeslava Holjevca 20, Zagreb	7.818.030/45.520.000	17,1749
3	**3. MAJ BRODOGRADILIŠTE d.d. u stečaju, OIB: 86167814130, Liburnijska 3, Rijeka**	**4.285.985/45.520.000**	**9,4156**
6	HRVATSKA BRODOGRADNJA – JADRANBROD d.d., OIB: 25739577568, Avenija Većeslava Holjevca 20, Zagreb	619.565/45.520.000	1,3611
7	HRVATSKA BRODOGRADNJA – JADRANBROD d.d., OIB: 25739577568, Avenija Većeslava Holjevca 20, Zagreb	134.621/45.520.000	0,2957
8	BRODOSPLIT d.d., OIB: 18556905592, Ulica Velimira Škorpika 11, Zagreb	3.531.799/45.520.000	7,7588
	UKUPNO	**45.520.000/45.520.000**	**100,0000**

Izvor: Izvadak iz baze zemljišnih podataka, zk.ul. 22461, k.o. Zaprudski otok (335495), OSS ev. br. 2193099/2026, stanje na dan 29.07.2026

Naručitelj procjembenog elaborata, 3. MAJ Brodogradilište d.d. u stečaju, suvlasnik je u dijelu 4.285.985/45.520.000, što odgovara udjelu od 9,4156 %.

Na suvlasničkom dijelu 8 (BRODOSPLIT d.d.) upisana je predbilježba prava vlasništva u korist DIV GRUPA d.o.o., Samobor, temeljem ugovora o kupoprodaji od 30.04.2024. (Z-12534/2024 od 02.05.2024.).

Tereti i zabilježbe

Upis	Suvlas. dio	Vrsta i sadržaj upisa	Iznos	Korisnik	Oznaka i datum
2.1	1	Zabilježba ograničenja prava raspolaganja Glavnog direktora Brodarskog instituta preko iznosa od 200.000,00 kn (otuđiti, zamijeniti, dati u zakup ili najam, opteretiti hipotekom ili drugim teretom) bez suglasnosti Nadzornog odbora	–	–	–
9.1	1	Uknjižba založnog prava – sporazum o vlasničkom zajmu i osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (OV-7421/21, odluka NO od 30.11.2021.), uvećano za kamate i troškove	60.000.000,00 kn	Republika Hrvatska, OIB: 52634238587	Z-15039/2022 od 27.05.2022.
15.1	1	Uknjižba založnog prava – dodatak sporazumu o vlasničkom zajmu (OV-6428/23 od 03.10.2023., odluka od 02.10.2023.), uvećano za kamate i troškove	2.630.549,00 €	Republika Hrvatska, OIB: 52634238587	Z-24536/2023 od 06.10.2023.
4.1	4	Zabilježba otvaranja stečajnog postupka, rješenje Trgovačkog suda u Rijeci posl. br. ST-153/2025-16 od 21.05.2025., nad stečajnim dužnikom 3. MAJ Brodogradilište d.d.	–	–	Z-15648/2025 od 21.05.2025.
10.1	4	Uknjižba založnog prava – sporazum o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine solemniziran pod posl. br. OV-1333/22 od 06.04.2022., uvećano za kamate i troškove	90.000.000,00 kn	Republika Hrvatska – Ministarstvo financija, OIB: 18683136487	Z-16666/2022 od 13.06.2022.
11.1	4	Uknjižba založnog prava – sporazum o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 07.06.2022., uvećano za kamate i troškove	150.000.000,00 kn	Republika Hrvatska – Ministarstvo financija, OIB: 18683136487	Z-20961/2022 od 22.07.2022.
12.1	4	Uknjižba založnog prava – sudska nagodba, Trgovački sud u Rijeci posl. br. 8 Povrv-32/2022-45 od 13.04.2023., zajedno sa zakonskom zateznom kamatom, te troškovi ovršnog postupka 17.428,16 €	12.513.801,56 €	ULJANIK d.d. u stečaju, OIB: 56243843109	Z-10454/2023 od 13.04.2023.
13.1	4	Uknjižba založnog prava – sudska nagodba sklopljena pred Trgovačkim sudom u Rijeci posl. br. P-322/2022-34 od 26.04.2023., uvećano za zakonske zatezne kamate i troškove prisilne naplate	4.845.098,62 €	ULJANIK d.d. u stečaju, OIB: 56243843109	Z-12337/2023 od 04.05.2023.
14.1	4	Uknjižba založnog prava – sudska nagodba sklopljena pred Trgovačkim sudom u Rijeci posl. br. P-542/2022 od 26.04.2023., uvećano za zakonske zatezne kamate i troškove prisilne naplate	1.155.537,29 €	ULJANIK d.d. u stečaju, OIB: 56243843109	Z-12554/2023 od 05.05.2023.
8.2	8	Predbilježba prava vlasništva temeljem ugovora o kupoprodaji od 30.04.2024.	–	DIV GRUPA d.o.o., OIB: 33890755814, Bobovica 10A, Samobor	Z-12534/2024 od 02.05.2024.

Sukladno članku 22. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, tržišna vrijednost u ovom elaboratu utvrđena je kao vrijednost neopterećene nekretnine; upisani tereti nisu odbijeni od utvrđene vrijednosti, a njihov pravni učinak predmet je postupka pred nadležnim sudom.

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Podaci o katastarskoj čestici (broj, katastarska općina i površina) u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu međusobno su usklađeni. Napominje se da je u posjedovnici evidentiran način uporabe „dvorište" (2.107,00 m²) i „poslovna zgrada" (2.445,00 m²), odnosno **jedna** zgrada, dok su na čestici zatečene **dvije** poslovne zgrade koje čine jednu funkcionalnu cjelinu.

Pravni status posebne zaštite

U posjedovnici je uz katastarsku česticu evidentirana oznaka KULTURNO DOBRO. Opseg i učinci zaštite obrađeni su u poglavlju C.

Akti o gradnji

Za obje građevine izdane su pravomoćna građevinska dozvola i uporabna dozvola, ovjerene od Ministarstva obrane Republike Hrvatske i evidentirane u katastarskom operatu.

Pristup nekretnini

Nekretnina ima neposredan i pravno osiguran pristup na javnu prometnu površinu. Pristup nije uvjetovan pravom služnosti preko tuđe nekretnine.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA

Nekretnina se nalazi u južnom dijelu Grada Zagreba, neposredno uz Aveniju Većeslava Holjevca kao jednu od glavnih longitudinalnih prometnica Novog Zagreba. Zona je urbanizirana, pretežno formirana planskom izgradnjom druge polovice 20. stoljeća, s cjelovito izvedenom komunalnom infrastrukturom i uređenim javnim površinama.

Avenijom Većeslava Holjevca ostvaruje se veza prema sjeveru, preko mostova na Savi, sa središtem grada, a prema jugu s prometnim pravcima usmjerenima na zagrebačku obilaznicu i autocestovnu mrežu.

U pješačkoj i kratkoj voznoj dostupnosti nalaze se sadržaji potrebni za svakodnevno poslovanje i funkcioniranje: obrazovne i predškolske ustanove, ustanove primarne zdravstvene zaštite, poštanski i bankarski uredi, trgovine dnevne opskrbe te veći trgovački i uslužni centri. U širem obuhvatu nalaze se visokoškolske ustanove, sportsko-rekreacijski sadržaji te uređene zelene površine.

Položajna obilježja ocjenjuju se dobrima, u okviru zagrebačkog tržišta iznad prosjeka za rubna gradska područja, a ispod razine užega gradskog središta.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE

Nekretnina u naravi predstavlja građevinsko zemljište površine 4.552,00 m² s dvije poslovne zgrade izgrađene 1985. godine.

Poslovna zgrada 5 pravokutnog je tlocrta, katnosti S+Pr+4Kt+Pt, bruto građevinske površine 3.945,05 m². Poslovna zgrada 6 razvedenog je tlocrta, katnosti Pr+1Kt+Pt, bruto građevinske površine 2.585,69 m². Tehnički opis, instalacije i zatečeno stanje prikazani su u poglavlju C.4.

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 105/15), predmetno zemljište pripada 1. kategoriji zemljišta, odnosno zemljištu na kojem su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuje gradnja.



Slika 1.: Položaj u odnosu na grad Zagreb[1]

[1] https://www.google.hr/maps/place/



Slika 2.: Položaj u odnosu na južni dio Zagreba[2]



Slika 3.: Položaj u susjedstvu [3]

[2] https://www.google.hr/maps/place/
[3] https://www.google.hr/maps/place/

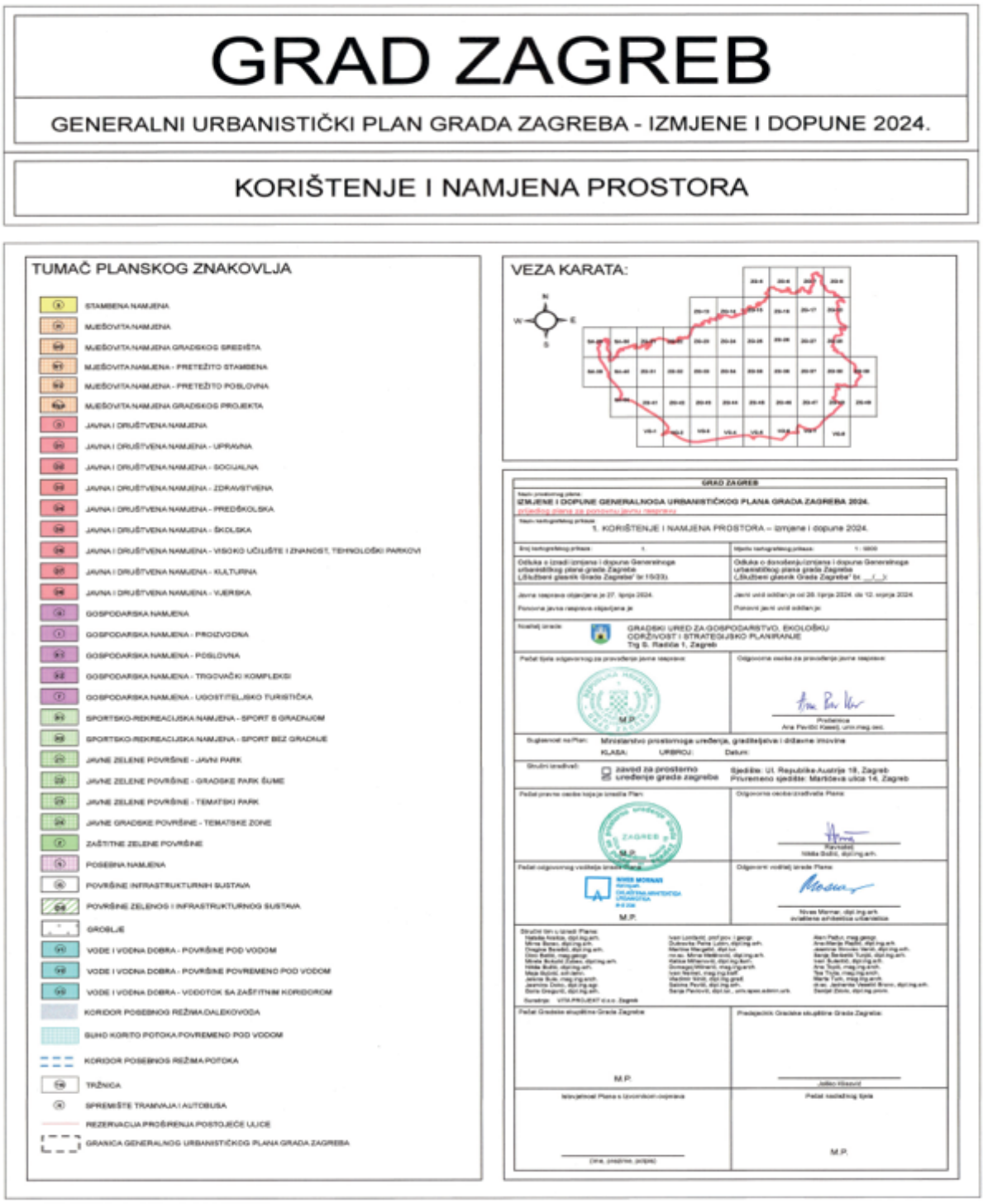


Slika 4.: Uređena zemlja, Državna geodetska uprava [4]



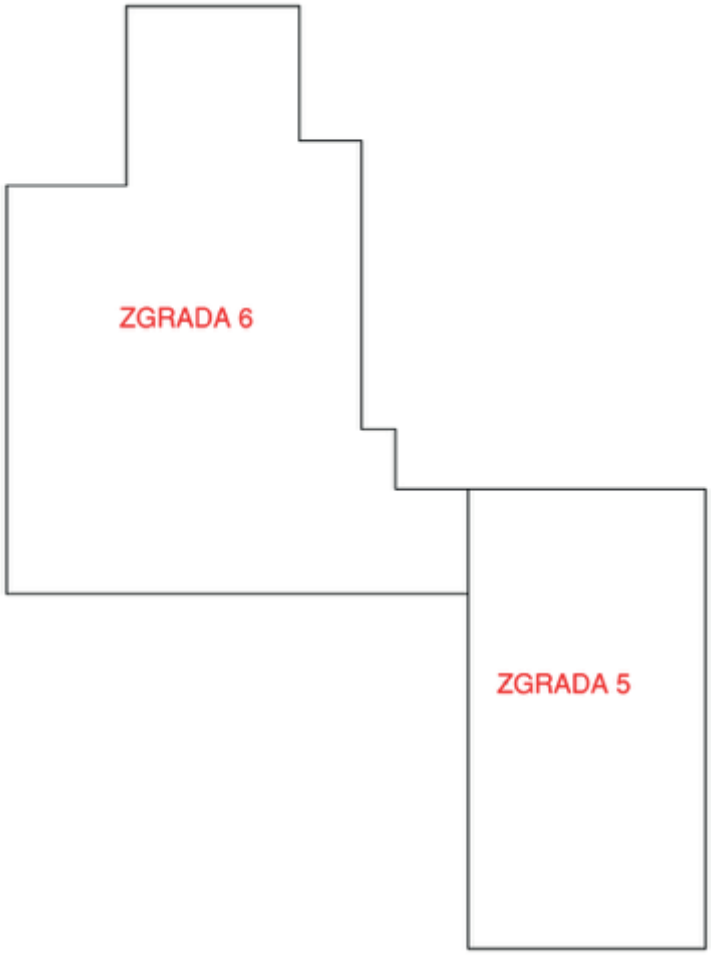
Slika 5.: Generalni urbanistički plan Grada Zagreba [5]

[4] https://oss.uredjenazemlja.hr/map
[5] https://geoportal.zagreb.hr/Karta



Slika 6.: Legenda urbanističkog plana Grada Zagreba [6]

[6] https://geoportal.zagreb.hr/Karta



Slika 7.: Tlocrtna shema poslovnih zgrada

B.4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s propisima koji su bili na snazi na dan vrednovanja. Prilikom izrade korišteni su sljedeći propisi, dokumenti i izvori podataka:

1. Primijenjeni propisi
– Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 78/15)
– Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 105/15)
– Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine" broj 68/20 i 12/24)
– Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 28/19)
– Zakon o gradnji („Narodne novine" broj 155/25)
– Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine" broj 155/25)
– Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade („Narodne novine" broj 93/17)
– Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine" broj 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014)
– Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine" broj 63/2019, 128/2022, 155/2023, 127/2024)
– Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine" broj 145/2024, 151/2025)
– Pravilnik o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine" broj 38/2014, 123/2015, 29/2016, 61/2019, 21/2022)
– Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023.

2. Korišteni dokumenti
– Izvadak iz baze zemljišnih podataka, zk.ul. 22461, k.o. Zaprudski otok (335495), OSS ev. br. 2193099/2026, stanje na dan 29.07.2026.
– Izvadak iz katastarskog plana za k.č.br. 875/9, k.o. Zaprudski otok
– Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, Grad Zagreb, Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje,
– Izvješće o tržištu nekretnina Grada Zagreba za 2025. godinu, Grad Zagreb
– Podaci prikupljeni očevidom dana 17.04.2026. (zapisnik i fotodokumentacija)

3. Korišteni izvori podataka
– Generalni urbanistički plan Grada Zagreba, Geoportal Grada Zagreba: https://geoportal.zagreb.hr/karta (pristupljeno **..**2026.)
– Informacijski sustav tržišta nekretnina – eNekretnine: https://nekretnine.mgipu.hr (pristupljeno **..**2026.)
– Informacijski sustav prostornog uređenja: https://ispu.mgipu.hr (pristupljeno **..**2026.)
– Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra – Uređena zemlja: https://oss.uredjenazemlja.hr (pristupljeno **..**2026.)
– Geoportal Državne geodetske uprave: https://geoportal.dgu.hr (pristupljeno **..**2026.)
– Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, Ministarstvo kulture i medija: https://registar.kulturnadobra.hr (pristupljeno **..**2026.)
– Državni zavod za statistiku: https://podaci.dzs.hr (pristupljeno **..**2026.)
– Izvješće o tržištu nekretnina Grada Zagreba za 2025.: https://www.zagreb.hr/UserDocsImages/segi/... (pristupljeno **..**2026.)

C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

Zatečeno stanje
Očevid je proveden 17.04.2026. Pregledane su obje poslovne zgrade i pripadajuće dvorište, izvršena je kontrolna izmjera i snimljena fotodokumentacija priložena u točki C.5.

Pristup nekretnini ostvaruje se neposredno s javne prometne površine. Komunalni priključci (elektroenergetska mreža, vodoopskrba, odvodnja, plin, toplovod, telekomunikacije) zatečeni su u funkciji.

Zemljište i vanjski uređaji
Katastarska čestica je nepravilnog oblika, ravnog terena, ukupne površine 4.552,00 m², od čega je 2.445,00 m² pod zgradama, a 2.107,00 m² čini dvorište. Dvorište je asfaltirano, djelomično ozelenjeno, koristi se za pristup i parkiranje. Nekretnina je ograđena prema javnoj prometnici, a inače je dio većeg kompleksa bivšeg Brodarskog instituta. Vrijednost vanjskih uređaja obuhvaćena je vrijednošću zemljišta.

Stanje građevina
Obje su građevine izgrađene 1985. godine i od tada nisu rekonstruirane niti cjelovito obnovljene. Nosiva armiranobetonska konstrukcija zatečena je bez vidljivih oštećenja koja bi upućivala na ugroženost mehaničke otpornosti i stabilnosti. Ovojnica, stolarija i završne obrade odgovaraju vremenu izgradnje i nisu mijenjane.

Na pojedinim mjestima uočena su oštećenja spuštenih stropova i tragovi prodora vode (vidjeti Sliku 15.), istrošenost završnih podova i zidnih obloga te opća zastarjelost instalacija i opreme. Utvrđen je zastoj u redovitom održavanju**,** s obzirom na to da su prostori dijelom neiskorišteni i zatrpani pokretninama. Navedeno je uzeto u obzir pri odabiru faktora korištenja (FK) u točki D.6.2.

Stanje građevina ocjenjuje se prosječnim za razdoblje izgradnje, uz potrebu opsežnije modernizacije instalacija, ovojnice i završnih obrada radi dovođenja na razinu suvremenoga uredskog standarda.

Korištenost
Građevine se djelomično koriste] za uredsku namjenu. Prema podacima prikupljenih na terenu dio prostora je dan u zakup, a nekretninom upravlja više tvrtki.

Okoliš, buka i emisije
Nekretnina se nalazi uz gradsku prometnicu visoke razine opterećenja, zbog čega je izložena prometnoj buci uobičajenoj za takve lokacije. S obzirom na uredsku namjenu, radno vrijeme korištenja i izvedenu ovojnicu, utjecaj buke ocjenjuje se umjerenim i uobičajenim za poslovne zgrade na gradskim avenijama te ne predstavlja obilježje koje bi zahtijevalo poseban korektivni faktor. Na lokaciji nisu uočeni izvori onečišćenja zraka, tla ili vode, niti pokazatelji ranijeg onečišćenja. Ispitivanja onečišćenja nisu provedena.

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija) [7]

Nekretnina se nalazi u Gradu Zagrebu, glavnom gradu Republike Hrvatske, koji ujedno ima status županije. Prema popisu stanovništva iz 2021. godine Grad Zagreb ima 767.131 stanovnika i najveća je jedinica lokalne samouprave u Republici Hrvatskoj po broju stanovnika i gospodarskoj snazi.

[7] https://hr.wikipedia.org/wiki/Zagreb

Zagreb je administrativno, gospodarsko, financijsko, sveučilišno i prometno središte države, s najvećom koncentracijom poslovnih subjekata i zaposlenosti. Kroz Grad Zagreb prolaze autoceste A1, A2, A3 i A4, a zagrebačka obilaznica povezuje ih u jedinstveni sustav; Zračna luka Franjo Tuđman nalazi se jugoistočno od grada.
Tržište nekretnina Grada Zagreba najlikvidnije je i najdublje tržište u Republici Hrvatskoj, s najvećim brojem transakcija i najvećom ponudom poslovnog prostora, što omogućuje primjenu poredbenih podataka uz razmjerno visoku razinu pouzdanosti.
Nekretnina je smještena u južnom dijelu grada, južno od rijeke Save.

C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija) [8]

Nekretnina je smještena uz Aveniju Većeslava Holjevca, jednu od glavnih longitudinalnih prometnica Novog Zagreba, s neposrednim pristupom na javnu prometnu površinu. Neposredno okruženje čini mješovita zona poslovnih, javnih i stambenih sadržaja, s cjelovito izvedenom komunalnom infrastrukturom i uređenim javnim površinama.
Prometna dostupnost ocjenjuje se vrlo dobrom.
U neposrednom i širem okruženju nalaze se predškolske i obrazovne ustanove, ustanove primarne zdravstvene zaštite, poštanski i bankarski uredi, trgovine dnevne opskrbe te veći trgovački i uslužni centri, kao i uređene zelene i rekreacijske površine.
Za uredsku namjenu lokacija je povoljna: prepoznatljiva je i lako dostupna adresa na gradskoj aveniji, s mogućnošću parkiranja uz samu zgradu. Ograničenje predstavlja to što ovaj potez nije primarna poslovna zona Grada Zagreba, zbog čega su ostvarive zakupnine niže nego u središnjim poslovnim zonama.

Mikrolokacija se ocjenjuje dobrom — iznad prosjeka za rubna gradska područja, a ispod razine užega gradskog središta i primarnih poslovnih zona. Ova je ocjena uporište za odabir faktora A (lokacija / tržište) u točki D.6.2.

[8] https://hr.wikipedia.org/wiki/Zagreb

C.4. GRAĐEVINA – osnovni podaci o građevinama

TEHNIČKI OPIS	Poslovna zgrada 5
Godina gradnje:	1985
Godina adaptacije:	-
Katnost građevine:	S+Pr+4Kt+Pt
Namjena po etažama:	Suteren - pretežito tehnički prostor, Prizemlje - javne prostorije, Katovi - uredski prostori, Potkrovlje - strojarnica
Uporaba građevine:	Građevina se koristi
Pripadak:	--
Konstrukcija zgrade	
Temelji:	AB
Nosiva konstrukcija:	AB
Međukatna konstrukcija:	AB
Krovište:	Krovna drvena konstrukcija
Pokrov:	Rebrasti čelični lim
Pregradni zidovi:	Pregradni zidovi od opeke
Pročelja:	Dio obloženo fasadnom opekom, a dio ožbukan i obojan
Limarija:	Čelični lim
Vanjska stolarija:	Drveni prozori s roletama
Interijeri	
Podovi:	završni podovi od parketa, kamena, keramičkih pločica, betonske glazure
Zidovi:	dio ožbukan i obojan, dio obložen drvetom i tkaninom
Stropovi:	dio stropova spušten, dio ožbukan i obojan
Unutarnja stolarija:	drvena
Instalacije	
Niskonaponska elektromreža:	Da
Vodoopskrba:	Da
Odvodnja:	Da
Plin:	Da
Toplovod:	Da
Telefon:	Da
Klimatizacija:	Da
Protupožarni sustav	Da
Protuprovalni sustav:	Da
Napomene:	Pravomoćna građevinska i uporabna dozvola ovjerena od srane MORH-a i prihvaćena od strane Katastra

TEHNIČKI OPIS Poslovna zgrada 6

Godina gradnje:	1985
Godina adaptacije:	-
Katnost građevine:	Pr+1Kt+Pt
Namjena po etažama:	Prizemlje - javne prostorije uključujući dvoranu i restoran, Kat - radni prostori, Potkrovlje - dio galerije
Uporaba građevine:	Građevina se koristi
Pripadak:	--

Konstrukcija zgrade

Temelji:	AB
Nosiva konstrukcija:	AB
Međukatna konstrukcija:	AB
Krovište:	Krovna drvena konstrukcija
Pokrov:	Rebrasti čelični lim
Pregradni zidovi:	Pregradni zidovi od opeke
Pročelja:	Dio obloženo fasadnom opekom, a dio ožbukan i obojan
Limarija:	Čelični lim
Vanjska stolarija:	Drveni prozori s roletama

Interijeri

Podovi:	završni podovi od parketa, kamena, keramičkih pločica
Zidovi:	dio ožbukan i obojan, dio obložen drvetom i tkaninom
Stropovi:	dio stropova spušten, dio ožbukan i obojan
Unutarnja stolarija:	drvena

Instalacije

Niskonaponska elektromreža:	Da
Vodoopskrba:	Da
Odvodnja:	Da
Plin:	Da
Toplovod:	Da
Telefon:	Da
Klimatizacija:	Da
Protupožarni sustav	Da
Protuprovalni sustav:	Da

Napomene: Pravomoćna građevinska i uporabna dozvola ovjerena od srane MORH-a i prihvaćena od strane Katastra

C.5. FOTODOKUMENTACIJA

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 17.04.2026. od strane vještaka i prikazuju zatečeno stanje na dan kakvoće.

Poslovna zgrada 5



Slika 8.



Slika 9.



Slika 10.



Slika 11.



Slika 12.



Slika 13.



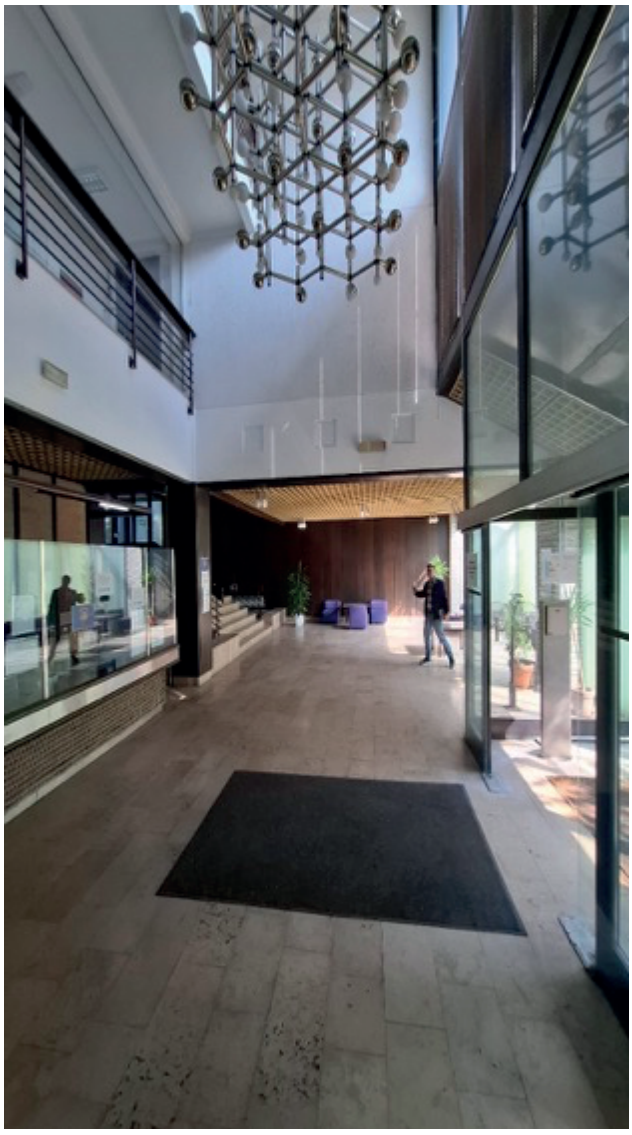
Slika 14.



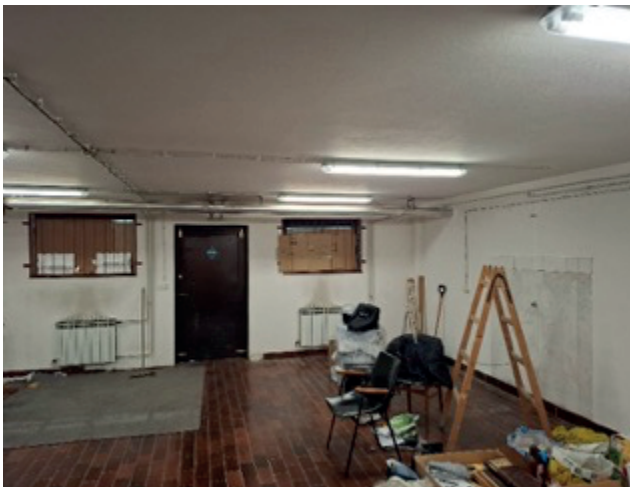
Slika 15.



Slika 16.



Slika 17.



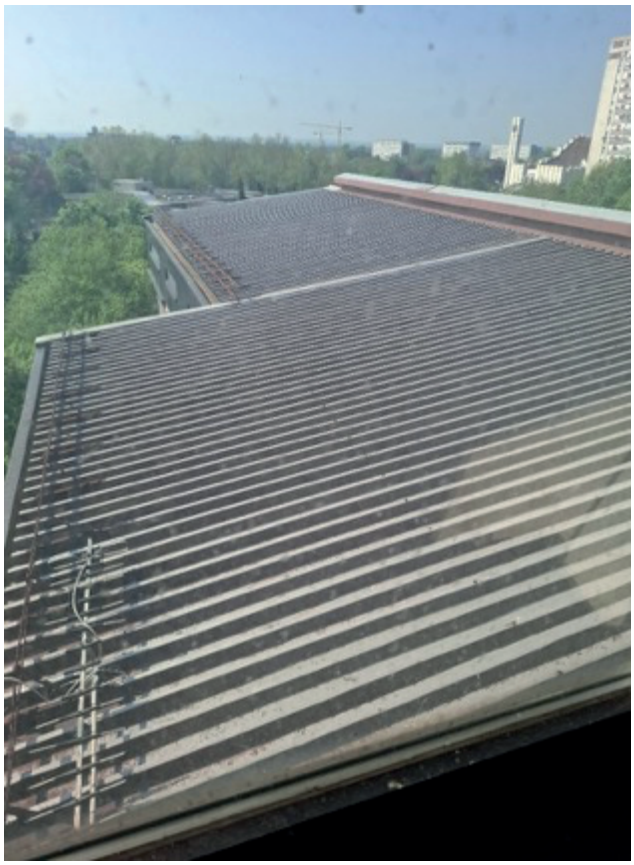
Slika 18.



Slika 19.



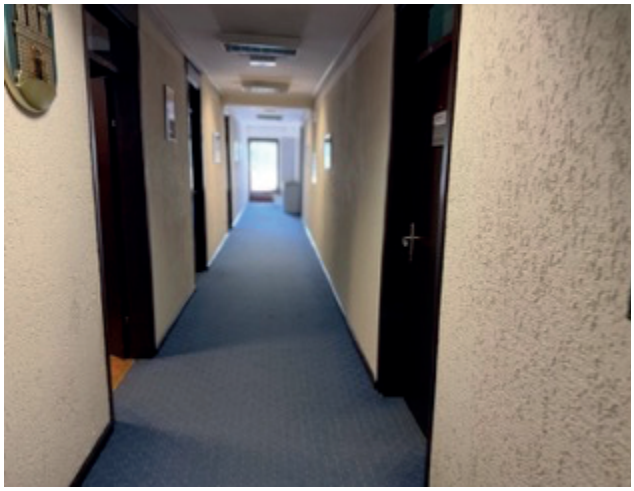
Slika 20.



Slika 21.

Poslovna zgrada 6


Slika 22.


Slika 23.


Slika 24.


Slika 25.



Slika 26.



Slika 27.



Slika 28.



Slika 29.



Slika 30.



Slika 31.

C.6. POVRŠINE, NETO KORISNA POVRŠINA I OBUJAM GRAĐEVINA

Površine građevina utvrđene su kontrolnom izmjerom provedenom na očevidu i usporedbom s raspoloživom dokumentacijom. Građevinska (bruto) površina obračunata je sukladno Pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade („Narodne novine" broj 93/17), zbrajanjem površina svih etaža mjerenih po vanjskim mjerama obodnih zidova s oblogama.

Uz stvarno izmjerene površine, u elaboratu se iskazuje i neto korisna površina (NKP) sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina. NKP nije stvarno izmjerena površina, nego preračunata (ponderirana) veličina dobivena množenjem površina pojedinih prostora koeficijentima korisne vrijednosti iz Priloga 1. Pravilnika. Svrha je uzeti u obzir da isti tlocrtni m² nema jednaku uporabljivost ni tržišnu vrijednost: uredski i reprezentativni prostori imaju koeficijent 1,00, dok pomoćni, tehnički, komunikacijski i suterenski prostori imaju niže koeficijente. Zbog toga je NKP manja od stvarno izmjerene bruto površine.

Dodatno je izračunat obujam (volumen) građevina prema visinama pojedinih etaža, radi cjelovitog prikaza gabarita i kao osnovica za obračun komunalnog i vodnog doprinosa u točki D.6.2.

Prikaz je izrađen zasebno za svaku građevinu, a zbirno u rekapitulaciji:

STAMBENI PROSTOR	koeficijent
visina ≥ 2,6 m < 5,0 m	1,00
visina ≥ 2,2 m < 2,6 m	0,90
visina ≥ 1,5 m < 2,2 m	0,75
visina ≥ 0,30 m < 1,5 m	0,30
visina ≥ 5,0 m	1,50
Galerija u stanu (prostor otvoren prema ostatku stana)	0,75

SPREMIŠTA	koeficijent
visina ≥ 2,2 m < 5,0 m	0,50
visina ≥ 1,0 m < 2,2 m	0,35
visina ≥ 0,30 m <1,0 m	0,15
visina ≥ 5,0 m	0,75

TERASE, PREDVRTOVI, BALKONI, LOGGIE	koeficijent
terasa u zgradi, spojena na stan	0,25
terasa izvan zgrade – opločana, u predvrtu ili uz zgradu, spojena na stan, ali koja nije građevinski dio konstrukcije zgrade	0,20
predvrt izvan zgrade, spojen na stan, ograđen vrtnom ogradom, nenatkriven, zelena površina (travnjak, hortikultura)	0,10
balkon, nenatkriven, spojen na stan	0,25
balkon, natkriven AB pločom iznad (npr. s gornjim balkonom), spojen na stan	0,50
balkon, natkriven metalnom, drvenom ili sličnom demontažnom nadstrešnicom, spojen na stan	0,35
Loggia (natkriveni vanjski prostor spojen na stan ograđen s najmanje dva vanjska zida zgrade pune visine)	0,75

Prilog 1.: Koeficijenti za obračun korisnih vrijednosti površina

Prikaz površine poslovne zgrade 5:

Opis	Bruto P [m²]		NKP [m²]	Obujam [m³]
Zgrada 5				
Sveukupno	**3.945,05**		**3.108,75**	**10.386,13**

Opis	Bruto P [m²]	koeficijent	Neto korisna površina [m²]	Obujam [m³]
SUTEREN				
Stubište 1	24,40	0,50	12,20	60,02
Hodnik	77,37	0,50	38,69	190,33
Glavna razvodna ploča	2,32	0,50	1,16	5,71
Sanitarni čvor muški	6,60	0,50	3,30	16,24
Sanitarni čvor ženski	8,00	0,50	4,00	19,68
Garderoba	19,65	0,50	9,83	48,34
Boravak	16,13	0,50	8,07	39,68
Depo knjiga	44,64	0,50	22,32	109,81
Stubište 2	18,30	0,50	9,15	45,02
Ustava ulaza	6,17	0,50	3,08	15,17
Skladište opreme ratne namjene	3,77	0,50	1,89	9,27
Depo knjiga i okolne prostorije	152,62	0,50	76,31	375,45
Radionica	44,47	0,50	22,24	109,40
Radionica	48,30	0,50	24,15	118,82
Garaža	48,30	0,50	24,15	118,82
Toplinska podstanica	60,57	0,50	30,29	149,00
Hodnik 3	34,25	0,50	17,13	84,26
Akumulacijska stanica	5,75	0,50	2,88	14,15
Telefonska centrala	15,54	0,50	7,77	38,23
Lift	4,68	0,50	2,34	11,51
SUTEREN UKUPNO:	**641,83**		**320,91**	**1.578,90**

PRIZEMLJE				
Knjigovežnica	146,30	1,00	146,30	572,03
Heliografsko kopiranje	25,00	1,00	25,00	97,75
Mikrofilmska reprodukcija	33,00	1,00	33,00	129,03
Čitaonica	78,50	1,00	78,50	306,94
Biblioteka	61,20	1,00	61,20	239,29
Poslovođa	16,00	1,00	16,00	62,56
Skladište	17,00	1,00	17,00	66,47
Hodnik + Informatika	40,00	1,00	40,00	156,40
Hodnik	164,03	1,00	164,03	688,93
Hodnik zračni	29,04	1,00	29,04	285,17
Predulaz	8,20	1,00	8,20	32,06
Telefonska centrala	18,40	1,00	18,40	71,94
Portir	14,00	1,00	14,00	54,74
Spremište	11,38	1,00	11,38	44,50
Muške sanitarije	10,22	1,00	10,22	39,96
Ženske sanitarije	8,22	1,00	8,22	32,14
Vanjsko zelenilo	26,80	0,20	5,36	104,79
Unutarnje zelenilo	11,12	1,00	11,12	43,48
Spojni hodnik	57,06	1,00	57,06	223,10
Spremište uz hodnik	4,03	1,00	4,03	15,76
Stepenice prema spojnom hodniku	12,26	1,00	12,26	47,92
	791,76		**770,32**	**3.314,96**

1. KAT				
Terasa	89,76	0,25	22,44	225,30
Terasa 2	21,76	0,25	5,44	54,62
Uredi+hodnik	289,80	1,00	289,80	727,40
Čajna kuhinja	4,05	1,00	4,05	10,17
Garderoba	3,95	1,00	3,95	9,91
Hodnik	48,88	1,00	48,88	122,69
Muški wc	6,30	1,00	6,30	15,81
Ženski wc	7,07	1,00	7,07	17,75
Garderoba	8,11	1,00	8,11	20,36
Predulaz	25,35	1,00	25,35	63,63
Sastanci+sekretarica	73,15	1,00	73,15	183,61
	578,18		**494,54**	**1.451,23**
2. KAT				
Uredski prostori	275,80	1,00	275,80	692,26
Čajna kuhinja	4,05	1,00	4,05	10,17
Garderova	3,95	1,00	3,95	9,91
Hodnik	62,40	1,00	62,40	156,62
Opći poslovi	32,50	1,00	32,50	81,58
Direktor+sekretarica	73,15	1,00	73,15	183,61
Muški wc	6,30	1,00	6,30	15,81
Ženski wc	7,07	1,00	7,07	17,75
	465,22		**465,22**	**1.167,70**

3. KAT				
Terasa	38,40	0,25	9,60	96,38
Uredski prostori	421,53	1,00	421,53	1.058,04
Čajna kuhinja	4,05	1,00	4,05	10,17
Garderoba	3,95	1,00	3,95	9,91
Hodnik	23,95	1,00	23,95	60,11
Muški wc	6,30	1,00	6,30	15,81
Ženski wc	7,07	1,00	7,07	17,75
Garderoba	8,11	1,00	8,11	20,36
	513,36		**484,56**	**1.288,53**
4. KAT				
Uredski prostori	432,41	1,00	432,41	1.085,35
Čajna kuhinja	4,05	1,00	4,05	10,17
Garderoba	3,95	1,00	3,95	9,91
Hodnik	16,59	1,00	16,59	41,64
Muški wc	6,30	1,00	6,30	15,81
Ženski wc	7,07	1,00	7,07	17,75
	470,37		**470,37**	**1.180,63**
POTKROVLJE				
Prostorija za ekspanzivne posude	7,43	0,50	3,72	16,35
Strojarnica lifta	16,40	0,50	8,20	36,08
Krovište - visina od 0,3m-1m	351,30	0,15	52,70	228,35
Krovište - visina od 1m-2,2m	109,20	0,35	38,22	123,40
	484,33		**102,83**	**404,17**
Sveukupno	**3.945,05**		**3.108,75**	**10.386,13**

Prikaz površine poslovne zgrade 6:

Opis	Bruto P [m²]		NKP [m²]	Obujam [m³]
Zgrada 6				
Sveukupno	**2.585,69**		**2.033,11**	**9.380,96**

Opis	Bruto P [m²]	koeficijent	Neto korisna površina [m²]	Obujam [m³]
PRIZEMLJE:				
Stubište 1	15,84	1,00	15,84	60,51
Hodnik 1	35,10	1,00	35,10	134,08
Ulaz	12,60	1,00	12,60	48,13
Garderoba	25,23	1,00	25,23	96,38
Dežurni oficir	14,65	1,00	14,65	55,96
Straža	22,60	1,00	22,60	86,33
Porta	13,90	1,00	13,90	53,10
Foyer	164,33	1,00	164,33	627,74
Hodnik 2	43,66	1,00	43,66	166,78
Dvorište	13,92	0,20	2,78	53,17
Dnevni boravak	28,42	1,00	28,42	108,56
WC dežurnog oficira	2,56	1,00	2,56	9,78
Spremište opreme	5,85	1,00	5,85	22,35
Spavaonica	44,88	1,00	44,88	171,44
Restoran 1	121,32	1,00	121,32	463,44
Restoran 2	69,70	1,00	69,70	266,25
Hodnik 3	40,30	1,00	40,30	153,95
WC Muški	13,92	1,00	13,92	53,17
WC ženski	14,29	1,00	14,29	54,59
Sanitarije 1	14,33	1,00	14,33	54,74
Office	13,00	1,00	13,00	49,66
Kuhinja	59,16	1,00	59,16	225,99
Spremište 1	9,50	1,00	9,50	23,85
Spremište 2	8,26	1,00	8,26	20,73
Spremište 3	9,33	0,50	4,67	23,42
Sjeckalica	8,80	1,00	8,80	22,09
Hodnik 4	12,07	1,00	12,07	30,30
Smeće	7,27	1,00	7,27	18,25
Garderova 1	8,48	1,00	8,48	21,28
Garderoba 2	8,48	1,00	8,48	21,28
WC 1	1,26	1,00	1,26	3,16
Dvorana	361,32	1,00	361,32	2.644,86
Pozornica	72,50	0,75	54,38	152,25
Pozornica	36,04	1,00	36,04	364,00
Hodnik 5	15,88	1,00	15,88	60,66
Spremište 4	9,51	1,00	9,51	36,33
Garderoba 3	10,41	1,00	10,41	39,77
Garderoba 4	10,41	1,00	10,41	39,77
WC 2	2,52	1,00	2,52	9,63
WC 3	2,52	1,00	2,52	9,63
WC 4	2,20	1,00	2,20	8,40
WC 5	2,20	1,00	2,20	8,40
PRIZEMLJE UKUPNO:	**1.388,52**		**1.354,59**	**6.574,18**

1. KAT				
Hodnik 1	22,11	1,00	22,11	91,09
Hodnik 2	28,90	1,00	28,90	119,07
Fotolaboratorij	58,52	1,00	58,52	241,10
Hodnik 3	16,18	1,00	16,18	66,66
Ulaz u hodnik 1	4,00	1,00	4,00	16,48
Hodnik 4	8,25	1,00	8,25	33,99
Sanitarije 1	3,50	1,00	3,50	14,42
WC muški	5,56	1,00	5,56	22,91
WC ženski	2,52	1,00	2,52	10,38
Sanitarije ženski	3,01	1,00	3,01	12,40
Projekciona kabina	32,40	1,00	32,40	133,49
Klima	52,52	1,00	52,52	216,38
Spremište 1	26,91	1,00	26,91	110,87
Zajednički radni prostor	86,46	1,00	86,46	356,22
Spremište 2	17,86	1,00	17,86	73,58
Ulaz u hodnik 2	4,35	1,00	4,35	17,92
Mikro 35mm	54,74	1,00	54,74	225,53
Mikro 16mm	53,99	1,00	53,99	222,44
Balkon	4,05	0,25	1,01	16,69
Gornji dio pozornice	19,72	1,00	19,72	81,25
Bočni dio pozornice	46,24	1,00	46,24	190,51
Krovište visina od 0,3m - 1m	330,11	0,15	49,52	214,57
Krovište visine od 1m - 2,2m	12,73	0,35	4,45	13,74
	894,63		**602,72**	**2.501,69**

POTKROVLJE				
Galerija	22,40	1,00	22,40	98,56
Krovište visina od 0,3m - 1m	223,30	0,15	33,50	145,15
Krovište visine od 1m - 2,2m	56,84	0,35	19,89	61,39
	302,54		**75,79**	**305,09**
Sveukupno	**2.585,69**		**2.033,11**	**9.380,96**

Ukupna rekapitulacija poslovnih zgrada:

Opis	Bruto P [m^2]	NKP [m^2]	Obujam [m^3]
Poslovne zgrade 5 i 6			
Sveukupno	**6.530,74**	**5.141,86**	**19.767,09**

Opis	Bruto P [m^2]	Neto korisna površina [m^2]	Obujam [m^3]
Poslovna zgrada 5	3.945,05	3.108,75	10.386,13
Poslovna zgrada 6	2.585,69	2.033,11	9.380,96
UKUPNO	**6.530,74**	**5.141,86**	**19.767,09**
Sveukupno	**6.530,74**	**5.141,86**	**19.767,09**

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti mjerodavnih za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje, kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja (članak 22. stavak 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Za predmetnu procjenu korišteni su podaci s lokalnog tržišta nekretnina Grada Zagreba za 2025. godinu, objavljeni u Izvješću o tržištu nekretnina Grada Zagreba.

Opći pregled tržišta Grada Zagreba
U 2025. godini na području Grada Zagreba struktura prometa po vrstama nekretnina prikazana je na Slikama 32. i 33.

Segment poslovnih (uredskih) prostora
U 2025. godini u segmentu poslovnih prostora potražnja je koncentrirana na suvremeni uredski prostor u primarnim poslovnim zonama, dok se stariji uredski fond izgrađen prije 1990. godine, bez provedene energetske obnove i modernizacije instalacija, prodaje sporije i uz niže jedinične cijene. Za takve se nekretnine na tržištu redovito očekuje ulaganje u modernizaciju, što kupci uzimaju u obzir pri formiranju cijene.

Segment građevinskog zemljišta
U 2025. pPotražnja za većim građevinskim česticama unutar građevinskog područja ostaje stabilna, uz napomenu da se veće čestice u pravilu prodaju uz nižu jediničnu cijenu od manjih čestica, zbog manjeg kruga potencijalnih kupaca i veće ukupne investicije.

Utjecaj potresa
Pri analizi prometa nekretnina na području Grada Zagreba u obzir je uzet potres od 22. ožujka 2020. godine, čije se posljedice još uvijek saniraju. Predmetne građevine nisu pretrpjele oštećenja u potresu, koje bi bile vidljive prilikom obilaska lokacije.

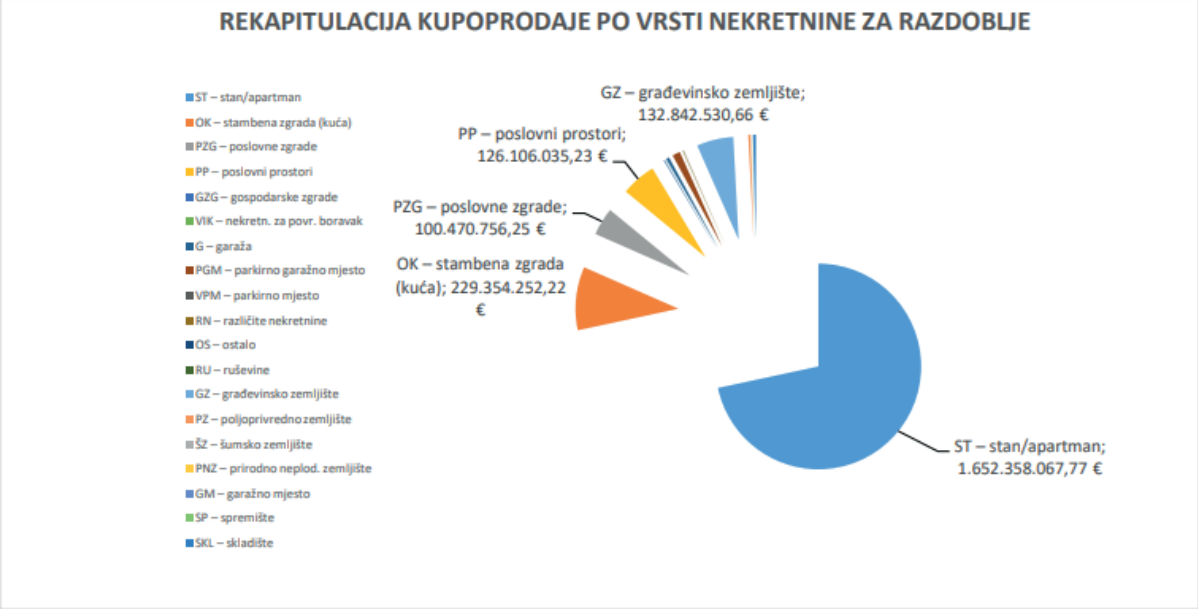
Međuvremensko izjednačenje
Za međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena korišten je bazni indeks cijena objavljen u Izvješću o tržištu nekretnina Grada Zagreba, čija vrijednost na dan vrednovanja iznosi 187,20. Primjena indeksa detaljno je prikazana u točki D.4.

Zaključak o općim vrijednosnim odnosima
Tržište Grada Zagreba najlikvidnije je tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj, s dovoljnim brojem transakcija za primjenu poredbenih podataka. U segmentu starijih uredskih zgrada izvan primarnih poslovnih zona tržište je znatno uže, s manjim brojem usporedivih transakcija i duljim vremenom izloženosti tržištu. Navedeno je uzeto u obzir pri odabiru metode procjene u točki D.3.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)[1]
ST – stan/apartman	8.550	3.567	0	0	0	+11,15%
OK – stambena zgrada (kuća)	1.269	163	0	0	0	-3,63%
PZG – poslovne zgrade	55	0	25	0	0	+15,94%
PP – poslovni prostori	567	0	1.775	0	0	+44,84%
GZG – gospodarske zgrade	3	0	1	0	0	-50,00%
VIK – nekretnine za povremeni boravak	20	0	0	0	0	-62,26%
G – garaža	513	0	40	0	0	-6,75%
PGM – parkirno garažno mjesto	1.256	0	57	0	0	-4,16%
VPM – parkirno mjesto	26	0	13	0	0	+8,33%
RN – različite nekretnine	7	0	0	0	0	-95,51%
OS – ostalo	5	0	0	0	0	+400,00%
GZ – građevinsko zemljište	1.125	0	43	0	0	+3,45%
PZ – poljoprivredno zemljište	545	0	3	0	0	+7,87%
ŠZ – šumsko zemljište	54	0	0	0	0	+50,00%
PNZ – prirodno neplodno zemljište	1	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	46	0	4	0	0	-21,88%
SKL – skladište	10	0	99	0	0	+67,69%
UKUPNO	**14.052**	**3730**	**2.060**	**0**	**0**	
NIJE GEOREFERENCIRANO	**17**	**25.143**	**5.150**	**142**	**1.342**	
SVEUKUPNO	**14.069**	**28.873**	**7.210**	**142**	**1.342**	
	51.636					**+16,45%**

Slika 32.: Ukupan promet nekretnina u 2025. godini [9]

[9] https://www.zagreb.hr/UserDocsImages/segi/Izvjesce%20o%20trzistu%20nekretnina_Grad%20Zagreb_%202025.pdf



Slika 33.: Prikaz ukupne vrijednosti kupoprodaje po vrsti nekretnine [10]

[10] https://www.zagreb.hr/UserDocsImages/segi/Izvjesce%20o%20trzistu%20nekretnina_Grad%20Zagreb_%202025.pdf

D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA

Sukladno članku 57. stavku 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 78/15), podaci za procjenu vrijednosti nekretnina mogu se pribavljati iz:

1. eNekretnina,
2. isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

Izvor podataka br. 1 – kupoprodajne cijene građevinskog zemljišta
Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, pribavljen na pisani zahtjev, za kupoprodaje građevinskog zemljišta mješovite namjene na širem području Novog Zagreba.

Pribavljeno je ukupno 5 transakcija. Nakon evaluacije i isključivanja podataka koji ne udovoljavaju kriterijima iz članka 57. stavka 1. i 3. Zakona (neuobičajene ili osobne okolnosti) te kriteriju vremenskog razdoblja iz članka 7. stavka 1. Pravilnika (najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja), za daljnju je obradu odabrano 4 transakcije. S obzirom na mali broj pribavljenih transakcija u obradu su uzete i neke transakcije koje bi u normalnim okolnostima bile isključene, ali zbog malog borja pribavljenih transakcija isključena je samo transakcija br. 5 za koju je nakon dublje kontrole utvrđeno da je riječ o identičnoj transakciji kao itransakcija br. 4.

Za svaku odabranu poredbenu nekretninu navode se podaci propisani člankom 57. stavkom 2. Zakona: datum sklapanja ugovora, broj katastarske čestice, naziv katastarske općine, površina katastarske čestice, namjena prema prostornom planu, cjenovni blok i postignuta kupoprodajna cijena.

Izvor podataka br. 2 – troškovi građenja
Normalni troškovi gradnje za poslovne zgrade utvrđeni su na temelju tablice Pokazatelji troškova građenja – 2025. Godina izrađene od Hrvatske komore arhitekata, i to za vrstu građevine, standard opreme i tehnologiju izvođenja koji odgovaraju procjenjivanim građevinama. Troškovi su prilagođeni cjenovnim odnosima na dan vrednovanja primjenom indeksa cijena građenja sukladno članku 55. stavku 3. Pravilnika. Primijenjene jedinične vrijednosti iznose 2.326,53 €/m² za Poslovnu zgradu 5 i 2.268,31 €/m² za Poslovnu zgradu 6, pri čemu razlika proizlazi iz razloga što zgrada 6 nema podzemnu etažu.

Prikaz i analiza podataka po pojedinim metodama izloženi su u točkama D.4 do D.6.

D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (npr. ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine. Stoga se od vještaka očekuje objektivna procjena tržišne vrijednosti nekretnine pa neuobičajene okolnosti nisu uzete u obzir.

D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Sukladno članku 23. stavku 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 78/15) za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Prema stavku 2. istoga članka metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke, pri čemu se odabir metode detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu.

Razmatranje trenutnog i budućeg korištenja nekretnine

Sukladno članku 29. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 105/15), kod izgrađenih katastarskih čestica za odabir metode i odabir podataka razmatra se trenutno i buduće korištenje nekretnine, pri čemu se buduće korištenje odabire prema onome koje se uobičajeno ostvaruje ako je pravno dopustivo, gospodarski opravdano, fizički izvedivo i dokazivo.
Predmetne su građevine projektirane i izvedene kao poslovne zgrade za potrebe Brodarskog instituta i takvom se namjenom koriste i na dan kakvoće. Zadržavanje postojeće namjene pravno je dopustivo prema važećem prostornom planu, fizički je izvedivo i gospodarski opravdano, dok bi prenamjena zahtijevala opsežnu rekonstrukciju uz ograničenja koja proizlaze iz evidentiranog statusa kulturnog dobra. Procjena je stoga provedena polazeći od postojeće namjene i postojećega načina korištenja.

Poredbena metoda

Poredbena metoda primijenjena je za utvrđivanje vrijednosti zemljišta, sukladno članku 24. stavku 1. Zakona i članku 54. Pravilnika, prema kojem se vrijednost zemljišta u pravilu utvrđuje primjenom poredbene metode. Poredbena metoda nije primijenjena za utvrđivanje jedinstvene tržišne vrijednosti izgrađene katastarske čestice jer na tržištu nije pribavljen dovoljan broj transakcija dovoljno podudarnih izgrađenih nekretnina u smislu članka 19. Pravilnika. Predmet procjene je kompleks od dvije poslovne zgrade ukupne građevinske (bruto) površine 6.530,74 m², izgrađen 1985. godine, s evidentiranim statusom kulturnog dobra, za koji na lokalnom tržištu ne postoje transakcije usporedivih obilježja u broju koji bi omogućio pouzdanu primjenu poredbene metode.

Prihodovna metoda

Prihodovna metoda razmotrena je sukladno članku 24. stavku 4. Zakona, ali nije primijenjena, ni kao osnovna ni kao potporna metoda, iz sljedećih razloga.
Predmetne su građevine izgrađene 1985. godine za potrebe Brodarskog instituta, znanstveno-istraživačke ustanove u državnom vlasništvu, te po svojem oblikovanju, prostornoj organizaciji i tehničkim značajkama nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, nego radi obavljanja djelatnosti korisnika. Riječ je o građevinama u smislu članka 24. stavka 5. Zakona, za koje je troškovna metoda propisom određena kao u prvom redu primjerena.
Nekretnina se i na dan kakvoće koristi za smještaj pravnih osoba pretežito u vlasništvu Republike Hrvatske. Utvrđeno je da pojedini korisnici plaćaju naknadu za korištenje, no riječ je o sporadičnom korištenju unutar kruga povezanih društava u državnom vlasništvu, bez komercijalnog interesa za ostvarivanje prihoda od zakupa. Naknade koje se pri tome ostvaruju nisu formirane u uvjetima uobičajenog poslovnog kretanja ponude i potražnje te ne predstavljaju prihode koji se postižu na tržištu u smislu članka 39. stavka 1. Pravilnika, zbog čega nisu upotrebljive kao osnovica za utvrđivanje održivih prihoda.
Sukladno članku 31. stavku 1. Pravilnika, prihodovna se metoda primjenjuje i za nekretnine koje će zadržati javnu namjenu ako javna vlast razmatra zakup. U ovom predmetu takve okolnosti nisu utvrđene, niti postoje pokazatelji da bi se način korištenja u doglednom razdoblju mijenjao u komercijalni zakup.
Utvrđivanje prihodovne vrijednosti na temelju prihoda koji se postižu na tržištu također nije provedeno jer na lokalnom tržištu nisu raspoloživi podaci o zakupninama uredskog prostora usporedive starosti, standarda opreme i položaja u mjeri koja bi omogućila pouzdano utvrđivanje održivih prihoda. Dodatno, s obzirom na starost građevina, utvrđeni zastoj u održavanju i potrebu opsežne modernizacije instalacija, ovojnice i završnih obrada, ostvarivi bi prihodi bili bitno određeni pretpostavkama o visini i dinamici potrebnih ulaganja, zbog čega rezultat prihodovne metode ne bi zadovoljio zahtjev održivosti nakon provjere iz članka 22. stavka 1. Zakona.

Troškovna metoda
Troškovna metoda odabrana je kao osnovna metoda za utvrđivanje vrijednosti građevina, sukladno članku 24. stavku 5. Zakona te članku 32. stavku 2. Pravilnika, prema kojem se troškovna metoda može koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije. Predmetne su građevine izgrađene 1985. godine, od tada nisu rekonstruirane, utvrđen je zastoj u redovitom održavanju i potreba opsežne modernizacije.
Sukladno članku 53. stavku 1. Pravilnika, u troškovnoj se metodi troškovna vrijednost nekretnine utvrđuje iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta, pri čemu se troškovna vrijednost građevina utvrđuje iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti (članak 53. stavak 2.), a vrijednost zemljišta poredbenim putem (članak 54.).

Prilagodba tržišnoj vrijednosti
Sukladno članku 21. stavku 2. Zakona, u troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nije tržišna vrijednost, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost. Sukladno članku 53. stavku 1. Pravilnika, opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti. Utvrđivanje i primjena koeficijenta prilagodbe prikazani su u točki D.6.2.

Evaluacija i isključenje pojedinih poredbenih podataka
Od ukupno 5 pribavljenih transakcija, za daljnju je obradu odabrano 4 transakcije. S obzirom na mali broj pribavljenih transakcija u obradu su uzete i neke transakcije koje bi u normalnim okolnostima bile isključene, ali zbog malog borja pribavljenih transakcija isključena je samo transakcija br. 5 za koju je nakon dublje kontrole utvrđeno da je riječ o identičnoj transakciji kao i transakcija br. 4.

Kritički osvrt na primijenjenu metodu
Sukladno članku 33. stavku 2. Pravilnika, rezultat primijenjene metode kritički je razmotren prema kriteriju visine provedenih korekcija za prijelaz s privremene vrijednosti na tržišnu vrijednost. Utvrđeno je da provedene korekcije ne prelaze granicu iz članka 19. Pravilnika te da odabrana metoda odgovara vrsti i obilježjima procjenjivane nekretnine.

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

Izvori:
Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu određivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi Avenija Većeslava Holjevca 20 na k.č. 875/9 k.o. Zaprudski otok i dostavljen od strane Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanjem – Grad Zagreb, Republika Hrvatska

REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: TOMISLAV RADMAN (85664169743)

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		FROUDEOVA 46, GRAD ZAGREB	FROUDEOVA ULICA, GRAD ZAGREB	RADMANOVAČKA , GRAD ZAGREB	RADMANOVAČKA ULICA, GRAD ZAGREB	RADMANOVAČKA ULICA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	676/17	681/1	3464/2	1508/4,1509/5	1508/4,1509/5
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	KLARA	KLARA	KLARA	KLARA,KLARA	KLARA,KLARA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	18	1084	965	1044	1044
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		18	20	87	1044	1044
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č	KATASTAR	676/17	681/1	3464/2	1508/4, 1509/5	1508/4, 1509/5
11	K.O.	KATASTAR	KLARA	KLARA	KLARA	KLARA	KLARA
12	NAMJENA		S	S	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		443,33	324,51	344,83	526,82	526,82
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	DA	DA
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		08.12.2025	28.02.2023	01.08.2023	09.01.2024	08.01.2024
18	CJENOVNI BLOK		FROUDEOVA	FROUDEOVA	PARK NOVI ZAGREB	RADMANOVAČKA	RADMANOVAČKA
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

ID Izvatka: 79315

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
2	k.č. 681/1 k.o. KLARA	KUPNJA NAKON LEGALIZACIJE SUKLADNO RJEŠENJU O UTVRĐENJU GRAĐEVINSKE PARCELE

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi AVENIJA VEĆESLAVA HOLJEVCA 20, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 875/9 k.o. ZAPRUDSKI OTOK, GRAD ZAGREB.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku BRODARSKI INSTITUT.
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka 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: 940-01/26-028/411

URBROJ: 251-11-031/006-26-4

IZRADIO/IZRADILA:
SANJA PIGAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 28.5.2026.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – 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 – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

Nakon grubog čišćenja odabrana su poredbena mješovita zemljišta koja su usporediva s predmetnim zemljištem

RB	k.o.	VRSTA NEKRETNINE (iz e-nekretnina)	VRSTA NEKRETNINE (u naravi-očevid)	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	UKUPNA CIJENA €	CJENOVNI BLOK	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1	Klara	Građevinsko zemljište - Mješovita namjena	Građevinsko zemljište - Mješovita namjena	18,00	7.980,00	Froudeova	08.12.25.
2	Klara	Građevinsko zemljište - Mješovita namjena	Građevinsko zemljište - Mješovita namjena	20,00	6.490,15	Froudeova	28.02.23.
3	Klara	Građevinsko zemljište - Mješovita namjena	Građevinsko zemljište - Mješovita namjena	87,00	30.000,00	Park Novi Zagreb	01.08.23.
4	Klara,Klara	Građevinsko zemljište - Mješovita namjena	Građevinsko zemljište - Mješovita namjena	1.044,00	550.000,00	Radmanovačka	09.01.24.

TABLICA IV

GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GUP-a GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2025.

Vrsta građevinskog korištenja zemljišta / namjena	Mjera građ. korištenja (Kin)	Kategorija	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
BOLOGNA - ILICA	1.0 - 1.7.	1. - 3.	85,4	93,2	96,5	100,0	108,8	98,3	101,0	110,8	112,5	140,7	156,1	193,0	187,5	202,3
TREŠNJEVKA - RUDEŠ - JARUN	1.0 - 1.7.	1. - 3.	114,7	101,8	99,7	100,0	107,9	110,8	100,8	107,5	104,7	112,5	126,5	165,2	141,1	155,8
ŽITNJAK - IVANJA REKA	1.0 - 1.7.	1. - 3.	95,5	102,2	106,3	100,0	104,5	107,5	102,2	102,7	111,8	134,0	146,6	148,5	142,9	-
DUBRAVA	1.0 - 1.7.	1. - 3.	121,8	115,5	106,7	100,0	107,3	113,5	115,1	120,7	125,7	153,6	161,0	220,4	253,8	282,6
SESVETE	1.0 - 1.7.	1. - 3.	137,8	130,4	115,2	100,0	119,8	121,5	119,7	137,6	131,9	133,3	147,6	174,6	174,0	241,6
SESVETSKI KRALJEVEC	1.0 - 1.7.	1. - 3.	104,7	112,5	92,8	100,0	122,0	118,7	120,9	118,0	111,9	122,4	165,6	178,7	174,1	243,8
NOVI ZAGREB	1.0 - 1.7.	1. - 3.	103,4	101,9	95,0	100,0	110,1	115,8	120,2	136,7	123,3	134,8	148,6	161,2	172,7	187,2
DZS / Zagreb	N/A	N/A	109,9	103,5	102,2	100,0	100,7	105,1	116,4	131,8	142,5	152,7	180,0	201,0	218,9	246,5

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje[11] : 187,20

[11] https://www.zagreb.hr/UserDocsImages/segi/Izvjesce%20o%20trzistu%20nekretnina_Grad%20Zagreb_%202025.pdf

Međuvremensko izjednačenje:

RB	OPIS NEKRENTINE	POVRŠINA (m2)	CIJENA (€/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
1	Građevinsko zemljište - Mješovita namjena	18,00	443,33	187,20	187,20	1,00	443,33
2	Građevinsko zemljište - Mješovita namjena	20,00	324,51	161,20	187,20	1,16	376,85
3	Građevinsko zemljište - Mješovita namjena	87,00	344,83	161,20	187,20	1,16	400,45
4	Građevinsko zemljište - Mješovita namjena	1044,00	526,82	172,70	187,20	1,08	571,05

Statistička obrada i izračun:

Građevinsko zemljište		*Procjenjivana nekretnina (zk.uložak)*	*Usporedba 1*	*Usporedba 2*	*Usporedba 3*	*Usporedba 4*
		22461	*2068392*	*2202259*	*1597352*	*2222810*
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Međuvremenski izjednačena cijena		--				
Površina (m2)		***4.552,00***	*18,00*	*20,00*	*87,00*	*1.044,00*
Cijena po m²		--	*443,33*	*376,85*	*400,45*	*571,05*
Indikator vrijednosti	***€/m2***	***447,92***	*443,33*	*376,85*	*400,45*	*571,05*
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			*-4,59*	*-71,07*	*-47,47*	*123,13*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*-1%*	*-16%*	*-11%*	*27%*
Kvadrat odstupanja:			*21,07*	*5050,90*	*2253,62*	*15161,52*
Standardno odstupanje:	*74,98*	*17%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standardno odstupanje:	*149,96*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

D.5.2. Utvrđivanje vrijednosti poslovnih prostora 5 i 6

Učešće po vrstama radova u cijeni:

	Pokazatelji troškova građenja - 2025. godina. Hrvatska komora arhitekata	2.426,00 €	€/m2	
	Poslovna zgrada			
		Novi objekti (%)	Zgrada 5	Zgrada 6
	GRAĐEVINSKA KONSTRUKCIJA			
	Građevna jama	1,90	1,90	0,00
	Temeljenje	8,00	8,00	8,00
	Vanjski zidovi	25,10	25,10	25,10
	Unutarnji zidovi	13,50	13,50	13,50
	Stropovi	13,00	13,00	13,00
	Krovovi	8,80	8,80	8,80
	Građevinske ugradnje	1,00	1,00	1,00
	Ostale građevinske konstrukcije	3,70	3,70	3,70
	INSTALACIJE			
	Odvodnja, vodovod i plin	3,00	3,00	3,00
	Grijanje	5,60	5,60	5,60
	Instalacije za obradu zraka	2,80	0,50	0,00
	Jaka struja	8,00	8,00	8,00
	Telekomunikacijske i informacijske instalacije	3,30	3,30	3,30
	Transportni uređaji	0,80	0,00	0,00
	Posebna postrojenja za korištenje	0,50	0,50	0,50
	Automatika zgrade	1,00	0,00	0,00
	Ostale instalacije	0,00	0,00	0,00
	Sveukupno (%):	100,00	95,90	93,50
Jedinična cijena predmetnih zgrada			**2326,53**	**2268,31**

Napomena: utjecaj buke i zagađenja zraka na vrijednost nekretnina je neznatan te se ne primjenjuje korektivni faktor

Troškovna vrijednost stambene zgrade 5:

Zgrada 5

KOMUNALNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	10.386,13 m^3	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	18,00 € /m^3	
Vrijednost komunalnog doprinosa:	**Vkd =**	**186.950,25 €**	
VODNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	10.386,13 m^3	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,00 € /m^3	
Vrijednost vodnog doprinosa:	**Vkd =**	**0,00 €**	

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA		
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	20,00 € /m^2	
Vrijednost priključaka:	**78.900,90 €**	
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):	**265.851,15 €**	

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO	
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	30,00 € /m^2 NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:	**118.351,35 €**

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)	
ostali troškovi	10,00 € /m^2 NKP
Vrijednost ostalih troškova:	**39.450,45 €**
sveukupna vrijednost:	**423.652,95 €**

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE		
OBRAČUNSKA BRUTO POVRŠINA	Bruto P =	**3.945,05 m^2**
troškovi građenja i opremanja		2.326,53 € /m^2
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		**9.178.281,32 €**

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI			
GODINA PROCJENE:	2026 godina		
GODINA IZGRADNJE:	1985 godina		
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	**41** godina		
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	80 godina		Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja	**39** godina		
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)			
A lokacija / tržište	1		Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito	2		
C stanje zgrade	2		
Odabrani FK	**2**		
Rs relativna starost (G/OVK)	**0,51**	51%	
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	**44,8** godina	56%	Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	**35** godina		
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)	**0,44**	44%	

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:	
Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja	**EUR**
P_{NKP} x Jc (EUR/m^2) x linearno umanjenje	4.038.443,78 €
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	**5.139.837,54 €**
zaokruženo:	**5.139.837,54 €**

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:	
ukupna vrijednost (zaokruženo):	**5.563.490,49 €**
jedinična vrijednost po jedinici površine:	**1.410,25 €**

Troškovna vrijednost stambene zgrade 6:

Zgrada 6

KOMUNALNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	9.380,96 m^3	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	18,00 € /m^3	
Vrijednost komunalnog doprinosa:	**Vkd =**	**168.857,34 €**	
VODNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	9.380,96 m^3	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,00 € /m^3	
Vrijednost vodnog doprinosa:	**Vkd =**	**0,00 €**	

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA		
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	20,00 € /m^2	
Vrijednost priključaka:	**51.713,80 €**	
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):	**220.571,14 €**	

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO		
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	30,00 € /m^2 NKP	
Vrijednost tehničke dokumentacije:	**77.570,70 €**	

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)		
ostali troškovi	10,00 € /m^2 NKP	
Vrijednost ostalih troškova:	**25.856,90 €**	
sveukupna vrijednost:	**323.998,74 €**	

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE			
OBRAČUNSKA BRUTO POVRŠINA	Bruto P =	**2.585,69 m^2**	
troškovi građenja i opremanja		2.268,31 € /m^2	
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		**5.865.146,48 €**	

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI			
GODINA PROCJENE:	2026	godina	
GODINA IZGRADNJE:	1985	godina	
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	**41**	godina	
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	80	godina	Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja	**39**	godina	
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)			
A lokacija / tržište	1		Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito	2		
C stanje zgrade	2		
Odabrani FK	**2**		
Rs relativna starost (G/OVK)	**0,51**	51%	
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	**44,8**	godina	**56%** Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	**35**	godina	
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)	**0,44**	44%	

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:	
Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja	**EUR**
P_{NKP} x Jc (EUR/m^2) x linearno umanjenje	2.580.664,45 €
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	**3.284.482,03 €**
zaokruženo:	**3.284.482,03 €**

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:	
ukupna vrijednost (zaokruženo):	**3.608.480,77 €**
jedinična vrijednost po jedinici površine:	**1.395,56 €**

D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST 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 (članak 4. točka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Troškovna vrijednost nekretnine utvrđena je kao zbroj vrijednosti zemljišta i troškovnih vrijednosti građevina, sukladno članku 53. stavku 1. Pravilnika.

metoda procjene			iznos [€]
poredbena metoda - k.č. 875/9			2.038.931,84 €
troškovna metoda - zgrada 5			5.563.490,49 €
troškovna metoda - zgrada 6			3.608.480,77 €
tržišna vrijednost nekretnina	**11.210.903,10 €**		

Sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj (Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023.), vrijednosti od 1.000.000,00 € naviše zaokružuju se na cijele deset tisućice, pa zaokružena tržišna vrijednost nekretnine u cijelosti (1/1) na dan vrednovanja iznosi:

11.210.000,00 €

Tržišna vrijednost suvlasničkog dijela naručitelja

Naručitelj, 3. MAJ Brodogradilište d.d. u stečaju, suvlasnik je nekretnine u dijelu 4.285.985/45.520.000, što odgovara udjelu od 9,4156 %. Razmjerni dio tržišne vrijednosti iznosi:

11.210.903,10 € × 4.285.985/45.520.000 = 1.055.489,72 €

odnosno, nakon zaokruživanja prema navedenoj Uputi:

1.060.000,00 €

Navedeni iznos predstavlja razmjerni dio tržišne vrijednosti cijele nekretnine. Napominje se da tržišna vrijednost idealnog suvlasničkog dijela u prometu redovito odstupa od razmjernog dijela vrijednosti cijele nekretnine, s obzirom na ograničenu utrživost suvlasničkog dijela, nemogućnost samostalnog raspolaganja fizičkim dijelom nekretnine i uži krug potencijalnih kupaca.

Napomene uz iskazanu vrijednost

Iskazana tržišna vrijednost utvrđena je kao vrijednost **neopterećene** nekretnine; tereti upisani u teretovnici (točka B.3) nisu odbijeni od utvrđene vrijednosti.

Iskazana vrijednost je **tržišna vrijednost** u smislu članka 4. točke 41. Zakona i ne predstavlja vrijednost koja bi se ostvarila u uvjetima prisilne, ubrzane ili likvidacijske prodaje. Postojanje stečajnog postupka nad

suvlasnikom smatra se neuobičajenom okolnošću u smislu članka 4. točke 19. Zakona te nije uzeto u obzir pri utvrđivanju tržišne vrijednosti.

Iskazani iznos ne uključuje porez na promet nekretnina. Normalni troškovi gradnje primijenjeni u troškovnoj metodi uključuju odgovarajuću stopu poreza na dodanu vrijednost sukladno članku 55. stavku 4. Pravilnika.

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

1. Predmet i osnova

Predmet procjene je nekretnina upisana u zk.ul. 22461, k.o. Zaprudski otok (335495), oznake k.č.br. 875/9, ukupne površine 4.552,00 m², na adresi Avenija Većeslava Holjevca 20, Zagreb, koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište s dvije poslovne zgrade ukupne građevinske (bruto) površine 6.530,74 m².

Procjembeni elaborat izrađen je na zahtjev naručitelja 3. MAJ Brodogradilište d.d. u stečaju, u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti radi unovčenja imovine stečajnog dužnika u stečajnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci pod posl. br. ST-153/2025.

Dan vrednovanja i dan kakvoće: 17.04.2026.

2. Utvrđeno činjenično stanje

Očevidom i uvidom u dokumentaciju utvrđeno je sljedeće:
– nekretnina je u suvlasništvu šest suvlasničkih dijelova, pri čemu naručitelj ima suvlasnički dio 4.285.985/45.520.000, odnosno 9,4156 %;
– u teretovnici su upisana založna prava i zabilježbe navedene u točki B.3, uključujući zabilježbu otvaranja stečajnog postupka nad naručiteljem;
– u posjedovnici je uz katastarsku česticu evidentirana oznaka kulturnog dobra;
– zemljišnoknjižno i katastarsko stanje čestice međusobno su usklađena;
– građevine su izgrađene 1985. godine, od tada nisu rekonstruirane, u funkciji su, ali je utvrđen zastoj u redovitom održavanju i potreba opsežne modernizacije instalacija, ovojnice i završnih obrada.

3. Primijenjena metodologija

Procjena je izrađena sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 105/15).

Kao osnovna metoda primijenjena je troškovna metoda (članak 24. stavak 5. Zakona i članak 32. stavak 2. Pravilnika), s obzirom na to da je riječ o starijim građevinama koje po svojem oblikovanju nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda i koje zahtijevaju intenzivno održavanje i modernizaciju. Vrijednost zemljišta utvrđena je unutar troškovne metode poredbenim putem (članak 54. Pravilnika), na temelju kupoprodajnih cijena pribavljenih iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena. Prihodovna metoda razmotrena je i nije primijenjena, iz razloga navedenih u točki D.3.

4. Zaključak o vrijednosti

Na temelju provedenog očevida, pregledane dokumentacije i provedenog izračuna, tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. 875/9, k.o. Zaprudski otok, na dan vrednovanja 17.04.2026. iznosi:

za nekretninu u cijelosti (1/1): 11.210.000,00 €

za suvlasnički dio naručitelja (4.285.985/45.520.000): 1.060.000,00 €

5. Mišljenje

Utvrđena vrijednost predstavlja tržišnu vrijednost u smislu članka 4. točke 41. Zakona i ne predstavlja vrijednost koja bi se ostvarila u uvjetima prisilne, ubrzane ili likvidacijske prodaje.

Vrijednost je utvrđena kao vrijednost neopterećene nekretnine; upisani tereti nisu odbijeni od utvrđene vrijednosti.

Napominje se da je predmet vlasništva idealni suvlasnički dio, koji se ne može fizički izdvojiti, a njegova je utrživost ograničena u odnosu na utrživost cijele nekretnine.

Napominje se da nekretnina ima evidentiran status kulturnog dobra, iz čega proizlaze ograničenja pri izvođenju zahvata i mogućoj prenamjeni, kao i obveze propisane posebnim zakonom kojim se uređuje zaštita i očuvanje kulturnih dobara.

6. Napomena o porezima

Iskazani iznos tržišne vrijednosti ne uključuje poreze koji se primjenjuju pri prometu nekretnina. Na promet nekretnina plaća se porez na promet nekretnina po stopi od 3 % sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina, odnosno porez na dodanu vrijednost ako su ispunjeni uvjeti propisani Zakonom o porezu na dodanu vrijednost. Porezni položaj konkretne transakcije utvrđuje nadležno porezno tijelo.

Normalni troškovi gradnje primijenjeni u troškovnoj metodi uključuju odgovarajuću stopu poreza na dodanu vrijednost, sukladno članku 55. stavku 4. Pravilnika.

7. Ograničenje uporabe

Procjembeni elaborat izrađen je isključivo za svrhu navedenu u točki B.1 te se u druge svrhe ne smije upotrijebiti; pozivanje na njega izvan navedene svrhe nije valjano.

Tomislav Radman, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina



F. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat izrađen je uz sljedeće pretpostavke i ograničenja:

1. Vrijednost je utvrđena na dan vrednovanja 17.04.2026., prema stanju nekretnine na dan kakvoće i općim vrijednosnim odnosima na tržištu na taj dan. Promjene na tržištu nastale nakon dana vrednovanja nisu obuhvaćene.

2. Vrijednost je utvrđena kao vrijednost neopterećene nekretnine. Upisani tereti i zabilježbe nisu odbijeni od utvrđene vrijednosti.

3. Podaci o vlasništvu, teretima i katastarskom stanju preuzeti su iz službenih evidencija navedenih u točki B.4. Elaborat ne sadrži pravno mišljenje o valjanosti upisa niti o osnovanosti tražbina osiguranih upisanim založnim pravima.

4. Podaci dobiveni od naručitelja i korisnika nekretnine nisu neovisno provjeravani; pretpostavljena je njihova točnost i potpunost.

5. Očevid je proveden vizualnim pregledom, bez destruktivnih ispitivanja i bez otvaranja skrivenih dijelova konstrukcije i instalacija. Nije provedena ocjena mehaničke otpornosti i stabilnosti ni ocjena potresne otpornosti građevina, niti ispitivanje onečišćenja tla, vode i zraka. Pretpostavlja se da skriveni nedostaci ne postoje.

6. Površine su utvrđene kontrolnom izmjerom i usporedbom s raspoloživom dokumentacijom; geodetska izmjera nije provedena.

7. Pretpostavlja se da su građevine izgrađene i da se koriste u skladu s izdanim aktima za građenje i uporabu.

8. Status kulturnog dobra utvrđen je prema podacima iz baze zemljišnih podataka. Točan opseg i sadržaj mjera zaštite utvrđuje nadležno tijelo za zaštitu kulturnih dobara.

9. Procjena obuhvaća zemljište i građevine s pripadajućim građevinskim instalacijama. Pokretnine, oprema, zalihe i nematerijalna imovina nisu predmet procjene.

10. Procjembeni elaborat vrijedi isključivo za svrhu navedenu u točki B.1; u druge se svrhe ne smije upotrijebiti, a pozivanje na njega izvan te svrhe nije valjano.

11. Elaborat i pribavljena dokumentacija čuvaju se kod vještaka u digitalnom obliku 2 godine.

G. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s propisima važećim u Republici Hrvatskoj na dan vrednovanja, pravilima struke i važećim standardima procjene vrijednosti nekretnina.
2. Očevid sam obavio osobno, a nalaz se temelji na neposredno utvrđenom stanju i pregledanoj dokumentaciji.
3. Pri izradi elaborata postupao sam neovisno i nepristrano, koristeći se svim dostupnim podacima.
4. Nemam osobni ni imovinski interes u odnosu na predmet procjene, niti sam u odnosu s naručiteljem ili suvlasnicima nekretnine koji bi mogao utjecati na nepristranost.
5. Naknada za izradu elaborata ne ovisi o visini procijenjene vrijednosti niti o ishodu postupka u kojem se elaborat koristi.
6. Točnost podataka koji su mi predočeni, a nisu pribavljeni iz službenih evidencija, pretpostavljena je bez posebne verifikacije.
7. Nalaz i mišljenje dao sam po svojem najboljem znanju, savjesno i u skladu s etičkim kodeksom sudskih vještaka.
8. Posjedujem propisanu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje poslova procjene vrijednosti nekretnina.

H. SAŽETAK

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene	3. MAJ Brodogradilište d.d. u stečaju	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Zagreb, 10000
	Naziv ulice	Avenija Većeslava Holjevca 20
	Gradska četvrt	Novi Zagreb
	Zemljopisne koordinate	45°46'28.28"N 15°58'46.74"E
Tip nekretnine:		Uredske prostorije
Namjena nekretnine:		Poslovna
Zemljišne knjige	uložak zemljišne knjige:	22461
	poduložak:	-
	zk. čestica, br.:	875/9
	katastarska općina:	Zaprudski otok
Katastar	posjedovni list, br:	22461
	k. čestica, br.:	875/9
	katastarska općina:	Zaprudski otok
Katnost:		S+P+4K+PT, P+1K+PT
Pripadak:		--
Površina iz ZK [m^2]:		4.552,00
Površina korisne vrijednosti prostora [m^2]:		
tržišna vrijednost nekretnine:		**11.210.000,00 €**
Legalitet:		Priložena građevinska ili uporabna dozvola
Odobrenje za građenje:		DA
Uporabna dozvola:		DA
Neposredan pristup na javnu prometnicu:		DA
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:		DA
Godina završetka izgradnje:		1985
Godina adaptacije:		
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
	Za tvrtku procijenio:	Tomislav Radman, dipl.ing.građ.